

2023.5262/SWI/ARH (dossier 2025.03490)

versie 2 d.d. 1 april 2025

AKTE VAN MANDELIGHEID EN OPRICHTING BEHEERVERENIGING

inzake : project Waelse Tuin fase 3

Vandaag, ##, verschijnen voor mij, ##, notaris te Westland:

1. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van **WDevelop B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Voorschoten, kantoorhoudende te 2251 AA Voorschoten, Veurseweg 79, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 80901751, hierna ook te noemen: "**gerechtigde I**";
2. ##, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
##

Hierna, ##samen ook te noemen: "**gerechtigde II**".

Gerechtigde I en gerechtigde II hierna samen ook te noemen: "**gerechtigden**" en "**partijen**" en elk van hen: "**partij**".

De verschenen personen, handelend als vermeld, verklaarden vooraf:

OVERWEGINGEN

- (i) Gerechtigde I heeft zeventien (17) grondgebonden woningen met toebehoren ontwikkeld op percelen bouwgrond, gelegen in het bouwplan Waelse Tuin te 's-Gravenzande, gemeente Westland, kadastraal bekend zijn als gemeente '**s-Gravenzande**, sectie **K**, nummers ## tot en met ##, hierna samen ook te noemen: het "**terrein**" of het "**bouwplan**".
- (ii) Gerechtigde I heeft blijkens een door partijen ondertekende overeenkomst van verkoop en koop, hierna ook te noemen: "**koopovereenkomst**", aan gerechtigde II verkocht, die blijkens die overeenkomst van gerechtigde II heeft gekocht:
 1. een perceel bouwgrond (bouwkavel nummer ##) met de daarop eventueel reeds aanwezige opstallen, plaatselijk bekend ## te 's-Gravenzande, gemeente Westland, kadastraal bekend gemeente '**s-Gravenzande**, sectie **K**, nummer ##, groot ## vierkante meter (## m²), welk perceel bouwgrond schetsmatig is aangegeven op de kaveltekening, waarvan een kopie aan deze akte wordt gehecht; en
 2. het onverdeeld één/zeventiende (1/17e) aandeel in het perceel bouwgrond gelegen nabij het hiervoor onder C.1 vermelde perceel bouwgrond, kadastraal bekend gemeente '**s-Gravenzande**, sectie **K**, nummers ##, ## en ##, geheel (samen) groot ## vierkante meter, welk perceel (met water) met de/het daarop te realiseren parkeerplaatsen, ontmoetingsplek, groenvoorziening en bomen, rijbaan, voetpaden, verlichting, talud en

beschoeiing, zal strekken tot gemeenschappelijk nut van de tot het bouwplan behorende bouwkavels met nummers 31 tot en met 47, welke percelen met de nummers ## en ## (gedeeltelijk) zijn belast met een zelfstandig recht van opstal ten behoeve van Evides N.V., gevestigd te Rotterdam,

hierna samen ook te noemen: het "**verkochte**".

- (iii) Ter uitvoering van de koopovereenkomst heeft gerechtigde I bij akte van levering, vandaag verleden in het protocol van ##, geleverd aan gerechtigde II, die van gerechtigde I, ##ieder voor de onverdeelde helft, heeft aanvaardt: het verkochte.

Een afschrift van de hiervoor vermelde akte van levering zal in de daartoe bestemde openbare registers voor registergoederen, hierna te noemen:

"**openbare registers**", worden ingeschreven in register Hypotheken 4.

- (iv) Een gedeelte van het verkochte bestaat uit een gemeenschappelijk gebied, niet zijnde privéterrein of openbaar terrein. Vermeld gemeenschappelijk gebied, hierna ook te noemen: "**mandelig terrein**", dient als mandelig eigendom als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek te worden uitgegeven aan de kopers van de woningen.
- (v) De **uitgiftegrens** is de grens waarbinnen het verkochte, de overige bouwkavels en het mandelig terrein vallen.
Het verkochte, de overige bouwkavels, het mandelig terrein en de uitgiftegrens zijn aangegeven op vermelde situatietekening.
- (vi) Het mandelig terrein dient in beheer te komen van een op te richten (beheer)vereniging, hierna te noemen: "**vereniging**". Deze vereniging dient voor eigen rekening en risico zorg te dragen voor beheer en onderhoud van het mandelig terrein.
- (vii) Ter uitvoering van het bovenstaande zullen de gerechtigde I en de gerechtigde II als eigenaren van het onverdeeld zestien/zeventiende (16/17e) aandeel respectievelijk het onverdeeld één/zeventiende (1/17e) aandeel in het mandelig terrein een nadere regeling treffen, waartoe zij bij deze akte:
- het mandelig terrein bestemmen om tot gemeenschappelijk nut te dienen van de gerechtigden tot de bouwkavels met de zeventien daarop te realiseren woningen van het bouwplan, hierna, zowel tezamen als ieder afzonderlijk, te noemen "**woningen**";
 - het mandelig terrein tot mandelige zaak als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek bestemmen casu quo daarop de regels van mandeligheid van toepassing verklaren;
 - een reglement met betrekking tot het mandelig terrein vaststellen; en
 - een voorziening treffen voor het beheer van het mandelig terrein, namelijk door de oprichting van de (beheer)vereniging.

De verschenen personen, handelend als vermeld, verklaarden vervolgens:

A OMSCHRIJVING MANDELIGE ZAAK

De gerechtigden zijn tezamen eigenaar van:

het hiervoor vermelde perceel bouwgrond kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenzande**, sectie **K**, nummers **##**, **##** en **##**, geheel groot **##** vierkante meter (**##** m²), welk perceel (met water) met de/het daarop te realiseren parkeerplaatsen, ontmoetingsplek, groenvoorziening en bomen, rijbaan, voetpaden, verlichting, talud en beschoeiing, strekt tot gemeenschappelijk nut van de tot het bouwplan behorende bouwkevels nummers 31 tot en met 47, welke percelen met de nummers **##** en **##** (gedeeltelijk) zijn belast met een zelfstandig recht van opstal ten behoeve van Evides N.V., gevestigd te Rotterdam, hierna te noemen: "**mandelige zaak**",

en wel in de volgende onderlinge verhouding:

- Gerechtigde I: zestien/zeventiende (16/17e) onverdeeld aandeel;
- Gerechtigde II: één/zeventiende (1/17e) onverdeeld aandeel.

De mandelige zaak is aangegeven op vermelde situatietekening.

B OMSCHRIJVING HOOFDERVEN

Hoofderven

Gerechtigde I is eigenaar van:

zestien (16) percelen bouwgrond (bouwkevels nummers **##** tot en met **##**) gelegen in het bouwplan Waelse Tuin aan de **##** te 's-Gravenzande, gemeente Westland, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenzande**, sectie **K**, nummers **##** tot en met **##**.

De hiervoor genoemde percelen / bouwkevels zullen hierna tezamen worden genoemd de **privé terreinen van gerechtigde I**.

Gerechtigde II is eigenaar van:

een perceel bouwgrond (bouwkevel nummer **##**) gelegen in het bouwplan Waelse Tuin aan de **##** te 's-Gravenzande, gemeente Westland, kadastraal bekend gemeente **'s-Gravenzande**, sectie **K**, nummer **##**.

Het/de hiervoor genoemde perceel / bouwkevel zal hierna worden genoemd: het **privé terrein van gerechtigde II**.

De hiervoor genoemde percelen/bouwkevels zullen hierna, zowel samen als ieder afzonderlijk, worden genoemd: "**hoofderven**".

C. VOORAFGAANDE VERKRIJGING

De hoofderven en de mandelige zaak zijn door de gerechtigden in eigendom verkregen als volgt:

Privé terreinen gerechtigde I en mandelige zaak

De privé terreinen van gerechtigde I en de mandelige zaak zijn aan gerechtigde I overgedragen bij een vandaag in het protocol van genoemde notaris **##** verleden akte van levering, waarvan een afschrift in de openbare registers zal worden ingeschreven in register Hypotheken 4.

Privé terrein van gerechtigde II en mandelige zaak

Het privé terrein van gerechtigde II en het één/zeventiende (1/17e) onverdeeld aandeel in de mandelige zaak zijn aan gerechtigde II overgedragen bij een vandaag in het protocol van genoemde notaris ## verleden akte van levering, waarvan een afschrift in de openbare registers zal worden ingeschreven in register Hypotheken 4.

D. VOORNEMEN TOT BESTEMMING MANDELIGHEID

De gerechtigden hebben het voornemen om de mandelige zaak te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van elk van de hoofderven in de zin van artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek, zulks onder vaststelling van een regeling omtrent het genot, gebruik en beheer van de mandelige zaak in de zin van artikel 3:168 van het Burgerlijk Wetboek, en oprichting van een vereniging als bedoeld in artikel 2:26 van het Burgerlijk Wetboek, die onder andere met het beheer van de mandelige zaak zal worden belast.

E. BESTEMMING MANDELIGHEID EN OPRICHTING VERENIGING

De gerechtigden bestemmen de mandelige zaak hierbij tot gemeenschappelijk nut van de hoofderven en brengen zodoende een mandeligheid ten aanzien daarvan tot stand in zin van artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek, zodanig dat aan de eigendom van elk van de hoofderven met de bouwnummers het één/zeventiende (1/17e) onverdeeld aandeel in de mandelige zaak zal zijn verbonden.

Voorts wordt hierbij door de gerechtigden een vereniging als bedoeld in artikel 2:26 van het Burgerlijk Wetboek, opgericht, die wordt geregeerd door de statuten die zijn opgenomen in het hierna te noemen reglement van mandeligheid.

F. REGLEMENT VAN MANDELIGHEID

De gerechtigden zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeengekomen:

A Definities

1 Definities

1.1 In het reglement wordt verstaan onder:

(a) **akte:**

de onderhavige akte van mandeligheid, met inbegrip van het reglement, alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan.

(b) **beheer:**

heeft de betekenis die daaraan in artikel 9.1 is toegekend.

(c) **bestuur:**

het bestuur van de vereniging.

(d) **eigenaar:**

de eigenaar van een hoofderf, die in hoedanigheid verplicht lid is van de vereniging.

(e) **gebruiker:**

degene die op basis van een op het hoofderf toepasselijke overeenkomst het recht van gebruik heeft van dat hoofderf.

- (f) **hoofderf:**
een van de "hoofderven", zoals gedefinieerd in paragraaf B van de akte.
- (g) **huishoudelijk reglement:**
het in artikel 27 bedoelde huishoudelijk reglement.
- (h) **jaarrekening:**
de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting.
- (i) **jaarverslag:**
het verslag van de beheerder over het door hem gevoerde beheer en beleid.
- (j) **lid:**
de eigenaar van een hoofderf, die in hoedanigheid verplicht lid is van de vereniging.
- (k) **mandelige zaak:**
de "mandelige zaak", zoals gedefinieerd in paragraaf A van de akte.
- (l) **reglement:**
het onderhavige reglement, daaronder mede begrepen de daarin vervatte statuten van de vereniging.
- (m) **situatietekening:**
vermelde kaveltekening de dato ##.
- (n) **vereniging:**
de bij de akte opgerichte vereniging.
- (o) **vergadering:**
de algemene vergadering, bestaande uit alle leden van de vereniging en tevens deelgenoten in de gemeenschap van de mandelige zaak.
- (p) **voorzitter:**
de voorzitter van de vergadering.

B Aandeel in de mandelige zaak

2. **Aandeel en overdracht**

- 2.1 Het aan een eigenaar toebehorende aandeel is een van de eigendom van zijn hoofderf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het hoofderf treft op gelijke wijze het aandeel.
- 2.2 Een aandeel kan niet afzonderlijk van het hoofderf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige eigenaars, behoudens met medewerking van de overige eigenaars.
- 2.3 De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan de vereniging.
- 2.4 De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de

vervreemder ter zake de mandelige zaak aan de gemeenschap of aan de vereniging verschuldigd is.

3 Verdeling

- 3.1 Zolang de mandeligheid bestaat, kan geen van de eigenaars verdeling van de gemeenschap vorderen.

C Gebruik en beheer van de mandelige zaak

4 Bestemming en gebruik

- 4.1 De mandelige zaak is bestemd om te worden gebruikt als gemeenschappelijk gebied met (met water) met de/het daarop te realiseren parkeerplaatsen, ontmoetingsplek, groenvoorziening en bomen, rijbaan, voetpaden, verlichting, talud en beschoeiing.
- 4.2 Elke eigenaar en gebruiker heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming en met inachtneming van de bepalingen van het reglement, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige eigenaars en gebruikers.
- 4.3 Elke eigenaar en gebruiker heeft recht op vrije toegang tot de mandelige zaak en tot hun hoofderf via de mandelige zaak. De eigenaars en gebruikers dienen elkaar toegang tot de mandelige zaak en ieders hoofderf te verlenen.
- 4.4 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en hinder, alsmede het onnodig verblijf op de mandelige zaak.
- 4.5 Het is de eigenaars en gebruikers niet toegestaan om afval, obstakels of anderszins voorwerpen te plaatsen of zich daarvan te ontdoen op de mandelige zaak. Vanuit oogpunt van veiligheid mogen de vluchtwegen op geen enkele wijze worden belemmerd.
- 4.6 Het is de eigenaars en gebruikers niet toegestaan om veranderingen aan te brengen aan de mandelige zaak. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw is verboden.
- 4.7 De vergadering kan tot de in de artikelen 4.5 en 4.6 genoemde handelingen toestemming verlenen.
Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en ingetrokken, doch niet op onredelijke gronden.
- 4.8 (a) De vergadering is bevoegd om gedeelten van de mandelige zaak (die niet reeds in gebruik gegeven zijn), al dan niet tegen vergoeding, in gebruik te geven aan één of meer eigenaars, gebruikers of derden, zulks met uitsluiting van de (andere) eigenaars en gebruikers. In dat geval behoeven de eigenaars die van het gebruik zijn uitgesloten, niet bij te dragen in de kosten die betrekking hebben op de betreffende gedeelten van de mandelige zaak.

Het bepaalde in de eerste zin van dit artikel 4.8(a) laat onverlet het recht van de eigenaars en gebruikers die van het gebruik zijn uitgesloten, op vrije toegang via de mandelige zaak tot hun hoofderf als bedoeld in artikel 4.3.

- (b) Met inachtneming van het hiervoor in artikel 4.8(a) bepaalde heeft elk van de eigenaars en gebruikers van de hoofderven het recht op gebruik van die parkeerplaats casu quo parkeerplaatsen, die is/zijn gekoppeld aan een betreffend hoofderf overeenkomstig het aan deze akte te hechten overzicht (**bijlage**). Voren omschreven recht op gebruik van een parkeerplaats kan alleen na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de vergadering worden overgedragen aan casu quo geruuld met een andere eigenaar of gebruiker.

4.9 Een eigenaar die het recht heeft op gebruik van de hiervoor bedoelde parkeerplaats is bevoegd om, zonder toestemming van de vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.

Het betreffende oplaadpunt dient:

- **te worden aangebracht binnen de begrenzing van de parkeerplaats (daaronder mede begrepen: een muur of groenstrook die aan de parkeerplaats grenst);**
- **te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;**
- **zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt;**
- **bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkelijk voor rekening van de eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;**
- **door de eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en**
- **te voldoen aan de eventueel in een huishoudelijk reglement opgenomen voorschriften.**

De (eventuele) extra administratiekosten van de vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het bestuur onder overlegging van het werkplan. Alvorens de eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt

met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende eigenaar. Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de eigenaar aan het bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd. De eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de mandelige zaak, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze.

Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het gebruik van de parkeerplaats gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

- 4.10 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 Naleving en hinder

- 5.1 De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 5.2 Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld.
- 5.3 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

- 5.4 Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten en zijn personeel de in dit artikel 5 bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.
- 5.5 Het bestuur is belast met het toezicht op de naleving van de in dit artikel 5 bedoelde bepalingen en regels, en is namens de eigenaars bevoegd tot handhaving ervan.

6 Aansprakelijkheid

- 6.1 Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan de mandelige zaak toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.
- 6.2 Niettegenstaande de ingebruikgeving door een eigenaar aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van zijn gebruiker. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

7 Maatregelen

- 7.1 Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de mandelige zaak onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen.
- 7.2 In het geval dat aan de mandelige zaak belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

8 Publiekrechtelijke vergunningen of toestemmingen

- 8.1 Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering toegestane wijziging mag eerst worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van de mandelige zaak eerst worden uitgeoefend, en mag elke andere handeling met betrekking tot de mandelige zaak eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het in de akte bepaalde.

9 Beheer

- 9.1 De vereniging voert het beheer over de mandelige zaak.
Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor het bouwkundig en functioneel in stand houden van de mandelige zaak, waaronder mede begrepen het schoonhouden, gewoon onderhoud, vernieuwing, vervanging of behoud van de mandelige zaak en 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 (restpunten).
- 9.2 De vereniging kan ten behoeve van de eigenaars rechten bedingen en, in verband met het beheer van de mandelige zaak, te hunnen laste verplichtingen aangaan.
- 9.3 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 privaat, tenzij het handelingen betreft die geen uitstel kunnen lijden of als bedoeld in artikel 7.
- 9.4 Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de eigenaars slechts gezamenlijk bevoegd.

D Kosten en baten van het beheer

10 Kosten van het beheer

- 10.1 De eigenaars 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.
Ter voorkoming van twijfel geldt dat de baten en kosten rechtstreeks worden gedragen door (en in rekening dienen te worden gebracht bij) de afzonderlijke eigenaars.
Onder de kosten van het beheer als hiervoor bedoeld, worden mede begrepen alle overige door de vereniging binnen de grenzen van haar bevoegdheid gemaakte of te maken kosten.

- 10.2 In afwijking van het vorenstaande zullen de in lid 1 bedoelde kosten voor de tot de mandelige zaak behorende rijbaan, worden gedragen door:
- de eigenaren die het uitsluitend gebruik hebben van één of meer ten tijde van de bouw op de mandelige zaak aan te leggen/aangelegde parkeerplaatsen (in totaal veertien); alsmede
 - de eigenaren die het uitsluitend gebruik hebben van één of meer ten tijde van de bouw op de hoofderven met de bouwnummers 32, 33 en 34 aan te leggen/aangelegde parkeerplaatsen (in totaal vier), ieder voor het één/achttiende (1/18^e) deel per parkeerplaats.

11 Onderhoudsplan en reservefonds

- 11.1 Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 11.2 en ter

voldoening van niet-voorzien schulden en kosten. Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in artikel 26.3, dan wel na opheffing van de mandeligheid.

11.2 Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden herzien.

11.3 Het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 11.2 wordt vastgesteld door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden gevormd.

11.4 Ten aanzien van de bijdrage(n) in het reservefonds ten behoeve van de rijbaan dient de afwijkende bijdrageplicht als bedoeld in artikel 10.2 in acht te worden genomen.

12 Jaarlijkse begroting en voorschotbijdragen

12.1 Ter zake van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar.

- (a) de kosten als bedoeld in artikel 10.1;
- (b) de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 11.2;
- (c) toevoegingen aan het reservefonds; en
- (d) de baten als bedoeld in artikel 10.1.

12.2 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, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 10.1.

12.3 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, tenzij de vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars. Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens artikel 12.2 vastgestelde

voorschotbijdragen.

- 12.4 Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te worden aangezuiverd.

13 Jaarrekening en definitieve bijdragen

- 13.1 Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende exploitatierekening omvat de baten en lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel 12.1.
- 13.2 In de jaarvergadering bedoeld in artikel 22.2 legt het bestuur de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders.
- Indien er geen kascommissie bedoeld in artikel 14, is benoemd of deze om andere reden ter vergadering geen verslag van haar bevindingen uitbrengt, dan draagt het bestuur er zorg voor dat er omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering een verklaring wordt overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek.
- 13.3 Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 10.1.
- 13.4 Bij de toepassing van het in artikel 13.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 12.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.

14 Kascommissie en andere commissies

- 14.1 De vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.
- 14.2 De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.
- 14.3 De vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden – andere commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.

15 Te late betaling

- 15.1 Indien een eigenaar het ingevolge artikel 12 en/of artikel 13 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van vijftientig euro of zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.
- 15.2 Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 13.4 heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 10.1, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.
- 15.3 Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

E Algemene bepalingen van de vereniging

16 Naam en zetel

- 16.1 De naam van de vereniging luidt:
Beheervereniging gemeenschappelijk binnengebied Waelse Tuin (fase 3) te 's-Gravenzande.
 De vereniging kan handelen onder de naam Beheervereniging Waelse Tuin (fase 3) te 's-Gravenzande.
- 16.2 De vereniging is gevestigd in de gemeente Westland, doch kan elders kantoor houden.

17 Doel

- 17.1 De vereniging heeft ten doel het beheer van de mandelige zaak en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.

F Lidmaatschap

18 Leden en lidmaatschap

- 18.1 De leden van de vereniging zijn de eigenaars. Het lidmaatschap van de vereniging is kwalitatief verbonden aan de hoofderven. Het lidmaatschap van de eigenaars is persoonlijk en niet voor overdracht vatbaar.
- 18.2 Slechts de eigenaars kunnen lid zijn van de vereniging. Mitsdien kunnen er geen andere leden tot het lidmaatschap van de vereniging worden toegelaten.

G Bestuur en vertegenwoordiging

19 Bestuur

- 19.1 Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders.
Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
- 19.2 Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in het handelsregister van de Kamer van Koophandel.
- 19.3 De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
- 19.4 In geval van ontstentenis of belet van één of meer bestuurders is / zijn de overblijvende bestuurder(s) met het gehele bestuur belast.
In geval van ontstentenis of belet van alle bestuurders of van de enige bestuurder wordt de vereniging tijdelijk bestuurd door een persoon die daartoe door de vergadering steeds moet zijn aangewezen.

20 Bestuurspraak

- 20.1 Behoudens beperkingen volgens de statuten, is het bestuur belast met het besturen van de vereniging.
Bij de vervulling van hun taak richten de bestuurders zich naar het belang van de vereniging en de met haar verbonden organisatie.
- 20.2 Onverminderd het in de wet en het elders in deze statuten bepaalde, zijn aan de goedkeuring van de vergadering onderworpen de besluiten van het bestuur:
- (a) tot het aangaan van overeenkomsten tot verkrijging, vervreemding en bezwaring van registergoederen;
 - (b) tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de vereniging zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een ander verbindt;
 - (c) tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de vereniging gelden ter leen verstrekt of door de vereniging gelden ter leen worden opgenomen;
 - (d) tot het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan en waarvan de bedragen geen onderdeel zijn van de door de vergadering vastgestelde begroting.
- 20.3 De vergadering kan bepalen dat een in artikel 20.2 bedoeld besluit niet aan haar goedkeuring is onderworpen indien het daarmee gemoeide belang een door de vergadering te bepalen en schriftelijk aan het bestuur op te geven waarde niet te boven gaat. Zo lang de vergadering dit bedrag niet

heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan tweeduizend vijf honderd euro (EUR 2.500,00).

- 20.4 De vergadering is bevoegd ook andere besluiten dan die in artikel 20.2 zijn genoemd, aan haar goedkeuring te onderwerpen. Die andere besluiten dienen duidelijk omschreven te worden en schriftelijk aan het bestuur te worden meegedeeld.
- 20.5 Op het ontbreken van de goedkeuring van de vergadering als in artikel 20.2 sub (a) of (b) genoemd, kan tegen derden beroep worden gedaan. Op het ontbreken van de goedkeuring van de vergadering als anderszins in artikel 20.2 of in artikel 20.4 genoemd, kan tegen derden geen beroep worden gedaan.
- 20.6 Een bestuurder neemt niet deel aan de beraadslaging en besluitvorming indien hij daarbij een direct of indirect persoonlijk belang heeft dat tegenstrijdig is met het belang van de vereniging en de met haar verbonden organisatie.
Wanneer hierdoor geen bestuursbesluit kan worden genomen, wordt het besluit genomen door de vergadering.

21 Vertegenwoordiging

- 21.1 Het bestuur is bevoegd de vereniging te vertegenwoordigen. Indien er meer dan één bestuurder in functie is, kan de vereniging ook worden vertegenwoordigd door twee gezamenlijk handelende bestuurders.

H Vergadering

22 Vergaderingen en bijeenroeping

- 22.1 Aan de vergadering komen in de vereniging alle bevoegdheden toe, die niet door de wet of de statuten aan het bestuur zijn opgedragen.
- 22.2 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 13.2, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
- 22.3 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal leden dat ten minste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
- 22.4 Indien een door een lid verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen zes weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de statuten.

23 Voorzitterschap

- 23.1 De vergadering benoemt al dan niet uit de leden de voorzitter.

Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

- 23.2 De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
- 23.3 Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn.
- 23.4 De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van ten minste vijftien dagen – de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend – en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de leden; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elk lid is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige leden hiervan in kennis te stellen.
- 23.5 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.

24 Notulen

- 24.1 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende vergadering.
- 24.2 Het bestuur zendt per post of per e-mail aan ieder lid binnen twee maanden na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
- 24.3 Ieder lid is gerechtigd tot inzage van de notulen.

25 Stemrecht

- 25.1 Stemgerechtigd zijn de leden.
- 25.2 Het totaal aantal stemmen bedraagt: negen (9).
Ieder lid is bevoegd tot het uitbrengen van het aantal stemmen dat overeenkomt met de teller van zijn breukdeel (aandeel) in de mandelige zaak.
- 25.3 In geval van splitsing in appartementsrechten van een hoofderf zal het stemrecht dat aan het in de splitsing betrokken hoofderf toekomt, worden uitgebracht door het bestuur van de vereniging van eigenaars in de verhouding zoals bij de splitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het gesplitste hoofderf en de andere hoofderven niet gewijzigd wordt.

De vergadering kan in geval van splitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de leden als in de akte is bepaald. De stemmen voor het in de splitsing betrokken hoofderf behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het reglement van splitsing anders is bepaald.

De appartement eigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van eigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.

- 25.4 Indien een hoofderf, anders dan in geval van splitsing in appartementsrechten, aan meer eigenaars toekomt, zullen dezen hun stemrecht in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
- 25.5 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.
- 25.6 Een lid kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar of lid, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
- 25.7 Ieder lid is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk 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, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 25.3 en artikel 25.4. Een bestuurder kan als gevolmachtigde optreden. Ieder lid en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

26 Besluitvorming

- 26.1 Alle besluiten waarvoor in de statuten of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven, worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
- Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
- 26.2 Indien er bij stemming over zaken geen meerderheid wordt gehaald, wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt,

wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.

Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.

- 26.3 (a) Besluiten van de vergadering tot het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal leden tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 26.1 is van overeenkomstige toepassing. Zolang de vergadering dit bedrag niet heeft vastgesteld, is dit bedrag gelijk aan tweeduizend vijfhonderd euro (EUR 2.500,00).

In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

- (b) Besluiten betreffende gedeelten van de mandelige zaak waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het bepaalde in artikel 4.8 voor rekening komen van één of meerdere eigenaar(s), kunnen uitsluitend worden genomen door die eigenaar(s). In dat geval zal iedere andere eigenaar één (1) stem kunnen uitbrengen en de betreffende eigenaar(s) de overige stemmen van het totaal aantal van in dat geval éénhonderd vijftwintig (125) stemmen, en wel – in geval van meerdere eigenaars - in een gelijke onderlinge verhouding.

- 26.4 In het in de laatste zin van artikel 26.3(a) bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

26.5 Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle leden schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.

I Huishoudelijk reglement

27 Huishoudelijk reglement

27.1 De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

- (a) het gebruik en het beheer van de mandelige zaak;
- (b) de orde van de vergadering;
- (c) het behandelen van klachten;
- (d) regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
- (e) al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

27.2 Het huishoudelijk reglement heeft te gelden als regeling in de zin van artikel 3:168 lid 2 Burgerlijk Wetboek en is zodoende ook bindend voor de rechtverkrijgenden van een eigenaar.

27.3 Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.

27.4 Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 26.3. Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 26.4 is van overeenkomstige toepassing.

27.5 Het in artikel 27.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.

27.6 Het bestuur is verplicht op verzoek van de vergadering het huishoudelijk reglement te publiceren in de openbare registers. Indien het huishoudelijk reglement in de openbare registers is gepubliceerd, is het bestuur tevens verplicht wijzigingen op het huishoudelijk reglement eveneens publiceren.

27.7 Het bestuur is verplicht om van het huishoudelijk reglement een doorlopende tekst te vervaardigen en om deze, telkens na wijziging van het huishoudelijk reglement, bij te werken.

Het bestuur is verplicht om na iedere wijziging van het huishoudelijk reglement kosteloos een kopie van de actuele doorlopende tekst aan ieder van de eigenaars te verstrekken.

Voorts zal het bestuur, indien een eigenaar, gebruiker of appartement eigenaar hem daarom verzoekt, die eigenaar, gebruiker of appartement eigenaar onverwijld en tegen ten hoogste de kostprijs een kopie van de actuele doorlopende tekst verstrekken.

J Statutenwijziging en ontbinding van de vereniging

28 Statutenwijziging

- 28.1 Wijziging van de statuten kan uitsluitend geschieden door een besluit van de vergadering, waartoe is opgeroepen met de mededeling dat aldaar wijziging van de statuten zal worden voorgesteld.
- 28.2 In de oproeping tot de in artikel 28.1 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de statuten zal worden voorgesteld, terwijl de tekst van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
- 28.3 Een besluit tot statutenwijziging kan slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal leden tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat ten minste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 26.1 is van overeenkomstige toepassing.
- In een vergadering, waarin minder dan vier/vijfde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
- 28.4 In het in de laatste zin van het in artikel 28.3 bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste.
- In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel 28.4. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met vier/vijfde meerderheid kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
- 28.5 Een statutenwijziging treedt niet in werking dan nadat hiervan een notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van de akte is ieder bestuurslid bevoegd.

29 Ontbinding van de vereniging

- 29.1 De vereniging kan worden ontbonden door een besluit van de vergadering. Het bepaalde in de artikelen 28.1 tot en met 28.4 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat voor het besluit tot ontbinding een unanieme meerderheid van stemmen is vereist, uitgebracht in een vergadering waarin het in artikel 28.3 bedoelde aantal leden tegenwoordig of vertegenwoordigd is.
- 29.2 Na de ontbinding geschiedt de vereffening door de bestuurders. Het bestuur kan besluiten andere personen tot vereffenaar te benoemen.
- 29.3 Het batig saldo na vereffening wordt aan degenen die ten tijde van het besluit tot ontbinding lid waren overgedragen. Ieder hunner ontvangt een gelijk deel. Bij het besluit tot ontbinding kan echter ook een andere bestemming aan het batig saldo worden gegeven.

29.4 Na afloop van de vereffening blijven de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de ontbonden vereniging gedurende de bij de wet voorgeschreven termijn onder berusting van de door de vereffenaars aangewezen persoon.

29.5 Op de vereffening zijn overigens de bepalingen van Titel 1, Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

K Wijziging van het reglement en opheffing van de mandeligheid

30 Wijziging van het reglement, opheffing van de mandeligheid

30.1 Wijziging van het reglement, voor zover het niet betreft de statuten, kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars.

30.2 Opheffing van de mandeligheid kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars, en wel bij een tussen de eigenaars opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers.

G BENOEMING VAN DE EERSTE BESTUURDER

Tot eerste en enige bestuurder van voormelde vereniging wordt hierbij benoemd: de gerechtigde I, en wel totdat er (een) nieuwe bestuurder(s) in de eerste vergadering van de vereniging wordt/worden benoemd.

H EERSTE BOEKJAAR

Het eerste boekjaar van voormelde vereniging van eigenaars vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op eenendertig december van het jaar volgend op het jaar waarin de mandelige zaak is opgeleverd.

I ANDERE OVERGANGSBEPALINGEN

(a) In relatie tot artikel 12 en 13 van het reglement zal voor de eerste begroting/exploitatierkening het bedrag van de onderhoudskosten die op meerjaren betrekking hebben, worden vastgesteld op de eerste vergadering;

(b) Zolang de mandelige zaak niet is opgeleverd aan de vereniging zijn de eigenaars geen (voorschot) bijdragen verschuldigd aan de vereniging, één en ander behoudens een eventuele eerste inleg.

(c) De gerechtigden zijn er mee bekend dat de vereniging de volgende noodzakelijke langjarige overeenkomsten zal aangaan of is aangegaan voor:

(1) de opstal- en/of wettelijke aansprakelijkheidsverzekering.

(2) De overeenkomst(en) met de eerste bestuurder en de (administratief) beheerder(s).

Artikelen 20.2(d) en 20.3 van het reglement zijn ter zake van het vorenstaande niet van toepassing.

(d) Zodra de laatste bouwkael is geleverd en de mandelige zaak is opgeleverd aan de vereniging zal de gerechtigde I haar lidmaatschap van de vereniging beëindigen en geen actieve bemoeienis meer hebben met

betrekking tot de mandelige zaak.

J BIJZONDERE LASTEN EN BEPERKINGEN EN PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

Ten aanzien van de bekende lasten en beperkingen wordt verwezen naar het bepaalde voorkomende in vermelde akte van levering, vandaag verleden in het protocol van genoemde notaris ##, waarin het navolgende woordelijk is vermeld:

"##."

K WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de uitvoering van de in deze akte vervatte overeenkomst, kiezen de gerechtigden woonplaats ten kantore van de bewaarder van deze akte, thans met adres: Galgepad 21 te 2671 MV Naaldwijk, gemeente Westland.

L VOLMACHTEN

Van de volmacht van gerechtigde I aan de comparant sub 1 blijkt uit één onderhandse volmacht, waarvan een kopie is gehecht aan vermelde akte van levering die vandaag is verleden in het protocol van genoemde notaris ##.

Van de volmacht van gerechtigde II aan de comparant sub 2 blijkt uit één onderhandse volmacht die aan deze akte is gehecht.

Slotverklaring

Deze akte is opgemaakt en verleden te Westland op de datum vermeld in de aanhef van deze akte.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van deze akte is door mij, notaris, zakelijk aan de verschenen personen meegedeeld en toegelicht. Vervolgens heb ik, notaris, de verschenen personen gewezen op de gevolgen die uit de inhoud van de akte voortvloeien. De verschenen personen hebben ten slotte verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is na beperkte voorlezing onmiddellijk door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om