

**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**  
**KREEK / VLIETVOORDE**

*versie: 10 / 11 juni 2026*

Vandaag, \* **zesentwintig**, verscheen voor mij,

Mr Mathijs Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg:

\*, te dezer zake handelend als schriftelijk gemachtigde 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: de "**gerechtigde**".

Van gemelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die aan een akte van levering, op \* verleden voor mij, notaris, is gehecht.

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

De gerechtigde is gerechtigd tot:

*het perceel grond in het nieuwbouwproject genaamd: 'Kreek', waar omheen vierenviertig (44) woningen, parkeerplaatsen en overige bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd, te **Leidschendam** (gemeente Leidschendam-Voorburg), aan of nabij de Veursestraatweg, plaatselijk bekend **Veurse Kreken** (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer 2466 (ontstaan uit inmiddels vervallen perceel 2440), groot zestien duizend zeven honderd drie en zeventig vierkante meter (16.773 m<sup>2</sup>), waaraan door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend;*

hierna aangeduid als: het "**registergoed**", belast met een recht van opstal ten behoeve van Stedin Netbeheer terzake \*.

Een gedeelte van het registergoed is voorts belast met een publiekrechtelijke beperking, bekend onder monumentennummer 532521 in het rijksmonumentenregister, op basis van de Erfgoedwet en is derhalve een (archeologisch) monument. Zulks blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van tweeëntwintig november tweeduizend eenentwintig, in register Hypotheken 4, deel 82875, nummer 105.

## **I. INLEIDING**

De gerechtigde is eigenaar van het registergoed dat mede is gevormd door het uitzonderen van vorenbedoelde vierenviertig (44) percelen met woningen en parkeerplaatsen in de nabijheid van het water.

Dit nieuwbouw deelproject, genaamd "Kreek", en onderdeel van het ontwikkelingsgebied Vlietvoorde, zal gesitueerd zijn in een waterrijk gebied met infrastructuur, groenvoorzieningen en mogelijkheden tot het direct toegang hebben tot eigen ligplaatsen voor pleziervaartuigen. In verband daarmee dient de onderlinge verhouding tussen de eigenaars van de ligplaatsen in het project vast te liggen zodat de kwaliteit in instandhouding van het gemeenschappelijke gebied met bijbehorende voorzieningen gegarandeerd is voor de toekomst.

De gerechtigde wil daarom overgaan tot splitsing van het registergoed in vierenviertig (44) appartementsrechten, in de zin van de artikelen 5:107 van het Burgerlijk Wetboek en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek en oprichting van één vereniging van eigenaars.

## **II. VOORAFGAANDE VERKRIJGING**

De gerechtigde verkreeg de eigendom van het registergoed door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op \*, in register

Hypotheken 4, deel \*, nummer \*, van een afschrift van een akte van levering op \* verleden voor Mr M. Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg.

Voormeld opstalrecht ten behoeve van Stedin Netbeheer B.V. is gevestigd bij akte op \* verleden voor genoemde notaris Tacken, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op \*, in register Hypotheken 4, deel \*, nummer \*.

### III. SPLITSINGSTEKENING

De grenzen van de verschillende gedeelten van het registergoed, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zijn aangegeven op een aan deze akte te hechten uit één blad bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 Burgerlijk Wetboek. Binnen de begrenzing van de op deze tekening aangegeven onderscheiden gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, is een nummer in Arabische cijfers aangebracht, welk cijfer ook dient als appartementsindex. De hiervoor vermelde tekening is door de bewaarder van voormelde Dienst in elektronische vorm in bewaring genomen op \* onder depotnummer 2026\*, blijkens een aan deze akte gehechte verklaring. Volgens de hiervoor bedoelde verklaring is de complexaanduiding van het (in de splitsing betrokken) registergoed: \*-A.

### IV. SPLITSINGSVERGUNNING

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 lid 1 van de Huisvestingswet 2014 respectievelijk de Huisvestingsverordening van de gemeente Leidschendam-Voorburg is niet vereist.

### V. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Het registergoed zal worden gesplitst in de volgende vierenveertig (44) appartementsrechten:

1. *het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een ligplaats voor een pleziervaartuig te **Leidschendam** (gemeente Leidschendam-Voorburg), plaatselijk bekend **Veurse Kreken** (ongenummerd) (behorende bij bouwnummer 1), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 1;*
2. *het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een ligplaats voor een pleziervaartuig te **Leidschendam** (gemeente Leidschendam-Voorburg), plaatselijk bekend **Veurse Kreken** (ongenummerd) (behorende bij bouwnummer 2), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 2;*
3. *\*etc*
  
44. *het appartementsrecht, omvattende de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van een ligplaats voor een pleziervaartuig te **Leidschendam** (gemeente Leidschendam-Voorburg), plaatselijk bekend **Veurse Kreken** (ongenummerd) (behorende bij bouwnummer 44), kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, complexaanduiding \*-A, index 44;*

welke appartementsrechten, na splitsing als vorenbedoeld, alle zullen toebehoren aan de gerechtigde.

### VII. VASTSTELLING REGLEMENT VAN SPLITSING

De gerechtigde stelt hierbij het reglement als bedoeld in artikel 5:111, sub d Burgerlijk Wetboek vast, zijnde het "*modelreglement bij splitsing in appartementsrechten kleine vereniging van eigenaars 2021*" van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op zestien augustus tweeduizend énéntwintig voor Mr N.M. van Gelderen, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het vacante protocol van Mr C.T.T. van Rooijen, destijds notaris te Gorinchem, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor

het kadaster en de openbare registers op diezelfde dag, in register Hypotheken 4, deel 81953, nummer 24, met inachtneming van de in deze akte vermelde wijzigingen en aanvullingen, luidende:

#### *A. Algemene bepalingen*

##### Artikel 1

##### Verplichtingen van de eigenaars en gebruikers

1. De eigenaars en gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid tegenover elkaar gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient bovendien de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: "**BW**") na te leven. Dit geldt ook voor regels op grond van de wet of gewoonte, voor zover die op hem betrekking hebben.
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s). Voorbeelden zijn uitzicht belemmerende handelingen en het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Regels om onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder te voorkomen, kunnen nader in het huishoudelijk reglement worden vastgelegd.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om niets te doen waarmee hij schade kan toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s), hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan opstallen of infrastructuur, de grond en de vereniging.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel de bovenstaande regels naleven.
5. In dit artikel en het reglement wordt onder "**eigenaar**" verstaan: de gerechtigde tot een appartementsrecht.  
Daaronder vallen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik van een privégedeelte, tenzij uit de strekking anders blijkt. Onder gebruiker wordt verstaan: degene die als huurder of anderszins, anders dan de eigenaar, het gebruik van een privégedeelte heeft, als bedoeld in artikel 5:120 BW.

##### Artikel 2

##### Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de schade die door hem aan het gebouw en/of de grond is toegebracht. Dat geldt ook voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of toe te staan die als doel hebben om de schade of hinder te voorkomen of te beperken.

##### Artikel 3

##### Waarschuwingplicht, maatregelen bij schade of hinder en afwenden van gevaar

Als er belangrijke schade is ontstaan in een gedeelte van opstallen, infrastructuur (ook wel aangeduid als het "**gebouw**"), oevers met beschoeiingen en/of de grond die volgens de akte van splitsing bestemd is om door een eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (ook wel "*privégedeelte*" genoemd), of dreigt te ontstaan, of als er ernstige hinder voor de andere eigenaar(s) en gebruiker(s) dreigt, dan is iedere eigenaar en gebruiker verplicht om de andere eigenaar(s) of gebruiker(s) direct te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen die onmiddellijk dreigend gevaar moeten voorkomen voor de andere eigenaar(s) en gebruiker(s), het gebouw en/of de grond. Hij moet de eigenaar(s) of gebruiker(s) dan direct waarschuwen.

##### Artikel 4

##### Ondersplitsing niet toegestaan

Een appartementseigenaar is niet tot ondersplitsing bevoegd.

*B. Aandelen die door de splitsing ontstaan*Artikel 5Aandelen in de gemeenschap

Iedere eigenaar is gelijkelijk in de gemeenschap gerechtigd, dus iedere eigenaar voor één/vier en veertigste (1/44<sup>e</sup>) gedeelte, omdat de kosten van onderhoud (voor zover van toepassing op een ligplaats) van de privé-gedeelten geheel voor rekening zijn van de eigenaars alsook de baten daarvan, in tegenstelling tot de gemeenschappelijke zaken, ruimten en gedeelten, waar alle eigenaars in gelijke mate gebruik van zullen maken en nut van zullen beleven.

*C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het reservefonds*Artikel 6Baten, schulden en kosten voor de gezamenlijke eigenaars

De eigenaars zijn voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.

Artikel 7Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars, baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en reserveringen ten behoeve van het reservefonds

1. De eigenaars zijn verplicht om voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen bij te dragen in de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het reservefonds.
2. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 6 worden gerekend:
  - a. kosten die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, bestaande uit infrastructuur, algemene parkeerplaatsen, oevers en beschoeiingen en overige toebehoren;
  - b. kosten die verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Het gaat dan om zaken die volgens het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar(s);
  - c. de schulden van de vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) eigenaar(s) komen;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding dat door de gezamenlijke eigenaars verschuldigd is aan één van hen of aan een derde;
  - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten die verbonden zijn aan het optreden door of namens de gezamenlijke eigenaars als procespartij in een juridische procedure;
  - f. de premies voor de verzekeringen die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe door de vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;Voor alles geldt: voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - h. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
  - i. de kosten van het opstellen van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 5:126 lid 2 sub a BW;

- j. alle overige schulden en kosten die gemaakt zijn in het belang van de gezamenlijke eigenaars. Daaronder vallen alle schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
- 3. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 25.

#### Artikel 8

##### Onderdelen van het gebouw, gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars

- 1. In beginsel is alles wat niet tot een privégedeelte behoort gemeenschappelijk en behoort tot het in deze splitsing betrokken recht. Daaronder valt de gehele infrastructuur met wegen en paden, oevers, hekwerken en andere algemene voorzieningen en toebehoren (roerende zaken die daarbij behoren (ook wel "**gemeenschappelijke zaken**" genoemd).
- 2. Niet gemeenschappelijk zijn de vierenvestig (44) woningen met eigen parkeerplaatsen die op zelfstandige kadastrale percelen zijn gelegen en welk percelen ook niet in deze splitsing in appartementsrechten zijn betrokken maar in volle eigendom toebehoren aan de eigenaars.  
Wel gemeenschappelijk zijn de volgende zaken:
  - a. de leidingen voor:
    - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan de woningen en de privégedeelten;
    - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen;tot aan de grens van de kadastrale percelen waarop de woningen en parkeerplaatsen zijn gelegen en die in volle eigendom aan de eigenaars toebehoren;
  - b. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - een woning en/of privégedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld.
- 3. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag waarop ze zijn aangebracht.
- 4. Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten, ruimten of zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

#### *D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen*

#### Artikel 9

##### Jaarlijkse begroting

- 1. In de jaarvergadering wordt de begroting vastgesteld voor het komende boekjaar van de vereniging.
- 2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is. Ook het aandeel van iedere eigenaar daarin wordt dan bepaald.
- 3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen.  
De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of op de gezamenlijke eigenaars.  
Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de meest recent vastgestelde voorschotbijdragen

voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de voorschotbijdragen die door de vergadering zijn vastgesteld. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de vergadering anders besluit.

#### Artikel 10

##### Jaarrekening en bijdragen eigenaars

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur een jaarrekening op. De jaarrekening van de vereniging bestaat uit:
  - de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub b BW, die de baten en lasten over het afgelopen boekjaar omvat, aangevuld met een toelichting daarop;
  - de balans, waaruit onder meer de omvang van het reservefonds blijkt.
2. In de jaarvergadering van de vereniging legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering.
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars.
4. Bij de toepassing van het bepaalde in lid 3 van dit artikel komen de definitieve bijdragen in de plaats van de voorschotbijdragen. Als deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Als de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.

#### Artikel 11

##### Wanbetaling en hoofdelijke aansprakelijkheid

1. Eigenaars moeten de bedragen en/of boetes, die ze aan de vereniging verschuldigd zijn, voldoen binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden. Als dat niet gebeurt, is de eigenaar in verzuim, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist. Hij is dan over dat bedrag, vanaf de datum van opeisbaarheid, een rente verschuldigd. Die wordt berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 BW, met een minimum van tien euro (€ 10,=) of zoveel meer als de vergadering jaarlijks eventueel vaststelt. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
2. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten aan de vereniging te vergoeden. Daaronder vallen ook kosten voor rechtskundige bijstand. Het gaat dan om kosten voor het verhalen van het bedrag dat hij aan de vereniging verschuldigd is, zowel in als buiten rechte.
3. Wanneer een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien.

#### *E. Verzekeringen*

#### Artikel 12

##### Verzekeringen

1. Het bestuur dient, voor zover mogelijk) het gebouw te verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het bestuur dient in ieder geval een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. De vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.
2. De vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar.

3. Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het bestuur ten name van de vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke eigenaars en mede ten behoeve van de vereniging. Het bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van dit artikel bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in dit artikel in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsén op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 lid 4 BW. In geval van toepassing van het bepaalde in artikel 5:136 lid 4 BW zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de verzekeraar.
5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van lid 1 van dit artikel (opstalverzekeringen) de volgende clausule bevatten: "Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:  
een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar. Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,=) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de verzekeraar tegenover alle belanghebbenden volledig zijn geweten".
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 5:136 leden 2 tot en met 4 BW en artikel 5:138 BW van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze in de in artikel 5:136 lid 4 BW bedoelde gevallen slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding van de breukdelen, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het bestuur tot het sluiten van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur onverwijld van een verandering in het privé-gedeelte schriftelijk of per e-mail in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging

van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

9. Leidt het gebruik van een privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

*F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken*

Artikel 13

Onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

1. De vereniging voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 14

Gebruik gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privégedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.

Artikel 15

Gebruik gemeenschappelijke ruimten

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten, het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd, en het ophangen van voorwerpen of het aanbrengen van decoraties en dergelijke in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij de vergadering daarvoor toestemming verleent.
2. Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder (vlucht)wegen, te belemmeren. Het is dus verboden om hier een voertuigen, voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken) te plaatsen.

Artikel 16

Verbodsbepalingen gebouw en gemeenschappelijke gedeelten

1. Ook als daarvoor geen wijziging van de akte van splitsing is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw respectievelijk wijziging van de tot de infrastructuur behorende wegen en paden (en andere gemeenschappelijke zaken) door een eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de vergadering verboden.
2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, voor zover mogelijk, ook als die door natrekking bestanddeel wordt van het gebouw, komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht van wie de op-, aan-, onder- of bijbouw is. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw én de extra premies die voor de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en dus ten laste van de bovengenoemde eigenaar respectievelijk van zijn rechtsopvolgers.
3. Het zichtbaar aanbrengen van uitstekende voorwerpen - in of aan het gebouw of op de grond dan wel de tot de infrastructuur behorende wegen en paden (en andere gemeenschappelijke zaken) - mag alleen met toestemming van de vergadering of volgens regels die worden bepaald in het huishoudelijk reglement. Het aanbrengen van die voorwerpen mag niet in strijd zijn met publiekrechtelijke



besluiten en/of verordeningen. Dit geldt ook (of: met name) voor de buitenruimten die bij de privégedeelten horen.

4. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten, ook niet als deze zich in privégedeelten bevinden.

#### Artikel 17

##### Veranderingen in feitelijke situatie

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van de gemeenschappelijke zaken gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend als de functionaliteit, toegankelijkheid, aanzicht of het gebruik door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

##### *G. Gebruik, beheer en onderhoud van de privégedeelten*

#### Artikel 18

##### Gebruik privégedeelten

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn privégedeelte.
2. Een eigenaar heeft geen toestemming nodig om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn privégedeelte in gebruik te nemen. Hij mag ook zonder toestemming iemand in huis nemen die tot dusver niet tot zijn huisgenoten behoorde.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de volgende bestemming: ligplaats voor een pleziervaartuig met een maximale lengte van zeven (7) meter.  
Een gebruik dat afwijkt van voormelde bestemming en dat niet bij reglement is verboden, is alleen toegestaan met toestemming van de vergadering. Eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke beperkingen blijven van kracht.
4.
  - a. Het is niet toegestaan in het privégedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te laten uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden. Hieronder wordt onder andere verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of laten uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en beroepsmatige erotiek. De handel in, productie en teelt en verwerking van hard- en softdrugs of andere verdovende middelen is verboden.
  - b. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare casu quo verontreinigende stoffen en/of materialen is niet toegestaan.
  - c. Het is niet toegestaan in het privégedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen. Verhuur voor recreatie is ook niet toegestaan. Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie valt onder andere:
    - het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het privégedeelte of een gedeelte daarvan. Of ook ontbijt wordt verstrekt, doet niet ter zake;
    - het tegen vergoeding in gebruik geven van het privégedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de eigenaar of gebruiker. Dit geldt niet als er een huurovereenkomst voor zes maanden of langer is.  
Het privégedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.
  - e. Elektriciteitsaansluitingen bij privégedeelten waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke eigenaars, mogen uitsluitend worden gebruikt voor verlichting, tenzij de vergadering voor andere doeleinden toestemming heeft gegeven.

- Ook ander gebruik dan is toegestaan, is verboden, tenzij de vergadering toestemming heeft gegeven.
5. Een besluit als hiervoor bedoeld in lid 3 dan wel lid 4 onder e en f kan alleen worden genomen indien:
    - a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
    - b. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun privégedeelte; en
    - c. het van deze akte van splitsing afwijkende gebruik kan worden beëindigd door een besluit van de vergadering. Het betreffende privégedeelte moet dan weer overeenkomstig de daaraan in deze akte van splitsing gegeven bestemming gebruikt worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het besluit van de vergadering.
  6. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privégedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen. Het bestuur is niet verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in het Handelsregister of de openbare registers.

#### Artikel 19

##### Onderhoud privégedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privégedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden. Het op voldoende diepte houden van een privégedeelte behoort echter tot het beheer van de vereniging. Daarbij moet hij de besluiten van de vergadering en het bepaalde in het eventuele huishoudelijk reglement in acht nemen.
2. Als voor het op diepte houden van het gemeenschappelijk gedeelte de toegang tot of het gebruik van een privégedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht de toegang te verlenen casu quo het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
3. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of personen die door het bestuur zijn aangewezen, toegang tot hun privégedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
4. Voor zover mogelijk mogen in de privégedeelten geen beplantingen worden aangebracht. Eventuele uit zichzelf ontstane beplanting dient door de eigenaar of gebruiker verwijderd te worden.

#### Artikel 20

##### Risico

1. Schade aan een privégedeelte, met uitzondering van schade aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken die zich daarin bevinden, is voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.
2. Het in lid 1 van dit artikel bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een gebeurtenis die buiten het betrokken privégedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade aan het privégedeelte voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaars. Hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is, blijft bestaan. Voor glasschade in of aan een privégedeelte geldt het bepaalde in artikel 19 lid 7.
3. Schade aan de zich in de privégedeelten bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken is voor rekening en risico van de gezamenlijke eigenaars. Hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is, blijft bestaan.

#### Artikel 21

Overdracht

1. Een appartementsrecht kan alleen in combinatie met de woning waar deze bij hoort (de bouwnummers zijn gelijk aan de indices) worden overgedragen en kan niet bij verkoop van die woning in eigendom door de eigenaar worden achtergehouden. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling.  
Bij overtreding van het bepaalde in het vorige lid is de verkopende eigenaar, zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst, aan de vereniging een direct opeisbare boete verschuldigd ter hoogte van:
    - a. de koopprijs van het appartementsrecht; of
    - b. bij verkoop van de woning zonder het appartementsrecht, vijftientig procent (25 %) van de koopprijs van de woning.
  2. In geval van overdracht is het bestuur verplicht aan de met de levering van het appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
    - a. hetgeen de eigenaar op de dag van overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
    - b. hetgeen de eigenaar op de dag van overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
    - c. de schulden van de vereniging uit hoofde van door de vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de eigenaar daarin;
    - d. de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar; en
    - e. de andere schulden van de vereniging dan die bedoeld in dit artikel 21.
  3. De oude en de nieuwe eigenaar zijn jegens de vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen, de definitieve bijdragen en de extra (voorschot-)bijdragen, die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, met dien verstande dat ter zake van de bijdragen die verschuldigd zijn op de datum van overdracht geldt dat de nieuwe eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als hiervoor bedoeld.
  4. Uitsluitend de nieuwe eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in dit artikel.
  5. Uitsluitend de oude eigenaar is aansprakelijk voor bijdragen die verschuldigd zijn in verband met schadevergoedingen die door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd zijn aan een van hen of aan een derde als gevolg van een rechtsfeit dat heeft plaatsgevonden in het tijdvak waarin hij eigenaar was.
  6. Na overdracht van een appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het bestuur.
  7. Het bestuur zorgt ervoor dat alle overeenkomsten die op naam staan van de gezamenlijke eigenaars mede komen te staan op naam van de nieuwe eigenaar en niet langer op naam staan van de oude eigenaar.
  8. Indien de vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.
  9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe eigenaar.
- H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privégedeelte aan een gebruiker*

Artikel 22Ingebruikgeving privégedeelte

1. Een eigenaar kan de gebruiksrechten die aan zijn appartementsrecht verbonden zijn, door een ander laten uitoefenen. Voorwaarde is dat hij ervoor zorgt dat die ander het gebruik alleen verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring. Daarin verklaart hij dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement zal naleven. Ook eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, moet de gebruiker naleven. Alle drie de exemplaren van de verklaring moeten door het bestuur voor gezien zijn ondertekend. Eén exemplaar wordt behouden door het bestuur, een exemplaar is voor de gebruiker en een exemplaar voor de eigenaar.
2. De in lid 1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld.

Artikel 23Borgtocht gebruiker

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling van het bedrag dat die eigenaar ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Deze borgtocht strekt zich slechts uit tot verplichtingen van de betrokken eigenaar die opeisbaar worden na het tijdstip waarop per aangetekende brief door het bestuur aan de gebruiker is medegedeeld dat de vereniging gebruik maakt van de bevoegdheid die bedoeld wordt in lid 1 van dit artikel. De gebruiker is uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht per maand nooit meer verschuldigd dan een bedrag dat gelijk is aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende privégedeelte.

*1. Ontzegging van het gebruik*Artikel 24Ontzegging gebruik

1. De vergadering kan aan de eigenaar en de gebruiker (gezamenlijk) een waarschuwing geven wanneer deze laatste(n):
  - a. de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens een andere eigenaar en/of gebruiker;
  - c. door zijn aanwezigheid aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het project en/of het gebouw;
  - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt.Indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privégedeelte. Gezien het feit dat een eigenaar te allen tijde toegang moet kunnen houden tot zijn woning en parkeerplaatsen welke zijn gelegen op eigen grond, kan hem nimmer het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken ontzegd worden. Ondanks een eventuele ontzegging van het gebruik van een privégedeelte moet de betreffende eigenaar de verplichtingen die voortvloeien uit de wet, het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de vergadering blijven naleven.
2. De besluiten die in dit artikel worden bedoeld, te weten een besluit tot het geven van een waarschuwing en het besluit tot ontzegging als bedoeld in het eerste lid,

worden door het bestuur per aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de redenen die tot de maatregel hebben geleid.

Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag pas ten uitvoer worden gelegd na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in dit lid. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.

#### *J. Overtredingen*

##### Artikel 25

##### Overtredingen

1. Het bestuur ziet er ten behoeve van de eigenaars en gebruikers op toe dat een eigenaar of een gebruiker de wet, het reglement, het huishoudelijk reglement en de besluiten van de vergadering nakomt. Bij overtreding of niet-nakoming door een eigenaar of gebruiker van de wet, het reglement of het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering, zal het bestuur de betreffende eigenaar of gebruiker een schriftelijke waarschuwing sturen per aangetekende brief waarin hij wordt gewezen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Als de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan/kunnen de andere eigenaar(s) hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen. Het gaat om ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zulke overtredingen of niet-nakoming is bepaald. De betreffende eigenaar of gebruiker is nog steeds verplicht om de schade te vergoeden, als daartoe termen aanwezig zijn. Het is ook nog steeds mogelijk dat de vergadering andere maatregelen neemt krachtens de wet of het reglement. Als de vergadering niet anders heeft besloten, bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet is voldaan binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd, is artikel 11 van overeenkomstige toepassing.

#### *K. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging*

##### *I. Algemene Bepalingen*

##### Artikel 26

##### De vereniging

1. De vereniging wordt bij dezen opgericht en is genaamd: "*Vereniging van Eigenaars ligplaatsen "Kreek" te Leidschendam*". Zij heeft haar zetel te Leidschendam-Voorburg, doch kan elders kantoorhouden. Zij kan de verkorte naam: "*VvE ligplaatsen Kreek*" voeren. De statuten van de vereniging maken deel uit van dit reglement.
2. De vereniging heeft ten doel het beheer van (het gebouw en) de grond, met uitzondering van de privégedeelten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
3. Om dit doel te bereiken, kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) geldlening(en) die zij wil aangaan. De vereniging is bevoegd het appartementsrecht of ander registergoed dat in de vorige zin bedoeld wordt aan de eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.
4. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en/of de grond, evenals de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
5. Het bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 27Financiële middelen van de vereniging

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars die verschuldigd zijn krachtens het reglement alsmede door andere baten.
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de vereniging. Opbrengsten van het saldo op deze bankrekening worden aan dat saldo toegevoegd, tenzij de vergadering anders besluit.
3. De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds. Daarbij moeten algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding in acht worden genomen. De belegging moet zijn afgestemd op het doel van het reservefonds.
5. Over de gelden van het reservefonds kan alleen worden beschikt door het bestuur voor de uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de vergadering. Betalingen ten laste van het reservefonds voor de uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de vergadering zijn aangewezen.
6. Opheffing van het reservefonds is alleen mogelijk bij opheffing van de splitsing.
7. De vereniging is bevoegd om in het kader van het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Als de vergadering besluit dat de vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.
8. Als het reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere eigenaar jegens de financier aansprakelijk conform zijn in artikel 5 bedoelde breukdeel. De eigenaars zijn onderling en jegens de vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de financier aansprakelijk zijn.

Artikel 28Boekjaar

Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.

*II. De vergadering*Artikel 29Aanleidingen tot het bijeenroepen van de vergadering

1. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden: de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering. Na goedkeuring van de jaarrekening besluit de vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het bestuur. Dit besluit wordt vastgelegd in de notulen van de vergadering.
2. Vergaderingen worden verder gehouden zo vaak als het bestuur of een van de eigenaars dit nodig acht.

Artikel 30De vergadering: procedurevoorschriften

1. De vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vereniging haar zetel heeft, tenzij de eigenaars anders bepalen.
2. In afwijking van lid 1 kan het bestuur bepalen dat de vergadering niet in fysieke vorm zal plaatsvinden maar in een digitale vorm, mits:
  - a. de vergadering langs elektronische weg voor de leden is te volgen; en
  - b. de leden tot uiterlijk tweeënzeventig uur voorafgaand aan de vergadering in de gelegenheid zijn gesteld om schriftelijk of elektronisch vragen te stellen over de onderwerpen die bij de oproeping zijn vermeld.

3. De oproeping voor de vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen. De dag van oproeping en die van vergadering worden daarbij niet meegerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken. De plaats en het tijdstip van de vergadering worden vermeld. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Dat kan door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail aan het bestuur en de andere eigenaar(s).
4. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gemaakt. Die worden vastgesteld in dezelfde vergadering. Ze worden als blijk daarvan ondertekend door de ter vergadering aanwezige stemgerechtigden dan wel gevolmachtigde(n).
5. De notulen worden binnen twee weken na de vergadering aan iedere eigenaar toegezonden.

#### Artikel 31

##### Stemrecht

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Ingeval van erfpacht, opstal, vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning bepaalt de akte van vestiging aan wie het stemrecht toekomt.
2. Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt vierenvertig (44).  
Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars kan uitbrengen is één (1) stem voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht.
3. Als een appartementsrecht aan meer eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het stemrecht dat aan dat appartementsrecht verbonden is, in een vergadering door slechts één van die eigenaars worden uitgeoefend.

#### Artikel 32

##### Bevoegdheden ter vergadering

1. Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde (die al dan niet lid van de vereniging is), de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
2. De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel. Voorwaarden zijn dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering, kan deelnemen aan de beraadslaging en het stemrecht kan uitoefenen. De vergadering kan nadere voorwaarden stellen aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

#### Artikel 33

##### Voorschriften inzake het stemmen

1. Alle besluiten waarvoor krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgescreven, worden genomen met gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
2. a. Indien de stemmen staken zal, als één of meer eigenaars daartoe de wens te kennen geeft/geven, het advies worden ingewonnen van de aangewezen beheerder als deskundige. Als er geen beheerder is aangewezen, kan een deskundige worden gevraagd. Die moet binnen twee weken na de vergadering waarin de stemmen hebben gestaakt, worden benoemd. Dat

gebeurt door de eigenaars in onderling overleg. Als zij niet binnen de gestelde termijn tot overeenstemming kunnen komen, kan de deskundige worden benoemd door de kantonrechter van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. Dat gebeurt op verzoek van de meest gerede partij.

- b. De deskundige brengt zijn advies schriftelijk uit aan ieder van de eigenaars nadat deze zijn gehoord – of in elk geval behoorlijk zijn opgeroepen.
  - c. Telkens wanneer een deskundige optreedt zal hij bij het nemen van zijn beslissing in de eerste plaats rekening houden met de belangen van de gemeenschap en de vereniging waarin de gezamenlijke eigenaars zijn verenigd. De kosten van de deskundige worden door de vereniging gedragen in de verhouding zoals bedoeld in artikel 6.
  - d. De beslissing van de deskundige geldt als besluit van de vergadering.
  - e. De eigenaars zijn verplicht om alles wat redelijkerwijze in hun macht staat, te doen om de deskundige toegang te geven tot de gemeenschappelijke gedeelten en hun privégedeelten. Zij moeten er ook voor zorgen dat de deskundige inzage krijgt in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als dat naar het oordeel van de deskundige voor het nemen van zijn beslissing van belang is.
  - f. Wanneer een van de eigenaars zich niet aan de verplichtingen houdt die hierboven zijn genoemd, moet hij de vereniging een boete betalen van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
  - g. Het recht tot opeising van de boete vervalt een jaar na de dag waarop de deskundige zijn beslissing kenbaar heeft gemaakt.
  - h. Bij twijfel of het recht op een boete is vervallen, zal de deskundige dit voor partijen bindend vaststellen.
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd.

#### Artikel 34

##### Besluiten over beheer en onderhoud

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van lid 2 van dit artikel niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die ingevolge artikel 7 lid 2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars, berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 37 lid 2. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

#### *III. Het bestuur*

#### Artikel 35

##### Het bestuur. Vertegenwoordiging vereniging

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.  
Het bestuur is bevoegd de vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien



- het bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
2. Het bestuur dient onverwijld de vereniging, de bestuurders en de eventuele beheerder die als gevolmachtigde van het bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het bestuur of een beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het Handelsregister.
  3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd en uit de leden van de vereniging benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.  
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
  4. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging. Voor zover het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement niet anders bepaalt of de vergadering niet anders besluit, draagt het bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel \*. De vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
  5. Het bestuur heeft de machtiging nodig van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, en voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=). Het bestuur heeft geen machtiging nodig om in een geding verweer te voeren, en evenmin voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

#### Artikel 36

##### Boekhoud- en bewaarplicht

1. Het bestuur is verplicht een administratie bij te houden van de vermogenstoestand van de vereniging en van alles wat de werkzaamheden van de vereniging betreft naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden. Alle bijbehorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers moeten zodanig worden bewaard dat op elk moment inzage mogelijk is in de rechten en verplichtingen van de vereniging.
2. Het bestuur is verplicht de in lid 1 van dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende de wettelijke termijn te bewaren. De wettelijke termijn wordt berekend vanaf de datum waarop de jaarrekening waarop deze stukken betrekking hebben, door de vergadering is vastgesteld. Het bestuur is verplicht de in lid 1 van dit artikel bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers waaraan door of tegen de vereniging, de eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.
3. Alle andere dan de in lid 2 van dit artikel bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de vereniging worden bewaard door het bestuur tot de opheffing van de splitsing. Daarna door de bewaarder in overeenstemming met datgene wat daarover in de wet is bepaald.

#### Artikel 37

##### Administratie en Beheer

1. De vergadering kan besluiten de administratie – ofwel het ontvangen en (laten) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan

- een door haar aan te wijzen beheerder. Dat gebeurt onder de voorwaarden die de vereniging met die beheerder overeenkomt.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder. Dat gebeurt onder de voorwaarden die de vereniging met die beheerder overeenkomt.

#### L. Geschillenregeling

##### Artikel 38

##### Geschillenbeslechting

Geschillen tussen eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaar(s) en de vereniging kunnen worden voorgelegd aan de beheerder als bedoeld in artikel 37, of aan een of meer deskundige(n). Deze kan/kunnen het geschil beslechten door middel van arbitrage of bindend advies, maar ook door bemiddeling. Dat kan gebeuren op grond van een gezamenlijke keuze van de betrokkenen.

#### **EINDE REGLEMENT**

Voor de eerste maal en voor een termijn van tenminste een (1) jaar na heden wordt tot bestuurder benoemd:

**Twinss VvE Beheer B.V.**, met adres Spoorhaven 50 te 2651 AV Berkel en Rodenrijs, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 66344352.

#### **BIJZONDERE LASTEN EN/OF BEPERKINGEN, ERFDIENSTBAARHEDEN KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN, KETTINGBEDINGEN**

Met betrekking tot bijzondere lasten en/of beperkingen, erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en kettingbedingen wordt verwezen naar:

(i) voormelde akte van levering (deel \*, nummer \*), woordelijk luidende:

*"De feitelijke levering en aanvaarding van het verkochte vinden plaats in de staat waarin het zich thans bevindt, onmiddellijk na de ondertekening van deze akte en zoals bepaald in de koopovereenkomst. Daarin is tevens bepaald dat de koop is aangegaan onder de 'Algemene Verkoopvoorwaarden onroerende zaken Gemeente Leidschendam-Voorburg 2004', hierna aangeduid als: "AVV 2004", welke een onverbreekelijk geheel vormen met de koopovereenkomst. Een kopie van de AVV 2004 is aan deze akte gehecht."*

enzovoorts;

**A. voormelde akte (deel 61050, nummer 89), waarin woordelijk staat vermeld:**

*"6.2. Met betrekking tot aan Verkoper bekende beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen, bijzondere lasten en beperkingen uit overeenkomst en erfdienstbaarheden wordt verwezen naar:*

**A. Voor wat betreft het Verkochte sub a.:**

- (i) *een akte van veiling en gunning, op vier respectievelijk elf april negentienhonderdzeventien verleden voor mr. C.J.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op vijftien juni negentienhonderdzeventien, in register Hypotheken 4, deel 1561, nummer 93, waarin woordelijk is vermeld:*
- "Ten behoeve van de perceelen vier en vijf en ten laste van perceel drie wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg van en naar den openbaren weg langs den door den koper van perceel drie te maken weg.*
- Het gedeelte van diens weg gelegen tusschen de perceelen vier en vijf en de woning op perceel drie moet worden aangelegd en onderhouden door de koopers der perceelen vier en vijf elk voor de helft, terwijl het gedeelte gelegen tusschen de woning en den straatweg moet worden aangelegd door den koper van perceel drie en moet worden onderhouden door de koopers der perceelen drie, vier en vijf elk voor een/derde", zijnde perceel vier thans kadastraal bekend als gemeente Veur sectie A nummers 1079 en 1080, perceel vijf als nummer 671*

- derzelfde gemeente en sektie en perceel drie als nummers 1009, 1010, 783 en 670 derzelfde gemeente en sektie."
- (ii) een akte van ruiling op tien maart negentienhonderdtweeënzeventig verleden voor een waarnemer van mr. G.J. Boom, destijds notaris te Voorschoten, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op dertien maart negentienhonderdtweeënzeventig, in register Hypotheken 4, deel 4021, nummer 24, waarin woordelijk is vermeld:
- "De comparanten sub 1 en 3 in hoedanigheid als gemeld verklaarden nog dat ten laste van het de naamloze vennootschap in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld perceel kadastraal bekend gemeente Veur sektie A nummer 783, en ten behoeve van het de lastgever van de comparant sub 3 in eigendom verblijvende gedeelte van voormeld perceel der gemeente Veur sektie A nummer 671 en ten behoeve van het bij deze akte door de lastgever van de comparant sub 3 in eigendom verkregen strookje grond deel van voormeld kadastrale perceel gemeente veur sektie A nummer 783, wordt gevestigd een erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een strook grond ter breedte van ongeveer vier meter, voorzover deze strook grond ter breedte van ongeveer vier meter, voorzover deze strook grond is gelegen achter de kassen, staande op voormeld perceel Veur sektie A nummer 783, zulks tot de dam, om te kunnen uitwegen via de bestaande uitweg tussen de kassen, komen de kosten van aanleg en onderhoud van deze uitweg voor rekening van de lastgever van de comparant sub 3.*
- De bestaande erfdienstbaarheid van uitweg ten behoeve van het perceel kadastraal bekend gemeente Veur sektie A nummer 671 en ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Veur sektie A nummer 783, komt voor zover dit recht wordt uitgeoefend over een strook grond gelegen op het meest noord-oostelijk gedeelte achter de kassen, eigendom van de door de comparant sub 1 vertegenwoordigde naamloze vennootschap, hierbij te vervallen."*
- (iii) een akte van levering op acht juli negentienhonderd drieënnegentig voor H.C.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, verleden, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op twaalf juli negentienhonderddrieënnegentig, in register Hypotheken 4, deel 10592, nummer 44, waarin woordelijk is vermeld:"
- "I. dat de heer Hendriks eigenaar is van de percelen gemeente Veur, sektie A nummers 1079 en 1064;*
- dat de vennootschap onder firma "Gebroeders van der Helm" eigenaar is van het perceel gemeente Veur, sektie A nummer 1237;*
- dat bij akte van ruiling op acht maart negentienhonderd twee en zeventig verleden voor H. C. A. Boom als plaatsvervanger van G.J. Boom, destijds notaris ter standplaats Voorschoten, overgeschreven ten hypotheekkantore te Rijswijk op dertien maart daarna in deel 4021 nummer 24, is gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg, waarin met betrekking tot het heersend erf kadastraal bekend gemeente Veur, sektie A, nummer 1237 (was nummer 671) en het lijdend erf kadastraal bekend gemeente Veur, sektie A nummer 1264 (was nummer 783) ondermeer is bepaald:*
- "wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een stuk grond ter breedte van ongeveer vier meter, voorzover deze strook grond is gelegen achter de kassen, staande op perceel Veur sektie A nummer 783 (thans nummer 1264) zulks tot de dam, om te kunnen uitwegen via de bestaande uitweg tussen de kassen, komen de kosten van aanleg en onderhoud van deze uitweg voor rekening van de lastgever van de comparant sub 3."*

*dat mevrouw de Jong voor en namens haar lastgevers bij deze afstand doet van voormelde erfdienstbaarheid van uitweg, welke afstanddoening bij deze door de comparant sub 1 wordt aanvaard;*

*II dat de comparant sub 1 en mevrouw de Jong voor en namens haar lastgevers bij deze vestigen de erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een stuk grond ter breedte van ongeveer vier meter lopende langs de nieuw te bouwen kas om te komen en te gaan van en naar de openbare weg zulks ten behoeve kadastrale perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1237 en het kadastrale perceel Veur, sectie A nummer 1080 en ten laste van het door de comparant sub 1 bij deze akte verkregen gedeelte van kadastraal perceel gemeente Veur, sectie A, nummer 1243, en ten laste van het kadastrale perceel Veur sectie A nummer 1079 zomede ten laste van het kadastrale perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1264, uit te oefenen op de voor het lijdend erf minst bezwaarlijke wijze voor de huidige en elke toekomstige bestemming en komende de kosten van aanleg voor de comparant sub 1 onder de verplichting het nieuwe pad aan te leggen op de wijze zoals het oude pad is aangelegd en komende de kosten van onderhoud voor rekening van de lastgevers van mevrouw de Jong."*

**B. Voor wat betreft het Verkochte sub b.:**

- (i) *een akte van veiling en gunning, op vier respectievelijk elf april negentienhonderdzeventien verleden voor mr. C.J.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op vijftien juni negentienhonderdzeventien, in register Hypotheken 4, deel 1561, nummer 93, waarin woordelijk is vermeld:*  
*"Ten behoeve van percelen vier en vijf en ten laste van perceel drie, de erfdienstbaarheid van weg van en naar de openbare weg, langs de door de koper van perceel drie te maken weg.*  
*Het gedeelte van die weg gelegen tussen de percelen vier en vijf en de woning op perceel drie moet worden aangelegd en onderhouden door de kopers der percelen vier en vijf, elk voor de helft, terwijl het gedeelte gelegen tussen de woning en de straatweg moet worden aangelegd door de koper van perceel drie en moet worden onderhouden door de kopers der percelen drie, vier en vijf, elk voor een/derde",*  
*en*  
*"Ten behoeve van de percelen drie, vijf, zes en negen en ten laste van de vaarsloot Sectie A nummer 395 de erfdienstbaarheid bestaande uit het recht om door die sloot te varen.*  
*Ten behoeve van de perceelen vier en vijf en ten laste van perceel drie wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van weg van en naar den openbaren weg langs den door de koper van perceel drie te maken weg.*  
*Het gedeelte van diens weg gelegen tusschen de perceelen vier en vijf en de woning op perceel drie moet worden aangelegd en onderhouden door de koopers der perceelen vier en vijf elk voor de helft, terwijl het gedeelte gelegen tusschen de woning en den straatweg moet worden aangelegd door den koper van perceel drie en moet worden onderhouden door de koopers der perceelen, drie, vier en vijf, elk voor een/derde, zijnde perceel vier thans kadastraal bekend als gemeente Veur sectie A nummers 1079 en 1080, perceel vijf als nummer 671 derzelfde gemeente en sectie en perceel drie als nummers 1009, 1010, 783 en 670 derzelfde gemeente en sectie."*
- (ii) *een akte van scheiding en deling, op twaalf februari negentienhonderdzeventig verleden voor mr. N.P.C. Arriëns, destijds notaris te 's-Gravenhage, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds*

te 's-Gravenhage) op twaalf februari negentienhonderd zestig, in register Hypotheken 4, deel 3361, nummer 21, waarin woordelijk is vermeld:

“Voorts verklaarden de komparanten als erfdienstbaarheid een recht van uitweg ter breedte van 4 meter te vestigen met alle normaal gebruikelijke voertuigen, ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Veur sectie A nummer 1080 en ten laste van nummer 1079, uit te oefenen langs de zuidwestgrens van laatstgenoemd perceel.”

enzovoorts;

#### **Afspraken bestaand recht van overpad**

##### **Artikel 14.**

Op het niet verkochte deel van het Verkochte sub 1.a., te weten perceel nummer 1237, rust thans het recht van overpad over het bestaande pad noordoostelijk gelegen aan de bestaande woning, plaatselijk bekend Veursestraatweg 298 te Leidschendam, kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer 1451.

Koper zal ervoor zorgen dat de woning van Verkoper, gelet op het niet verkochte deel van het Verkochte sub 1.a. (perceel 1237), op een volwaardige wijze zal worden ontsloten. Na realisatie van deze volwaardige ontsluiting zal Verkoper afstand doen van het thans omschreven recht van overpad (ter indicatie medio tweeduizendveertien).”

Met het "Verkochte sub a." wordt hiervoor bedoeld het inmiddels vervallen perceel met kadastraal nummer 1524 (ontstaan uit het inmiddels vervallen perceel met nummer 1237). Met het "Verkochte sub b." wordt hiervoor bedoeld het inmiddels vervallen perceel met kadastraal nummer 1080; en

**B.** voormelde akte (deel 61069, nummer 108), waarin woordelijk staat vermeld:

"A. Voor wat betreft het Verkochte sub a.:

- (i) een akte van veiling en gunning, op vier respectievelijk elf april negentienhonderd zeventien verleden voor mr. C.J.A. Boom, destijds notaris te Voorschoten, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op vijftien juni negentienhonderd zeventien, in register Hypotheken 4, deel 1561, nummer 93, waarin woordelijk is vermeld:

“Ten behoeve van de percelen vier en vijf en ten laste van perceel drie, de erfdienstbaarheid van weg van en naar de openbare weg, langs de door de koper van perceel drie te maken weg. Het gedeelte van die weg gelegen tussen de percelen vier en vijf en de woning op perceel drie moet worden aangelegd en onderhouden door de kopers der percelen vier en vijf, elk voor de helft, terwijl het gedeelte gelegen tussen de woning en de straatweg moet worden aangelegd door de koper van perceel drie en moet worden onderhouden door de kopers der percelen drie, vier en vijf, elk voor een/derde.”

en

“Ten behoeve van de percelen drie, vijf, zes en negen en ten laste van de vaarsloot Sectie S nummer 395 de erfdienstbaarheid bestaande uit het recht om door die sloot te varen.”

- (ii) een akte van levering, op twaalf februari negentienhonderd zestig verleden voor mr. N.P.C. Arriëns, destijds notaris te 's-Gravenhage, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen (destijds te 's-Gravenhage) op twaalf februari negentienhonderd zestig, in register Hypotheken 4, deel 3361, nummer 21, waarin woordelijk is vermeld:

“Voorts verklaarden de komparanten als erfdienstbaarheid een recht van uitweg ter breedte van 4 meter te vestigen met alle normaal gebruikelijke voertuigen, ten behoeve van het kadastrale perceel gemeente Veur sectie A nummer 1080 en ten laste van nummer 1079, uit te oefenen langs de zuidwestgrens van laatstgenoemd perceel.”

- (iii) de hiervoor in artikel 5 bedoelde akte van levering waarbij Verkoper het Verkochte sub b. verkreeg (deel 10592, nummer 44), waarin woordelijk is opgenomen:
- I "dat de heer Hendriks eigenaar is van de percelen gemeente Veur, sectie A nummers 1079 en 1064;  
 dat de vennootschap onder firma "Gebroeders van der Helm" eigenaar is van het perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1237;  
 dat bij akte van ruiling op acht maart negentienhonderd twee en zeventig verleden voor H. C. A. Boom als plaatsvervanger van G.J. Boom, destijds notaris ter standplaats Voorschoten, overgeschreven ten hypotheekkantore te Rijswijk op dertien maart daarna in deel 4021nummer 24, is gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg, waarin met betrekking tot het heersend erf kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A, nummer 1237 (was nummer 671) en het lijdend erf kadastraal bekend gemeente Veur, sectie A nummer 1264 (was nummer 783) ondermeer is bepaald:  
 "wordt gevestigd de erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een stuk grond ter breedte van ongeveer vier meter, voorzover deze strook grond is gelegen achter de kassen, staande op perceel Veur sectie A nummer 783 (thans nummer 1264) zulks tot de dam, om te kunnen uitwegen via de bestaande uitweg tussen de kassen, komen de kosten van aanleg en onderhoud van deze uitweg voor rekening van de lastgever van de comparant sub 3."  
 dat mevrouw de Jong voor en namens haar lastgevers bij deze afstand doet van voormelde erfdienstbaarheid van uitweg, welke afstanddoening bij deze door de comparant sub 1 wordt aanvaard;  
 II dat de comparant sub 1 en mevrouw de Jong voor en namens haar lastgevers bij deze vestigen de erfdienstbaarheid van uitweg, uit te oefenen over een stuk grond ter breedte van ongeveer vier meter lopende langs de nieuw te bouwen kas om te komen en te gaan van en naar de openbare weg zulks ten behoeve kadastrale perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1237 en het kadastrale perceel Veur, sectie A nummer 1080 en ten laste van het door de comparant sub 1 bij deze akte verkregen gedeelte van kadastraal perceel gemeente Veur, sectie A, nummer 1243, en ten laste van het kadastrale perceel Veur sectie A nummer 1079 zomede ten laste van het kadastrale perceel gemeente Veur, sectie A nummer 1264, uit te oefenen op de voor het lijdend erf minst bezwaarlijke wijze voor de huidige en elke toekomstige bestemming en komende de kosten van aanleg voor de comparant sub 1 onder de verplichting het nieuwe pad aan te leggen op de wijze zoals het oude pad is aangelegd en komende de kosten van onderhoud voor rekening van de lastgevers van mevrouw de Jong."
- Met het "Verkochte sub a." wordt hiervoor bedoeld het inmiddels vervallen perceel met kadastraal nummer 1079.
- Uit de vandaag door de Dienst voor het kadaster en de openbare registers afgegeven informatie blijken geen andere publiekrechtelijke beperking dan die terzake het 'Kanaal van Corbulo':
- "Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken:** Erfgoedwet: Afschrift inschrijving monument of archeologisch monument in rijksmonumentenregister door minister OCW
- Betrokken bestuursorgaan** De Staat (Onderwijs, Cultuur en Wetenschap)
- Vermeld in stuk** Hyp4 72869/136 Ingeschreven op 29-03-2018 om 09:00 Naamswijziging rechtspersoon
- Datum in werking** 03-06-2021
- Afkomstig uit stuk** Hyp4 82875/105 Ingeschreven op 22-11-2021 om 09:00 Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging) Datum kenbaarheid: 03-06-2021;

met bijbehorende in de daarvoor bestemde openbare registers ingeschreven 'openbare stukken', aan koper genoegzaam bekend. Koper aanvaardt deze beperkingen. Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is.

De verplichtingen van niet zakenrechtelijke aard voortvloeiende uit het hierboven weergegevene, worden door verkoper aan koper opgelegd en door verkoper bij wijze van vrijwillige zaakwaarneming namens belanghebbende(n) bedongen en de daaruit voortvloeiende rechten voor bedoelde belanghebbende(n) aangenomen."

Per vandaag zijn geen andere beperkingen als bedoeld in Landelijke Voorziening WKPB en de Basisregistratie Kadaster bekend dan dat een gedeelte van het in appartementen gesplitste registergoed is belast met een publiekrechtelijke beperking terzake het 'Kanaal van Corbulo', bekend onder monumentennummer 532521 in het rijksmonumentenregister, op basis van de Erfgoedwet en is derhalve een (archeologisch) monument. Zulks blijkt uit de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers van tweeëntwintig november tweeduizend eenentwintig, in register Hypotheken 4, deel 82875, nummer 105. Hiervan blijkt uit de vandaag afgegeven informatie uit de openbare registers van de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers.

Verkoper verklaart dat hem geen feiten of omstandigheden bekend zijn, waaruit blijkt dat deze informatie onjuist of onvolledig is.

De verplichtingen van niet zakenrechtelijke aard voortvloeiende uit het hierboven weergegevene, worden door verkoper aan koper opgelegd en door verkoper bij wijze van vrijwillige zaakwaarneming namens belanghebbende(n) bedongen en de daaruit voortvloeiende rechten voor bedoelde belanghebbende(n) aangenomen.

Voormelde zakenrechtelijke beperkingen alsmede de beperkingen voortvloeiende uit alle vorenstaande aan koper opgelegde verplichtingen en voorts voormelde publiekrechtelijke beperkingen zijn uitdrukkelijk door koper aanvaard.

## **12. VESTIGING KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN**

Ter uitvoering van het in voornoemde Koop-, ontwikkel- realisatieovereenkomst Vlietvoorde Zuid, Noord- Oost tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en verkoper bepaalde, woordelijk luidende:

"14.2. Deze koop wordt aangegaan onder de AVV 2004, welke een onverbrekkelijk geheel vormen met deze Koopovereenkomst."; enzovoorts;

### **"18. Voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen**

18.1 De ontwikkelaar en opvolgende verkrijgers zijn verplicht te gedogen dat door of namens de Gemeente op, in aan of boven het Plangebied en dan wel de opstallen op de bouw kavels voor openbare doeleinden bestemde voorzieningen (zoals aanduidingsborden, schakelkasten, armaturen en dergelijke) worden aangebracht, onderhouden en/of vernieuwd. De Gemeente is niet gehouden tot het betalen van enige vergoeding ter zake van dit gedogen. Het aanbrengen, het onderhoud en/of het vernieuwen van deze openbare voorzieningen zal door de Gemeente plaatsvinden na overleg met de eigenaar van de desbetreffende grond/opstal.

Partijen houden hierbij rekening met de ruimtelijke inpassing van de voorzieningen.

Alle schade, die een onmiddellijk gevolg is van het vorenstaande en die redelijkerwijs niet ten laste van de eigenaar kan blijven, zal door de Gemeente, naar keuze van de eigenaar, op kosten van de Gemeente worden hersteld of aan de eigenaar worden vergoed. Het bepaalde in dit artikel zal als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 6:252 BW worden opgenomen in de akte van levering."; alsmede

het dienaangaand bepaalde in artikel 6 van de koopovereenkomst, woordelijk luidende:

"6.6 Koper is verplicht in of op het Verkochte de aanwezigheid van voorzieningen ten algemene nutte te dulden, zoals (en voor zover van toepassing) onder meer de voorzieningen ten behoeve van energie, water, data aansluitingen en tevens te

*dulden dat daaraan door de daarvoor verantwoordelijke instanties het noodzakelijke onderhoud en herstel wordt gepleegd. Koper dient zich te onthouden van activiteiten op of nabij het Verkochte waardoor schade aan genoemde voorzieningen zou kunnen ontstaan en is jegens de daarvoor verantwoordelijke instanties aansprakelijk voor schade aan die voorzieningen.";* en

**"Artikel 30 Waterschapverordening**

*De koper is verplicht het onderhoud van het water conform de Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur uit te voeren. Zie hiervoor:*

*<http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR702806>*

*<https://www.rijnland.net/regels-op-een-rij/legger/legger-oppervlaktewateren/>.";*

*wordt hierbij, voor zover nog nodig, vastgelegd dat het hiervoor bepaalde kwalitatieve verplichtingen zijn als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek ten behoeve van genoemde gemeente. Verkoper, te dezer zake tevens handelend als zaakwaarnemer van de gemeente, kiest overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:252, lid 2, Burgerlijk Wetboek voor de gemeente woonplaats op haar huidige kantooradres: Koningin Wilhelminalaan 2, 2264 BM Leidschendam.*

*De hiervoor omschreven verplichtingen zullen overgaan op al degenen die het verkochte zullen verkrijgen, hetzij onder algemene hetzij onder bijzondere titel. Degene(n) die van de rechthebbende(n) een recht tot gebruik ter zake van het verkochte verkrijgen, zijn eveneens aan de hiervoor omschreven verplichting gebonden.";* en

*(ii) voormelde akte van vestiging opstalrecht (deel \*, nummer \*), woordelijk luidende: " \* ".*

**OVERGANGSBEPALING BOEKJAAR**

Het eerste boekjaar vangt aan per de eerste maand, volgende op de maand waarin de appartementsrechten zich niet alle meer in één hand bevinden en eindigt op eenendertig december van het daaropvolgende jaar.

**HYPOTHEEK**

Het registergoed is niet met een hypotheekrecht of een inschrijving daarvan bezwaard.

**DOMICILIE**

De verschenen persoon verklaarde voor de tenuitvoerlegging van deze akte en al haar gevolgen - ook de fiscale - woonplaats te kiezen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

**SLOT**

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend en zijn identiteit is, voor zover vereist, door mij, notaris, aan de hand van het hiervoor gemelde en daartoe bestemde document vastgesteld.

**WAARVAN AKTE** is verleden te Leidschendam-Voorburg, op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennis genomen en op volledige voorlezing geen prijs te stellen.

Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend, om