

AKTE VAN MANDELIGHEID'BOS' in VLIETVOORDEversie: 6 dec '24 / **20 jan '25**

Vandaag, * **tweeduizend vijftwintig**, verschenen voor mij,

Mr Mathijs Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg:

1. *, te dezen handelende als schriftelijk gevolmachtigde van de statutair te Amsterdam gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **BPD Ontwikkeling B.V.** kantoorhoudende te 1076 CV Amsterdam, IJsbaanpad 1, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 08013158; hierna genoemd: "**partij 1**"; en
2. a. *; en
b. ;

hierna tezamen genoemd: "**partij 2**".

VOLMACHT

Van de onder 1 bedoelde volmacht blijkt uit *.

De verschenen personen verklaarden het navolgende:

CONSIDERANS

In deze akte worden de registergoederen vermeld die tot gemeenschappelijk nut worden bestemd, zoals bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek. Voor deze mandeligheid wordt in deze akte tevens de regeling vastgelegd voor het genot, gebruik en beheer van deze registergoederen, zoals bedoeld in artikel 5:69 juncto 3:168 Burgerlijk Wetboek.

1.1 Gerechtigdheid

- a. Partij 1 is thans (onder meer) nog de enige eigenaar van de percelen grond, elk bestemd voor de bebouwing met een woning, te weten:
 - bouwnummer *, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer *, groot * vierkante meter (* m²);
 - bouwnummer *, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer *, groot * vierkante meter (* m²);
 - etc;

aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn gegeven.

- b. Partij 2 is de enige eigenaar van het perceel grond (bouwnummer *), bestemd voor de bebouwing met een eengezinswoning en verdere toebehoren aan de * (thans nog ongenummerd) te **Leidschendam-Voorburg**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie *, nummer *, groot *, aan welke perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is gegeven.

1.2 Gemeenschappelijk nut (bestemming tot mandeligheid)

De deelgenoten zijn, en wel partij 1 voor vijf en veertig/zes en veertigste (45/46e) onverdeeld aandeel en partij 2 voor een/zes en veertigste (1/46e) onverdeeld aandeel eigenaar van:

*de percelen bosgrond met overige groenvoorzieningen, in het nieuwbouwproject: 'Het Vlietvoorde Bos' aan de **Veursestraatweg te Leidschendam-Voorburg**, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer *, groot * vierkante meter (* m²), aan welke percelen door het Kadaster voorlopige kadastrale grenzen en oppervlakten zijn gegeven;*

hierna aangeduid als: de "**mandelige zaak**".

De mandelige zaak wordt door de verschenen personen, handelend als gemeld, bij dezen bestemd om tot gemeenschappelijk nut te dienen van de hiervoor in 1.1 bedoelde zesenvestig (46) percelen met daarop (in twee fasen) te realiseren woonhuizen met toebehoren, hierna ook aangeduid als: de "**erven**".

De mandelige zaak wordt gemeenschappelijk eigendom van de koper(s) van de erven, zodat met de overdracht van elke eengezinswoning een onverdeeld aandeel in de mandelige zaak wordt overgedragen.

De (toekomstige) mede-eigenaren worden hierna ook de "**deelgenoten**" en/of "**deelgenoot**".

De mandelige zaak is (gedeeltelijk) belast met:

- * (**Nader titelonderzoek noodzakelijk en onderhanden**) verschillende kwalitatieve verplichtingen voortvloeiende uit een akte van levering waarbij partij 1 de mandelige zaak in eigendom verwierf, op * verleden voor Mr M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg, van welke akte aan afschrift is ingeschreven in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen op *diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel *, nummer *.

Daarnaast is de mandelige zaak, voor zover het de percelen met kadastrale nummers * en * betreft, belast met:

A. de erfdienstbaarheid van *;

B. etc *;

ten behoeve van de kadastrale percelen Veur, sectie A, nummers *.

Per vandaag zijn met betrekking tot de mandelige zaak geen beperkingen als bedoeld in Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster bekend.

REGLEMENT

De deelgenoten leggen ter regeling van hun onderlinge rechtsverhouding, zoals bedoeld in artikel 5:69 juncto 3:168 Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot de mandelige zaak het volgende vast:

Het aandeel

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.
5. Partij 1 (of diens rechtsopvolger) is bevoegd om de erven, waarvan hij, als voormeld, de gerechtigde is afzonderlijk van elkaar over te dragen en telkens bij overdracht van een erf het betreffende onverdeeld aandeel in de mandelige zaak over te dragen.

VerdelingArtikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

Bestemming en gebruikArtikel 3

1. De mandelige zaak wordt door de deelgenoten, of vanwege hen aanwezige derden, gebruikt als bosgebied om, daar waar mogelijk, te wandelen en te recreëren.
2. Elke deelgenoot, alsmede vanwege hem aanwezige derden, heeft de bevoegdheid de mandelige zaak overeenkomstig haar bestemming te gebruiken, met inachtneming van dit of een huishoudelijk reglement.
3. Iedere deelgenoot en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en hinder, alsmede het onnodig verblijf op de mandelige zaak.
4. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik en het beheer van de mandelige zaak nader worden geregeld. Daarbij kan onder meer worden geregeld:
 - a. op welke wijze en onder welke voorwaarden bepaalde gedeelten van de mandelige zaak al dan niet mogen worden gebruikt;
 - b. op welke tijden bepaalde gedeelten van de mandelige zaak al dan niet mogen worden gebruikt;
 - c. in welke gevallen en op welke wijze afstemming tussen eigenaars en/of gebruikers dient plaats te hebben;
 - d. de bevoegdheden van het bestuur ten aanzien van de (nadere) invulling en/of uitvoering van het voorgaande.
5. Het is een deelgenoot of gebruiker niet toegestaan om afval, obstakels of anderszins voorwerpen te plaatsen of zich daarvan te ontdoen op de mandelige zaak. Evenmin is het een deelgenoot toegestaan om veranderingen aan te brengen aan de mandelige zaak. Iedere op- aan-, onder- of bijbouw is verboden.
6. Voor een ander (tijdelijk) gebruik of handelingen kan het bestuur van de hierna bedoelde vereniging toestemming verlenen. Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken, doch niet op onredelijke gronden.

Beheer en verenigingArtikel 4

1. Het beheer van de mandelige zaak zal worden gevoerd door een daartoe opgerichte of op te richten vereniging genaamd: '*Vereniging Beheer mandelig bosgebied Vlietvoorde*' te Leidschendam-Voorburg, in deze akte genoemd: de 'vereniging'. Van de vereniging kunnen alleen deelgenoten lid zijn.
Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak, waaronder mede begrepen het schoonhouden, gewoon onderhoud, herstel en vernieuwing, vervanging of behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden. Het beheer omvat mede het aanvaarden van de oplevering na gereedkoming ervan, al dan niet onder voorwaarden.
2. De vereniging kan ten behoeve van de deelgenoten rechten bedingen en, in verband met het beheer van de mandelige zaak en te hunnen laste verplichtingen aangaan.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 3:170 lid 1 eerste zin van het Burgerlijk Wetboek, zijn de eigenaars niet bevoegd om zelf het beheer van de mandelige zaak uit te voeren en is het beheer door de vereniging privaatief, tenzij het handelingen betreft die geen uitstel kunnen lijden.
Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de (bosbouwkundige) toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van

de vereniging respectievelijk de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.

4. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de eigenaars slechts gezamenlijk bevoegd.

Kosten van het beheer

Artikel 5

1. De deelgenoten zijn naar rato van hun onverdeeld aandeel in de mandelige zaak gerechtigd tot de baten van het beheer en zijn in diezelfde verhouding verplicht bij te dragen in de kosten van het beheer door en van de vereniging. De vereniging zorgt voor de incasso van deze bijdragen, ongeacht of een deelgenoot lid is van de vereniging of niet.
2. Ter voorkoming van twijfel geldt dat de baten en kosten rechtstreeks door de vereniging worden gedragen door (en in rekening dienen te worden gebracht bij) de afzonderlijke deelgenoten.
3. Onder de kosten van het beheer als hiervoor bedoeld, worden mede begrepen alle overige door de vereniging binnen de grenzen van haar bevoegdheid en doelstelling gemaakte of te maken kosten. Deze kosten zijn onder te verdelen in die van:
 - a. reguliere administratie, vergadering, communicatie, verzekering, bankaan gelegenheden, voldoening aan wettelijke verplichtingen en dergelijke;
 - b. daadwerkelijk onderhoud, instandhouding, vervanging van de mandelige zaak zelf alsmede de op of in de mandelige zaak aanwezige en daarbij behorende (on)roerende zaken en voorzieningen, alsmede eventuele daarbij behorende of daaruit voortvloeiende elektriciteitskosten, belastingen, renten, retributies, canons en dergelijke.

Nadere regels, omtrent het gebruik en beheer

Artikel 6

1. Afgezien van de bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de vereniging, is iedere deelgenoot (tezamen met een zodanig aantal deelgenoten dat deze gezamenlijk tenminste een tiende deel van het aantal erven vertegenwoordigen) bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig (30) dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk (alsook per e-mail) de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen door middel van een aan het bestuur van de vereniging gericht aangetekend schrijven waaruit van een zakelijke en relevante motivering om tot oproeping blijkt.
Terzake de wijze van vergadering en besluitvorming zijn de statuten van de vereniging bepalend.
2. Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere deelgenoot te gelden met inachtneming van artikel 3. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.

Kettingbeding

Artikel 7

Iedere deelgenoot is verplicht - namens de overige deelgenoten - een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan de door de vereniging genomen besluiten.

Einde mandeligheid

Artikel 8

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;

- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

Inschrijving wijzigingen

Artikel 9

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

Kosten

Artikel 10

De notariële kosten van deze akte, de oprichting van de vereniging en het wegens voormelde inschrijving verschuldigde kadastrale recht, zijn voor rekening van Partij 1. De notariële kosten van opvolgende akten te dezer zake en het wegens inschrijving daarvan verschuldigde kadastrale recht, zijn voor rekening van de deelgenoten.

SLOTVERKLARINGEN

De verschenen personen verklaarden, ook voor daden van gerechtelijke tenuitvoerlegging, woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte.

KENNISNEMING

De verschenen personen verklaarden voorts tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Leidschendam-Voorburg op de datum als in het begin van deze akte is vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. Zij hebben verklaard in te stemmen met de inhoud van de akte en de beperkte voorlezing daarvan.

Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om