

TAXATIERAPPORT

Casablancastraat 22, 2037AL, 2037AZ Haarlem



Opdrachtgever
Gemeente Haarlem
Mevrouw A. Wempe
Gedempte Oude Gracht 2
2011GR Haarlem

Waardepeildatum
23 oktober 2021

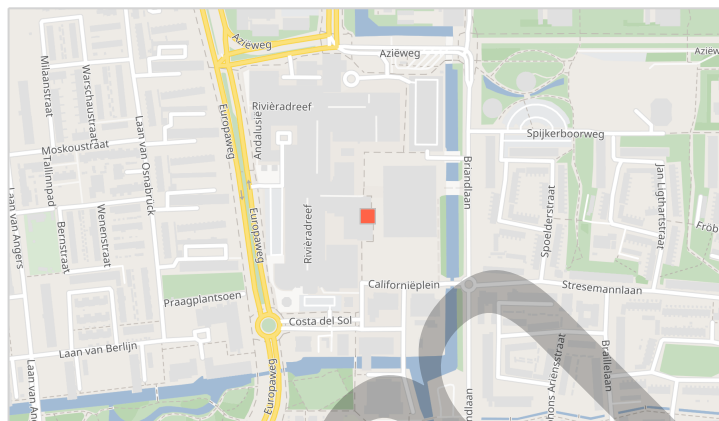
Rapportdatum
18 november 2021



Wagenhof Taxaties B.V.
Dhr. P.M. Wijkhuizen RT / RMT
Tappersweg 12D, 2031ET te Haarlem
Tel: +31620010342 | Email: paul@wagenhof.nl

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	
VMS taxatienummer:	47053736
Complex:	Casablancastraat 22 Haarlem
Adres:	Casablancastraat 22, 2037AL, 2037AZ Haarlem
Eigenaar:	Gemeente Haarlem
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht
Perceeloppervlakte:	1.853
Energie label:	A



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	2021
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	256
Totaal VVO m² of stuks:	252
Verhouding VVO / BVO:	1:1,02
Parkeerplaatsen binnen:	-
Parkeerplaatsen buiten:	-



Waardering

Opdrachtgever:
Contactpersoon:
Doel taxatie:
Taxateur:
Waardepeildatum:
Marktwaaarde kosten koper:
BAR Kap. markt/herz. huur
kk:

Tarieven

uur:	€ 62.000
uur:	€ 50.628
markt/herz. uur:	18,3 %
eventuele canon:	€ 11.372
u/herz. uur:	0,0 %

Object beoordeling

Bouwkundige staat:	
Onderhoud buiten:	
Onderhoud binnen:	Goed
Parkeren (op eigen terrein):	Niet van toepassing
Functionaliteit:	Goed
Object score:	Goed

Locatie beoordeling

	Score
Ligging:	Goed
Bereikbaarheid:	Goed
Parkeren op openbare weg:	Goed
Locatie score:	Redelijk

Gebruik beoordeling

Score

Huidige verhuursituatie:	Niet van toepassing
Alternatieve aanwendbaarheid:	Redelijk

Markt beoordeling

Score

Courantheid verkoop:	Goed
Courantheid verhuur:	Goed

Op:

INHOUD TAXATIERAPPORT

I	Rapport samenvatting
A	Opdracht
B	Taxatie
C	SWOT-analyse en beoordeling
D	Juridisch
E	Locatie
F	Object
G	Gebruik
H	Onderbouwing
I	Duurzaamheid
J	Algemene uitgangspunten
K	Waardebegrippen en definities
L	Bijlagen

A OPDRACHT**A.1 OPDRACHTGEVER**

Opdrachtgever: Gemeente Haarlem
Ter attentie van: Mevrouw A. Wempe
Adres: Gedempte Oude Gracht 2, 2011GR te Haarlem
Telefoonnummer: 023-5113588
E-mailadres opdrachtgever: a.wempe@haarlem.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie: Wagenhof Taxaties B.V.
Uitvoerend taxateur: Dhr. P.M. Wijkhuizen RT / RMT
Adres: Tappersweg 12D, 2031ET te Haarlem
Telefoonnummer: +31620010342
E-mailadres: paul@wagenhof.nl
Lid van / aangesloten bij: NVM Business.

Ingeschreven in het register onder nummer: NRVt Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer RT245269644.
NVM Business BV02.121.3025.
TMI onder nummer 014979.

Specialisatie / deskundigheid & educatie: De taxateur verklaart dat hij voldoet aan de eisen van de meest actuele European Valuation Standards (EVS) en de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met de eisen en taxatierichtlijnen van de EVS en tevens de taxatie heeft uitgevoerd in overeenstemming met het Reglement Gedrags- en Beroepsregels van het NRVt.

A.3 CONTROLLEREND OF TWEEDE TAXATEUR

Naam organisatie: Hertog Makelaars Haarlem B.V.
Controlerende / tweede taxateur: Libardo Hertog RM/RT
Adres: A. Hofmanweg 5A, 2031 BH te Haarlem
Telefoonnummer: 023-7470002
E-mailadres: libardo@hertogmakelaars.nl
Lid van / aangesloten bij: NVM (wonen en business)
Ingeschreven in het register onder nummer: NRVt RT571445359
Specialisatie / deskundigheid en educatie: Wonen, WOZ en Bedrijfsmatig Vastgoed

A.5 ASSISTENT TAXATEUR

Naam organisatie: Wagenhof Taxaties B.V.
Assistent taxateur: Dhr. Andreas Otto -
Adres: Tappersweg 12D, 2031ET te Haarlem
Telefoonnummer: 0235325533
E-mailadres: andreas@wagenhof.nl

A.6 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING**Opdrachtdatum:** woensdag 13 oktober 2021**Toelichting opdrachtverstrekking**

Opdracht is per e-mail verstrekt.

Opdrachtvoorwaarden

Marktconform en conform NRVt taxatierichtlijnen.

Dossiervorming

Taxateur vangt zijn werkzaamheden aan na een schriftelijke opdrachtbevestiging. Deze bevestiging bevat een beknopte beschrijving van het object, het doel en de diepgang van de taxatie, alsmede het tarief en de op te vragen stukken en informatie.

Na opname en inspectie legt taxateur een dossier aan waarin alle relevante stukken en informatie wordt verzameld zoals onder meer doch niet uitputtend:

- de opdrachtbrief;
- kadastrale informatie zoals de eigendomsinformatie, het kadastraal plan, de laatste ingeschreven aktes en eventueel de splitsingsakte;
- een uittreksel uit het bestemmingsplan met alle voorschriften;
- huur- en meetstaten, huurcontracten en overige relevante object- en gebruikersinformatie;
- informatie over milieu- en duurzaamheid; eventuele rapporten, energielabel, e.d.;
- foto's;
- marktgegevens en referentieobjecten;
- correspondentie;
- conceptrapportage;
- het definitieve rapport;

Interne kwaliteitsborging

Taxateur verklaart noch middelijk noch onmiddelijk in dienstbetrekking te staan tot opdrachtgever of eigenaar.

Roulatie

Taxateur verklaart eerder voor opdrachtgever het object te hebben getaxeerd. Op 15 september 2017 heeft taxateur een gedeelte van het complex waarvan onderhavige deel uit maakt getaxeerd. Vervolgens is op 21 maart 2019 en op 30 juni 2020 een update verstrekt.

Onafhankelijkheid

Taxateur verklaart geen zakelijke belangen te hebben met opdrachtgever.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)

De taxateur heeft aan alle eisen van (permanente) educatie van NRVt en NVM Business voldaan en heeft voldoende ervaring als taxateur in het algemeen en met het de soort onroerende zaak als het getaxeerde.

Plausibiliteit**Taxatiestandaarden**

NRVt

Tuchtrecht

NRVt

B TAXATIE**B.1 ALGEMEEN****Objectomschrijving**

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte en alles wat daar verder bij hoort, plaatselijk bekend Casablancastraat 22 te Haarlem kadastraal bekend Haarlem sectie Y nummer 3939 index A-5 uitmakende het 270/410 aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofd appartementsrecht Haarlem sectie Y nummer 3939 index A-2 wat weer het 414/4546 aandeel is in de hoofd gemeenschap bestaande uit Casablancastraat 20-22 en Floridastraat 1 te Haarlem kadastraal bekend Gemeente Haarlem, sectie Y nummer 3779, ter grootte van ongeveer achttien are en drieënvijftig centiare (18 a 53 ca). Bedeelde winkelruimte heeft oppervlak van 251,75 m² VVO conform NEN 2580 ingemeten. Het front meet ca. 16m en is gelegen aan een nieuwe winkelstraat t.o. Albert Heijn, Gall & Gall en Etos, alsmede naast een nieuwe bioscoop.

Adres: Casablancastraat 22, 2037AL, 2037AZ Haarlem

VMS-taxatienummer: 47053736

Type eigendom: Appartementsrecht

Waardepeildatum: zaterdag 23 oktober 2021

Type taxatie: Volledige taxatie

Keuze waardering: NAR waarde

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel: Verkoop

Toelichting doel van de taxatie

Opdrachtgever is door ruiling en inbreng eigenaar geworden van een gedeelte van een nieuw gebouw complex met bioscoop en commerciële ruimten. De aan opdrachtgever toekomende eigendommen in het complex zijn gesplitst in appartementsrechten. Opdrachtgever is voornemens deze appartementsrechten te verkopen. Het getaxeerde betreft één van de units.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

Marktwaaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeil-datum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Valuta: Euro's.

HET OBJECT IS PER 23 OKTOBER 2021 GETAXEERD OP

Marktwaaarde kosten koper:

Zegge:

Handtekening taxateur:



Dhr. P.M. Wijkhuizen RT / RMT

Datum en plaats: 14 november 2021 | Haarlem

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: zaterdag 23 oktober 2021
Mate van inspectie: Externe inspectie
Inspectie uitgevoerd door: Dhr. P.M. Wijkhuizen RT / RMT

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)

De opname en inspectie is uitgevoerd door taxateur Dhr. P.M. Wijkhuizen RT / RMT. De taxateur heeft het object zowel uitwendig als inwendig feitelijk opgenomen zonder belemmeringen. Getaxeerde betreft een casco winkelruimte goed zichtbaar van buiten zodat een volledige inspectie niet nodig is.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN**Algemene uitgangspunten**

Voor deze taxatie is taxateur van de volgende uitgangspunten uitgegaan:

- Marktwaaarde in verhuurde staat: Tenzij dit door toepasselijke wetgeving anders wordt bepaald, worden taxateurs geacht om de volgende definitie van marktwaaarde te hanteren: 'Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang'.
- Op het object zijn op basis van de kadastrale recherche en opgave van opdrachtgever geen andere beperkende rechten en/of erfdienstbaarheden van toepassing behoudens die vermeld zullen worden in het rapport en van invloed zijn op de getaxeerde waarde(n). Als uitgangspunt geldt dat dat eventuele privaats- en publiekrechtelijke beperkingen zoals weergegeven op het kadastrale uittreksel actueel en volledig zijn;
- In het kader van deze taxatie wordt geen onderzoek uitgevoerd naar de gesteldheid van de bodem en/of het grondwater. Uitgegaan wordt van informatie verstrekt door opdrachtgever en informatie uit openbare bronnen. Als uitgangspunt geldt dat de gesteldheid van de grond, het grondwater, en de verwerkte materialen geen belemmering vormen voor het huidige gebruik;
- Ten behoeve van de waardering vormt taxateur zich een globaal beeld van de onderhoudstoestand van het object. Dit gebeurt op basis van een visuele (steekproefsgewijze) inspectie. Dit betekent dat geen oordeel wordt gevormd over elk onderdeel afzonderlijk, noch over elementen die aan het zicht onttrokken zijn. Nadrukkelijk is geen sprake van een bouwkundige keuring van de gebouwen en/of de technische installaties. Als uitgangspunt geldt dat bij de beoordeling van de onderhoudstoestand de waarde bij vervreemding en het eventueel bestaan van buitengewone instandhoudingskosten centraal staan. Gebreken die hierop niet van wezenlijke betekenis zijn, blijven buiten beschouwing. Bij de inschatting van de kosten voor herstel van achterstallig onderhoud wordt uitgegaan van uitvoering van de werkzaamheden door derden (professionelen);
- Indien het object beschikt over een energielabel of vergelijkbaar certificaat houdt taxateur bij het vaststellen van de waarde rekening met de aspecten van duurzaamheid. De beoordeling van deze aspecten geschiedt slechts globaal. Indien opdrachtgever meer inzicht wil hebben in de duurzaamheid van het gebouw, dan dient hiertoe nader extern onderzoek verricht te worden;
- De gehanteerde metrage is volgens eigen in meting door de taxateur op basis van een door opdrachtgever verstrekte plattegrond. Als een NEN-meting beschikbaar is wordt dat in de taxatie vermeld. Deze wordt dan als bijlage in het rapport gevoegd;
- Alle roerende zaken in het taxatieobject, zijn door taxateur bij de waardering van dit vastgoedobject niet mee-gewaardeerd;
- De taxatie is samengesteld aan de hand van opgegeven informatie door opdrachtgever. Taxateur kan dan ook niet instaan voor de juistheid van de aangeleverde en gebruikte gegevens. Taxateur heeft zelf de minimaal vereiste gegevens verzameld welke nodig zijn om een waarde oordeel af te geven;

Bijzondere uitgangspunten

Geen

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden

Geen

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING**Toelichting op de waardering**

N.v.t.

Aanpassingen op conceptrapportage

Geen

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum

N.v.t.

Taxatie onnauwkeurigheid

Deze taxatie en de onderliggende berekeningen zijn gebaseerd op aannames. Dit geldt onder meer doch niet uitputtend voor de markthuur, de BAR of NAR, exploitatiekosten en andere relevante parameters. Per aanname heeft taxateur een afweging gemaakt die in relatie staat tot referentie gegevens en specifieke kenmerken van het onderhavige object. Deze aannames kunnen afwijken van de werkelijke situatie of een toekomstige situatie. Inschatting bijdrage aan CV WC Schalkwijk kan afwijken van werkelijk vast te stellen bedrag.

B.7 EERDERE TAXATIES

Overzicht eerdere taxaties

Rapport datum	Peildatum	Waarde	Reden taxatie	Opmerkingen
30-09-2017	15-09-2017	€ 3.374	verkoop	prijs per m² VON
30-06-2020	30-06-2020	€ 3.374	verkoop	prijs per m² VON Update
21-03-2019	21-03-2019	€ 3.374	verkoop	prij per m² VON Update

Toelichting eerdere taxaties

T.o.v. de eerdere taxaties is de marktwaarde iets gedaald. Omdat nieuwe referenties voor zowel huur als kooptransacties van na laatste update aanleiding gaven voor een lagere markthuur en een lagere marktwaarde is ook de marktwaarde voor het onderhavige daarvoor bijgesteld.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Nee		
Huurovereenkomsten	Nee		
Sideletters / allonges	N.v.t.		
Eigendomsbewijs	Ja	23-10-2021	akte van ondersplitsing
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	Ja	23-10-2021	
Kadastrale gegevens	Ja	23-10-2021	
Milieu-informatie overheid	Nee		
Milieuvergunning	Nee		
Bestemmingsplan	Ja	23-10-2021	
Omgevingsvergunning	Nee		
Gebruiksvergunning	Nee		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Ja	23-10-2021	
Meetcertificaat	Ja	23-10-2021	
Bouwkosten	Nee		
Eigenaarslasten	Nee		
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Energie label	Nee		
Overige gegevens	N.v.t.		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

Voor wat betreft de markt huurwaarde; de comparatieve methode

Voor wat betreft de marktwaarde in verhuurde staat; de kapitalisatie methode (BAR-NAR) en Discounted Cash Flow (DCF) methode.

B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE**Plausibiliteitsverklaring**

Taxateur heeft dit taxatierapport beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

Taxateur heeft geen interne en/of externe inspectie van het object gedaan.

Taxateur heeft alle bijlages in relatie tot de inhoud van het taxatierapport bekeken.

Taxateur geeft geen garantie op de compleetheid van het taxatierapport en de bijlagen.

Op basis van de beoordeelde stukken is taxateur van mening dat de waarde in het taxatierapport plausibel is.

Op basis van de beoordeelde stukken heeft taxateur geen opmerkingen.

Handtekening controlerend taxateur:

Libardo Hertog RM/RT

Datum en plaats: 17 november 2021 | Haarlem

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

Nieuwbouw
Ligging t.o. supermarkt met drogist en slijterij en naast bioscoop
Hoge winkel en breed front

Zwaktes

Niet in de loop van de rest van het (overdekte) winkelcentrum

Kansen

Het gedeelte waaraan het getaxeerde ligt, kan zich tot het betere gedeelte van het winkelcentrum ontwikkelen.

Bedreigingen

Leegstand in oude winkelcentrum

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur:**Goed****Verhuurbaarheid**

Voor het oude gedeelte van het winkelcentrum is de verhuurbaarheid inmiddels weer redelijk omdat huurprijzen fors zijn gedaald. Nieuwbouw en de ligging t.o. een Albert Heijn supermarkt zijn factoren waardoor de verhuurbaarheid voor het onderhavige als goed verondersteld kan worden.

Courantheid verkoop:**Goed****Verkoopbaarheid**

Voor zowel eigen gebruik als voor belegging kan de verkoopbaarheid als goed verondersteld worden.

Verkooptijd (maanden):**4 maanden****Courantheid algemeen:****Goed**

D JURIDISCH**D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN**

Eigenaar: Gemeente Haarlem
Type eigendom: Appartementsrecht
Te taxeren belang: Appartementsrecht

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Haarlem	HLM02	Y	3779	1.853	Gemeente Haarlem
Totaal				1.853	

Appartementsrechten commercieel

Gemeente	Gemeente code kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Haarlem	HLM02	y	3939	A-5	0	Gemeente Haarlem
Totaal					-	

Aantekeningen kadastraal object**Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen**

De laatste verkrijgingsakte is opgevraagd en ingezien. Voor zover het betrokken vastgoed een appartementsrecht betreft, is ook de splitsingsakte en bijbehorende tekening opgevraagd en ingezien. Voor zover er erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen of anderszins relevante bepalingen zijn opgenomen die een relevante beperking van het gebruik inhouden, staan deze hieronder vermeld. Er is geen erfdienstbaarheden onderzoek uitgevoerd. De akte(n) maken onderdeel uit van de bijlagen. Voor de exacte inhoud wordt verwezen naar de betreffende akte.

Relevante aspecten:

Object is wel gesplitst in appartementsrechten.

T.a.v. erfdienstbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen wordt verwezen naar de inhoud van de akte. Bedoelde bepalingen zijn niet beperkend voor het gebruik. Eigenaren van onderdelen van het winkelcentrum zijn verplicht lid van de CV WC Schalkwijk, een soort van vereniging van eigenaren. Er worden kosten doorbelast zoals voor promotie, schoonmaak en bewaking, gemeenschappelijk onderhoud en energie verbruik. Voor het onderhavige is de exacte bijdrage nog niet bekend. Taxateur heeft deze gesteld op € 6.666 per jaar.

VVE en invloed op de waardering

Getaxeerde betreft een appartementsrecht. Taxateur heeft geen inzage gehad in de VvE stukken, begroting of bijdragen. Tevens is eigenaar van het getaxeerde verplicht lid van de CV WC Schalkwijk die ook kosten doorbelasten. Taxateur gaat er van uit dat deze kosten zijn inbegrepen in de gehanteerde exploitatiekosten.

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform bestemmingsplan: Ja

Bestemmingsplan

Schalkstad 1e fase ontwikkeling
gemeente Haarlem
bestemmingsplan
onherroepelijk (vastgesteld 2016-09-22)

Enkel bestemming centrum-1

Artikel 3 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

detailhandel met uitzondering van supermarkten;
ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m²)' is ten hoogste het aangegeven bruto vloeroppervlak (bvo)
detailhandel toegestaan;
dienstverlening;
horeca 1, horeca 2 en horeca 3;
horeca 5 uitsluitend op de eerste verdieping ter plaatse van de aanduiding 'horeca 5';
cultuur en ontspanning;
maatschappelijke voorzieningen;
bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen, kunstwerken, waterberging, bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport, (gebouwde) laad- en losvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, wegen en paden.

Monument: Nee**Wet voorkeursrecht gemeenten:** Nee**Vestigingseisen**

Geen bijzondere vestigingseisen voor het huidige gebruik.

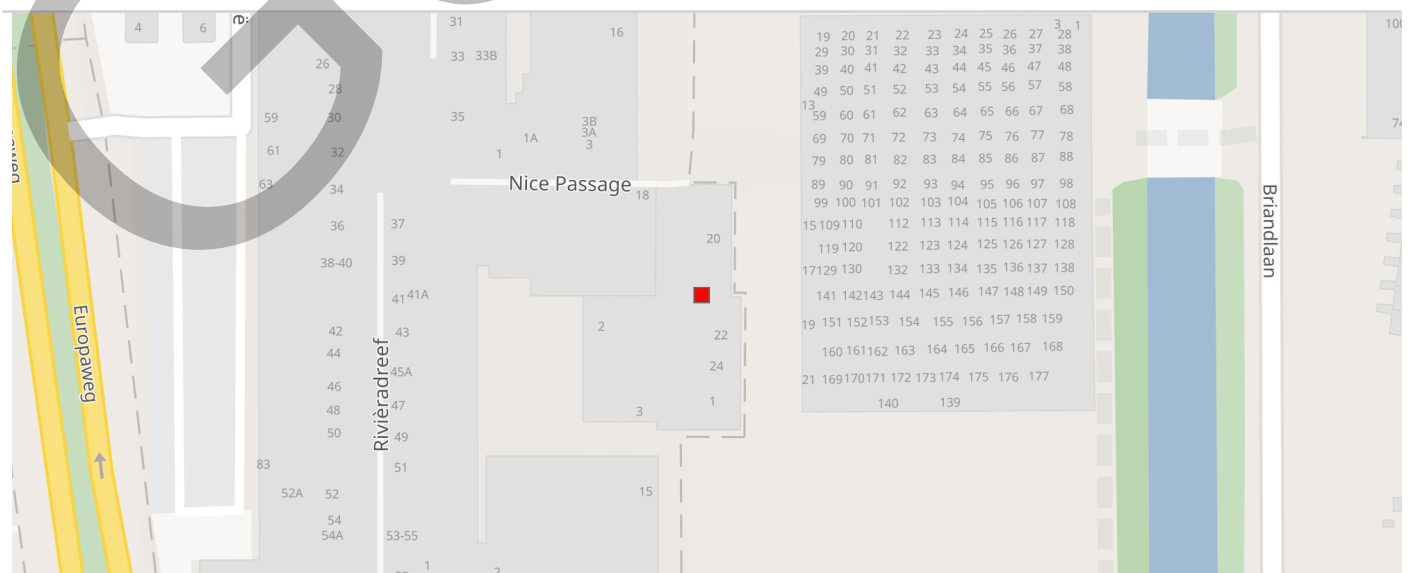
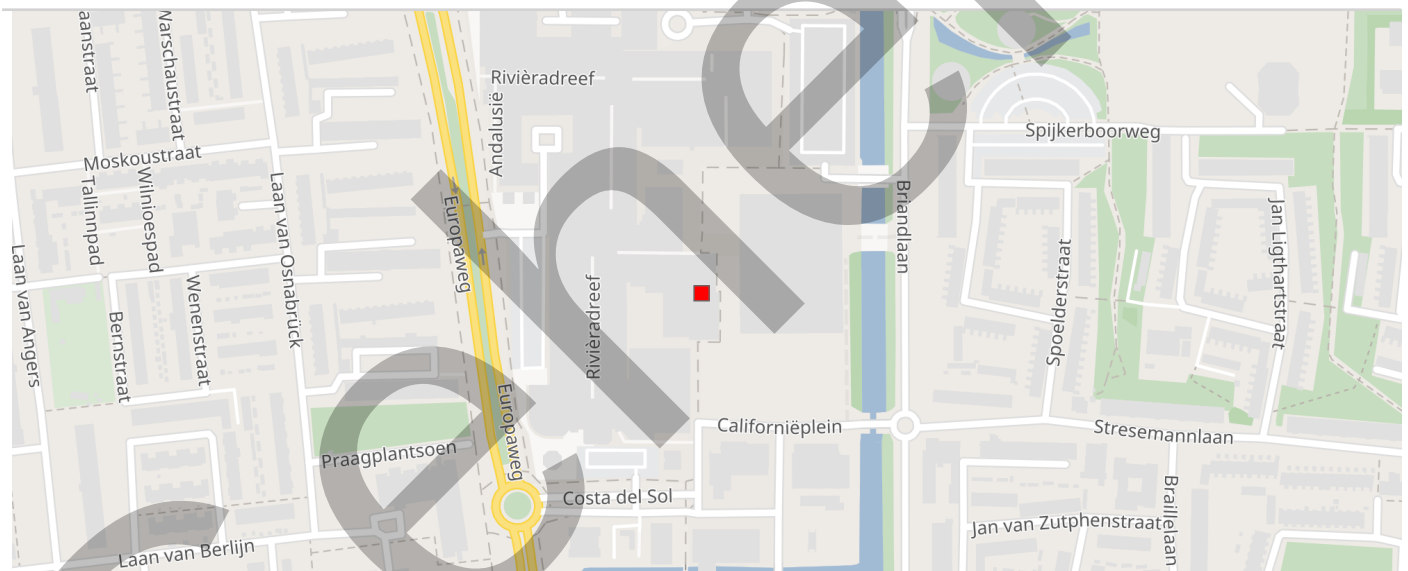
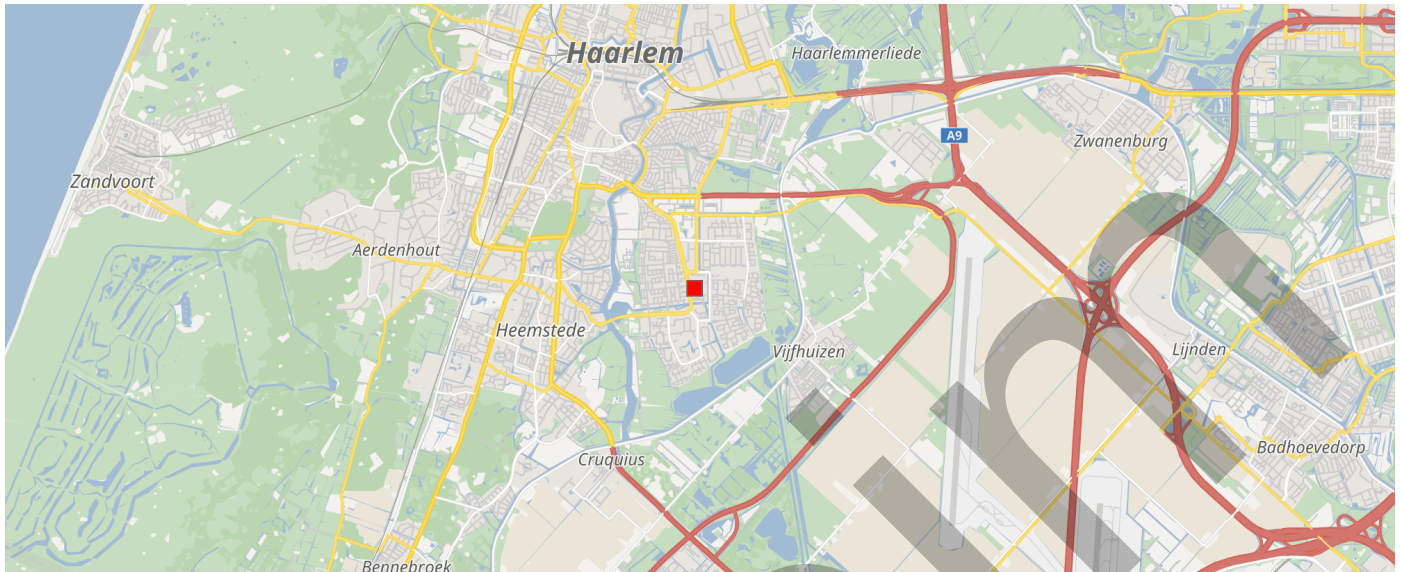
Fiscale aspecten

Voor het gedeelte bestemd tot bedrijfsmatig gebruik is rekening gehouden met 8% overdrachtsbelasting. Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, wordt er van uitgegaan dat niet geopteerd wordt voor een met omzetbelasting belaste levering en er daarom alleen overdrachtsbelasting van toepassing is. Voor zover het betrokken vastgoed is verkregen met BTW en nog in de herzieningsperiode zit, wordt dit, voor zover bekend bij taxateur(s), vermeld maar niet in het waarde oordeel betrokken. Voor nieuw vervaardigd vastgoed of vastgoed dat korter dan twee jaar geleden voor het eerst in gebruik is genomen, geldt omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting. Genoemde bedragen zijn exclusief BTW indien de BTW verrekend kan worden, bedragen zijn inclusief BTW of vrij van BTW indien geen BTW verrekend kan worden of er geen BTW van toepassing is.

Voor het onderhavige geldt dat sprake is van nieuwbouw en derhalve belast met 21% omzetbelasting en geen overdrachtsbelasting. Omdat 2 jaar na eerste ingebruikname er verplicht sprake zal zijn van levering met overdrachtsbelasting is deze wel al gecorrigeerd.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen

Geen bijzonderheden.

E LOCATIE**E.1 LOCATIEOVERZICHT**

E.2 LOCATIE INFORMATIE**Locatie omschrijving, stand en ligging: Goed**

Gelegen aan het nieuwe gedeelte van winkelcentrum Schalkwijk. Schalkwijk is een naoorlogse woonwijk met relatief veel gestapelde bouw uit de jaren 60 en 70 en tevens ook met relatief meer huur- dan koopwoningen.

Omgeving en belendingen

Het getaxeerde bevindt zich t.o. een supermarkt en winkels en naast een bioscoop.

Toelichting bereikbaarheid: Goed

Getaxeerde is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer.

Beschikbaarheid openbaar vervoer

Bushaltes met verbindingen naar alle richtingen zijn in de directe omgeving aanwezig.

Voorzieningen

Alle voorzieningen van een stad zijn in de directe omgeving aanwezig.

Parkeren op openbare weg: Goed

Er is voldoende (betaald) parkeren in de buurt aanwezig.

Verwachte ontwikkelingen in de omgeving

Het winkelcentrum en de directe omgeving is volop in ontwikkeling. Er worden veel woningen gebouwd in vooral het wat hogere segment. In de directe omgeving van het getaxeerde zal de oude V&D getransformeerd worden naar woningen en winkels in de plint en er wordt een "markthal" gebouwd voor hoofdzakelijk verswaren.

Locatiescore: Redelijk

Ondanks alle ontwikkelingen zal nog bewezen moeten worden of deze de neerwaartse spiraal doorbreekt. Het oude winkelcentrum verpauperde, had last van leegstand en vertrek van aantrekkelijke formules.

F OBJECT**F.1 OBJECTINFORMATIE****Objectomschrijving**

Het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte en alles wat daar verder bij hoort, plaatselijk bekend Casablancastraat 22 te Haarlem kadastraal bekend Haarlem sectie Y nummer 3939 index A-5 uitmakende het 270/410 aandeel in de gemeenschap bestaande uit het hoofd appartementsrecht Haarlem sectie Y nummer 3939 index A-2 wat weer het 414/4546 aandeel is in de hoofd gemeenschap bestaande uit Casablancastraat 20-22 en Floridastraat 1 te Haarlem kadastraal bekend Gemeente Haarlem, sectie Y nummer 3779, ter grootte van ongeveer achttien are en drieënvijftig centiare (18 a 53 ca). Bedoelde winkelruimte heeft oppervlak van 251,75 m² VVO conform NEN 2580 ingemeten. Het front meet ca. 16m en is gelegen aan een nieuwe winkelstraat t.o. Albert Heijn, Gall & Gall en Etos, alsmede naast een nieuwe bioscoop.

Bouwjaar: 2021

Bouwaard en installaties

Systeembouw; beton / staalskelet met gemetselde gevels en glazen puien en een platdak.

Bouwkundige staat: Zeer goed

Staat van onderhoud buiten: Zeer goed

Staat van onderhoud binnen: Goed

Toelichting onderhoud

Het betrokken vastgoed is globaal beoordeeld op bouwkundige aspecten. Er heeft uitdrukkelijk geen bouwtechnisch onderzoek plaatsgehad. Het oordeel van taxateur(s) is mede gebaseerd op het huidige gebruik, aard en soort vastgoed. De bedragen genoemd bij de exploitatiekosten met betrekking tot onderhoud zijn gebaseerd op een staat van het vastgoed waarbij met regulier onderhoud en reservering voor groot onderhoud het vastgoed in goede conditie gehouden kan worden. Is er sprake van achterstallig onderhoud dan wordt dit apart vermeld en is dit niet inbegrepen in bedoelde onderhoudskosten.

Getaxeerde is in casco staat plus pui. Uitgangspunt is aansluitingen energie tot de meterkast. Afwerking van wanden, vloeren en plafonds alsmede installaties voor elektra, verwarmen en koelen, alsmede keuken en sanitair dien nog aangebracht te worden en zijn voor rekening van gebruiker/huurder.

Parkeren (op eigen terrein): Niet van toepassing

Functionaliteit: Goed

F.2 OPPERVLAKTE**Overzicht ruimtetypes commercieel**

IPD type	Ruimtetypes	Status	BVO m ²	VVO m ² of stuks
Winkel	Winkelruimte	Eigenaar gebruiker	256	252
	Subtotaal		256	252
Totaal			256	252

F.3 RENOVATIE**Laatste renovatie**

Betreft nieuwbouw

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING**Omschrijving milieuaspecten**

Er zijn geen aanleidingen de aanwezigheid van asbest of verontreiniging anderszins te vermoeden die het gebruik kunnen beperken of van negatieve invloed zouden kunnen zijn op de waardeontwikkeling van het object. Uitgangspunt is dat er geen noodzaak tot sanering bestaat.

Object beoordeling

Goed; nieuwbouw, goed bereikbaar, breed front en hoge ruimte.

Object score: Goed

G **GEBRUIK**

G.1 **GEBRUIK VAN HET OBJECT**

Huidig gebruik

Leegstand

Voorgenomen gebruik

Winkelruimte

G.2 **ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID**

Alternatieve aanwendbaarheid:

Redelijk

Optimale aanwending (scenario analyse)

winkelruimte is beste aanwendbaarheid.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld

Bron: NVM Ontwikkelingen commercieel vastgoed 2021 Q3

Ontwikkelingen winkelmarkt

- Aantal transacties gegroeid met 47%; gemiddeld kleinere transacties t.o.v. Q2
- Toename van transacties in elk segment; sterkste groei in kleinste segmenten (tot 200 m²)
- Kortere transactielooptijden, vooral van huurtransacties
- Aandeel structureel aanbod onveranderd tov Q2: 24% van het totaal aantal aangeboden objecten

Enquête:

- Aantrekkende vraag voornamelijk in het kleine segment
- Dalende huurprijzen van winkelvastgoed
- Vraag naar maximale flexibiliteit / kortere huurperiodes
- Nog altijd toenemend aanbod / groeiende leegstand, vooral in kleine gemeenten, Alocaties, winkelcentra

T.o.v. Q2 2021 -12,5% aanbod en +21% opname.

Verwachtingen indices commercieel

	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10
Inflatie verwachting	1,90%	1,80%	1,80%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	2,38%	2,25%	2,25%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuurler verwachting	1,00%	1,00%	1,50%	1,50%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	1,75%	2,00%

Marktsituatie

Uit een analyse van de winkelmarkt voor Haarlem blijkt t.o.v. Q3 2020 een afname van het aanbod maar ook een afname van de opname. De looptijd (dagen aanbod) is fors gedaald van 140 dagen tot 63 dagen. De mediane prijs per m² nam toe van € 242 per jaar tot € 268 per jaar.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

Getoonde referenties betreffen een selectie aan winkelruimten in overdekte winkelcentrum.

Huurreferenties commercieel/parkeren

Huurreferentie		Huurtype		Huurperiode		Huurprijs	
[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]	
[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]	
[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]	
[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]	
[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]		[Redacted]	

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Huuro

A



2 - Referentie type: huurtrans

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



4 - Referentie Rivieradreef 30, 2037 AH HAARLEM

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]



[illegible]

[REDACTED]

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

Getoonde referenties betreffen een selectie aan winkelruimten in overdekte winkelcentrum.

Koopreferenties commercieel/parkeren

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD type	m ² / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m ²
21-5-2021	Nice Passage 2	Haarlem	Winkel	132	0%	€ 270.000	€ 2.045
02-3-2021	Rivieradreef 5	Haarlem	Winkel	138	0%	€ 224.500	€ 1.627
10-11-2020	Rivieradreef 48	Haarlem	Winkel	100	0%	€ 285.000	€ 2.850
04-11-2020	Rivieraplein 10	Haarlem	Winkel	88	0%	€ 260.000	€ 2.955

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

1 - Referentie type: **koop** | Nice Passage 2, 2037 Haarlem

Transactiedatum:	21-5-2021	Koopsom kk:	€ 270.000
Adres:	Nice Passage 2	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.045
Plaats:	Haarlem	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Vergelijkbaar
IPD type:	Winkel		
m ² / stuks:	132		

2 - Referentie type: **koop** | Rivieradreef 5, 2037 Haarlem

Transactiedatum:	02-3-2021	Koopsom kk:	€ 224.500
Adres:	Rivieradreef 5	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.627
Plaats:	Haarlem	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Vergelijkbaar
IPD type:	Winkel		
m ² / stuks:	138		

3 - Referentie type: **koop** | Rivieradreef 48, Haarlem

Transactiedatum:	10-11-2020	Koopsom kk:	€ 285.000
Adres:	Rivieradreef 48	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.850
Plaats:	Haarlem	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Vergelijkbaar
IPD type:	Winkel		
m ² / stuks:	100		

4 - Referentie type: **koop** | Rivieraplein 10, 2037 Haarlem

Transactiedatum:	04-11-2020	Koopsom kk:	€ 260.000
Adres:	Rivieraplein 10	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.955
Plaats:	Haarlem	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Vergelijkbaar
IPD type:	Winkel		
m ² / stuks:	88		



Gebruikte input en berekende output yields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	7,25 %
NAR vrij op naam	6,00 %
Exit yield	6,25 %

Output yield / factor	Yield / factor
BAR theoretische huur kk	7,97 %
BAR markt/herz. huur kk	7,97 %

Verklaring gehanteerde rendementen

Het gehanteerde aanvangsrendement NAR VON van 6% is marktconform voor eigen gebruik transacties. De output BAR KK van 8% op de markthuur is ook marktconform te noemen gelet op de relatief hoge exploitatiekosten. De gevonden kooptransacties die vermoedelijk geen beleggingstransacties zijn, kon de BAR KK worden bepaald op 7,5% bij een markthuur van € 163 per m² per jaar. Bij kooptransacties die wel beleggingstransacties waren, gold een BAR KK van gemiddeld 11% bij een contract huur van gemiddeld € 272,50 per m² per jaar.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

N.v.t.

Bijzondere waardecomponenten

Geen

I DUURZAAMHEID**Duurzaamheidsparagraaf****Object**

Object wordt gebruikt als kantoor	: Nee
Ruimte indeling en installaties zijn eenvoudig aanpasbaar aan veranderende vraag	: Ja
Materialen zijn overwegend demontabel en herbruikbaar	: Ja
Nadrukkelijk en overwegend duurzame materialen gebruik	: Ja
Ecologische voorzieningen	: Nee
Verbruik gas, water en energie	: Onbekend

Licht en ventilatie

Gebruikers kunnen ramen openen	: Nee
Gebruikers kunnen de mechanische ventilatie aanpassen	: Nee
Gebruikers kunnen de temperatuur aanpassen	: Nee
Overwegend LED verlichting	: Ja
Overwegend lichaamsdetectie	: Ja
Hergebruik water	: Nee

Warmte opwekking

HR++ ketel

Verwarmingsafgifte

Hete lucht

Warm water

CV combi ketel

Luchtbehandeling

Topkoeling

Isolatie

Dak	: 270 mm (Rc 6,3)
Gevels	: 200 mm (Rc 4,7)
Vloer	: 270 mm (Rc 6,3)
Glas	: HR ++

Duurzame energiebronnen**Type / aanwezig****Nominale opbrengst (kWh p/j)**

Zonnepanelen	: Nee
Overig	: Geen

Toelichting voorgestelde maatregelen verduurzaming

DE HIER OP DIT BLAD VERMELDE INFORMATIE IS INDICATIEF EN ONVOLLEDIG. ER IS GEEN INFORMATIE BIJ TAXATEUR BEKEND M.B.T. ENERGIELABEL EN OF VERDUURZAMING

Duurzaamheid gebouw

DE HIER OP DIT BLAD VERMELDE INFORMATIE IS INDICATIEF EN ONVOLLEDIG. ER IS GEEN INFORMATIE BIJ TAXATEUR BEKEND M.B.T. ENERGIELABEL EN OF VERDUURZAMING

Energielabel:**A****EPC of EI****BREEAM:****Unclassified****Uitleg energielabel**

N.v.t.; niet verstrekt.

Verwacht energielabel na investeringen:**A****Gevolgen duurzaamheid voor gekozen input parameters waardering**

DE HIER OP DIT BLAD VERMELDE INFORMATIE IS INDICATIEF EN ONVOLLEDIG. ER IS GEEN INFORMATIE BIJ TAXATEUR BEKEND M.B.T. ENERGIELABEL EN OF VERDUURZAMING

J ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn op deze waardering van toepassing tenzij uitdrukkelijk anders vermeld in deze rapportage.

Bouwkundige en technische staat

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Bij de beoordeling van het onderhoud is een relatie gelegd met de ouderdom van het gebouw. Technische en/of functionele veroudering van de onderdelen is daarbij in relatie gebracht tot de ouderdom, type gebruik en de (multi-) functionaliteit van het gehele gebouw.
- 3 De beoordeling van het onderhoud is geen bouwkundig rapport en geeft slechts een indicatief inzicht. Voor meer gedetailleerde informatie adviseren wij een bouwkundig onderzoek.
- 4 De onderhoudstoestand van het dak is uitsluitend vanaf de begane grond beoordeeld.
- 5 Bij de waardering is ervan uitgegaan, dat de in het getaxeerde aanwezige technische installaties in functionerende staat van onderhoud verkeren voor het huidige gebruik, zodat eventuele van overheidswege vereiste periodieke goedkeuringen zonder bijzondere investeringen kunnen worden verkregen. De aanwezige apparatuur / installaties is/ zijn niet gecontroleerd op de werking daarvan.
- 6 De taxateurs aanvaarden geen aansprakelijkheid met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf of mogelijke verborgen gebreken.
- 7 Ten behoeve van een taxatie waarin de opstallen, nog gerealiseerd dan wel verbouwd en opgeleverd dienen te worden, wordt ervan uitgegaan dat eventuele (verbouwings-) werkzaamheden naar de eisen van goed en deugdelijk werk door een erkende aannemer worden uitgevoerd, gebruikmakend van duurzame materialen en onder voorbehoud van inspectie achteraf.
- 8 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt er door ondergetekende van uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 9 De bruto oppervlakte is, tenzij anders opgegeven, gedefinieerd door het Nederlands Normalisatie-instituut in NEN 2580 en de verhuurbare oppervlakte in bijlage B van NEN 2580. Voor de gebruikte termen, definities en bepalingsmethoden wordt verwezen naar de NEN 2580 oppervlakten en inhouden van gebouwen.
- 10 Wij hebben geen rekening gehouden met verschillen die eventueel zijn opgetreden tussen inspectiedatum en de waardepeildatum of tussen waardepeildatum en datum taxatierapport.

Milieu

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de grond en de opstallen vrij zijn van giftige stoffen c.q. stoffen welke gevaarlijk zijn voor de volksgezondheid en/of het milieu, dan wel de functionaliteit van het perceel aantasten.
- 2 Wij hebben geen onderzoek verricht of laten verrichten naar de aanwezigheid van stoffen in grond of grondwater, of naar materialen die schadelijk zijn voor mens, milieu of gebouwen, of naar de aanwezigheid van stoffen die de waarde beïnvloeden.
- 3 Bij de inspectie van het pand is globaal onderzocht of bij de bouw gebruik werd gemaakt van materialen die naar de huidige inzichten gevaar zouden kunnen opleveren voor het milieu en/ of de gezondheid van de mens, zoals in het bijzonder asbest.
- 4 Indien in dit rapport geen melding wordt gemaakt van een negatief milieuaspectet betekent dit niet dat er geen negatieve milieuaspecten zijn. Het feit dat er negatieve milieuaspecten worden vermeld betekent niet altijd dat deze milieuaspecten bewezen zijn. Verder onderzoek kan dan gewenst zijn. Voor zover er in dit rapport melding wordt gemaakt van (mogelijke) verontreiniging is lid 1 van deze paragraaf "Milieu" onverminderd van toepassing.
- 5 Tenzij uit de rapportage anders blijkt zijn we bij de taxatie ervan uitgegaan dat er geen materialen in het gebouw zijn verwerkt die belastend zijn voor het milieu en/ of de volksgezondheid.
- 6 Wij hebben aangenomen dat het gehele complex vrij is van legionella en dat adequate maatregelen zijn getroffen om het ontstaan van legionella te voorkomen.
- 7 Bij de bouw, verkoop en verhuur van een gebouw dient er een energieprestatiecertificaat aanwezig te zijn. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat gaan wij ervan uit dat dit voldoet aan de laatste eisen. Indien in het rapport melding wordt gemaakt van de afwezigheid van een energieprestatiecertificaat wil dat niet zeggen dat dit niet bestaat. Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de gemelde afwezigheid van het energieprestatiecertificaat geen negatieve gevolgen heeft voor de waarde.

Eigendom

- 1 Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat de onroerende zaak vrij van hypotheek en beslagen wordt geleverd.
- 2 Wij hebben geen titelonderzoek gedaan waaruit eventuele zakelijke rechten, kettingbedingen en/ of gebruiks- of vervreemdingsbeperkingen blijken.
- 3 Afwijkingen tussen de plaatselijke en de juridische status van het eigendom zijn slechts gemeld of betrokken in de taxatie voor zover deze visueel waarneembaar zijn en/ of volgens verklaring van de eigenaar kenbaar zijn gemaakt.
- 4 Bij onze waardering is geen onderzoek verricht naar de van toepassing zijnde Vereniging van Eigenaren. Wij hebben geen inzicht in de balans en de winst- en verliesrekening van de Vereniging van Eigenaren gehad. Bij onze waardering zijn we ervan uitgegaan dat de financiële positie van de Vereniging van Eigenaren zodanig is dat deze geen negatief effect heeft op de door ons vastgestelde waarde. Voorts zijn we ervan uitgegaan dat in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren geen bepalingen zijn opgenomen die een negatief effect zouden kunnen veroorzaken op de door ons vastgestelde waarde.
- 5 Ofschoon mogelijk de waarden van delen van het getaxeerde object of complex, ten behoeve van een juiste waarde onderbouwing, afzonderlijk zijn berekend, kunnen deze waarden niet als afzonderlijke eenheid worden beschouwd tenzij deze bij de waarde vaststelling uitdrukkelijk als afzonderlijke eenheden zijn weergegeven.

Publiekrechtelijk

- 1 Indien de taxateurs onderzoek hebben verricht naar de publiekrechtelijke bepalingen die van toepassing zijn op het getaxeerde zijn de resultaten van dit onderzoek in ons waardeoordeel betrokken.
- 2 In het geval dat er geen onderzoek is verricht zijn wij er bij de waardering van uitgegaan dat het getaxeerde voldoet aan alle publiekrechtelijke bepalingen (waaronder bestemmingsplan, omgevingsvergunningen, bouwverordeningen en vestigings-/gebruiksvergunningen) en dat er geen publiekrechtelijke aspecten aanwezig zijn die de getaxeerde waarden beïnvloeden.

Huurrecht

- 1 Hoewel wij bij onze inspectie en opname van de onroerende zaak ons een idee hebben kunnen vormen over de staat van onderhoud, hebben wij, voor zover wij in staat gesteld zijn om de verschillende gedeelten te inspecteren, slechts gekeken naar de uitwendige en direct zichtbare staat van onderhoud.
- 2 Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat er geen lopende of aangekondigde huurgeschillen tussen de huurder en de verhuurder bestaan.
- 3 De waardering is uitgevoerd op basis van de gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en).
- 4 Bij de waardering is ervan uitgegaan dat de eventueel niet getekende huurcontracten ongewijzigd zijn voortgezet en dat huurpenningen, bankgaranties, optiebeschikkingen e.d. kunnen worden overgedragen aan een verkrijger.
- 5 Indien er geen huurcontract(en) is/zijn verstrekt, maar uitsluitend een huurlijst met essentialia, zijn wij uitgegaan van een standaard ROZ-contract van 5 + 5 jaar, waarbij geen waarde beïnvloedende bijzondere bepalingen zijn opgenomen. Bij woningen gaan wij uit van een huurtermijn van 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd.
- 6 Bij de waardering is uitgegaan van de verstrekte informatie inzake de BTW-afrek en dat er geen wijzigingen van gebruik hebben plaatsgevonden.
- 7 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat er geen achterstand in huur of andere betalingsverplichtingen zijn.
- 8 Bij de waardering wordt ervan uitgegaan dat de eventueel door huurder(s) betaalde waarborgsom(men) geen onderdeel uitmaken van de waarde van het getaxeerde en dat partijen deze verrekenen bij een eventuele overdracht van de onroerende zaak.
- 9 Indien het object in gebruik is op grond van een huurovereenkomst met een dochter- of een moedermaatschappij van de huurster is die overeenkomst bij deze waardering buiten beschouwing gelaten.
- 10 In het geval van zogenoemde 7:290 BW bedrijfsruimte hebben wij indicatie gegeven van de eventueel nader vast te stellen huurprijs op grond van artikel 7:303 BW. De in artikel 7:303 BW bedoelde nadere huurprijs dient volgens een specifieke, in de wetgeving omschreven methode te worden vastgesteld. Er is op voorhand niet met zekerheid iets te zeggen over de mogelijke uitkomst van een in de wet bedoeld huurprijs. Onze opgave is dan ook niet meer dan indicatief. Niet van toepassing voor woningen.
- 11 De maximaal redelijke huurprijzen van de individuele zelfstandige en/of onzelfstandige wooneenheden zijn niet vastgesteld conform het wettelijk kader ("woningwaarderingssysteem"). In de waardering is er derhalve van uitgegaan dat de wooneenheden marktconform zijn verhuurd en gerealiseerd binnen de geldende wet- en regelgeving.

Voordelen

- 1 Er is geen rekening gehouden met eventueel te verkrijgen, dan wel te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen in welke vorm dan ook.
- 2 Bij de waardering zijn mogelijke specifieke voordelen die bepaalde eigenaren/gebruikers zouden kunnen genieten buiten beschouwing gelaten.

Plaatselijke voorschriften

Wij zijn er bij de waardering van uitgegaan dat op de waardepeildatum de onroerende zaak en het gebruik ervan voldoen aan alle overheidsregels en -eisen.

Fiscale wetgeving

- 1 In de taxatie is geen rekening gehouden met specifieke fiscale regelgeving betreffende de vennootschapsbelasting of inkomstenbelasting. Wij wijzen erop dat wij niet competent zijn als fiscalist. Wij adviseren in voorkomende gevallen een fiscaal adviseur te raadplegen betreffende de fiscaliteiten die samenhangen met het getaxeerde vastgoed.
- 2 Alle bedragen die in de waardering zijn gebruikt zijn exclusief omzetbelasting (BTW), tenzij het wooncomplexen betreft of anders vermeld en er wordt van uitgegaan dat bij verhuur en verkoop de vrijstelling van omzetbelasting van toepassing is, tenzij uit de waardering van de individuele onroerende zaak anders blijkt.
- 3 De vastgestelde waarden zijn "kosten koper" tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Onder "kosten koper" verstaan wij de overdrachtsbelasting, notariskosten wegens levering van de onroerende zaak, evenals de kosten verbonden aan de inschrijving ervan in het kadaster.

Toekomstige wetgeving

Bij de uitvoering van de taxatie hebben wij geen rekening gehouden met mogelijke toekomstige wijzigingen in de bestaande wetgeving.

Rechten van derden

Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden zijn anders dan in dit rapport genoemd.

Tijd

- 1 Een taxatie is tijdafhankelijk: de waarde reflecteert de verkregen informatie en marktomstandigheden op de waardepeildatum;
- 2 Gebeurtenissen na de inspectiedatum maar vóór de waardepeildatum worden (mits redelijkerwijs bij de geregistreerde taxateur bekend) altijd verwerkt in de waardering;
- 3 Wanneer na de waardepeildatum maar voor de datum van de rapportage een gebeurtenis met betrekking tot het getaxeerde object plaatsvindt, die van substantiële invloed is op de waardering, zal de geregistreerde taxateur dit melden aan de opdrachtgever. In gezamenlijk overleg wordt bepaald hoe om te gaan met deze situatie. De uitkomst hiervan wordt vastgelegd in het taxatierapport;
- 4 Toekomstige (vermoedelijke) gebeurtenissen na de waardepeildatum en rapportdatum, die al op voorhand bekend zijn bij de geregistreerde taxateur, kunnen in overleg met de opdrachtgever worden opgenomen in de waardering. Dit kan door middel van het hanteren van uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten.

Aansprakelijkheid

- 1 Dit rapport is bestemd voor het in aanhef genoemde doel, uitsluitend ten behoeve van de opdrachtgever. Deze taxatie zal uitsluitend voor interne doeleinden worden gebruikt en zal zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van de opdrachtnemer niet worden gepubliceerd. Wel behoudt de opdrachtgever zich het recht voor de taxatie desgewenst te delen met controlerende en/of regulerende instanties, zoals accountants en De Nederlandsche Bank. Er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard bij gebruik door derden, tenzij met schriftelijke toestemming.
- 2 Wij hebben alle informatie en gegevens voor zover mogelijk gecontroleerd en betrokken bij de waardering. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens die wij in het kader van de taxatie hebben verkregen volledig en correct zijn, ongeacht of deze door de opdrachtgever dan wel door derden zijn verstrekt, tenzij wij uitdrukkelijk anders vermelden. Wij hebben dit rapport met zorg samengesteld, doch aanvaarden wij geen aansprakelijkheid indien mocht blijken dat de aan ons verstrekte gegevens onjuist en/of onvolledig zijn geweest.
- 3 Voor zover door ons een herbouwwaarde wordt gerapporteerd, hebben wij geen gedetailleerde berekening gemaakt zodat de herbouwwaarde moet worden gezien als een globale schatting ter indicatie.

Beschikbare gegevens

- 1 De waardering is mede gebaseerd op de door de opdrachtgever of derde verstrekte gegevens/informatie.
- 2 De aangeleverde stukken zoals onder andere eigendomsbewijzen en huurcontracten worden globaal door ons gelezen. Bij de waardering zijn wij ervan uitgegaan dat er geen ongebruikelijke kosten, beperkingen of anderszins zaken van toepassing zijn die de waarde zouden kunnen beïnvloeden.
- 3 Wij gaan er vanuit dat wij alle relevante stukken met betrekking tot de onroerende zaak hebben ontvangen en dat zij correct en compleet zijn.
- 4 Voor zover juridische informatie aan ons ter beschikking wordt gesteld wijzen wij erop dat wij niet competent zijn als vastgoedjurist. Wij adviseren in voorkomende gevallen uw juridische adviseur te raadplegen bij de interpretatie van genoemde documenten.
- 5 Voor zover door of vanwege de opdrachtgever opgave is gedaan van oppervlakten wordt ervan uitgegaan dat deze oppervlakten correct zijn.
- 6 Voor de specificatie van oppervlakten van de onroerende zaak hanteren wij in de regel de aan ons aangeleverde gegevens dan wel gegevens die afkomstig zijn van plattegronden en/of huur-(overzichten)-contracten. Wij gaan ervan uit dat deze gegevens volledig en correct zijn.
- 7 Door ons opgemeten oppervlakten zijn geen meetcertificaat op basis van NEN 2580 voor de specificatie van de oppervlakten van het gebouw, tenzij dergelijke meetstaten uitdrukkelijk zijn verstrekt.
- 8 Wij verrichten geen onderzoek naar de debiteurenstatus van (toekomstige) huurder(s) van de onroerende zaak. Evenmin verrichten wij onderzoek naar de kredietwaardigheid van de (toekomstige) huurder(s) en/of lopende en aangekondigde huurgeschillen.

Overige waarde bepalende factoren

- 1 Er wordt bij de taxatie verondersteld dat zich in, op of nabij de getaxeerde onroerende zaak geen schadelijke invloeden voor de gezondheid bevinden, zoals een elektromagnetisch veld, radon en/of legionellabacterie. Voor zover deze invloeden zich in de praktijk wel voordoen, wordt verondersteld dat deze geen kwantificeerbare invloed op de waarde zullen hebben.
- 2 Buiten deze taxatie blijven inventaris en/of branche-specifieke inrichtingen.

Copyright

Niets uit deze taxatie mag worden veeleenvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming.

K WAARDEBEGRIPPEN EN DEFINITIES**Basis van de waarde**

In de taxatiebasis zijn de fundamentele veronderstellingen vastgelegd die de voorwaarden van de hypothetische transactie definiëren waarop de taxatie is gebaseerd. Iedere wijziging in de basis heeft waarschijnlijk een aanzienlijke invloed op de waarde. Onderstaand worden de gehanteerde taxatiebases nader gedefinieerd.

Marktwaaarde

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Uitgangspunten:

- Koper en verkoper handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verkoopperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde;
- Geen rekening is gehouden met koop- en verkoopkosten en zonder verrekening van gerelateerde belastingen;
- Indien de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk is verhuurd, zal de koper, niet zijnde de huurder, de onroerende zaak aanvaarden onder gestanddoening van de lopende huurovereenkomst(en) met alle daaraan verbonden rechten en plichten. Koper zal dan geen ontruiming bewerkstelligen.

Markthuur

Markthuur is het geschatte bedrag waarvoor een object op de waardepeildatum verhuurd zou kunnen worden tussen een bereidwillige verhuurder en een bereidwillige huurder op passende huurvoorwaarden in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing waarbij de partijen geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Uitgangspunten:

- De huurwaarde voor commercieel vastgoed is gebaseerd op marktvergelijkingen en huurvoorwaarden conform standaard ROZ huurcontract bij een huurtermijn van 5 + 5 jaar, met de gebruikelijke verdeling van onderhouds- en verzekeringskosten en een eventuele (gedeeltelijke) reductie op de huurwaarde voor verleende incentives bij het afsluiten van het huurcontract. Bij woningen is de huurtermijn 1 jaar en daarna voor onbepaalde tijd;
- Huurder en verhuurder handelen zakelijk en in alle redelijkheid op gepaste afstand van elkaar;
- De hypothetische verhuurperiode is passend voor de soort onroerende zaak en heeft plaats gevonden voor de waardepeildatum waarin de marktomstandigheden en het prijsniveau gelijk blijven;
- De onroerende zaak is zo breed mogelijk in de markt aangeboden;
- Geen rekening is gehouden met een uitzonderlijk bod van een speciale gegadigde.

Theoretische huur

De theoretische huur is de jaarlijkse huuropbrengst verhoogd met de markthuur van de leegstaande verhuurbare ruimtes.

Classificatie voor energieklassen

Voor de classificatie is gebruik gemaakt van de inrijking tabellen voor energieklassen.

Tabel voor energieklassen voor utiliteitsgebouwen

De energieprestatie van het gebouw wordt vanaf 1 januari 2021 weergegeven in een BENG 2 primair fossiel energieverbruik per kWh/m² variërend van A+++++ tot en met G in de kleuren: Zeer energiezuinige gebouwen hebben een A en zijn heldergroen, zeer onzuinige panden hebben een G en zijn felrood.

Energieklasse	Energietabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m ² (EP-2 vanaf 1 januari 2021)
A+++++		Kleiner of gelijk aan 0
A++++	A++++	0 - 40
A+++	A+++	40 - 90
A++	A++	90 - 140
A+	A+	140 - 160
A	A	160 - 190
B	B	190 - 205
C	C	205 - 235
D	D	235 - 260
E	E	260 - 290
F	F	290 - 315
G	G	Groter dan 315

Terminologie

Alfabetisch overzicht van de gebruikte terminologieën in het taxatierapport.

Bijzonder uitgangspunt

Een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten die wezenlijk verschillen van de feiten die bestaan op de waardepeildatum of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper het zou hanteren op de waardepeildatum.

Gebruiksoppervlakte

Het gebruiksoppervlak van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlak, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Bij de bepaling van de GBO worden **niet** meegerekend:

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto hoogte kleiner is dan 1,5m, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingsbanen e.d.

- Een trapgat, liftschaft of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5m², en een dragende (binnen)wand.

Bij de bepaling van de grenslijn moet een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel worden genegeerd, indien het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5m².

Inspectie

De bezichtiging en (daarop gebaseerde) beoordeling van het vastgoedobject ter plaatse.

Inspectiedatum

De datum waarop het te taxeren vastgoedobject is geïnspecteerd. Bij een inspectie van meerdere dagen is de laatste dag van bezichtiging de inspectiedatum.

Professionele taxatiedienst

Het in overeenstemming met de daarvoor geldende (inter)nationale standaarden schatten van en rapporteren over de waarde van vastgoedobjecten door de taxateur, aan welke schatting en rapportering in het economische en maatschappelijk verkeer vertrouwen wordt ontleend en waarbij de taxateur zijn vakbekwaamheid aanwendt.

Uitgangspunten

Een veronderstelling die voor waar wordt gehouden. Dit betreffen feiten, voorwaarden of situaties die van invloed zijn op de taxatie met betrekking tot welke is overeengekomen dat zij niet door de taxateur hoeven te worden geverifieerd. Uitgangspunten worden normaal gesproken gehanteerd wanneer specifiek onderzoek niet is vereist om te bewijzen dat iets waar is.

Vastgoedobject

De grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken, daaronder begrepen het meest omvattende recht hierop (eigendomsrecht) alsmede de beperkte zakelijke rechten die hierop gevestigd kunnen zijn (zoals erfpacht, opstal en vruchtgebruik), alsmede appartementsrechten, een en ander in Nederland gelegd.

Waardepeildatum

De datum waarop de taxatieopinie van toepassing is. De waardepeildatum omvat tevens de tijd waarop deze van toepassing is als de waarde van het type vastgoedobject aanzienlijk kan veranderen in de loop van één dag.

Afkortingen

Alfabetisch overzicht van de gebruikte afkortingen in het taxatierapport.

BAR

Bruto Aanvangs Rendement = bruto huuropbrengst / marktwaarde x 100%

BVO

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte. B.V.O. of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

DCF

Discounted Cash Flow = contante waarde toekomstige cash flows

EVS

European Valuation Standards 2020

GBO

Gebruiksoppervlakte

HABU

Highest And Best Use

IVS

International Valuation Standards 2021

IVSC

International Valuation Standards Committee

NAR

Netto Aanvangs Rendement = netto huurwaarde / marktwaarde v.o.n. x 100%

RICS

Royal Institution of Chartered Surveyors

TEGoVA

The European Group of Valuers Association

L BIJLAGEN OVERZICHT

Bijlagen

Bijlagen rekenmodel en onderbouwing waarde

- Rekenmodellen
- Huurcontract(en)
- Kadastraal uittreksel
- Kadastrale kaart
- Eigendomsbewijs
- Presentatie foto's
- Referenties

Geheim



BIJLAGEN FOTO'S







BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties | aantal referenties: 4

Getoonde referenties betreffen een selectie aan winkelruimten in overdekte winkelcentrum.

Referentie type: **koop** | Nice Passage 2, 2037 Haarlem

Transactiedatum:	21-5-2021	Koopsom kk:	€ 270.000
Adres:	Nice Passage 2	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.045
Plaats:	Haarlem	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Vergelijkbaar
IPD type:	Winkel		
m ² / stuks:	132		



Toelichting op deze referentie

Kleinere winkelruimte in overdekte winkelcentrum

Referentie type: **koop** | Rivieradreef 5, 2037 Haarlem

Transactiedatum:	2-3-2021	Koopsom kk:	€ 224.500
Adres:	Rivieradreef 5	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 1.627
Plaats:	Haarlem	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Vergelijkbaar
IPD type:	Winkel		
m ² / stuks:	138		



Toelichting op deze referentie

Kleinere winkelruimte in overdekte winkelcentrum

Referentie type: **koop** | Rivieradreef 48, Haarlem

Transactiedatum:	10-11-2020	Koopsom kk:	€ 285.000
Adres:	Rivieradreef 48	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.850
Plaats:	Haarlem	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Vergelijkbaar
IPD type:	Winkel		
m ² / stuks:	100		



Toelichting op deze referentie

Kleinere winkelruimte in overdekte winkelcentrum

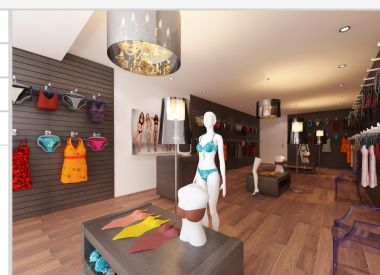
Referentie type: **koop** | Rivieraplein 10, 2037 Haarlem

Transactiedatum:	4-11-2020	Koopsom kk:	€ 260.000
Adres:	Rivieraplein 10	Koopsom p/m ² of p/stuk:	€ 2.955
Plaats:	Haarlem	Kwaliteit t.o.v. getaxeerde:	Vergelijkbaar
IPD type:	Winkel		
m ² / stuks:	88		



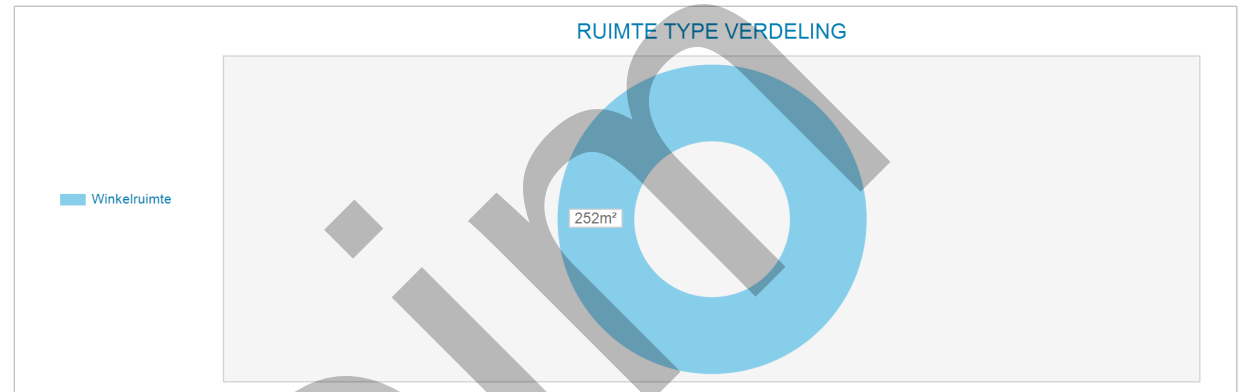
Toelichting op deze referentie

Kleinere winkelruimte in overdekte winkelcentrum





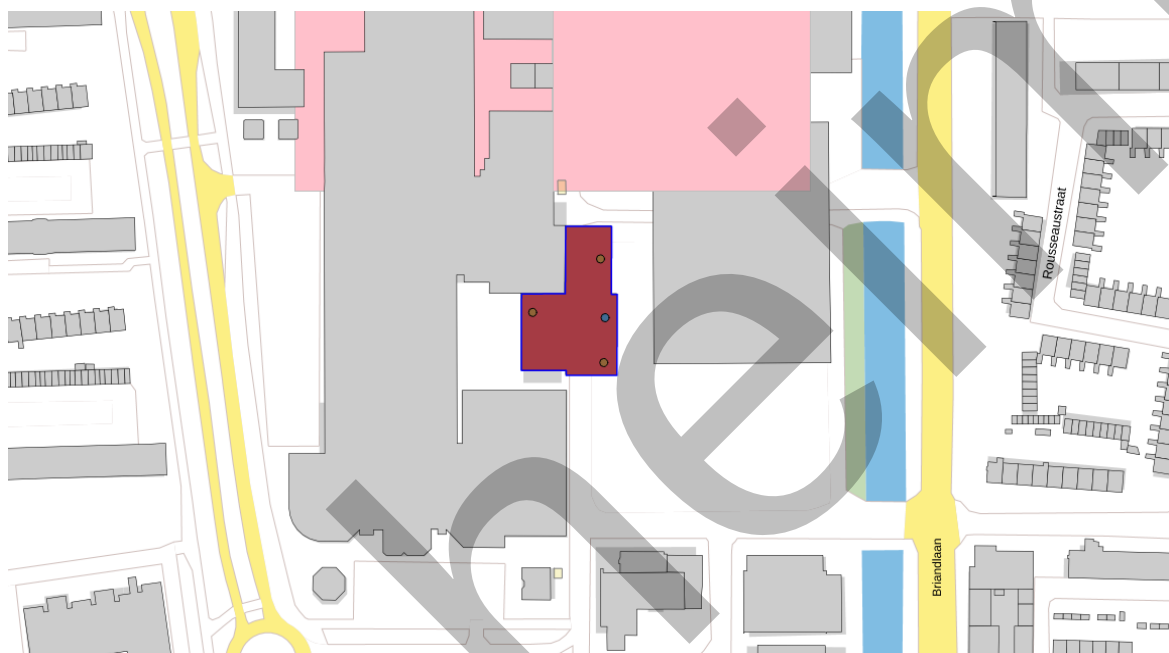
Wagenhof Taxaties B.V.
Tappersweg 12D | Haarlem
Email: paul@wagenhof.nl | Tel: +31620010342



Printdatum & tijd | 18-11-2021 14:16:29

MEETRAPPORTE NEN 2580

Oppervlakten en inhouden van gebouwen - NEN 2580:2007 en NEN 2580:2007/C1:2008



Bedrijfsgegevens

Bedrijf Duresta B.V.
Inspecteur Dhr. A. Schepers
Adres Pisanostraat 55-D
Postcode 5623 CB
Plaats Eindhoven

Opdrachtgever

Bedrijf Gemeente Haarlem
Naam Dhr. M. van der Elst
Adres Postbus 511
Postcode 2003 PB
Plaats Haarlem

Objectgegevens

Adres Casablancastraat 22
Postcode 2037 AZ
Plaats Haarlem
Opnamedatum 6 november 2020
BAG Pand ID 0392100000087996

Rapportage

Rapportdatum 17 november 2020
Status Definitief
Versienummer 2018-1.0
Type meetrapport A

INHOUDSOPGAVE

1. UITGANGSPUNTEN

- 1.1 Type A
- 1.2 Niet toegankelijke ruimte(n)
- 1.3 Bron
- 1.4 Opmerkingen

2. MEETCERTIFICAAT

3. MEETSTAAT

4. VLAKKENTEKENING

5. TERMEN EN DEFINITIES

1. UITGANGSPUNTEN

1.1 Type A

Gebouw bezocht?	Ja
Gecontroleerd op ruimte gebruik?	Ja
Maatvoering ter plaatse gecontroleerd?	Ja
Glaslijncorrectie ter plaatse ingemeten?	Ja
Ruimte(n) onder 1,5 h ter plaatse ingemeten?	Ja

1.2 Niet toegankelijke ruimte(n)

Niet toegankelijke ruimte(n)	Bouwlaag	Toelichting
Niet van toepassing	-	-

1.3 Bron

Tekening	Onderdeel	Soort	Opsteller	Datum
A01-00 - BEGANE GROND	DO	Bestek	Snelders Architecten	13-12-2018

1.4 Opmerkingen

2. MEETCERTIFICAAT

Geheim

Meetcertificaat NEN 2580

Objectgegevens

Adres: Casablancastraat 22
Postcode: 2037 AZ
Plaats: Haarlem

Inspecteur

Inspectiedatum: 6 november 2020
Inspecteur: Dhr. A. Schepers
Certificaatnummer: 2037AZ22

Type meetcertificaat

- ☒ Type A: Maatvoering en ruimtegebruik gebouw op locatie gecontroleerd.
☐ Type B: Maatvoering en ruimtegebruik gebouw niet op locatie gecontroleerd.

Meetgegevens

Bruto vloeroppervlakte (BVO)	255,98 m ²
Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)	251,75 m ²
Gebruiksoppervlakte (GO)	249,03 m ²
Netto vloeroppervlakte (NVO)	247,94 m ²

Gebouwgebonden buitenruimte (overdekt)	0,00 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (niet overdekt)	0,00 m ²

Verklaring

Dit meetcertificaat is opgesteld volgens de beginselen van de NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580".

Duresta Real Estate Solutions B.V. verklaart dat de gemeten oppervlakten zijn vastgesteld conform de NEN 2580:2007 en NEN 2580:2007/C1:2008.

Opgemaakt te Eindhoven op 17 november 2020



Dhr. Ing. A. Schepers
Meetspecialist

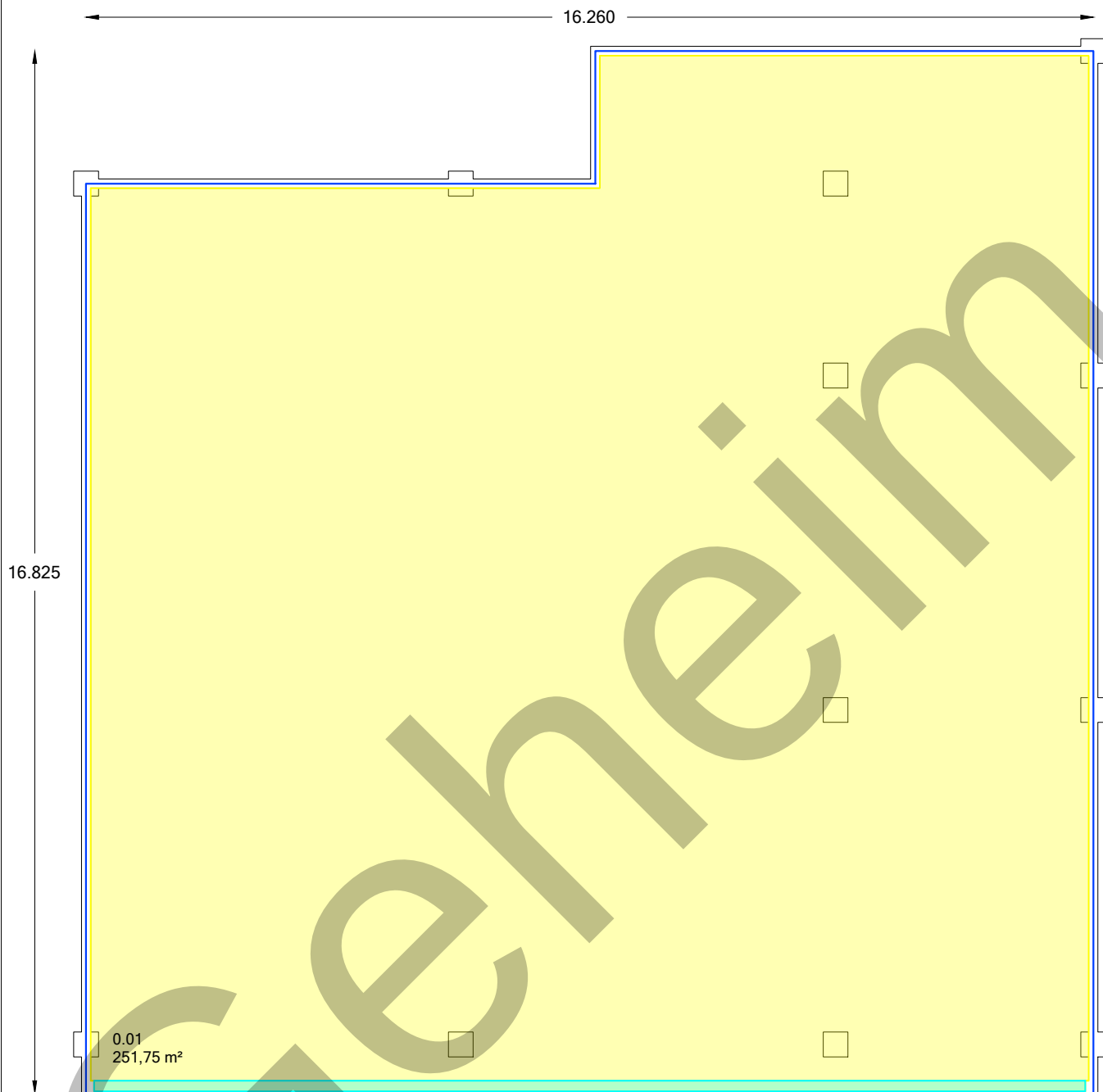


3. MEETSTAAT

Bouwlaag	BVO gebouw		BVO buitenruimte		Niet verhuurbaar					Verhuurbaar		Toeslagen		VVO	GO	NVO
	Vides en schalmgaten $\geq 4,00 \text{ m}^2$	Bruto Vloer-Oppervlakte	Overdekt	Niet Overdekt	Parkeerruimte / passage	Installatie oppervlakte	Vertikaal verkeers-oppervlakte	Statische bouw-delen	Ruimte lager dan 1,50 m'	VVO excl. toeslagen	Glaslijn correctie	Bouwlaag-niveau	Gebouw-niveau	Verhuurbaar Vloer-oppervlakte	Gebruiks-oppervlakte	Netto Vloer-oppervlakte
0	0,00	255,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,23	0,00	249,03	2,72	0,00	0,00	251,75	249,03	247,94
Totaal	0,00	255,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,23	0,00	249,03	2,72	0,00	0,00	251,75	249,03	247,94

4. VLAKKENTEKENING(EN)

Geheim



Begane grond (VVO)



Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) totaal	251,75 m²
Gebruiksoppervlakte (GO)	249,03 m²
Tarra oppervlakte (TO)	8,04 m²
Netto vloeroppervlakte (NVO)	247,94 m²
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	255,98 m²

Meetlijn BVO		Vides $\geq 4,00 \text{ m}^2$	
Opp. verticaal verkeer		Glaslijncorrectie	
Opp. installatieruimte		Buitenruimte overdekt	
Opp. < 1,50 m hoogte		Buitenruimte niet overdekt	
Gem. ruimte gebouw niveau		Gem. ruimte bouwlaag niveau	

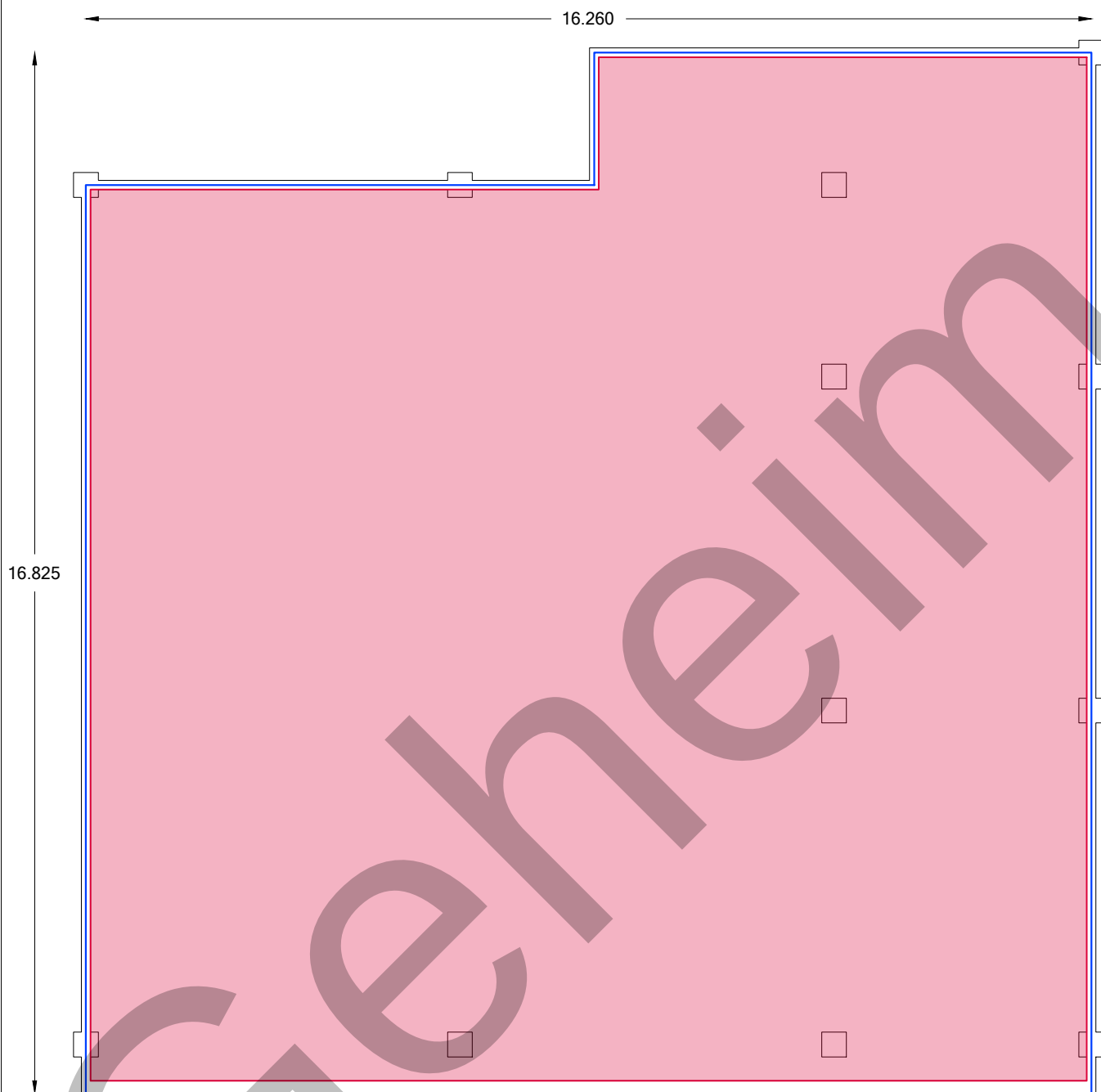


Adres: Casablancastraat 22
Postcode: 2037 AZ
Plaats: Haarlem

Bladnr.: A4.01
Certificaat nr.: 2037AZ22
Versie: 001

Opdrachtgever: Gemeente Haarlem

Tekenaar: AS
Datum: 17-11-2020
Schaal: 1:100



Gebruiksoppervlakte (GO)



Adres: Casablancastraat 22
Postcode: 2037 AZ
Plaats: Haarlem

Bladnr.: A4.02
Certificaat nr.: 2037AZ22
Versie: 001

Opdrachtgever: Gemeente Haarlem

Tekenaar: AS
Datum: 17-11-2020
Schaal: 1:100

5. TERMEN EN DEFINITIES

5.1 Bruto vloeroppervlakte (BVO)

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Hierbij gelden de volgende aanvullingen:

- Indien een binnenruimte aan een andere binnenruimte (ander gebouw of andere huurder) grenst, moet worden gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.
- Indien een gebouwgebonden buitenruimte aan een binnenruimte grenst, moet het grondvlak van de scheidingsconstructie volledig worden toegerekend aan de BVO van de binnenruimte.

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend:

- Een schalmgat of vide waarvan de oppervlakte $\geq 4,00 \text{ m}^2$.
- Gebouwgebonden buitenruimten zoals loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen etc.
- Open brand- of vluchtrappen aan de buitenzijde van het gebouw.

5.2 Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)

De VVO van een ruimte of een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van binnenruimten omhullen. Waar gelijke gebruiksfuncties aan elkaar grenzen, wordt gemeten tot het hart van de desbetreffende scheidingsconstructie.

Bij de bepaling van de verhuurbare vloeroppervlakte wordt niet meegerekend:

- Een ruimte die dient voor het onderbrengen of bedienen van gebouwinstallaties.
- Een trappenhuis, met inachtneming van de 1 op 1 regel.
- Een voorziening voor verticaal verkeer, trapgat of liftschaft.
- Toegangssluizen naar trappenhuizen indien de sluis uitsluitend toegang biedt tot het trappenhuis.
- Een schalmgat of vide, indien de oppervlakte $\geq 4,00 \text{ m}^2$.
- Een ruimte die dient voor het parkeren van motorvoertuigen.
- De oppervlakte van delen van vloeren waarboven de netto hoogte $< 1,50 \text{ m}$.
- Statische bouwdelen (zie 5.4)
- Een vrijstaande bouwconstructie en een leidingschaft indien de horizontale doorsnede daarvan, bij schuine kolommen inclusief het gedeelte van de ruimte daaronder dat lager is dan $1,50 \text{ m}$, $\geq 0,50 \text{ m}^2$.
- Een ruimte voor horizontaal verkeer indien deze uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang, met inachtneming van de 1 op 1 regel. Deze verhuurbare vloeroppervlakte wordt in de meetstaat gesplitst in gebruiksruimte en bedrijfsruimte / winkelruimte.

5.3 Gebruiksoppervlakte (GO)

De gebruiksoppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.

Bij de bepaling van de GO worden niet meegerekend:

- De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte $< 1,50 \text{ m}$, met uitzondering van vloeren onder trappen, hellingbanen e.d.
- Een liftschaft.
- Een trapgat, schalmgat of vide, indien de oppervlakte daarvan $\geq 4,00 \text{ m}^2$.
- Een vrijstaande bouwconstructie (niet zijnde een trap) indien de horizontale doorsnede daarvan $\geq 0,50 \text{ m}^2$.
- Een leidingschaft, indien de horizontale doorsnede daarvan $\geq 0,50 \text{ m}^2$.
- Een dragende binnenwand.

5.4 Tarra oppervlakte (TO)

De tarra-oppervlakte van een ruimte, van een groep van ruimten of van een gebouw is gelijk aan het verschil van de bruto-vloeroppervlakte en de netto-vloeroppervlakte van respectievelijk de desbetreffende ruimte, groep van ruimten of het gebouw.

5.5 Netto vloeroppervlakte (NVO)

De netto-vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten.

5.6 Installatievloeroppervlakte

De installatieoppervlakte is de netto oppervlakte van de ruimten voor installaties die voldoen aan de volgende criteria:

- De installatie is vast verbonden met het gebouw.
- De installatie is overwegend gericht op het scheppen van de juiste omstandigheden voor het verblijven of werken in het gebouw.
- De installatie is niet gericht op het produceren van goederen en/of diensten door het bedrijf.

Tot de gebouwinstallaties worden onder meer gerekend:

- Verwarmingsinstallatie.
- Rookgasafvoer en binnenriolering.
- Installatie voor koud- en warmwatervoorziening.
- Installatie voor perslucht t.b.v. de klimaatregeling van het gebouw.
- Installatie voor ruimtekoeling.
- Installatie voor ventilatie en luchtbehandeling.
- Elektrische centrale voor energievoorziening.
- Kracht- en lichtinstallatie.
- Transportinstallatie.
- Sprinklerinstallatie (niet op verzoek van de huurder aangebracht).
- Brandweer commandoruimte.

5.7 Verticaal verkeersoppervlakte

Onder verticaal verkeersoppervlakte wordt gerekend:

- Ruimten die uitsluitend voor de verkeersafwikkeling in verticale richting zijn bestemd, inclusief omhullende wanden. Bijvoorbeeld trappenhuizen, inclusief rooksluizen en lifschachten.
- Een trap, roltrap of hellingbaan, die meer dan 1,50 m overbrugt. Hierbij wordt, als deze onderdeel vormt van een ruimte met andere dan verticale verkeersfuncties, alleen de vloeroppervlakte ingenomen door de voorziening zelf gerekend.

5.8 Statisch bouwdelen

Tot de statische bouwdelen worden gerekend:

- Alle buitenwanden.
- Bij buitenwanden uitspringende bouwdelen indien het grondvlak $\geq 0,50 \text{ m}^2$.
- Alle dragende binnenwanden.
- Een vrijstaande kolom of een vrijstaande dragende wandschijf, indien het grondvlak $\geq 0,50 \text{ m}^2$.
- Scheidingsconstructies die niet verhuurbare binnenruimten omhullen.
- Scheidingsconstructies die binnenruimten omhullen met verschillende gebruiksfuncties.

5.9 Ruimten lager dan 1,50 m

De oppervlakte van delen van vloeren, waarboven de netto-hoogte $< 1,50 \text{ m}$.

5.10 Één op één regel

Een trapbordes wordt als voorziening voor verticaal verkeer gerekend, tenzij deze (mede) dient voor het bereiken van een of meer andere verhuurbare ruimte(n) op dezelfde verdieping en de NVO van deze andere verhuurbare ruimte(n) groter is dan of gelijk is aan de NVO van het bordes zelf. Ditzelfde principe geldt voor een ruimte voor horizontaal verkeer die uitsluitend dient voor het bereiken van een installatieruimte of een nooduitgang.

5.11 Glaslijncorrectie

Ter plaatse van raamopeningen wordt gemeten vanaf de opgaande wand tot aan de binnenzijde van het glas op 1,50 m boven de vloer en ter breedte van deze raamopeningen.

5.12 Toedeling van gemeenschappelijke ruimten

Voor een gebouw dat aan verschillende gebruikers wordt verhuurd, worden de verhuurbare vloeroppervlakten van de afzonderlijke verhuurde gedeelten vastgesteld. Daarna volgt de toedeling van de gemeenschappelijke ruimten.

Eerst worden de gemeenschappelijke gebruiksruimtes van de betreffende bouwlaag naar de rato over de VVO van de gebruikers van de betreffende bouwlaag verdeeld. Vervolgens worden de gemeenschappelijke gebruikruimtes bestemd voor alle gebruikers van het gebouw pro rato over alle gebruikers verdeeld. De toedeling van deze gemeenschappelijke ruimten geschiedt inclusief de daarbij behorende glaslijncorrectie. Bij bedrijfsverzamelgebouwen wordt de bedrijfsruimte niet meegeteld in de verdeling van de gemeenschappelijke gebruiksruimtes.

Tot de gemeenschappelijke ruimten worden onder meer gerekend:

- Algemene verkeersruimten ten behoeve van een gezamenlijke entree van het gebouw.
- Gemeenschappelijk gebruikte containerruimten en/of andersoortige bergruimten.
- Gemeenschappelijk gebruikte sanitaire groepen per verdieping of per gebouw (minder valide toiletten).

5.13 Parkeerruimte

Onder parkeerruimte wordt verstaan ruimte voor het parkeren van motorvoertuigen. De ruimten worden, indien inpandig, wel gerekend tot de bruto vloeroppervlakte, maar niet tot de verhuurbare vloeroppervlakte. Deze oppervlakte wordt in de meetstaat apart weergegeven.

5.14 Winkelruimte

Voor winkelruimten wordt de verhuurbare vloeroppervlakte berekend zoals beschreven in NEN 2580. De trappen en trapgaten binnen de verkoopruimte van zelfstandige winkels worden echter niet in mindering gebracht op de VVO. Toerekening van gemeenschappelijke ruimten in winkelcentra zoals winkelpassages, expeditieruimten en dergelijke ruimten vindt hier niet plaats. Deze oppervlakten worden in de meetstaat apart weergegeven.



Ref: SEV (28 september 2020.4)
Dos: 2019.0216.02

ONDERSPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN
(Casablancastraat 22 te Haarlem)

Heden, negen oktober tweeduizend twintig, verschijnt voor mij, mr. Jean-Paul Bolhaar, —
notaris te Amsterdam: —
mevrouw mr. Iris Louise Vis, geboren te Naarden op achtentwintig juli —
negentienhonderdachtentachtig, die inzake deze akte haar adres heeft te 3522 HA —
Utrecht, Jutfaseweg 1, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van: —
de publiekrechtelijk rechtspersoon: **Gemeente Haarlem**, gevestigd te Haarlem, met —
adres 2011 RD Haarlem, Grote Markt 2, ingeschreven in het handelsregister onder —
nummer 34369366 kantoorhoudende te 2013 DC Haarlem aan de Zijlvest 39, te dezen —
rechtsgeldig vertegenwoordigd op grond van artikel 171 Gemeentewet en artikel 10:12 —
Algemene wet bestuursrecht door de heer drs. Martin Vos in hoedanigheid van —
afdelingsmanager Vastgoed van de Gemeente Haarlem, op grond van het geldende —
mandateringsbesluit en zulks ter uitvoering van het besluit van het College van —
Burgemeester en Wethouders van de gemeente Haarlem de dato zesentwintig mei —
tweeduizend zestien (26-05-2016) met BBV nummer 2016/160736, en als zodanig deze —
rechtspersoon vertegenwoordigend, hierna te noemen: **de Rechthebbende**. —
De Rechthebbende verklaart: —

VOLMACHT

Van de gegeven volmacht blijkt uit één (1) onderhandse akte die is gehecht aan deze —
akte. —

REGISTERGOED

De Rechthebbende is gerechtigd tot het appartementsrecht, rechtgevend op het —
uitsluitend gebruik van commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend als —
Casablancastraat 22 te Haarlem, kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie Y —
complexaanduiding 3939-A appartementindex 2, uitmakende het —
vierhonderdveertien/vierduizend vijfhonderdzesenveertigste (414/4.546^{ste}) onverdeeld —
aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het perceel grond gelegen te —
Casablancastraat 20-22 en Floridastraat 1 te Haarlem, kadastraal bekend Gemeente —
Haarlem, sectie Y nummer 3779, ter grootte van ongeveer achttien are en drieënvijftig —
centiare (18 a 53 ca), waaraan door het Kadaster voorlopig kadastrale grenzen en —
oppervlakten zijn toegekend, hierna te noemen: **het Perceel**, op welk Perceel een —
gebouw, in hoofdzaak omvattende een bioscoopcomplex en commerciële ruimten, zal —
worden gerealiseerd, hierna te noemen: **het Registergoed**. —

VERKRIJGING

De Rechthebbende heeft het Perceel verkregen door: —
a. voor zover het Perceel is ontstaan uit het perceel met nummer 859: de inschrijving —
in de openbare registers voor registergoederen, in deel 70813 nummer 158, op twee —
juni tweeduizend zeventien (02-06-2017) van een afschrift van de akte van levering, —
op twee juni tweeduizend zeventien (02-06-2017), verleden voor een waarnemer —
van mr. M. Albers, notaris te Amsterdam; —
b. voor zover het Perceel is ontstaan uit het perceel met nummer 2007: de inschrijving —
in de openbare registers voor registergoederen, in deel 59432 nummer 44, op —
zeventien januari tweeduizend elf (17-01-2011) van een afschrift van de akte van —
levering, op veertien januari tweeduizend elf (14-01-2011), verleden voor mr. —
P.J.H.M. Prevoo, notaris te Haarlem; —
c. voor zover het Perceel is ontstaan uit het perceel met nummer 2824: de inschrijving —



- in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Haarlem), in deel 2472 — nummer 48, op twintig november negentienhonderddrieënzestig (20-11-1963) van — een afschrift van de akte van levering, op twintig november — negentienhonderddrieënzestig (20-11-1963), verleden voor mr. J.P.F. Messer, — destijds notaris te Haarlem, mede in verband met de inschrijving in de openbare — registers voor registergoederen (destijds te Haarlem), in deel 2482 nummer 68, op — dertien februari negentienhonderdvierënzestig (13-02-1964) van een afschrift van de akte van levering, verleden voor mr. Th.A.J.M. van Eijck, destijds notaris te Haarlem;
- d. voor zover het Perceel is ontstaan uit het perceel met nummer 2935: de inschrijving — in de openbare registers voor registergoederen (destijds te Amsterdam), in deel — 14320 nummer 47, op drie juli negentienhonderdzevenennegentig (03-07-1997) van een afschrift van de akte van ruil, op drie juli negentienhonderdzevenennegentig — (03-07-1997), verleden voor mr. J.B. Boeser, destijds notaris te Haarlem.

Vervolgens heeft de Rechthebbende het Perceel gesplitst in appartementsrechten bij de — akte van splitsing in appartementsrechten op elf oktober tweeduizend negentien (11-10- — 2019), voor mr. K. de Jongh, toegevoegd notaris, bevoegd om akten te passeren in het — protocol van mr. J.P. Bolhaar, destijds notaris te Utrecht, verleden, van welke akte een — afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op veertien — oktober tweeduizend negentien (14-10-2019) in deel 76587 nummer 49. —

PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN

1. Op het Perceel rusten volgens de kadastrale registratie geen publiekrechtelijke — beperkingen. —
2. Het Perceel is (gedeeltelijk) belast met een opstalrecht nutsvoorzieningen ten — behoeve van Ziggo Services B.V., gevestigd te Utrecht, adres: Boven — Vredenburgpassage 128, 3511 WR Utrecht, ingeschreven in de openbare registers — voor registergoederen, op achtentwintig april tweeduizend zeventien (28-04-2017) in deel 70556 nummer 127, mede door de inschrijving in de openbare registers voor — registergoederen op vierentwintig september tweeduizend negen (24-09-2009) in — deel 57226 nummer 120. —

SPLITSINGSVERGUNNING

Voor de onderhavige splitsing is geen vergunning op grond van artikel 22 van de — Huisvestingswet 2014 vereist. —

ONDERSPLITSINGSVOORNEMEN

1. De Rechthebbende heeft besloten over te gaan tot: —
 - a. de ondersplitsing van het Registergoed in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 5:107 juncto 5:106 BW; —
 - b. vaststelling van het bijbehorende reglement zoals bedoeld in artikel 5:111 en — 5:112 BW en; —
 - c. oprichting van de bijbehorende vereniging van eigenaars, zoals bedoeld in — artikel 5:112 lid 1 sub e BW. —
2. De onroerende zaak waarop het Registergoed betrekking heeft is uitgelegd in een — tekening bestaande uit een (1) blad, als bedoeld in artikel 5:109 Burgerlijk Wetboek. — Blijkens het Bewijs van in depotname, waarvan een kopie aan deze akte is gehecht, heeft de bewaarder van voormelde openbare registers voormelde tekening in depot — genomen op twee oktober tweeduizend twintig (02-10-2020) onder nummer — 20200929000159, en voor het Registergoed als complexaanduiding is — gehandhaafd: 3939-A. — Voormelde tekening is aan deze akte gehecht. —
3. Op voormelde tekening zijn de gedeelten van het Registergoed, die zijn bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk aangegeven en voorzien van — een als appartementsindex dienend Arabisch cijfer. —



4. Het Registergoed zal omvatten twee (2) appartementsrechten. _____

SPLITSING _____

Ter uitvoering van het vorenstaande gaat de Rechthebbende hierbij over tot de splitsing in appartementsrechten en de oprichting van de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e Burgerlijk Wetboek, waarbij de volgende appartementsrechten ontstaan: _____

APPARTEMENTSRECHTEN _____

1. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend als Casablancastraat 22, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Y, complexaanduiding 3939-A appartementindex A-4, uitmakende het eenhonderdveertig/vierhonderdtiende (140/410^{de}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed; _____
2. het onderappartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, plaatselijk bekend nog niet nader aangeduid, kadastraal bekend gemeente Haarlem, sectie Y, complexaanduiding 3939-A appartementindex A-5, uitmakende het tweehonderdzeventig/vierhonderdtiende (270/410^{de}) onverdeeld aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het Registergoed. _____

REGLEMENT VAN SPLITSING _____

De Rechthebbende stelt hierbij het reglement, zoals bedoeld in artikel 5:111 Burgerlijk Wetboek, vast, bestaande uit: _____

- a. het modelreglement bij ondersplitsing, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgelegd in een akte op zes juni tweeduizend achttien (06-06-2018) verleden voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen op zeven juni tweeduizend achttien (07-06-2018), in deel 73341 nummer 90, hierna te noemen: **het Modelreglement**; _____
 - b. de diverse op het Modelreglement aangebrachte wijzigingen of aanvullingen, zoals hierna vermeld, _____
- zodat het reglement integraal luidt als volgt. _____

A. Definities en algemene bepalingen _____

Artikel 1 _____

Definities _____

1.1 In het Reglement wordt verstaan onder: _____

- a. **Akte:** _____
de akte van ondersplitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop; _____
- b. **Akte van Hoofdsplitsing:** _____
de akte van splitsing waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 BW, het Reglement Hoofdsplitsing alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop; _____
- c. **Appartementsrecht:** _____
een bij de Akte ontstaan onderappartementsrecht; _____
- d. **Artikel:** _____
een artikel van het Reglement; _____
- e. **Beheerder:** _____
de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61; _____
- f. **Bestuur:** _____
het Bestuur van de VVE; _____



- g. **Boekjaar:** _____
het boekjaar van de VVE; _____
- h. **Commissie:** _____
een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63; _____
- i. **BW:** _____
het Burgerlijk Wetboek; _____
- j. **Eigenaar:** _____
de gerechtigde tot een Appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een Privé-gedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende Artikel anders blijkt; _____
- k. **Gebouw:** _____
het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft; _____
- l. **Gebruiker:** _____
degene die als huurder of anderszins, anders dan als Eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een Privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 BW; _____
- m. **Gemeenschap:** _____
het in de Splitsing betrokken Hoofdappartementsrecht; _____
- n. **Gemeenschappelijke Gedeelten:** _____
de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112, lid 1, onder c BW, bestaande uit: _____
- de Gemeenschappelijke Ruimten; _____
- de gedeelten van de Grond waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, voor zover niet vallend onder zb; _____
- de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als vermeld in Artikel 11; _____
- o. **Gemeenschappelijke Ruimten:** _____
de in, op, naast en onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft en die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; _____
- p. **Gemeenschappelijke Zaken:** _____
de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106, lid 1 BW, voor zover niet vallend onder n; _____
- q. **Grond:** _____
de grond waarop het in de Hoofdsplitsing betrokken recht betrekking heeft; _____
- r. **Hoofdappartementsrecht:** _____
het appartementsrecht dat bij de Akte in onderappartementsrechten wordt gesplitst; _____
- s. **Hoofdsplitsing:** _____
de splitsing in appartementsrechten waarbij het Hoofdappartementsrecht is ontstaan; _____
- t. **Hoofdvereniging:** _____
de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de Akte van Hoofdsplitsing; _____
- u. **Huishoudelijk Reglement:** _____
het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64; _____
- v. **Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing:** _____
het huishoudelijk reglement geldend voor de eigenaars van de appartementsrechten die zijn ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing; _____
- w. **Jaarrekening:** _____
de jaarrekening van de VVE als bedoeld in Artikel 16; _____



- x. **Jaarverslag:** _____
het jaarverslag van de VVE als bedoeld in Artikel 16; _____
- y. **MJOP:** _____
het in Artikel 14.3 juncto Artikel 14.4 bedoelde onderhoudsplan; _____
- z. **Ondereigenaar:** _____
de gerechtigde tot een appartementsrecht dat ontstaat ingevolge een _____
Ondersplitsing; _____
- za. **Ondersplitsing:** _____
de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106, lid 3 BW; _____
- zb. **Privé-gedeelte:** _____
het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het Gebouw en/of de Grond dat/die _____
blijkens de Akte bestemd is/zijn om door een Eigenaar als afzonderlijk geheel te _____
worden gebruikt; _____
- zc. **RVC;** _____
de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 BW; _____
- zd. **Reglement:** _____
het bij de Akte vastgestelde reglement van ondersplitsing; _____
- ze. **Reglement Hoofdsplitsing:** _____
het bij de Akte van hoofdsplitsing vastgestelde reglement van splitsing met inbegrip _____
van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop; _____
- zf. **Reservefonds;** _____
het in Artikel 14 bedoelde reservefonds; _____
- zg. **Splitsing:** _____
de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten; _____
- zh. **VVE:** _____
de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars; _____
- zi. **Vergadering:** _____
de vergadering van eigenaars van de VVE; _____
- zj. **Vergadering van de Hoofdvereniging:** _____
de vergadering van eigenaars van de Hoofdvereniging; _____
- zk. **Voorzitter:** _____
de voorzitter van de vergadering _____
- 1.2 De in Artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke _____
betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen. _____

Artikel 2

Verplichtingen van de Eigenaars en gebruikers.

- 2.1 De Eigenaars en Gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid _____
en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere Eigenaar en Gebruiker dient voorts de _____
bepalingen van het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement, de _____
eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen _____
krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking _____
hebben, na te leven. _____
De Eigenaars en Gebruikers dienen tevens het Reglement Hoofdsplitsing, het _____
eventuele Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de eventuele krachtens de _____
Hoofdsplitsing geldende regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW na te leven. _____
- 2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de _____
eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de _____
splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt _____
recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, zoals door het verspreiden van _____
geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beroepsmatige erotiek _____
is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is _____



verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement en/of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing worden vastgelegd.

- 2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan:
- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; of
 - hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden; of
 - het Gebouw, de Grond, de VVE, de Hoofdvereniging dan wel een andere vereniging van eigenaars die is of wordt opgericht bij een akte van splitsing respectievelijk ondersplitsing van een appartementsrecht dat is ontstaan bij de Akte van Hoofdsplitsing.
- 2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit Artikel bepaalde naleven.

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het Gebouw en/of de Grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, bezoekers of 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 beperken.

Artikel 4

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de eigenaars en/of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 5

Afwenden gevaar

Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een onmiddellijk dreigend gevaar voor:

- de eigenaars of gebruikers van de andere appartementsrechten die ingevolge de splitsing en ondersplitsing van het Gebouw en de Grond dan wel van een beperkt recht daarop zijn ontstaan dan wel zullen ontstaan; en/of
- het Gebouw en/of de Grond.

Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker respectievelijk het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen.

Artikel 6

Burenrecht

Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de Eigenaars en de Gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de Splitsing – of, in geval van een Splitsing van een nog te realiseren of in aanbouw zijnde Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

Artikel 7

Publiekrecht

Een krachtens het Reglement, het Reglement Hoofdsplitsing, het eventuele Huishoudelijk



Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing of een besluit van de Vergadering dan wel de Vergadering van de Hoofdsplitsing toegestaan inwendige of uitwendige wijziging van het Gebouw en/of de Grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van Gemeenschappelijke Ruimten en/of Privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het Gebouw en/of de Grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het Reglement, het Reglement Hoofdsplitsing, een eventueel Huishoudelijk Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing, tenzij de Vergadering respectievelijk de Vergadering van de Hoofdvereniging voor de uitoefening van die rechten krachtens het Reglement respectievelijk het Reglement Hoofdsplitsing toestemming heeft verleend.

B. Aandelen die door de Splitsing ontstaan

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

De breukdelen van de Appartementsrechten berusten op de grondslag van het aantal vierkante meters (in pandig-) gebruiksoppervlak gemeten volgens NEN 2580 van de diverse appartementen conform het aan de Akte gehechte overzicht.

C. Baten, schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

- 9.1 De Eigenaars zijn voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen, tenzij in het Reglement anders is bepaald.
- 9.2 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden verstaan de aan de gezamenlijke Eigenaars toekomende renten en andere opbrengsten van het vermogen van de VVE, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de VVE, zoals de boeten bedoeld in Artikel 45.
- 9.3 Onder de in Artikel 9.1 bedoelde baten worden niet verstaan schadeloosstellingen ter zake van gebreken en/of tekortkomingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken die aan de VVE worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontleen.

Dergelijke schadeloosstellingen komen ten goede aan de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft naar rato van de verhouding waarin die Eigenaars in de kosten van herstel van de betreffende gebreken dienen bij te dragen. Deze schadeloosstellingen worden als zodanig in mindering gebracht op ten laste van die Eigenaars komende bijdragen in de kosten die gemaakt moeten worden om bedoelde gebreken en/of tekortkomingen op te heffen, een en ander onverminderd het bepaalde in Artikel 10.3. De kosten van een eventuele arbitrage komen ten laste van de Eigenaars van de Appartementsrechten waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft.

Artikel 10

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars en reserveringen ten behoeve van het Reservefonds

- 10.1 De Eigenaars zijn verplicht om voor de in Artikel 8 bedoelde breukdelen bij te



dragen in: _____

- a. de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor _____ rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn; en _____
 - b. de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het Reservefonds, voor zover _____ krachtens het bepaalde in Artikel 10.3 geen afwijkende bijdrageplicht geldt. _____
- 10.2 Tot de in Artikel 10.1 onder a bedoelde schulden en kosten worden gerekend: _____
- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het _____ behoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke _____ Zaken; _____
 - b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, _____ vernieuwingen en vervangingen van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de _____ Gemeenschappelijke Zaken, voor zover die ingevolge het Reglement of een _____ rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van _____ bepaalde Eigenaars; _____
 - c. de schulden van de VVE, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van _____ de VVE, 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 door de gezamenlijke Eigenaars als _____ zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde; _____
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden _____ door of namens de gezamenlijke Eigenaars als procespartij in een juridische _____ procedure, onverminderd het bepaalde in Artikel 17.3; _____
 - f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het _____ Reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge Artikel 19 door de _____ Vergadering is besloten; _____
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd _____ aan de afzonderlijke Eigenaars; _____
 - h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, _____ waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de _____ brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten _____ betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de _____ kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor _____ zover de Eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen; _____
 - i. de kosten van het waterverbruik voor zover de Eigenaars daarvoor niet _____ afzonderlijk worden aangeslagen; _____
 - j. de kosten van het opstellen van het MJOP; _____
 - k. de vanwege het Reglement Hoofdsplitsing door de Eigenaars verschuldigde _____ bijdragen; _____
 - l. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke _____ Eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die _____ voortvloeien uit besluiten van de Vergadering of van de Vergadering van de _____ Hoofdsplitsing. _____
- 10.3 In afwijking van het in lid 1 van dit Artikel bepaalde komen de schulden en kosten _____ van de assurantiepremiën als bedoeld in Artikel 10 lid 2 sub f ten laste van de _____ Eigenaars, in de verhouding van de verzekerde waarde van de _____ Appartementsrechten. _____
- De hoogte van de door de Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds worden jaarlijks bepaald met inachtneming van het in dit Artikel 10.3 bepaalde. _____
- Schulden en kosten ter zake van Gemeenschappelijke Gedeelten en/of _____ Gemeenschappelijke Zaken waarvoor een garantie- en/of waarborgregeling als _____



bedoeld in Artikel 9.3 geldt en die door die regeling volledig worden gedekt, komen —
volledig voor rekening van de Eigenaars van de Appartementsrechten ten aanzien —
waarvan het betreffende garantie- en/of waarborgcertificaat is uitgegeven dan wel —
waarop de betreffende garantie- en/of waarborgregeling betrekking heeft. Indien en —
voor zover een garantie- en/of waarborgregeling niet alle in de vorige zin bedoelde —
kosten en schulden dekt, komen deze ten laste van de gezamenlijke Eigenaars. —

Artikel 11

Onderdelen van het Gebouw, Gemeenschappelijke Ruimten en voorzieningen die voor rekening zijn van de gezamenlijke Eigenaars

11.1 Tot de onderdelen van het Gebouw, de Gemeenschappelijke Ruimten en —
voorzieningen, waarvan de kosten conform Artikel 10.2 onder a en b voor rekening —
van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet —
toebehorend aan een derde en voor zover deze kosten niet krachtens de Akte van —
Hoofdsplitsing voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars in de —
Hoofdsplitsing, onder meer gerekend: —

- a. de hoofdentree van de Onderappartementsrechten en de gang zoals zodanig —
weergegeven op de voormelde splitsingstekening; —
- b. de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen —
Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) —
Ruimte(n) en (een) Privé-gedeelte(n) of tussen Privé-gedeelten; —
- c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de —
wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten; —
- d. de leidingen en buizen voor, voor zover deze zich in de Gemeenschappelijke —
Ruimten bevinden: —
 - de afvoer van hemelwater en afvalwater; —
 - het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en —
videosignalen; —
- e. de overige collectieve voorzieningen. —

11.2 Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van —
toepassing met ingang van de dag van aanbrenging daarvan. —

11.3 In geval van twijfel of sprake is van een onderdeel van het Gebouw of een —
voorziening als in dit Artikel bedoeld, geldt het bepaalde in Artikel 22. —

Artikel 12

Schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars

Tot de schulden en kosten die voor rekening zijn van de individuele Eigenaars worden —
onder meer gerekend: —

- (i) de schulden en kosten die worden gemaakt in verband met het onderhoud, —
verbetering en schoonhouden van het Privé-gedeelte; en —
- (ii) de schulden en kosten die worden gemaakt ter zake van: —
 - a. de grond gelegen naast het Gebouw, zoals weergegeven op de —
splitsingstekening; —
 - b. de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, —
de borstweringen; —
 - c. het onderhoud, herstel en de vervanging van de niet-dragende wanden in het —
Privé-gedeelte; —
 - d. het onderhoud, herstel en de vervanging van plafonds en overige afwerklagen, —
zoals dekvloeren, tegelwerk, stucwerk, schilderwerk, behang en de bekleding —
van de vloeren en wanden binnen het Privé-gedeelte; —
 - e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de raamkozijnen (inclusief ramen —
en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief —
schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de gevels en in het Privé- —



- gedeelte, waaronder begrepen het hang- en sluitwerk en de ventilatieroosters, –
suskasten en deurdrangers; _____
- f. het schilderen van de onder d bedoelde kozijnen, ramen en deuren alsmede –
van de gedeelten van de ramen en deuren (inclusief schuifdeuren) die zich in –
gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden; _____
- g. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte –
aanwezige waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende –
kranen en leidingwerk tot de begrenzing van het Privé-gedeelte alsmede de –
kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken; _____
- h. het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitaire voorzieningen en daarbij –
behorende afvoerleidingen tot de begrenzing van het Privé-gedeelte; _____
- i. het onderhoud, herstel en de vervanging van afvoerbuizen van hemelwater en –
afvalwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, –
elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen van de meterkast naar het –
Privé-gedeelte en/of in het Privé-gedeelte, waaronder tevens begrepen de –
afvoerbuizen en leidingen die zich bevinden in een vloer of een wand die het –
Privé-gedeelte omsluit en die bereikbaar zijn zonder schade van betekenis toe –
te brengen aan de betreffende vloer of wand, een en ander voor zover de –
betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende
Privé-gedeelte. Onder schade van betekenis valt schade die niet eenvoudig –
door de Eigenaar hersteld kan worden; _____
- j. het onderhoud, herstel en de vervanging van de installaties met daarbij –
behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige –
verwarming en koeling van het Privé-gedeelte; _____
- k. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het –
Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen; _____
- l. de huisbel- en deuropenerinstallatie (inclusief de centrale panelen voorzien van
drukknoppen, intercom, videofoon, videobewakingssysteem en –
naambordhouders), ook voor zover deze zich in de Privé-gedeelten bevinden, –
met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, –
alsmede de brievenbussen; _____
- m. het onderhoud, herstel en de vervanging van installaties, voor zover deze zich –
in de Privé-gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, –
voorzieningen en overige werken. _____

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

De Vergadering kan besluiten een installatie of een andere voorziening die voor rekening –
komt van twee of meer Eigenaars te verwijderen. Alle bepalingen in het Reglement en –
het eventuele Huishoudelijk Reglement met betrekking tot dergelijke installaties en –
andere voorzieningen zijn vanaf het moment van verwijdering niet meer op de –
betreffende installatie respectievelijk andere voorziening van toepassing. _____

Artikel 14

Reservefonds en MJOP

- 14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de VVE een –
Reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. –
Binnen het Reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden –
gevormd. Ter zake van het Reservefonds geldt voorts het bepaalde in Artikel 47. _____
- 14.2 De jaarlijkse reservering ten behoeve van het Reservefonds bedraagt ten minste het
bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het MJOP. _____
- 14.3 Het MJOP is ten hoogste vijf (5) jaar oud. Het bevat een planning voor het niet- –
jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van de onderdelen –



van het Gebouw en van de op, in en onder de Grond aanwezige werken, waarvan —
de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing voor rekening komen van de —
Eigenaars, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten. —
Het MJOP bevat daartoe: —

- de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien (10) —
Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het MJOP is vastgesteld; en —
- de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig —
toegerekend aan de onderscheiden Boekjaren, zodanig dat de voor een —
bepaald Boekjaar voorziene kosten uit het Reservefonds voldaan kunnen —
worden. —

14.4 Indien de Vergadering besluit om aan het Reservefonds bij te dragen conform het —
bepaalde in Artikel 14.2, is het Bestuur verplicht om een MJOP op te stellen dan wel
te doen opstellen. Het Bestuur zal het MJOP ter vaststelling voorleggen aan de —
Vergadering. —

14.5 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het MJOP. —
Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het —
MJOP is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. —
Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.4 en 56.5 van toepassing. —

D. Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

Artikel 15

Jaarlijkse begroting, Jaarrekening en bijdragen

15.1 Uiterlijk in de jaarvergadering als bedoeld in Artikel 49.1 wordt de begroting —
vastgesteld voor het lopende Boekjaar, in welke begroting de volgende posten —
duidelijk moeten zijn onderscheiden: —

- a. de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.1 onder a; —
- b. de aan het desbetreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van —
het eventuele MJOP; —
- c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin conform de —
uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en —
- d. de baten bedoeld in Artikel 9.2. —

Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, —
wordt, met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten, op —
verzoek van en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s), in de begroting een —
splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder kunnen worden —
doorberekend en overige kosten. —

15.2 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 het bepaalde in Artikel —
10.1. —

15.3 De Eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende —
Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde ($1/12^e$) van het bedoelde —
aandeel aan de VVE te voldoen, tenzij de Vergadering anders besluit. —
Voor het gedeelte van de voorschotbijdrage van een Eigenaar dat ziet op zijn —
bijdrage aan het Reservefonds is hij bevoegd de in Artikel 47.3 bedoelde —
bankgarantie te stellen. —

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of —
opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de VVE 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 15.2 vastgestelde voorschotbijdragen. Een eventueel overschot —
wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de —
Vergadering anders besluit. _____

Artikel 16 _____

Jaarrekening en bijdragen Eigenaars _____

16.1 Na afloop van elk Boekjaar maakt het Bestuur het Jaarverslag en de Jaarrekening —
op. Het Jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de VVE en geeft een —
overzicht van het gevoerde beleid. _____

De Jaarrekening bestaat uit: _____

- de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en —
lasten over het afgelopen Boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in —
Artikel 15.1, alsmede een toelichting; _____

- de balans, waaruit onder meer de omvang van het Reservefonds blijkt. _____
Indien één of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, —
wordt met het oog op de berekening van de eigenaars- en gebruikerslasten op —
verzoek en voor rekening van de betreffende Eigenaar(s) in de lasten van de —
exploitatierekening een splitsing aangebracht tussen kosten die aan de huurder —
kunnen worden doorberekend en overige kosten. _____

16.2 In de jaarvergadering bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter —
goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de —
bestuurders en de commissarissen. Ontbreekt een RVC en wordt omtrent de —
getrouwheid van de stukken aan de Vergadering niet een verklaring overgelegd —
afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de —
kascommissie bedoeld in Artikel 63.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen —
omtrent de Jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de Jaarrekening door de —
Vergadering, besluit de Vergadering over de décharge van het Bestuur voor het —
gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de Jaarrekening. _____

16.3 Bij het vaststellen van de Jaarrekening bepaalt de Vergadering tevens de definitieve —
bijdragen van de Eigenaars met inachtneming van het bepaalde in Artikel 10.1. _____

16.4 Bij de toepassing van het in Artikel 16.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in —
de plaats van de in Artikel 15.2 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 gaan, moeten de Eigenaars het —
tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, —
tenzij de Vergadering anders besluit. _____

16.5 Het Bestuur casu quo de Beheerder zal op verzoek en voor rekening van een —
Eigenaar die als ondernemer wordt aangemerkt in de zin van de Wet op de —
omzetbelasting 1968, ervoor zorg dragen dat de betreffende Eigenaar over een —
geheel Boekjaar een afrekening ontvangt waarin is opgenomen de door de VVE in —
het betreffende Boekjaar betaalde omzetbelasting, voor zover deze omzetbelasting —
is doorberekend in de door die Eigenaar verschuldigde voorschotbijdragen —
respectievelijk definitieve bijdragen aan de VVE. _____

De afrekeningen ter zake van de reeds in rekening gebrachte voorschotbijdragen —
respectievelijk definitieve bijdragen over het betreffende Boekjaar zullen voor —
hetzelfde bedrag worden gecrediteerd. Tevens zullen kopieën worden verstrekt van —
de inkoopfacturen die betrekking hebben op de door de VVE betaalde en aan die —
Eigenaar doorberekende omzetbelasting. _____

Artikel 17 _____

Wanbetaling _____



- 17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de VVE verschuldigde bijdragen als bedoeld – in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.6 en/of boetes niet binnen een – maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de VVE 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 BW, met een minimum van tien euro (€ – 10,=) of zoveel meer als de Vergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het Bestuur is – bevoegd dit bedrag te matigen. –
Artikel 45 is niet van toepassing. –
- 17.2 Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes – maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, wordt – zijn schuld omgeslagen over de andere Eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in de volgende volzin van dit Artikel 17.2, ongeacht de maatregelen die – jegens de nalatige Eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht – van verhaal van de andere Eigenaars op eerstgenoemde. De in de vorige volzin – bedoelde verhouding is de verhouding als bepaald in Artikel 8, met dien verstande – dat de in dat Artikel bedoelde breukdelen worden gewijzigd zodanig dat de noemer – voor de breukdelen gelijk is aan de som van de tellers van de breukdelen van de in – de vorige volzin bedoelde andere Eigenaars. –
- 17.3 Een Eigenaar is verplicht alle door de VVE gemaakte kosten, die van rechtskundige – bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de VVE – verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de VVE te vergoeden. –

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht

Voor het geval een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn – die Eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot – dat Appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van – een Ondersplitsing. –

E. Verzekeringen

Artikel 19

Verzekeringen

- 19.1 Met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 van het Reglement Hoofdsplitsing – is het Bestuur verplicht tot het zonodig aangaan van een aanvullende verzekering – tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering). Het Bestuur – dient tevens een verzekering af te sluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die – kan ontstaan voor de VVE 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. Indien het een aanvullende verzekering betreft, dient deze te worden – aangegaan bij dezelfde verzekeraar als waarbij de het bestuur van de – Hoofdvereniging de verzekering is aangegaan. –
- 19.2 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 gedeelte van het Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het – uitsluitend recht van gebruik geeft. De vraag of deze overeenstemming bestaat, – dient periodiek gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar. –
- 19.3 Verzekeringsovereenkomsten worden afgesloten door het Bestuur ten name van de – VVE en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de – VVE. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van Artikel – 19.1 bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 – wordt nageleefd. –



- 19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepeningen, indien deze een — bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gedeelte van het — Gebouw waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft te boven gaan, te doen plaatsen 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 VVE. 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 schadepeningen tot gevolg zou hebben, de — uitkering van het aandeel van de desbetreffende Eigenaar dienen te geschieden — aan de verzekeraar.
- 19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 (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 — schadepeningen 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 gekweten”.
- 19.6 In geval door de Vergadering in overleg met de Vergadering van de Hoofdsplitsing — 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.
- 19.7 Indien de schadepeningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, — draagt iedere Eigenaar bij in het tekort, in de verhouding als bedoeld in Artikel 10.1, — onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
- 19.8 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. _____

19.9 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 20 _____

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken _____

20.1 De VVE voert het beheer over en draagt de zorg voor het onderhoud en herstel van —
de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken. _____

20.2 Bij Huishoudelijk Reglement kunnen het gebruik, het beheer en het onderhoud van —
de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken nader worden —
geregeld. _____

Artikel 21 _____

Gebruik Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken _____

21.1 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 Privé-gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk —
maken op het recht van medegebruik van de andere Eigenaars en Gebruikers. _____

21.2 In afwijking van het in Artikel 21.1 bepaalde kan de VVE krachtens een besluit van —
de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.4 vermelde —
meerderheid, Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken —
krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of een derde in gebruik geven, al dan —
niet tegen een door de Vergadering te bepalen vergoeding, mits: _____

- a. de andere Eigenaars en Gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in —
het gebruik en genot van hun Privé-gedeelte en/of hun medegebruik van de —
Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken; en _____
- b. de ingebruikgeving kan worden beëindigd door opzegging met inachtneming —
van een overeen te komen termijn van ten hoogste zes maanden na een —
daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.4 —
vermelde meerderheid. _____

Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden —
verbonden. _____

21.3 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.2 van een Gemeenschappelijk —
Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het in Artikel 23.4 bepaalde —
onverkort. _____

Artikel 22 _____

Uitleg Akte en splitsingstekening _____

22.1 In geval van twijfel over de uitleg van de Akte dient, in het uiterste geval door de —
rechter, te worden vastgesteld welke uitleg naar objectieve maatstaven het meest —
aannemelijk is, waarbij slechts acht mag worden geslagen op de gegevens die voor —
derden uit of aan de hand van de Akte kenbaar zijn en voorts rekening wordt —
gehouden met: _____

- de aan de Akte te ontlelen aanwijzingen, en met hetgeen daaruit valt af te —
leiden omtrent de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of wijziging van de —
Splitsing is/zijn overgegaan; _____
- de rechtsgevolgen waartoe de mogelijke interpretaties van de Akte zouden —
leiden; _____
- de feitelijke situatie van het Gebouw en/of de Grond, waarbij kennisneming van —
de situatie ter plaatse van belang kan zijn voor de beantwoording van de vraag _____



- welke uitleg het meest aannemelijk is indien de onderdelen van de Akte die —
voor verschillende uitleg vatbaar zijn, verwijzen naar feitelijke kenmerken van —
het Gebouw en/of de Grond; en —
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen. —
- 22.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende —
splitsingstekening geen uitsluitel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot —
een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, kan er niet op —
voorhand van worden uitgegaan dat hetzij de tekst van de Akte hetzij de tot de Akte —
behorende splitsingstekening de bedoeling van degene(n) die tot Splitsing of —
wijziging van de Splitsing is/zijn overgegaan juist weergeeft. De inhoud van de Akte —
dient te worden vastgesteld op de in Artikel 22.1 beschreven wijze, waarbij mede —
rekening wordt gehouden met de gedetailleerdheid waarin de betreffende gedeelten
zijn omschreven in de tekst van de Akte en zijn weergegeven op de tot de Akte —
behorende splitsingstekening. —
- 22.3 Kopteksten zijn in het Reglement slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet —
van invloed op de inhoud van de hierin opgenomen bepalingen. —

Artikel 23

Gebruik Gemeenschappelijke Ruimten

- 23.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het —
onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen —
of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. —
Het stallen en/of laden en lossen ten behoeve van bevoorrading is niet toegestaan. —
- 23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen —
van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van —
decoraties en dergelijke. —
- 23.3 De Vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die —
afwijken van het bepaalde in de Artikelen 23.1 en 23.2. —
- 23.4 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 vluchtwegen, te belemmeren, bijvoorbeeld door het plaatsen van —
voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen,
vuilniscontainers en bloembakken). —
- 23.5 De afvoer van vuilnis dient te geschieden overeenkomstig de ter plaatse geldende —
richtlijnen en voorts overeenkomstig de besluiten van de Vergadering en/of het —
Bestuur en met inachtneming van het eventuele Huishoudelijk Reglement. —
Het deponeren en opslaan van afvoer op galerijen, gangen of in trappenhuisen en/of
andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan. —
- 23.6 De Eigenaars en Gebruikers hebben zonder toestemming van het Bestuur geen —
toegang tot de Gemeenschappelijke Ruimten waarin zich de centrale (nuts- —
)voorzieningen bevinden. —

Artikel 24

Verbodsbepalingen Gebouw en Gemeenschappelijke Gedeelten

- 24.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de Akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder-
of bijbouw door een Eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de —
Vergadering verboden. —
- 24.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder-
of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het Gebouw, —
komen ten laste van de Eigenaar van het Appartementsrecht ten behoeve waarvan —
de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt. —
Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die
ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw —



verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde Eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.

- 24.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het Gebouw dan wel op de Grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.
- 24.4 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen veranderingen aanbrengen in de Gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in Privé-gedeelten bevinden.

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

- 25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.
- 25.2 In afwijking van het in Artikel 24.4 en 25.1 bepaalde is de Eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, na verkregen toestemming van het Bestuur, bevoegd om de tussen die Privé-gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie heeft/hebben in de constructie van het Gebouw. Deze bevoegdheid eindigt zodra de Eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende Privé-gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde Privé-gedeelten. Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, dient het Bestuur vooraf door de desbetreffende Eigenaar(s) schriftelijk of per e-mail in kennis te worden gesteld. Het Bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. De desbetreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het in dit Artikel 25.2 bepaalde.
- 25.3 Voor zover de in Artikel 25.2 bedoelde aan elkaar grenzende Privé-gedeelten bij dezelfde Gebruiker in gebruik zijn, terwijl de betreffende Appartementsrechten aan twee of meer Eigenaars toebehoren, kan het Bestuur ontheffing van de in Artikel 25.2 bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen.

Artikel 26

Toestemming, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 24 en 25, kunnen uitsluitend –



worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de Hoofdvereniging. _____
Aan het geven van toestemming of ontheffing, bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, _____
kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen _____
worden gewijzigd en worden ingetrokken. _____

De in de Artikelen 23, 24 en 25 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op _____
onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het _____
verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden. _____

G. Gebruik, beheer en onderhoud van de Privé-gedeelten

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

27.1 De Appartementsrechten A-4 en A-5 hebben de bestemming: commerciële ruimte. _____
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken _____
overeenkomstig de daaraan in de Akte gegeven bestemming, welke bestemming in _____
overeenstemming dient te zijn met het bepaalde in de Akte van Hoofdsplitsing. Een _____
gebruik dat afwijkt van de in de Akte gegeven bestemming en niet bij het Reglement _____
of het Reglement Hoofdsplitsing is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming _____
van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- of publiekrechtelijke _____
beperkingen. _____

27.2 Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te _____
doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt _____
verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen _____
van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende _____
middelen. _____

27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in _____
Artikel 27.1 dan wel 27.2 dient te worden genomen met de in Artikel 56.4 vermelde _____
meerderheid. Een dergelijk besluit kan pas worden genomen na vooraf verkregen _____
goedkeuring van de Hoofdvereniging. Een dergelijk besluit kan bovendien slechts _____
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 Privé-gedeelte; en _____
- c. het van de Akte afwijkende gebruik door een besluit van de Vergadering _____
genomen met de in Artikel 56.4 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, _____
zodanig dat het betreffende Privé-gedeelte weer overeenkomstig de daaraan in _____
de Akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van _____
ten minste drie (3) en ten hoogste zes (6) maanden na het daartoe door de _____
Vergadering genomen besluit. _____

27.4 Bij Huishoudelijk Reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de _____
Privé-gedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter _____
voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen. _____
Het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten dient voorts te _____
geschieden met inachtneming van het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing. _____

Artikel 27a

Gebruik van de Privé-gedeelten in verband met beheer en onderhoud van de _____ koel /ventilatie-installatie

Ter zake het hebben, houden en vernieuwen van koel- en ventilatieinstallaties en/of _____
afzuiginstallaties door de Eigenaars en Gebruikers van het hoofdappartementenrecht _____
met index A-2 op het dak van het Gebouw (onderdeel van het Privé-gedeelte van het _____
hoofdappartementenrecht met index A-1) is in het Reglement Hoofdsplitsing de _____
navolgende bepaling opgenomen: _____



- “27a.1. De Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-2 —
zijn bevoegd om op de aan deze akte gehechte tekening (niet zijnde —
splitsingstekening, gedateerd dertig september tweeduizend negentien —
(30-09-2019), met kenmerk: “nummer B11-01 de dato 03-04-2019, —
gewijzigd de dato 30-09-2019 met referentie 1480”) schetsmatig met —
streeparcering aangeduide locaties op het dak (onderdeel van het —
Privégedeelte van het Appartementsrecht met index A-1) voor eigen —
rekening en risico een koel- en ventilatieinstallaties en/of afzuiginstallaties —
te hebben, houden en vernieuwen, mits deze Eigenaars en Gebruikers —
uitsluitend omtrent de uitvoering van de (wijze van) plaatsing van deze —
installaties een schriftelijk akkoord hebben ontvangen van de Eigenaar —
van het Appartementsrecht met index A-1 nadat partijen overleg hebben —
gevoerd. —
Indien met inachtneming van het voorgaande (een) koel- en ventilatie- —
installatie(s) en/of (een) afzuiginstallatie(s) wordt/worden of is/zijn —
aangebracht, dan geldt tevens het volgende: —
- I. het aanbrengen daarvan, alsmede het onderhoud, herstel en —
eventuele vervanging zal geschieden voor rekening en risico van de —
Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-2; —
 - II. het hebben en houden van (een) koel- en ventilatie-installatie(s) en/of —
(een) afzuiginstallatie(s) is slechts toegestaan indien de koel- en —
ventilatie-installatie(s) en/of afzuiginstallatie(s) voor wat betreft —
geluidsproductie en het veroorzaken van trillingen voldoet(n) aan de —
geluidsvoorschriften als genoemd in het activiteitenbesluit of een —
vergelijkbare regeling dat geldt op het moment van realisatie van de —
betreffende koel- en ventilatie-installatie(s) en/of afzuiginstallatie(s), —
en —
 - III. mocht uit een door een onafhankelijke deskundige op te stellen —
expertiserapport blijken dat: —
 - a. (een gedeelte van) het dak waarop die koel- en ventilatie- —
installatie(s) en/of afzuiginstallatie(s) is/wordt aangebracht; of —
 - b. de onder dat dak gelegen waterkerende laag, —
moet worden vervangen, geldt het volgende: —
 - I. de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met —
index A-2 zijn verplicht hun medewerking te verlenen aan de —
(tijdelijke) verwijdering van die koel- en ventilatie-installatie(s) —
en/of afzuiginstallatie(s); —
 - II. de kosten voor het verwijderen van die koel- en ventilatie- —
installatie(s) en/of afzuiginstallatie(s) zijn voor de Eigenaars en —
Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-2; —
 - III. de Eigenaars zullen zich ten opzichte van elkaar er voor —
inspannen dat de werkzaamheden die aan de hiervoor bedoelde —
werkzaamheden zijn verbonden, zo spoedig als redelijkerwijs —
gezien de omstandigheden mogelijk, op de voor ieder van hen —
minst bezwarende wijze en in overleg met elkaar plaatsvinden. —
- 27a.2. De Eigenaar en de Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-1 —
zijn verplicht te dulden dat de Eigenaars en de Gebruikers van de —
Appartementsrecht met index A-2, op de voor de Eigenaar en de —
Gebruiker van het Appartementsrecht met index A-1 minst bezwarende —
wijze tussen zeven uur (7.00 uur) en twaalf uur (12.00 uur) en bij —
dringende noodzaak ook buiten deze tijden, gebruik maken van de van —



het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index A-1 deel _____
uitmakende stijgpunten (entree's en trappenhuizen) en gangen, hierna _____
gezamenlijk te noemen: **de Stijgpunten**, om te komen van en te gaan _____
naar de zich op het dak van het Gebouw bevindende in dit artikel _____
bedoelde koel- en ventilatieinstallaties en/of afzuiginstallatie(s), een en _____
ander onder de volgende bepalingen: _____

- a. de Eigenaars en de Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-2 mogen uitsluitend gebruik maken van de Stijgpunten; _____
- b. het is aan de Eigenaar(s) en de Gebruiker(s) van het Appartementsrechten met index A-2 niet toegestaan zich langdurig _____ dan wel onnodig op te houden in het Appartementsrecht met index A-1; _____
- c. de Eigenaar(s) en de Gebruiker(s) van het Appartementsrechten met index A-2 mogen uitsluitend te voet gebruik maken van het Appartementsrecht met index A-1; _____
- d. het is verboden om vuilnis, obstakels van welke aard ook of andere zaken op dan wel nabij het Appartementsrecht met index A-1 te plaatsen, die het voormelde gebruik daarvan door de Eigenaars en de Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-1 belemmeren; _____
- e. het is de Eigenaars en de Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-2 bekend dat de Stijgpunten afgesloten kunnen worden. _____ De Eigenaar van het Appartementsrecht met index A-1 draagt er zorg voor dat de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-2 toegang verkrijgen tot de Stijgpunten na een daartoe tijdig door de Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-2 aan de Eigenaar en Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met index A-1 gedaan verzoek, zo nodig middels het ter beschikking stellen van een sleutel. _____ De Eigenaars en de Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-2 zijn verplicht een ter beschikking gestelde sleutel terstond na beëindiging van de verrichte werkzaamheden aan de Eigenaar van het Appartementsrecht met index A-1 terug te geven; _____
- f. de Eigenaar en de Gebruiker(s) van het Appartementsrecht met index A-1 heeft op grond van de in dit Artikel vermelde verplichting geen recht op vergoeding voor het gebruik van de Stijgpunten. _____ Schade die tengevolge van het gebruik maken van de Stijgpunten door de Eigenaars en de Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-2 ontstaat aan het Appartementsrecht met index A-1 dient door de Eigenaars en de Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-2 aan de Eigenaar van het Appartementsrecht met index A-1 te worden vergoed." _____

In de verhouding tussen de Eigenaars en Gebruikers van de _____
Onderappartementenrechten met indices A4 en A5 zijn: _____

- a. de Eigenaars en Gebruikers van het Onderappartementenrecht met index A4 wel gerechtigd tot het plaatsen van koel- en ventilatieinstallaties en/of afzuiginstallaties conform de voorwaarden en bepalingen voortvloeiende uit artikel 27a van het Reglement Hoofdsplitsing; _____
- b. de Eigenaars en Gebruikers van het Onderappartementenrecht met index A5 hiertoe niet gerechtigd zijn. _____

Artikel 27b _____



Gebruik van de schacht, zijnde het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index A-1

Ter zake het plaatsen, hebben en houden van leidingen door de Eigenaars en Gebruikers van het hoofdappartementsrecht met index A-2 in de leidingschacht bestemd voor voorzieningen voor de afvoer en afzuiging (onderdeel van het Privé-gedeelte van het hoofdappartementsrecht met index A-1) is in het Reglement Hoofdsplitsing de navolgende bepaling opgenomen:

- “27b. 1. De Eigenaars en Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-2 zijn bevoegd om in de beschikbare ruimte van de aan deze akte gehechte tekening (niet zijnde splitsingstekening, gedateerd dertig september tweeduizend negentien (30-09-2019) met kenmerk: “nummer B11-01 de dato 03-04-2019, gewijzigd de dato 30-09-2019 met referentie 1480”) met stippellijn aangeduide leidingschacht, (onderdeel van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index A-1), met een te gebruiken oppervlakte zoals op de tekening is aangeduid en welke leidingschacht bestemd is voor voorzieningen voor de afvoer en afzuiging, leidingen te plaatsen, hebben en houden.
- 27b. 2. De Eigenaar en de Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-1 zijn verplicht te dulden dat de Eigenaars en de Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-2, op de voor de Eigenaar en de Gebruiker van het Appartementsrecht met index A-1 minst bezwarende wijze, gebruik maken van voornoemde leidingschacht, mits deze Eigenaars en Gebruikers uitsluitend omtrent de plaatsing, onderhoud, vervanging en verwijdering van de leidingen een schriftelijk akkoord hebben ontvangen van de Eigenaar van het Appartementsrecht met index A-1 nadat partijen overleg hebben gevoerd.
- 27b. 3. De Eigenaars en de Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-2 zijn gehouden de brandwerende voorzieningen van de schacht te handhaven en te waarborgen.
Indien en voorzover de schacht doorgang geeft aan de op de in artikel 27a genoemde installaties, zijn de Eigenaars en de Gebruikers van het Appartementsrecht met index A-2 verplicht de waterdichte afwerking van het dak in stand te houden, te onderhouden en zo nodig te vernieuwen.”.

In de verhouding tussen de Eigenaars en Gebruikers van de Onderappartementsrechten met indices A4 en A5 zijn de Eigenaars en Gebruikers van beide Onderappartementsrechten bevoegd om in de beschikbare ruimte van de leidingschacht (zoals omschreven in artikel 27b van het Reglement Hoofdsplitsing), leidingen te plaatsen, te hebben en te houden, conform de voorwaarden en bepalingen voortvloeiende uit artikel 27b van het Reglement Hoofdsplitsing.
De Eigenaars en Gebruikers van de Onderappartementsrechten met indices A4 en A5 zullen over en weer elkaars leidingwerk in voornoemd gedeelte van de schacht gedogen.

Het leidingwerk dient zodanig geïnstalleerd te worden dat:

- de Eigenaars en Gebruikers van de Onderappartementsrechten met indices A4 en A5 ruimte overblijft voor het leidingwerk van de Eigenaar en Gebruiker van het andere Onderappartementsrecht;
- het leidingwerk zo strak mogelijk tegen het plafond wordt geplaatst;
- het leidingwerk geen overlast geeft in de zin van geluid, trillingen, lekkage en dergelijke.

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen



28.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen – open vuur-/haardinstallaties aanleggen. _____

28.2 Een ten tijde van het verlijden van de Akte bestaande situatie die in strijd is met het – hiervoor in dit Artikel bepaalde dient te worden geduld. Zodra de betreffende situatie na het verlijden van de Akte wordt vernieuwd, dient die nieuwe situatie met het – hiervoor in dit Artikel bepaalde in overeenstemming te worden gebracht. _____

Artikel 29 _____

Opslag gevaarlijke stoffen _____

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, – ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd – indien deze opslag geschiedt in het kader van de normale bedrijfsuitoefening en – overeenkomstig de daartoe van toepassing zijnde wet- en regelgeving _____

Artikel 30 _____

Onderhoud Privé-gedeelten. Gedoogverplichting. Diversen _____

30.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zijn Privé-gedeelte voor eigen rekening – behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, – vernieuwing en vervanging van het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud – van de plafonds en van de afwerkklagen van de vloeren, het stucwerk en de privé – binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en – ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als – bedoeld in Artikel 11.1 onder h. _____

Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en – raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 (ii) onder d die zich in – gesloten toestand aan de binnenzijde van het Privé-gedeelte bevinden. _____

30.2 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de – Gemeenschappelijke Gedeelten die zich in zijn Privé-gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn. _____

30.3 Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander Privé- – gedeelte of met betrekking tot een Gemeenschappelijk Gedeelte, de toegang tot of – het gebruik van een Privé-gedeelte naar het oordeel van het Bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen – respectievelijk het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, – wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht respectievelijk de VVE – vergoed. _____

30.4 De Eigenaars en Gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat – gebruik wordt gemaakt van hun Privé-gedeelte teneinde te kunnen vluchten via de – zich in het Gebouw bevindende vluchtroutes. _____

30.5 De Eigenaars en de Gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het Bestuur – aan te wijzen personen toegang tot zijn Privé-gedeelte te verschaffen, wanneer dit – voor de vervulling van de taak van het Bestuur noodzakelijk is. _____

30.6 Glasschade in of aan een Privé-gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken – Eigenaar en Gebruiker indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin – van Artikel 19 of van artikel 19 van de Hoofdsplitsing. Indien en voor zover wel een – zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie. _____

Artikel 31 _____

Collectieve voorzieningen _____

Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de – bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen. _____

Artikel 32 _____

Risico _____

32.1 Schade aan een Privé-gedeelte, met uitzondering van schade aan de zich daarin –



- bevindende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken (ook—
die van de Hoofdsplitsing), is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar. —
- 32.2 Het in Artikel 32.1 bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een —
gebeurtenis die buiten het betrokken Privé-gedeelte heeft plaatsgehad. In dat geval —
komt de schade aan het Privé-gedeelte voor rekening en risico van de Eigenaars —
gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk
is. Voor glasschade in of aan een Privé-gedeelte geldt het bepaalde in Artikel 30.6. —
- 32.3 Schade aan de zich in de Privé-gedeelten bevindende Gemeenschappelijke —
Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken is voor rekening en risico van de —
Eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade —
aansprakelijk is. —

Artikel 33

Tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten

- 33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte —
waartoe een tuin behoort is verplicht dit (deel van het) Privé-gedeelte voor zijn —
rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de —
besluiten van de Vergadering en van het bepaalde in het eventuele Huishoudelijk —
Reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de —
vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren. Het in de —
vorige twee zinnen bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de —
aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel vervanging dient te —
geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars. —
- 33.2 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering: —
- a. opgaand hout in de buitenruimte te hebben waardoor het uitzicht van de —
andere Eigenaars of Gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door —
de ramen en openingen van het Gebouw zouden worden belemmerd; —
 - b. opstellen in/op de buitenruimte te plaatsen; —
 - c. tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig —
centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van —
het Gebouw; —
 - d. in een buitenruimte behorend tot het Privé-gedeelte in een houtkachel of —
op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het Huishoudelijk Reglement —
anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet —
onder dit verbod. —

Artikel 34

Toestemming bedoeld in de Artikelen 27, 28, 29 en 33

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2, 28, 29 en 33, —
kunnen uitsluitend worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van de —
Hoofdvereniging. —

Aan het verlenen van een toestemming als bedoeld in de Artikelen 27.1, 27.2, 28, 29 en —
33 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd —
en ingetrokken. —

De in de Artikelen 27.1, 27.2, 28, 29 en 33 bedoelde toestemmingen —
mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of worden ingetrokken —
noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden. —

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

Het in de Artikelen 28 tot en met 33 bepaalde kan bij Huishoudelijk Reglement nader —
worden geregeld. —

H. Het door een Eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn Privé-gedeelte

Artikel 36



Gebruik Privé-gedeelte door Eigenaar/Gebruiker

- 36.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte.
- 36.2 Het gebruik van een Privé-gedeelte is mede onderworpen aan het bepaalde in het Reglement Hoofdsplitsing.

I. Het in gebruik geven door een Eigenaar van zijn Privé-gedeelte aan een Gebruiker

Artikel 37

Ingebruikgeving Privé-gedeelte

- 37.1 Een Eigenaar kan de aan zijn Appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het Bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie (3) exemplaren van de verklaring door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.
- Een Eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken aan de Gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het Bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.
- In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het Bestuur met een Eigenaar als hiervoor in dit Artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.2 Van de in Artikel 37.1 bedoelde door het Bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie (3) kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de Eigenaar respectievelijk de Gebruiker.
- Het Bestuur houdt een register van Gebruikers aan waarin is opgenomen welke Gebruikers op grond van het bepaalde in Artikel 37.1 gebonden zijn aan het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een Gebruiker betrekking hebben.
- 37.3 De in Artikel 37.1 bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de Gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128, lid 2 BW is van toepassing.
- 37.4 Het bepaalde in de voorgaande leden van dit Artikel is niet van toepassing op Gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de Splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128, lid 2 BW anders beslist.
- 37.5 Het Bestuur stelt de Gebruiker op de hoogte van iedere aanvulling of verandering van het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 BW.
- 37.6 Niettegenstaande de ingebruikgeving van een Privé-gedeelte aan een ander, blijft



de Eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het Reglement voortvloeien – en voor de gedragingen van de Gebruiker van zijn Privé-gedeelte, onverminderd het bepaalde in Artikel 45. De Eigenaar en de Gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk – of per e-mail 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. –

- 37.7 Waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk – Reglement en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, worden daaronder – mede begrepen het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement – Hoofdsplitsing en de regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW van de – Hoofdsplitsing. –

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

- 38.1 Het Bestuur kan te allen tijde verlangen dat de Gebruiker zich jegens de VVE als – borg verbindt voor de Eigenaar, en wel voor de betaling van hetgeen die Eigenaar – ingevolge het Reglement aan de VVE schuldig is of zal worden. –
- 38.2 Voormelde 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 VVE van de in Artikel 38.1 – bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van de hier – bedoelde borgtocht per maand nimmer meer verschuldigd dan een bedrag gelijk – aan de geschatte maandelijkse huurwaarde van het betreffende Privé-gedeelte. –

Artikel 39

Ontruiming Gebruiker en onbevoegde

- 39.1 Een Eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen dat zijn Privé-gedeelte niet – betrokken wordt door een Gebruiker die de in Artikel 37.1 bedoelde verklaring of – overeenkomst niet getekend heeft. –
- 39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring getekend te hebben of – zonder de in Artikel 38 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een Privé-gedeelte – betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het Bestuur worden verwijderd – en hem kan het gebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en – Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd. –
- 39.3 Indien iemand zonder enige titel een Privé-gedeelte betrokken heeft, neemt het – Bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van – het Privé-gedeelte. Ook de Eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot – ontruiming. Het Bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene – tot ontruiming heeft aangemaand. –
- Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de Gemeenschappelijke – Ruimten en Gemeenschappelijke Zaken worden ontzegd. –
- 39.4 De kosten van ontruiming als bedoeld in dit Artikel en alle overige kosten die het – Bestuur in dit verband moet maken, zijn voor rekening van de betreffende Eigenaar. –

Artikel 40

Ondergebruik

De Artikelen 37, 38 en 39 zijn van overeenkomstige toepassing op de Gebruiker die zijn – rechten ontleent aan een andere Gebruiker. –

J. Ontzegging van het gebruik van een Privé-gedeelte

Artikel 41

Ontzegging gebruik Privé-gedeelte

- 41.1 Aan de Eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: –
- 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 andere Eigenaars en/of _____
Gebruikers; _____
- c. door zijn aanwezigheid in het Gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring _____
van de rust in het Gebouw; _____
- d. zijn financiële verplichtingen jegens de VVE niet nakomt; _____
kan door de Vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij _____
ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of
voortzet, de Vergadering kan overgaan tot de in Artikel 41.2 bedoelde maatregel. _____
- 41.2 Worden een of meer van de in Artikel 41.1 bedoelde gedragingen nogmaals _____
gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de Vergadering besluiten tot _____
ontzegging van het gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt _____
alsmede van het medegebruik van de Gemeenschappelijke Ruimten en _____
Gemeenschappelijke Zaken. Deze ontzegging van het (mede)gebruik laat onverlet _____
dat de betreffende Eigenaar de verplichtingen voortvloeiende uit de wet, het _____
Reglement, het eventuele Huishoudelijke Reglement, de eventuele regels bedoeld _____
in artikel 5:128 BW en de besluiten van de Vergadering dient na te leven. _____
- 41.3 De Vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of tot ontzegging _____
van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de Eigenaar. De _____
oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de Vergadering, en wel _____
bij deurwaardersexploot of aangetekende brief met vermelding van de gerezen _____
bezwaren. De Eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen _____
bijstaan door een raadsman. _____
- 41.4 De in dit Artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige _____
toepassing van de Artikelen 56.4 en 56.5. _____
- 41.5 De in dit Artikel bedoelde besluiten worden door het Bestuur bij 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 _____
gronden die tot de maatregel hebben geleid. De besluiten worden tevens ter kennis _____
gebracht van het bestuur van de Hoofdvereniging. _____
- 41.6 Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag niet eerder ten _____
uitvoer worden gelegd dan na verloop van een maand na verzending van de _____
kennisgeving als bedoeld in Artikel 41.5. Beroep op de rechter ingevolge artikel _____
5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter _____
anders bepaalt. _____
- 41.7 Indien een Eigenaar zijn Privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven aan een _____
Gebruiker, is het in de vorige leden bepaalde op de Gebruiker van toepassing _____
wanneer deze een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 of indien hij niet _____
voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde _____
borgtocht. _____
- 41.8 Het in dit Artikel bepaalde laat onverlet het bepaalde in artikel 41.8 van het _____
Reglement Hoofdsplitsing. _____
- 41.9 Indien een Ondereigenaar of de gebruiker van diens privé-gedeelte een gedraging _____
verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering _____
van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit
tot ontzegging van het gebruik als in Artikel 41.1 bedoeld moet nemen. De _____
betreffende vergadering van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige _____
maatregel te nemen met toepassing van het in dit Artikel bepaalde. _____
- 41.10 Het in dit Artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn _____
rechten ontleent aan een andere Gebruiker. _____
- 41.11 Overal waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk _____



Reglement of een besluit van de Vergadering, wordt daaronder mede begrepen het –
Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing _____
respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging. _____

K. Overdracht Appartementsrecht. Vestiging en overdracht beperkte rechten _____

Artikel 42 _____

Overdracht _____

- 42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht is in dit Artikel mede begrepen een levering ten titel van verdeling. _____
- 42.2 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 VVE schuldig is ter _____ zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in _____ respectievelijk de Artikelen 15.2 en 16.3, 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 VVE schuldig is ter _____ zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.6 die in het _____ lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen _____ worden; _____
 - c. de schulden van de VVE uit hoofde van door de VVE 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 VVE dan die bedoeld in dit Artikel 42.2 onder c. _____
- 42.3 De oude en de nieuwe Eigenaar zijn jegens de VVE hoofdelijk aansprakelijk voor de met betrekking tot het overgedragen Appartementsrecht verschuldigde _____ voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in de Artikelen 15.2 en 16.3 – en de extra (voorschot-)bijdragen als bedoeld in Artikel 56.6, 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 bedoeld in Artikel 42.2. _____
- 42.4 Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de VVE uit _____ hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en – tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2. _____
- 42.5 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. _____
- 42.6 Na overdracht van een Appartementsrecht moet de verkrijger daarvan onverwijld _____ schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor _____ kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. _____
- 42.7 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. _____
- 42.8 Indien de VVE voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is – aan de Beheerder, komt deze ten laste van de oude Eigenaar. _____
- 42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter – dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de nieuwe Eigenaar. _____

Artikel 43 _____

Vruchtgebruik _____



- 43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik worden gevestigd. —
- 43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, treedt —
de vruchtgebruiker in de plaats van de Eigenaar ten aanzien van de —
aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke —
Eigenaars en/of de VVE verschuldigde bijdragen. —
- 43.3 Het bepaalde in Artikel 42 is van overeenkomstige toepassing bij de vestiging, —
overdracht en het einde van het recht van vruchtgebruik. —
- 43.4 Tenzij bij de akte van vestiging van het recht van vruchtgebruik anders is bepaald, —
wordt het aan het Appartementsrecht verbonden stemrecht uitgeoefend door de —
vruchtgebruiker. —
- 43.5 Na de vestiging van het recht van vruchtgebruik moet de vruchtgebruiker daarvan —
onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt
voor kennisgeving aan het bestuur van de Hoofdvereniging. De mededeling houdt —
tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht. —

Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

- 44.1 Een Eigenaar is bevoegd om zonder medewerking van de andere Eigenaars en —
beperkt gerechtigden een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld —
in artikel 5:118a BW te vestigen. —
- 44.2 De Eigenaar die een recht van erfpacht en/of een recht van opstal als bedoeld in —
artikel 5:118a BW heeft gevestigd, blijft aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden
en de aan de gezamenlijke Eigenaars en/of de VVE verschuldigde bijdragen. —
Van het bepaalde in de vorige zin kan bij de akte van vestiging niet worden —
afgeweken. Bij de akte van vestiging kan desgewenst worden bepaald dat, en zo ja —
in hoeverre, de gerechtigde tot het door de Eigenaar gevestigde recht van erfpacht —
en/of recht van opstal naast de Eigenaar hoofdelijk aansprakelijk is voor de ter zake —
van het Appartementsrecht verschuldigde bijdragen. —
- 44.3 In geval van vestiging van het recht van erfpacht worden de krachtens de wet, de —
Akte en het Huishoudelijk Reglement aan de Eigenaar toekomende bevoegdheden, —
waaronder het stemrecht, uitgeoefend door de erfpachter, tenzij in de akte van —
vestiging van het recht van erfpacht anders is bepaald. —
- 44.4 De vestiging van het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW laat onverlet —
dat de bevoegdheden die een Eigenaar krachtens de wet, de Akte en het eventuele —
Huishoudelijk Reglement kan uitoefenen, waaronder het aan het Appartementsrecht
verbonden stemrecht, door de Eigenaar worden uitgeoefend, tenzij in de akte van —
vestiging van het opstalrecht anders is bepaald. —
- 44.5 Na de vestiging van een recht van erfpacht en/of recht van opstal als bedoeld in —
artikel 5:118a BW moet de beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk of per —
e-mail mededeling doen aan het Bestuur, dat zorgdraagt voor kennisgeving aan het —
bestuur van de Hoofdvereniging. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter —
respectievelijk de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot
uitoefening van het stemrecht. —

L. Overtredingen

Artikel 45

Overtredingen

- 45.1 Het Bestuur ziet ten behoeve van de Eigenaars en Gebruikers toe op nakoming —
door een Eigenaar of door een Gebruiker van de wet, het Reglement, het —
Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de Vergadering. 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 doen toekomen —



- per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming. _____
- 45.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing —
kan het Bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of _____
dagboete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering voor _____
zodanige overtredingen of nietnakoming is bepaald, onverminderd de gehoudenheid
van de betreffende Eigenaar of Gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen —
aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de Vergadering kan _____
nemen krachtens de wet of het Reglement. Behoudens andersluidend besluit van de
Vergadering 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,=). _____
- 45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de VVE. _____
- 45.4 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien (14) dagen nadat de boete is —
opgelegd wordt voldaan, is Artikel 17.1 van overeenkomstige toepassing. _____
- 45.5 Het bepaalde in dit Artikel laat onverlet het bepaalde in Artikel 45.5 van het _____
Reglement Hoofdsplitsing. _____
- 45.6 Overal waar in dit Artikel wordt gesproken over het Reglement, het Huishoudelijk —
Reglement of een besluit van de Vergadering, worden daaronder mede begrepen —
het Reglement Hoofdsplitsing, het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing _____
respectievelijk een besluit van de Vergadering van de Hoofdvereniging. _____

M. Oprichting van de VVE en vaststelling van de statuten van de VVE

I. Algemene bepalingen

Artikel 46

De VVE

- 46.1 De VVE draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars van het appartementsrecht —
index A2 van het gebouw (Kinopolis) Casablancastraat 20-22 en Floridastraat 1 te —
Haarlem". _____
Zij kan ook handelen onder de naam: VVE appartementsrecht index A2 (Kinopolis) —
Casablancastraat 20-22 en Floridastraat 1. De statuten van de VVE maken deel uit —
van het Reglement. _____
- 46.2 De VVE is gevestigd te Haarlem doch kan elders kantoor houden. _____
- 46.3 De VVE heeft ten doel het beheer van het privé-gedeelte waarop het _____
Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering —
van de Privé-gedeelten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen —
van de Eigenaars. _____
- 46.4 Ter bereiking van haar doel kan de VVE een Appartementsrecht of een ander —
registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypotheclair verbinden tot zekerheid voor —
(een) door haar aan te gane geldlening(en). De VVE is bevoegd het in de vorige zin —
bedoelde Appartementsrecht of ander registergoed aan de Eigenaars of aan derden —
over te dragen of in gebruik te geven. _____
- 46.5 De VVE kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, —
alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden. _____
- 46.6 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet —
voortvloeien. _____
- 46.7 De VVE vertegenwoordigt de Eigenaars tegenover en in de reglementaire organen —
van de Hoofdsplitsing. _____

Artikel 47

Financiële middelen van de VVE

- 47.1 De middelen van de VVE worden gevormd door de bijdragen van de Eigenaars —
verschuldigd krachtens het Reglement, alsmede door andere baten. _____
- 47.2 Het Bestuur is verplicht de kasmiddelen van de VVE te deponeren op een daartoe —



- aangehouden bankrekening ten name van de VVE. Opbrengsten van het saldo op —
deze bankrekening zullen aan dat saldo worden toegevoegd, tenzij de Vergadering —
anders besluit. _____
- 47.3 De gelden van het Reservefonds worden gedeponereerd op een afzonderlijke _____
betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het _____
financieel toezicht, ten name van de VVE. Van de vorige volzin kan slechts worden —
afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten —
minste vier vijfden ($\frac{4}{5}$ ^e) van het aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt, of —
door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een _____
bankgarantie ten name van de VVE. _____
- 47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.4 besluiten tot—
belegging van de gelden van het Reservefonds, welke belegging dient te _____
geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen —
op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit en risicospreiding en dient te zijn —
afgestemd op het doel van het Reservefonds. _____
- 47.5 Over de gelden van het Reservefonds kan slechts worden beschikt door het Bestuur
ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Betalingen ten—
laste van het Reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit kunnen slechts —
plaatsvinden door twee (2) gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de —
Vergadering zijn aangewezen. _____
- 47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de —
Splitsing. _____
- 47.7 De VVE is bevoegd om in het kader van het beheer van de Gemeenschappelijke —
Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken een overeenkomst van geldlening aan te —
gaan. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met
inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.4 en 56.5. _____
Indien de Vergadering besluit dat de VVE een geldlening aangaat, dient gelijktijdig —
te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan. _____
- 47.8 Indien het Reglement niet voorziet in andere aandelen, is iedere Eigenaar jegens de
financier aansprakelijk conform zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars —
zijn onderling en jegens de VVE bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij —
jegens de financier aansprakelijk zijn. _____

Artikel 48

Boekjaar

Het Boekjaar is gelijk aan het boekjaar van de Hoofdvereniging. _____

II. De Vergadering

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

- 49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het Boekjaar, een vergadering —
gehouden, de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het Bestuur, _____
overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16.2, de Jaarrekening ter goedkeuring voor —
aan de Vergadering en brengt het Bestuur een mondeling of schriftelijk Jaarverslag —
uit. De Vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit Artikel 49.1, besluiten —
om de termijn te verlengen waarbinnen de Jaarrekening ter goedkeuring dient te —
worden voorgelegd en het Jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval —
wordt, binnen de daartoe door de Vergadering vastgestelde termijn, een extra —
vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de Jaarrekening en ter uitbrenging—
van het Jaarverslag. _____

Na goedkeuring van de Jaarrekening besluit de Vergadering over het al dan niet —
verlenen van décharge aan het Bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat —
blijkt uit de Jaarrekening. Indien en voor zover de Vergadering het Bestuur geen —



- décharge verleent, zal de Vergadering aangeven en in de notulen van de _____ vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het _____ Bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden. _____
- 49.2 Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het Bestuur, de RVC of de _____ Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat _____ samen tenminste tien procent (10%) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen – dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur. _____
Het Bestuur is verplicht de Vergadering bijeen te roepen indien de Vergadering van – de Hoofdsplitsing bijeen is geroepen, en wel op een zodanige termijn dat de _____ Vergadering bijeenkomt vóór de datum waarop de Vergadering van de _____ Hoofdsplitsing bijeenkomt. _____
- 49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur _____ wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig dagen (21) na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de _____ verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van _____ het Reglement. _____
- 49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter. Voor de – eerste maal kan de benoeming van de Voorzitter bij de Akte geschieden. _____
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd – benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen. _____
- 49.5 De Voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid _____ voorzien de ter vergadering aanwezige Eigenaars zelf in hun leiding. _____
- 49.6 Indien het Bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van _____ voorzitter van het Bestuur en Voorzitter in één persoon verenigd zijn. In dat geval _____ worden alle bepalingen in het Reglement of een eventueel Huishoudelijk Reglement die een machtiging van het Bestuur door de Voorzitter voorschrijven voor niet _____ geschreven gehouden. _____

Artikel 50

De vergadering: procedurevoorschriften

- 50.1 De vergaderingen worden gehouden op een door het Bestuur vast te stellen plaats – in de gemeente waar de Grond is gelegen of in een nabij gelegen gemeente, een en ander bij voorkeur in de nabijheid van de Grond. _____
- 50.2 De oproeping ter vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met – een termijn van tenminste vijftien (15) dagen, de dag van oproeping en die van _____ vergadering daaronder niet gerekend. 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 art. 1:15 BW, de _____ gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de – agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip _____ van de vergadering. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven (7) dagen _____ voor de vergadering aan het Bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving – of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het Bestuur is in dat _____ geval verplicht onverwijld de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen. – Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden _____ genomen indien alle stemgerechtigden, al of niet ter vergadering aanwezig, hun _____ goedkeuring daartoe hebben gegeven. _____
Geschiedt de oproeping op grond van het bepaalde in Artikel 49.2 tweede zin, dan – vermeldt de agenda ook de punten die zijn vermeld op de agenda voor de _____ Vergadering van de Hoofdvereniging. _____
- 50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te –



tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde _____
tekent de presentielijst namens de volmachtgever. _____

50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel _____
procesverbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, die moeten _____
worden ondertekend door de Voorzitter (dan wel de persoon die vanwege de _____
afwezigheid van de Voorzitter op grond van Artikel 49.5 de leiding van de _____
vergadering had) en het Bestuur en worden vastgesteld in dezelfde of de _____
eerstvolgende vergadering. _____

50.5 Het Bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere Eigenaar binnen twee (2) _____
weken na de vergadering de notulen dan wel concept-notulen toe. _____

Artikel 51

Stemrecht

51.1 Stemgerechtigd zijn de Eigenaars. Bij erfpacht of vruchtgebruik komt het stemrecht _____
toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is _____
bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de _____
vestiging van dat recht anders is bepaald. Voor een Appartementsrecht dat _____
goederenrechtelijk toebehoort aan de VVE kan geen stem worden uitgebracht. Bij _____
de vaststelling in hoeverre Eigenaars stemmen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn, _____
wordt geen rekening gehouden met Appartementsrechten, waarvoor geen stem kan _____
worden uitgebracht. _____

51.2 Het maximaal aantal uit te brengen stemmen bedraagt twee (2), voor elk _____
Appartementsrecht één (1) stem. _____
Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde kan deze het aantal _____
stemmen uitbrengen dat blijkens de Akte kan worden uitgebracht door de Eigenaar _____
van het Appartementsrecht waarop het beperkte recht rust. _____
De Vergadering kan besluiten het aantal uit te brengen stemmen te _____
verveelvoudigen, doch slechts onder handhaving van de onderlinge stemverhouding _____
tussen de Eigenaars als in de Akte is bepaald. _____

51.3 Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in Artikel _____
49.2 tweede zin, dan wordt elk agendapunt dat in stemming wordt gebracht in de _____
Vergadering van de Hoofdvereniging ook in stemming gebracht in de Vergadering. _____
Tijdens de Vergadering zal het stemrecht dat ter zake van het in de splitsing _____
betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het _____
Bestuur van de VVE. De stemmen behoeven niet eensluidend te worden _____
uitgebracht. _____

51.4 De Vergadering kan geen besluiten nemen die strijdig zijn met het Reglement _____
Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing en de daarop _____
gebaseerde besluiten van de Vergadering van de Hoofdvereniging. _____

Artikel 52

Stemrecht mede-Eigenaars

52.1 Indien een Appartementsrecht, anders dan als gevolg van Ondersplitsing, aan meer _____
Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het aan dat _____
Appartementsrecht verbonden stemrecht in een vergadering door slechts één van _____
die Eigenaars respectievelijk beperkt gerechtigden dan wel door een derde, daartoe _____
schriftelijk of per e-mail aangewezen, worden uitgeoefend. _____

52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming _____
kunnen komen, is de meest gerede van hen bevoegd de kantonrechter te verzoeken _____
een van hen of een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger. _____

Artikel 53

Bevoegdheden ter vergadering

53.1 Iedere Eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail _____



- gevolmachtigde die al dan niet lid van de VVE 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 51.4 en Artikel 52.1. Indien de Eigenaar een recht van erfpacht, recht van opstal, recht van vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning heeft verleend en het stemrecht aan de beperkt gerechtigde toekomt, heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een stemgerechtigde optreden. Iedere stemgerechtigde en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.
- 53.2 De stemgerechtigden kunnen hun stemrecht uitoefenen door middel van een door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel, mits de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter Vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. De Vergadering kan bepalen dat bovendien is vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan deelnemen aan de beraadslaging.
- Stemmen die voorafgaand aan de vergadering, doch niet eerder dan op de dertigste dag voor die vergadering, via het door de Vergadering bepaalde elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, worden gelijkgesteld met ten tijde van de vergadering uitgebrachte stemmen. De Vergadering kan nadere voorwaarden stellen voor het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Artikel 54

Voorschriften inzake het stemmen

- 54.1 Alle besluiten waarvoor in dit Reglement 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.
- 54.2 Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij stemming over personen geen van hen de volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee (2) personen die de meeste stemmen hebben verkregen. Indien meer dan twee (2) personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee (2) van hen voor herstemming in aanmerking komen.
- Indien het grootste aantal stemmen slechts door één (1) persoon is verkregen doch geen sprake is van een volstrekte meerderheid, zal opnieuw worden gestemd tussen die persoon en de persoon die een aantal stemmen verkregen heeft dat het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt. Indien meerdere personen in laatst bedoelde situatie verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor het opnieuw stemmen in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is diegene gekozen die de meeste stemmen verkregen heeft, terwijl in geval van stakende stemmen het lot beslist.
- 54.3 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 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een



maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen. Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de Akte als bedoeld in Artikel 65.

Artikel 56

Besluiten over beheer en onderhoud

- 56.1 a. De Vergadering beslist over het beheer van het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.
- b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende het privé-gedeelte waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en waarvan de daarmee verband houdende kosten op grond van het Reglement voor rekening komen van een Eigenaar of een bepaalde groep Eigenaars, uitsluitend kunnen worden genomen door die Eigenaar(s). Bij het nemen van een dergelijk besluit zal de Vergadering in het Huishoudelijk Reglement opnemen:
- over welke onderwerpen;
 - voor het nemen van welke met name te vermelden besluiten; en
 - tot welke bedragen, de betreffende Eigenaar(s) bevoegd zijn en welke bepalingen van het Reglement op zodanige besluiten van overeenkomstige toepassing zijn. De Vergadering bepaalt tevens het aantal stemmen dat ieder van de Eigenaars bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, en legt dat vast in het Huishoudelijk Reglement. Op de vergaderingen van de betreffende Eigenaars en het nemen van besluiten zijn de regels van het Reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing. Een op grond van dit Artikel 56.1 onder b door de desbetreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onder b bedoelde besluit van de Vergadering kan te allen tijde door de Vergadering worden gewijzigd of ingetrokken. Zodanige intrekking vindt steeds plaats indien één van de stemgerechtigden daarom verzoekt.
- 56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 onder a en b voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars berust bij het Bestuur, onverminderd het bepaalde in Artikel 61.2. Het Bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
- 56.3 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 VVE vergoed.
- 56.4 Besluiten van de Vergadering tot:
- a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
 - b. het doen van een uitgave ten laste van het Reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde MJOP;
 - c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.2;
 - d. ontzegging van een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
 - e. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;



- f. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.4 onder h;—
g. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;—
h. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een —
duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, —
met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ —
5.000,=) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag —
te boven gaan;—
i. een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het —
wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet
als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is —
voorzien in het MJOP, —
kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden —
(2/3^e) van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal —
stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden —
(2/3^e) van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden (2/3^e) —
meerderheid wordt hier verstaan: twee derden (2/3^e) van de ter vergadering —
uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) —
stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een —
vergadering, waarin minder dan twee derden (2/3^e) van het totaal aantal stemmen —
kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. —
56.5 In het in de laatste zin van Artikel 56.4 bedoelde geval wordt een tweede —
vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien (15) dagen en niet —
later dan zes (6) weken na de eerste vergadering. —
In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende —
vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede —
vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden —
(2/3^e) meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze —
tweede vergadering kan worden uitgebracht. —
56.6 Indien door de Vergadering overeenkomstig het in de Artikelen 56.4 en 56.5 —
bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele —
extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de Eigenaars in verband met deze uitgave —
verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in Artikel —
56.4 kan pas worden uitgevoerd wanneer de VVE over de daarvoor benodigde —
gelden beschikt. —
56.7 Indien het in Artikel 56.4 onder i bedoelde besluit ziet op het aanbrengen van een —
installatie en het Reglement geen regeling bevat op basis waarvan kan worden —
vastgesteld in welke verhouding de Eigenaars bijdragen in de kosten van —
aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie, geldt dat deze —
kosten ten laste van de Eigenaars komen naar rato van de breukdelen waarvoor zij —
tot de Gemeenschap gerechtigd zijn. —

III. Het Bestuur

Artikel 57

Het Bestuur. Vertegenwoordiging VVE

- 57.1 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 VVE in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het
Bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de VVE 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. _____
- Voor de eerste maal kan de benoeming van het Bestuur bij de Akte geschieden. _____
- Bij gebreke van benoeming van een eerste Bestuur geldt/gelden degene(n) die tot _____
- Splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s). _____
- 57.2 Het Bestuur dient onverwijld de VVE, 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. _____
- 57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de _____
- leden van de VVE, 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. _____
- 57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de VVE, met inachtneming van het _____
- bepaalde in het Reglement en het eventuele Huishoudelijk Reglement. Voor zover _____
- het Reglement of het eventuele Huishoudelijk Reglement niet anders bepaalt dan _____
- wel de Vergadering niet anders besluit, draagt het Bestuur zorg voor de _____
- tenuitvoerlegging van de besluiten van de Vergadering en beheert het Bestuur de _____
- middelen van de VVE, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 47. De _____
- Vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer. _____
- 57.5 Het Bestuur behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en _____
- berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van _____
- vaststellingsovereenkomsten, alsmede 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 behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het _____
- nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures. _____
- 57.6 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het _____
- Bestuur hiertoe zonder opdracht van de Vergadering bevoegd, met dien verstande _____
- dat het voor het aangaan van verbintenissen die een belang van vijfduizend euro (€ _____
- 5.000,=) of een nader door de Vergadering vast te stellen ander bedrag te boven _____
- gaan de machtiging nodig heeft van de Voorzitter. _____
- 57.7 Het Bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een _____
- bestuurder dat wenst. _____
- 57.8 Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: _____
- a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf _____
- dagen; _____
- b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe; _____
- c. het Bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte meerderheid _____
- van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de _____
- bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende _____
- volmacht vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van _____
- toepassing; _____
- d. in afwijking van het in dit Artikel 57.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van _____
- alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of _____
- op te korte termijn heeft plaatsgevonden; _____
- e. het Bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle _____
- bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel. _____
- 57.9 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten _____
- waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan _____



hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, —
anders dan in hun hoedanigheid van Eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, —
zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of —
indirect een meerderheidsbelang hebben. —

57.10 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt. —

57.11 Het Bestuur brengt namens de Eigenaars stem uit in de Vergadering van de —
Hoofdvereniging, met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.3. Het Bestuur is —
bevoegd om een van haar leden aan te wijzen om voormeld stemrecht namens het —
Bestuur uit te oefenen. —

57.12 Het Bestuur is verplicht om de Hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al —
hetgeen de Hoofdvereniging aangaat. —

Artikel 58

Informatieverstrekking

58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyreggeving, verplicht aan iedere —
Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt —
alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het privé-gedeelte —
waarop het Hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met —
uitzondering van de Privé-gedeelten, en het beheer van de fondsen, en hem op zijn —
verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking —
hebbende boeken, registers en bescheiden. Het Bestuur houdt de Eigenaars en —
Gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het —
Bestuur en van de Beheerder. Het Bestuur geeft de Eigenaar op diens verzoek de —
gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem —
ingeziene boeken, registers en bescheiden. —

58.2 Tot de in Artikel 58.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking —
hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval: —

- a. de Jaarrekeningen en Jaarverslagen en de administratie van de VVE als —
bedoeld in artikel 2:10 BW; —
- b. de agenda's en notulen van de vergaderingen; —
- c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van —
het bestuur van de VVE en op het beheer van de Gemeenschap; —
- d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud —
van het Gebouw; —
- e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van —
nutsvoorzieningen en overige voorzieningen; —
- f. door de VVE met derden of met een Eigenaar aangegane overeenkomsten; —
- g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de Eigenaars, —
Gebruikers en stemgerechtigden; en —
- h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken. —

58.3 Het Bestuur voldoet aan de in dit Artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit —
Artikel vermelde gegevens aan de Eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve —
van de VVE samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website. —

Artikel 59

Register van Eigenaars en Gebruikers

59.1 Het Bestuur legt een register aan van Eigenaars en Gebruikers. Teneinde het —
Bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere Eigenaar en Gebruiker —
verplicht om, zodra hij Eigenaar en/of Gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk —
mededeling te doen aan het Bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige —
voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een —
telefoonnummer en een e-mailadres. —

59.2 In alle gevallen waarin een Eigenaar voor de oproeping van de overige Eigenaars —



en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen —
van de overige Eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door —
het Bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld. —

59.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in Artikel 42.7 en na ontvangst van de —
verklaring of overeenkomst als bedoeld in Artikel 37.1 wordt het register door het —
Bestuur bijgewerkt. —

59.4 Het Bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een —
notaris die is belast met de levering van een Appartementsrecht, zo spoedig —
mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven. —

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de VVE en van alles —
betreffende de werkzaamheden van de VVE naar de eisen die voortvloeien uit deze —
werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe —
behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te —
bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de VVE kunnen worden —
gekend. —

60.2 Het Bestuur is verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere —
gegevensdragers als bedoeld in Artikel 58.2 onder a gedurende de wettelijke termijn —
te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de Jaarrekening, waarop deze —
stukken betrekking hebben, door de Vergadering is vastgesteld. Het Bestuur is —
verplicht de in Artikel 60.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere —
gegevensdragers als nader omschreven in Artikel 58.2 onder c, d, e, f en h waaraan —
door of tegen de VVE, de Eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te —
bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is —
verstreken. —

60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de —
VVE worden bewaard door het Bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna —
door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde. —

Artikel 61

Administratie en Beheer

61.1 De Vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden —
verstaan het ontvangen en (doen) 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 onder de —
voorwaarden als door haar met die Beheerder worden overeengekomen. —

61.2 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, onder de —
voorwaarden als door haar met die Beheerder overeen te komen. —

61.3 Indien de Hoofdvereniging een beheerder als hiervoor in dit Artikel bedoeld heeft —
aangewezen, wijst de Vergadering bij voorkeur dezelfde partij als Beheerder aan. —

IV. Raad van Commissarissen en commissies

Artikel 62

Raad van Commissarissen

62.1 De Vergadering is bevoegd een RVC in te stellen, in welk geval het volgende geldt. –

62.2 De RVC wordt gevormd door één (1) of meer commissarissen. De Vergadering —
bepaalt het aantal commissarissen. —

Indien de RVC uit meer dan één (1) persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden —
een voorzitter en een secretaris. —

62.3 De commissarissen worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en –



- zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. _____
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de Vergadering in diens _____
vervanging voorzien. _____
- 62.4 Een commissaris behoeft geen Eigenaar te zijn. _____
Het lidmaatschap van de RVC is niet verenigbaar met de functie van bestuurder, _____
van Voorzitter of van lid van een Commissie van de VVE. _____
- 62.5 De RVC oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement omtrent
de bevoegdheden, taken en werkwijze van de RVC, toezicht uit op het beleid van _____
het Bestuur en op de algemene gang van zaken in de VVE. _____
Voorts adviseert de RVC het Bestuur en de Vergadering zo dikwijls dit wordt _____
verlangd of de RVC dit wenselijk oordeelt. _____
- 62.6 Het Bestuur verschaft aan de RVC alle door hem gewenste inlichtingen en verleent –
hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers _____
van de VVE. _____
- 62.7 De RVC vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter _____
van de RVC of een ander lid van de RVC dat wenst. _____
De RVC kan het Bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn. _____
- 62.8 Indien de RVC uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende: _____
a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de RVC bedraagt tenminste vijf _____
(5) dagen; _____
b. in de vergaderingen van de RVC komt aan elke commissaris één (1) stem toe; –
c. de RVC kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van _____
stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen _____
aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht _____
vertegenwoordigd is; de tweede zin van Artikel 54.1 is van toepassing; _____
d. in afwijking van het in dit Artikel 62.8 onder c bepaalde is de aanwezigheid van _____
alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te _____
korte termijn heeft plaatsgevonden; en _____
e. de RVC kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen _____
schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel. _____
- 62.9 Van het in de vergadering van de RVC behandelde worden notulen gemaakt. _____

Artikel 63

Commissies

- 63.1 De Vergadering is bevoegd - al dan niet uit haar midden - Commissies in te stellen, –
onder vaststelling van hun taakomschrijving. _____
- 63.2 Ontbreekt een RVC, dan benoemt de Vergadering - al dan niet uit haar midden - _____
jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee (2) leden. Het _____
lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van _____
bestuurder en die van Voorzitter. _____
De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de _____
Vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het Bestuur is verplicht de _____
kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde _____
inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere _____
gegevensdragers van de VVE voor raadpleging ter beschikking te stellen. De _____
werkwijze van de kascommissie kan nader bij Huishoudelijk Reglement worden _____
geregeld. _____

N. Huishoudelijk Reglement

Artikel 64

Huishoudelijk Reglement

- 64.1 De Vergadering kan een Huishoudelijk Reglement vaststellen ter regeling van de _____
volgende onderwerpen: _____



- a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken;
 - b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de Privé-gedeelten;
 - c. de orde van de vergadering;
 - d. de instructie aan het Bestuur;
 - e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de RVC en Commissies;
 - f. het behandelen van klachten;
 - g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
 - h. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;
 - i. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onder b en de uitwerking daarvan;
 - j. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.7;
 - k. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
 - l. al hetgeen overigens naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het Reglement is geregeld.
- 64.2 De regels als bedoeld in artikel 5:128 BW, moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken. In het Huishoudelijk Reglement dienen voorts de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing te worden opgenomen.
- 64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet, het Reglement, het Reglement Hoofdsplitsing of het Huishoudelijk Reglement Hoofdsplitsing worden voor niet geschreven gehouden.
- 64.4 Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in Artikel 56.4.
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.5 is van overeenkomstige toepassing.
- 64.5 Het in Artikel 64.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het Huishoudelijk Reglement bepaalde.
- 64.6 Het Bestuur is verplicht het Huishoudelijk Reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.
- O. Wijziging van de Akte**
- Artikel 65**
- Wijziging van de Akte**
- 65.1 Wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle Eigenaars. Indien een of meer Eigenaars niet meewerken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden vervangen door een rechterlijke machtiging volgens het bepaalde in artikel 5:140 BW.
- 65.2 In afwijking van het in Artikel 65.1 bepaalde kan een wijziging van de Akte ook geschieden met medewerking van het Bestuur, mits dit geschiedt krachtens een besluit van de Vergadering dat is genomen met een meerderheid van tenminste vier vijfden (4/5^e) van het totaal aantal stemmen dat aan de Eigenaars toekomt.
- 65.3 In de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde vergadering moet worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de Akte zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd.
- 65.4 De termijn voor de oproeping tot de vergadering bedraagt ten minste veertien (14) dagen.
- 65.5 Degenen die de oproeping tot de vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf (5) dagen voor de vergadering een afschrift van dat voorstel, waarin de voorgedragen wijziging



- woordelijk is opgenomen, op een daartoe geschikte plaats voor de Eigenaars ter —
inzage leggen tot na afloop van de dag waarop de vergadering wordt gehouden. —
- 65.6 Het bepaalde in de Artikelen 65.4 en 65.5 is niet van toepassing indien het besluit —
wordt genomen in een vergadering waarin alle stemgerechtigden aanwezig zijn en —
het besluit met algemene stemmen wordt aangenomen. —
- 65.7 Een Eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de Akte heeft gestemd kan —
overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140b BW in rechte vernietiging van het —
besluit vorderen. —
- 65.8 De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie (3) —
maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop
het besluit door de Vergadering is genomen. —
- 65.9 Een wijziging van de Akte behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op
een Appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd (tenzij —
het uitsluitend een wijziging van het Reglement betreft), alsmede, indien een recht —
van erfpacht of van opstal in de Splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is
toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht —
door de wijziging wordt verkort. —
- 65.10 Een wijziging van de Akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe opgemaakte —
notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare registers voor —
registergoederen. Indien de wijziging is gebaseerd op een besluit van de —
Vergadering als bedoeld in Artikel 65.2, wordt de notariële akte waarbij het Bestuur —
uitvoering geeft aan het besluit niet verleden voordat vaststaat dat dit besluit niet —
door de rechter kan worden vernietigd. —
- 65.11 Een wijziging mag niet in strijd zijn met het bepaalde in de Akte van Hoofdsplitsing.

P. Opheffing van de Splitsing en ontbinding van de VVE

Artikel 66

Opheffing Splitsing en ontbinding VVE

Opheffing van de Splitsing door de Eigenaars en ontbinding van de VVE kan uitsluitend —
geschieden bij notariële akte, gevolgd door inschrijving van die akte in de openbare —
registers voor registergoederen, met inachtneming van het bepaalde in de artikelen —
5:143, lid 2 BW. —

Q. Geschillenbeslechting

Artikel 67

Geschillenbeslechting

Geschillen tussen een of meer Eigenaars onderling of tussen een of meer Eigenaars en —
de VVE kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan —
een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of —
bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation. —

R. Ondersplitsing

Artikel 68

Ondersplitsing

Ingeval van Ondersplitsing zijn de regels inzake hoofd- en ondersplitsing, vermeld in de —
artikelen 18, 27.5, 48, 49.3, 50.2, 51.2, 51.3, 51.4 en 56.5 van het Reglement van —
Hoofdsplitsing van overeenkomstige toepassing. —

S. Indexering

Artikel 69

Indexering

De in het Reglement vermelde bedragen worden jaarlijks herzien op basis van het door —
het Centraal Bureau voor de Statistiek te Den Haag te publiceren prijsindexcijfer, te —
weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door vermeld Bureau —
vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening wordt het laatst geldende —



bedrag vermenigvuldigd met een breuk waarvan de teller gelijk is aan het indexcijfer van —
het kalenderjaar voorafgaande aan dat waarin de herziening plaatsvindt en de noemer —
gelijk aan het indexcijfer van het aan dat kalenderjaar voorafgaande jaar. Bij —
discontinueren van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer —
worden gehanteerd. —

T. Aanvullende bepalingen —

Artikel 70 —

Overgangsbepalingen —

1. Het Bestuur bestaat, totdat de Vergadering anders besluit, uit: —
 - a. de Rechthebbende (zijnde de publiekrechtelijk rechtspersoon: Gemeente —
Haarlem, gevestigd te Haarlem, met adres 2011RC Haarlem, Grote Markt 1, —
ingeschreven in het handelsregister onder nummer 34369366); —
 - b. mevrouw Bi Yang, geboren te Wenzhou City, China op drieëntwintig augustus —
negentienhonderdzevenenzeventig, wonende te 2051 GE Overveen, gemeente
Bloemendaal, Bloemendaalseweg 271 a. —
- In de eerste Vergadering zullen de Eigenaars besluiten tot benoeming van meer —
en/of andere bestuurders. —
2. De annex behorende bij het Reglement is niet van toepassing. —
3. Het eerste Boekjaar eindigt op eenendertig december van het jaar volgend op de —
oplevering van het Gebouw. —
4. In afwijking van het bepaalde in Artikel 15.3 gaat de verplichting van de Eigenaars —
tot voldoening van de eerste voorschotbijdragen in op de eerste dag van de maand, —
volgend op de maand waarin het betreffende Appartement ten gebruike zal worden —
opgeleverd. —

U. Slotbepaling —

Artikel 70 —

Slotbepaling —

1. Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet —
anders is bepaald. —
2. Voor zover de Akte in strijd is of komt met de Akte van Hoofdsplitsing prevaleert het —
bepaalde in laatstbedoelde akte. —

KOSTEN —

De kosten van deze akte en het kadastrale recht zijn voor rekening van de —
Rechthebbende. —

SLOT —

De comparant is mij, notaris, bekend. —

Verder heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de akte meegedeeld aan de comparant en
daarop een toelichting gegeven, inclusief de uit de inhoud van de akte voortvloeiende —
gevolgen. —

De comparant verklaart van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en —
daarmee in te stemmen. Tevens verklaart de comparant uitdrukkelijk in te stemmen met —
de beperkte voorlezing van de akte. Dadelijk na beperkte voorlezing is de akte door de —
comparant en door mij, notaris, ondertekend. De akte is verleden te Amsterdam, op de —
datum aan het begin van deze akte vermeld, —
om tien uur vijf minuten. —

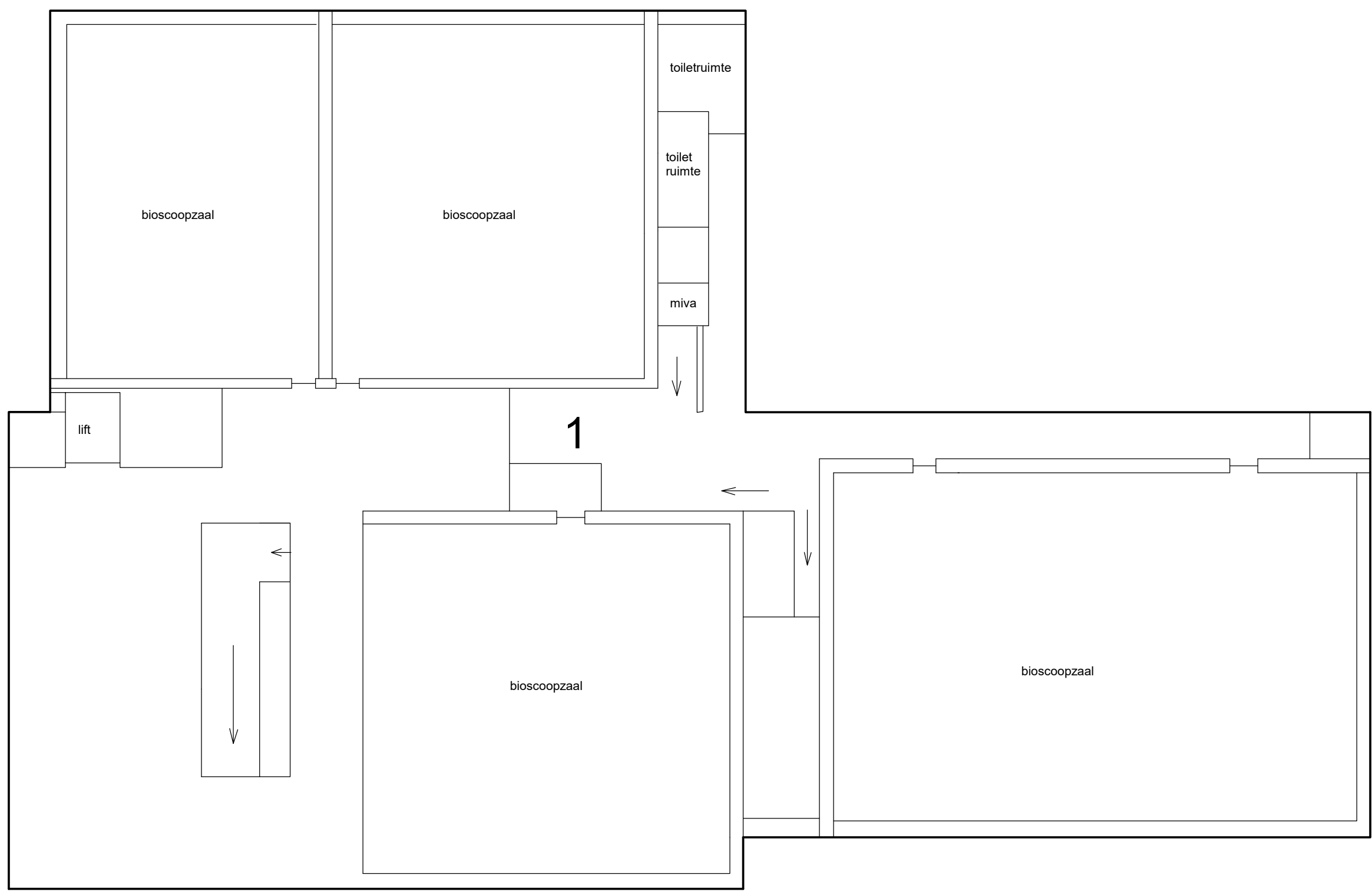


Volgt ondertekening.

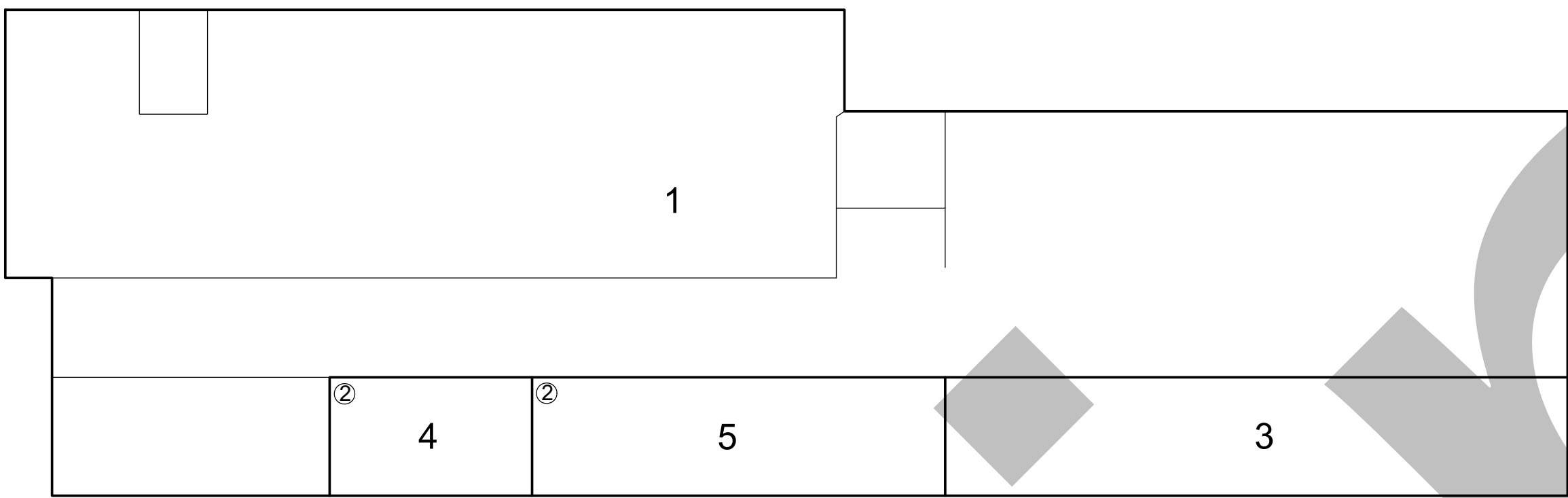
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT



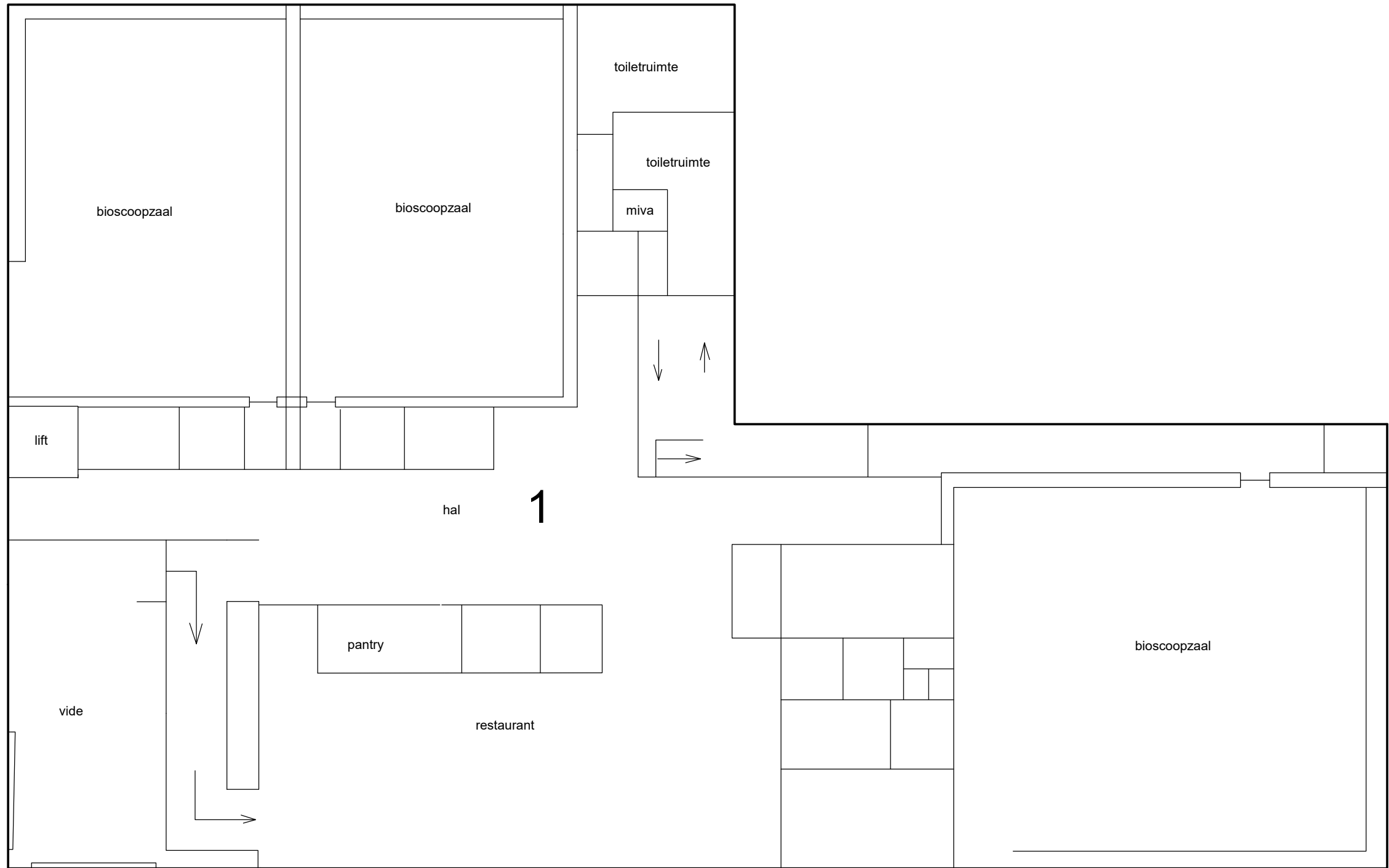
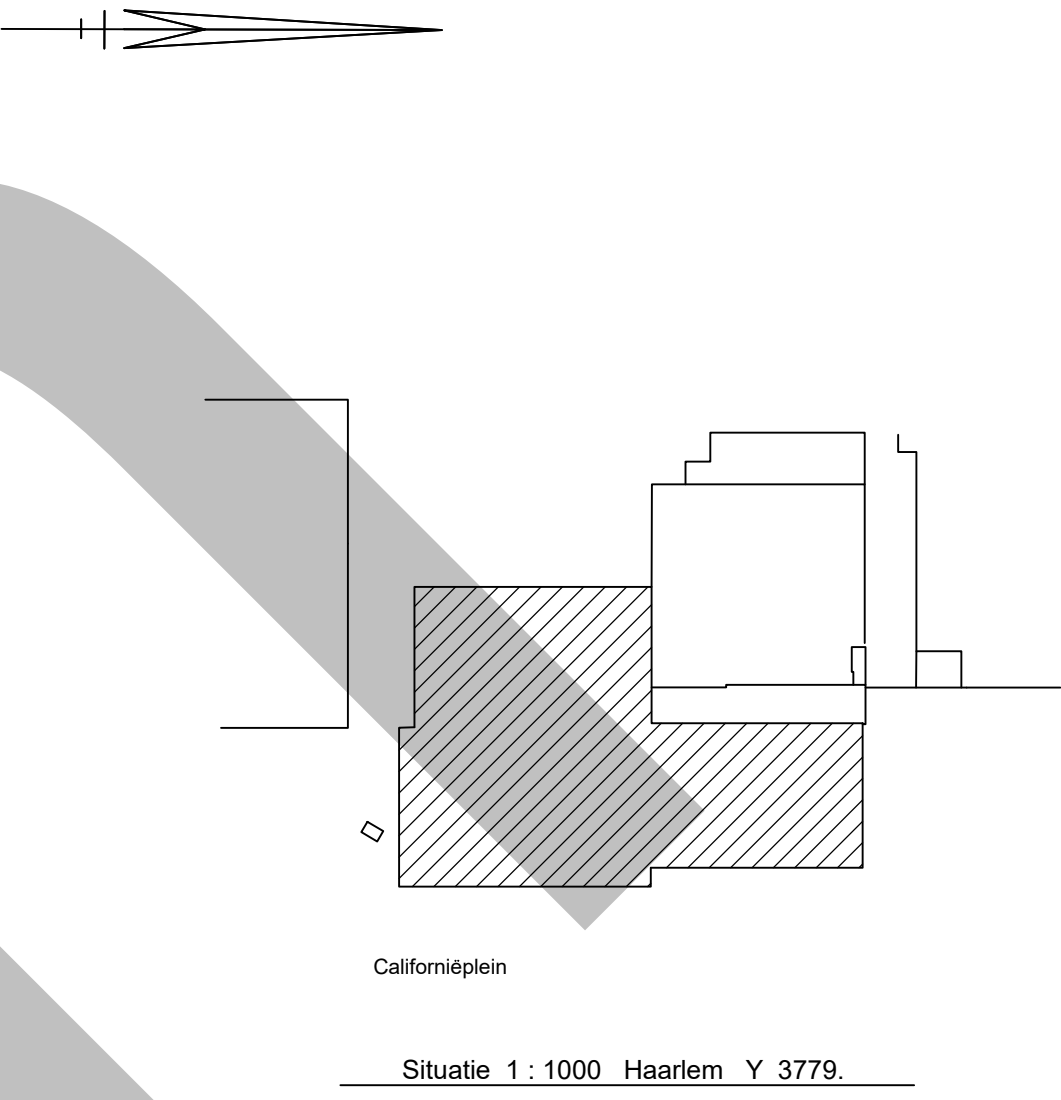
Geheim



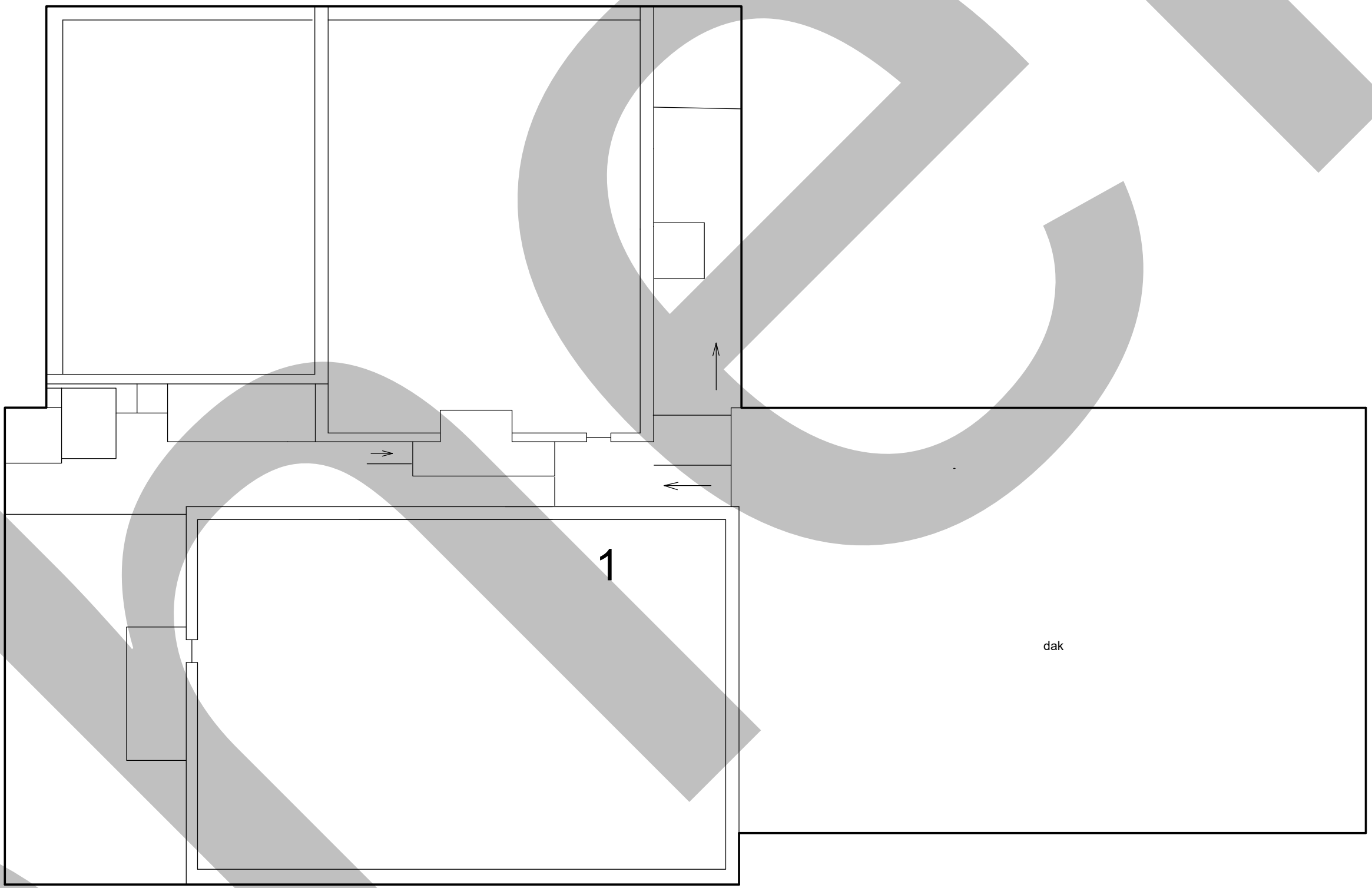
2e etage



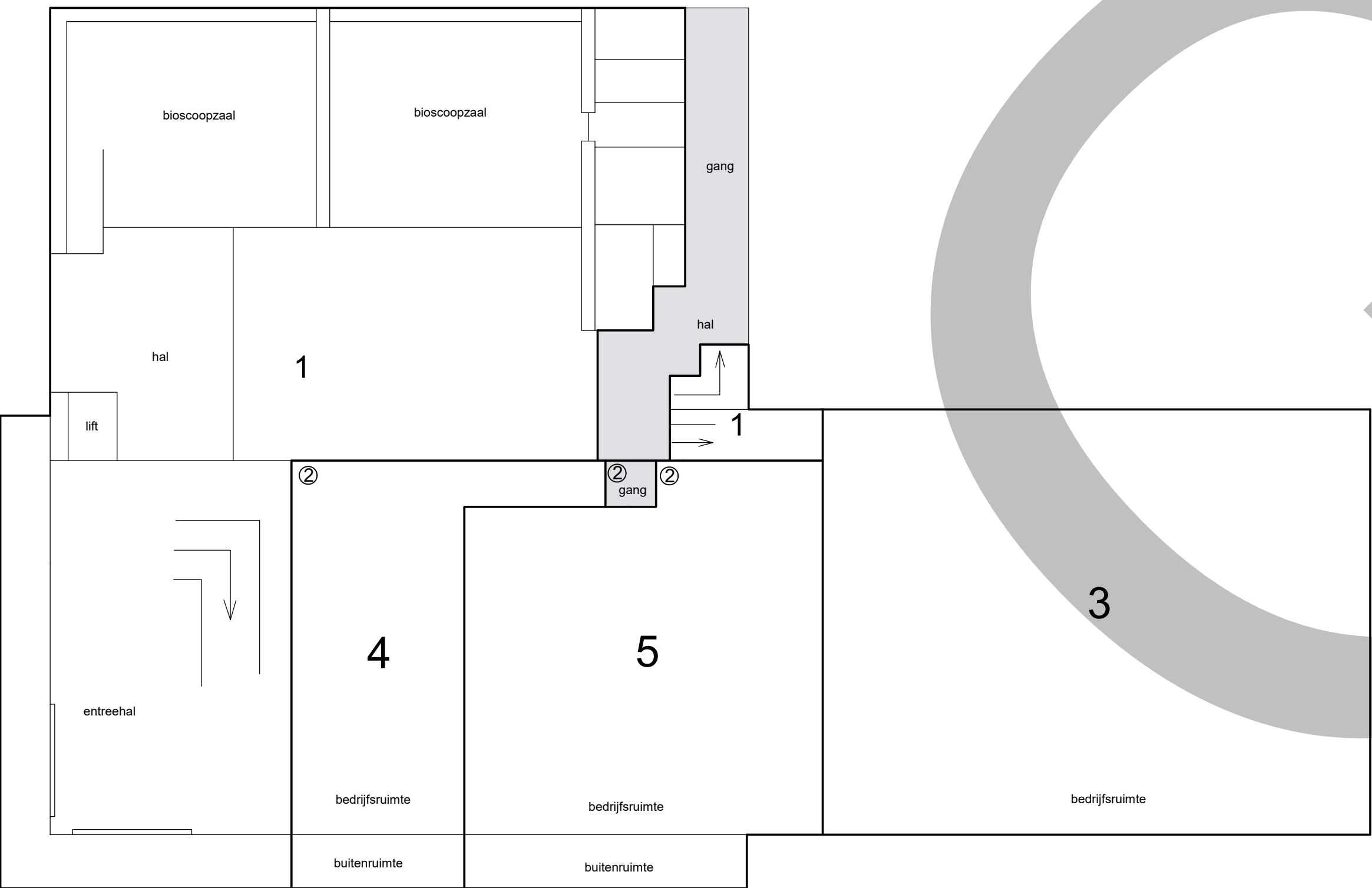
doorsnede



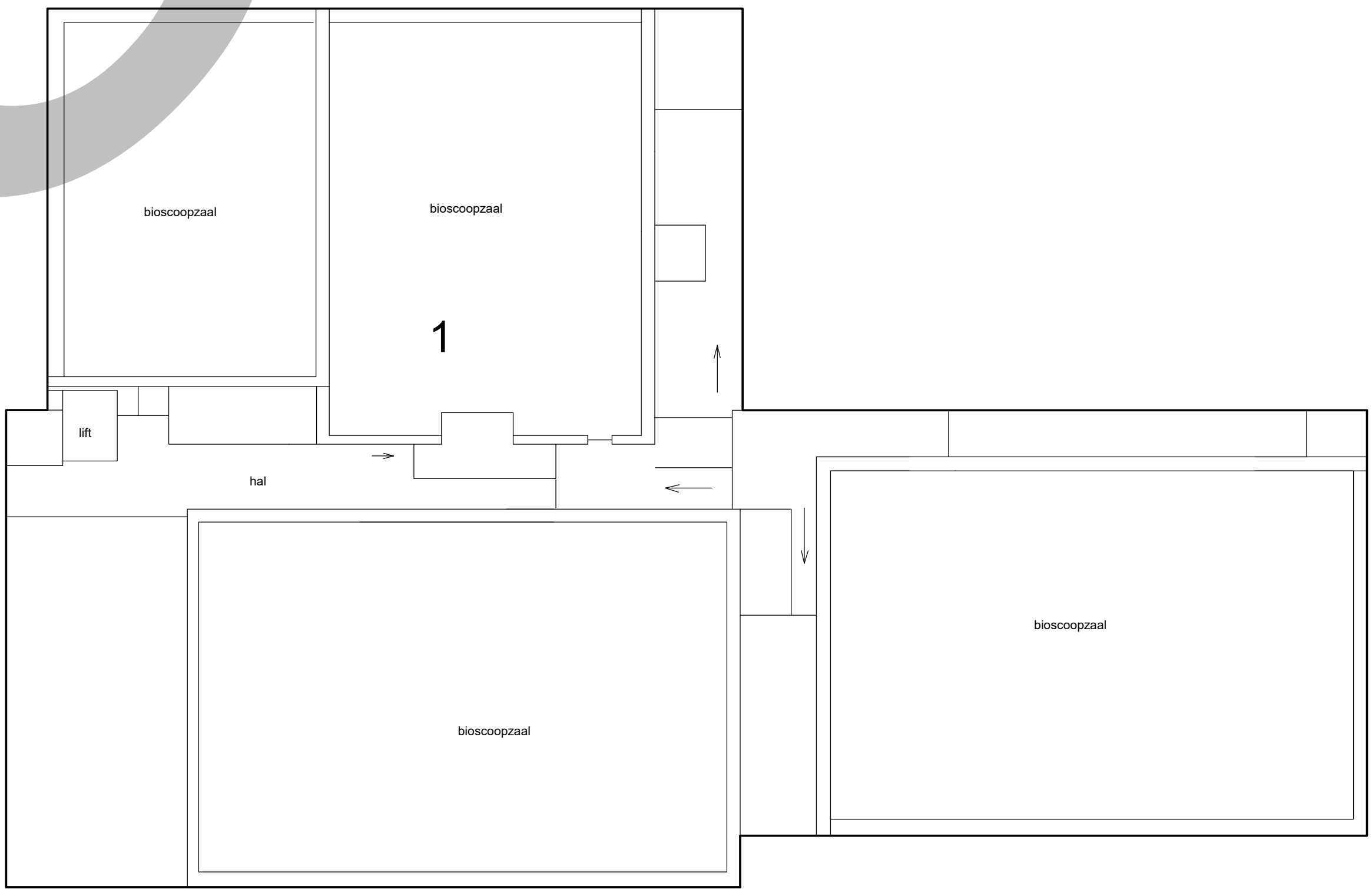
1e etage



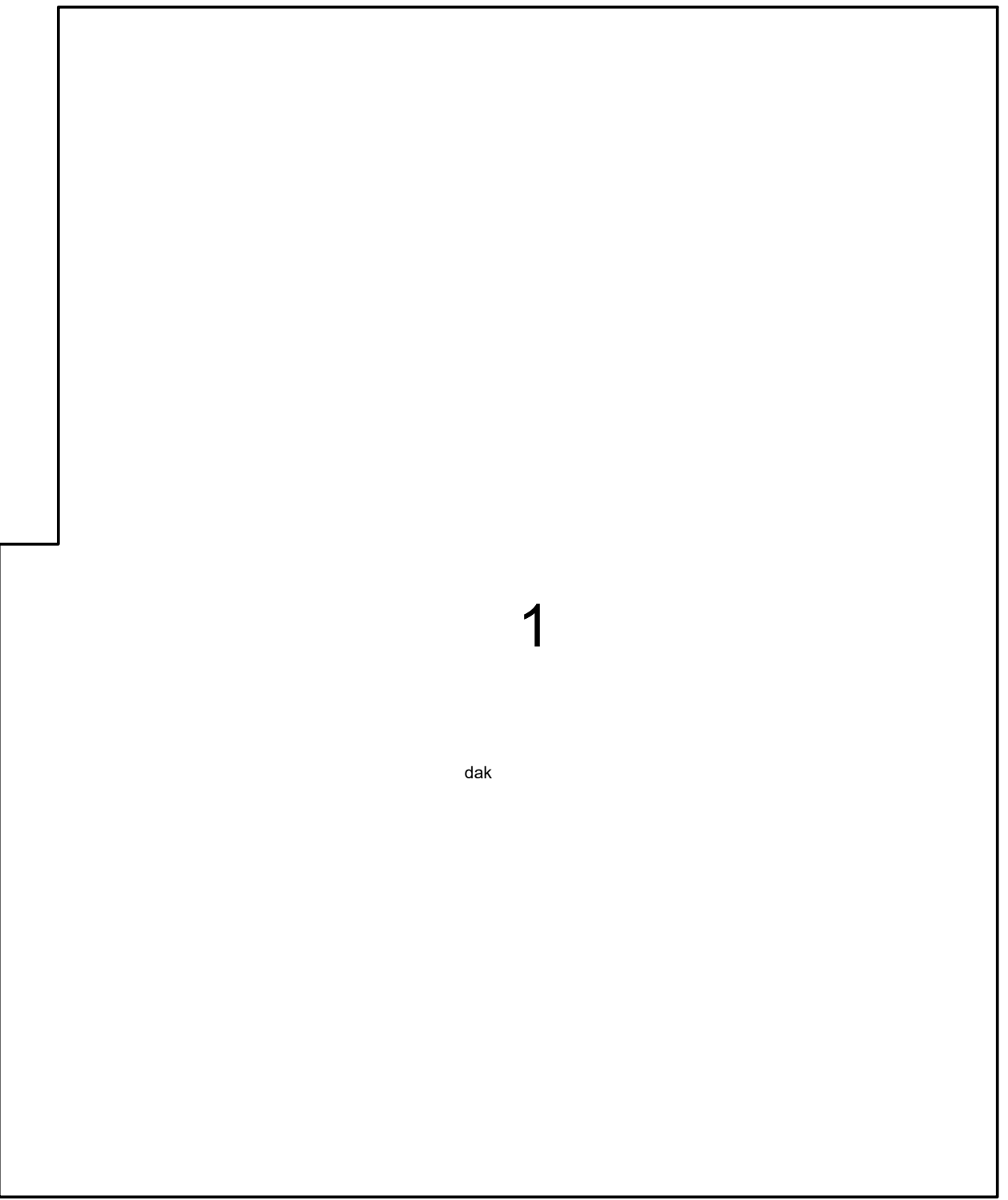
4e etage



begane grond



3e etage



5e etage