

AB/JB/2024.000983.01/AKTE VAN SPLITSING

Project WOOD aan de Leidsekade (ondersplitsing parkeerplaatsen)

concept 20 juni 2024, gewijzigd op 13 augustus 2024

Heden, verscheen voor mij,
Mr Alexander Quinten Blomaard, notaris te Rijswijk:

te dezen handelend als gevolmachtigde van:

Leidsekade B.V., een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende te Nawa 2, 1186 KE Amstelveen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 72687533, hierna te noemen: "**de eigenaar**".

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

I. VERKLARING VOORAF:

1. De eigenaar is rechthebbende tot:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaatsen op de begane grond met verder toebehoren aan de Leidsekade .. te 2266 BG Leidschendam-Voorburg, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie F nummer * A-16, uitmakende het * aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementencomplex met vijftien (15) woonappartementen en zevenentwintig (27) parkeerplaatsen op de begane grondverdieping en met een afzonderlijke fietsenstalling en verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie F nummers * , ongeveer groot twee are en * , ongeveer groot * etc aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend; hierna ook te omschrijven als "**het registergoed**".

2. Het registergoed is door de eigenaar verkregen * *[volgt nog]*

3. De eigenaar wenst over te gaan tot ondersplitsing van het registergoed in appartementsrechten, als bedoeld in de artikelen 106 en volgende van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

4. In verband daarmee is vervaardigd de tekening bedoeld in artikel 109, tweede lid van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten van het gebouw en de grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens deze akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen. Het krachtens deze akte in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht A-16 wordt de appartementsrechten **17 tot en met 34**.

1/. 5. De splitsingstekening, waarvan een exemplaar aan deze akte zal worden gehecht, is goedgekeurd door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers. De splitsingstekening is op * door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in bewaring genomen, onder toekenning van

depotnummer: *.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft de complexaanduiding van het in de splitsing van appartementsrechten te betrekken registergoed vastgesteld. Blijkens het bewijs van indepotname blijft de complexaanduiding: *-A.

II. AKTE VAN SPLITSING.

Het gebouw met toebehoren waarvan het appartementsrecht A-16 deel uitmaakt werd gesplitst in zestien appartementsrechten (A-1 tot en met A-16 door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers *(destijds vestiging *'s-Gravenhage/Rijswijk/Zoetermeer), in register Hypotheken 4, op * in deel * nummer * van het afschrift van een akte van splitsing, op * verleden voor *, notaris te Rijswijk, hierna ook te noemen: "de hoofdsplitsing".

In de hoofdsplitsing is niet bepaald dat het appartementsrecht niet voor (onder)splitsing vatbaar is.

III. ONDERSPLITSING REGISTERGOED.

Het registergoed wordt bij deze ondergesplitst in de volgende appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond aan de Leidsekade .. te 2266 BG Leidschendam-Voorburg, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie F nummer * A-17, uitmakende het één/zevenentwintigste (1/27) aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaatsen op de begane grond met verder toebehoren aan de Leidsekade .. te 2266 BG Leidschendam-Voorburg, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie F nummer * A-16, welk laatstgemeld appartementsrecht uitmaakt het * aandeel in de (hoofd)gemeenschap, bestaande uit het appartementencomplex met vijftien (15) woonappartementen en zevenentwintig (27) parkeerplaatsen op de begane grondverdieping en met een afzonderlijke fietsenstalling en verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie F nummers * , ongeveer groot twee are en * , ongeveer groot * etc aan welke percelen door het kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is toegekend;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de parkeerplaats op de begane grond aan de Leidsekade .. te 2266 BG Leidschendam-Voorburg, kadastraal bekend gemeente Stompwijk, sectie F nummer * A-18, uitmakende het * aandeel in de hiervoor omschreven ondergemeenschap;
3. etc t/m 18

IV. REGLEMENT.

Als reglement bedoeld in artikel 111, onder d, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek zal gelden het hierna opgenomen reglement dat is gebaseerd op het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten kleine vereniging van eigenaars 2021 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte op zestien augustus tweeduizend eenentwintig verleden voor Mr N.M. van Gelderen, toegevoegd notaris in het vacante protocol van Mr C.T.T. van Rooijen, gedefungeerd notaris te Gorinchem, van welke

akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst op diezelfde dag in register Hypotheken 4, deel 81953, nummer 24.

Met de toegepaste wijzigingen en aanvullingen komt het reglement integraal te luiden als volgt:

A. Algemene bepalingen

Artikel 1

Verplichtingen van de eigenaars en gebruikers

1. De eigenaars en gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid tegenover elkaar gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient bovendien de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen: "BW") na te leven. Dit geldt ook voor regels op grond van de wet of gewoonte, voor zover die op hem betrekking hebben.

De eigenaars en gebruikers dienen tevens het reglement zoals vastgesteld bij de hoofdsplitsing (hierna te noemen: "reglement hoofdsplitsing"), het eventuele huishoudelijk reglement geldend voor de eigenaars van de appartementsrechten die zijn ontstaan bij de hoofdsplitsing (hierna te noemen: "huishoudelijk reglement hoofdsplitsing") en de eventuele krachtens de hoofdsplitsing geldende regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW na te leven.

2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s) van het gebouw. Voorbeelden zijn uitzicht belemmerende handelingen en het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Regels om onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder te voorkomen, kunnen nader in het huishoudelijk reglement en/of in het huishoudelijk reglement hoofdsplitsing worden vastgelegd.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om niets te doen waarmee hij schade kan toebrengen aan de andere eigenaar(s) en gebruiker(s), hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het gebouw, de grond, de vereniging (waarmee zowel wordt bedoeld de vereniging van eigenaars die is opgericht bij de hoofdsplitsing (hierna te noemen: "hoofdvereniging") als de vereniging van eigenaars welke bij deze akte wordt opgericht) dan wel een andere vereniging van eigenaars die is of wordt opgericht bij een akte van splitsing respectievelijk ondersplitsing van een appartementsrecht ontstaan bij de hoofdsplitsing.
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel de bovenstaande regels naleven.
5. In dit artikel en het reglement wordt onder eigenaar verstaan: de gerechtigde tot een appartementsrecht.
Daaronder vallen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een privégedeelte, tenzij uit de strekking anders blijkt. Onder gebruiker wordt verstaan: degene die als huurder of anderszins, anders dan de eigenaar, het gebruik van een privégedeelte heeft, als bedoeld in artikel 5:120 BW.

Artikel 2

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de schade die door hem aan het

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

Artikel 3

Waarschuwingsplicht, maatregelen bij schade of hinder en afwenden van gevaar

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

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

Artikel 4

Ondersplitsing niet toegestaan

Een appartementseigenaar is niet tot ondersplitsing bevoegd. De bepalingen met betrekking tot ondersplitsing zoals opgenomen in de artikelen 11 lid 3, 24 lid 3 en 31 lid 4 zijn niet van toepassing.

B. Aandelen die door de splitsing ontstaan

Artikel 5

Aandelen in de gemeenschap

Iedere eigenaar is voor het in de omschrijving van zijn appartementsrecht gemelde breukdeel in de gemeenschap gerechtigd.

De breukdelen zijn vastgesteld aan de hand van de globale verhouding in oppervlakte van de voor privégebruik bestemde gedeelten.

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

Artikel 6

Baten, schulden en kosten voor de gezamenlijke eigenaars

1. De eigenaars zijn voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.
2. Indien een recht van erfpacht of opstal in de hoofdsplitsing is betrokken zal voor de verdeling van de canon respectievelijk retributie over de eigenaars gelden hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen.

Artikel 7

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

1. De eigenaars zijn verplicht om voor de in artikel 5 bedoelde breukdelen bij te dragen in de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het reservefonds.
2. Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 6 worden gerekend:

- a. kosten die gemaakt zijn in verband met het onderhoud, het gebruik en het behoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. kosten die verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Het gaat dan om zaken die volgens het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 BW niet ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar(s);
 - c. de schulden van de vereniging, waaronder schulden uit geldlening en de kosten van de vereniging, waaronder de kosten van administratie en beheer die op grond van het reglement niet voor rekening van een of meer (doch niet alle) eigenaar(s) komen;
 - d. het bedrag van de schadevergoeding dat door de gezamenlijke eigenaars verschuldigd is aan één van hen of aan een derde;
 - e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten die verbonden zijn aan het optreden door of namens de gezamenlijke eigenaars als procespartij in een juridische procedure, **onverminderd het bepaalde in artikel 11 lid 2;**
 - f. de premies voor de verzekeringen die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe door de vergadering is besloten;
 - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
 - h. de verwarmingskosten als het een gemeenschappelijke installatie betreft. Daaronder vallen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, en de administratie die betrekking heeft op de desbetreffende kosten. Ook vallen hieronder (voor zover van toepassing) de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik. Voor alles geldt: 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. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de hoofdsplitsing is betrokken: het volgens het reglement hoofdsplitsing door de eigenaar van het hoofdappartementsrecht verschuldigde aandeel in de canon respectievelijk retributie die na de datum van splitsing opeisbaar wordt;
 - k. de kosten van het opstellen van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 5:126 lid 2 sub a BW;
 - l. de vanwege het reglement hoofdsplitsing door de eigenaars verschuldigde bijdragen;**
 - m. alle overige schulden en kosten die gemaakt zijn in het belang van de gezamenlijke eigenaars. Daaronder vallen alle schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering of van de vergadering van eigenaars van de hoofdvereniging (hierna te noemen: "vergadering van de hoofdvereniging").
3. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere

opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 25.

4. Als een recht van erfpacht of een recht van opstal in de hoofdsplitsing is betrokken, en bij de akte van vestiging erfpacht respectievelijk opstal dan wel bij een nadien gepasseerde notariële akte, waarvan een afschrift is ingeschreven in de openbare registers voor registergoederen, een splitsing van de canon/retributie is overeengekomen op grond waarvan de afzonderlijke eigenaars jegens de grondeigenaar aansprakelijk zijn in een andere verhouding dan met toepassing van de breukdelen als bedoeld in artikel 5 het geval zou zijn, zijn de eigenaars onderling verplicht bij te dragen in de canon/retributie in dezelfde verhouding als waarin ieder afzonderlijk aansprakelijk is jegens de grondeigenaar.

Artikel 8

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

1. Tot de onderdelen van het gebouw, de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, waarvan de kosten conform artikel 7 lid 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 hoofdsplitsing voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars in de hoofdsplitsing, gerekend:
 - a. **de in- en uitrit van het parkeergedeelte en de daarbij behorende toegangsvoorzieningen en de rijweg in de parkeerlaag, inclusief derhalve de bestrating en eventuele belijning, verkeersaanduidingen en de afwerklaag van de kolommen en muren op de begane grond;**
 - b. **de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en werken voor zover deze uitsluitend of nagenoeg uitsluitend dienstbaar zijn aan de parkeerlaag;**
 - c. **voorzieningen voor laadpalen, voor zover die voorzieningen tot de gemeenschappelijke voorzieningen behoren en dus niet uitsluitend in gebruik zijn of bestemd zijn voor of bekostigd zijn voor één (of een aantal) appartementsrecht-parkeerplaats van een appartementseigenaar.**

Niet gemeenschappelijk zijn derhalve al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privégedeelte, voor zover niet anders in het reglement vermeld.
3. Op nieuwe onderdelen en voorzieningen als hiervoor bedoeld is het voorgaande van toepassing met ingang van de dag waarop ze zijn aangebracht.

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

Artikel 9

Jaarlijkse begroting

1. In de jaarvergadering wordt de begroting vastgesteld voor het komende boekjaar van de vereniging.
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is. Ook het aandeel van iedere

eigenaar daarin wordt dan bepaald.

3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, **tenzij een andere betaalperiode wordt overeengekomen..**

De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of op de gezamenlijke eigenaars.

Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de meest recent vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de voorschotbijdragen die door de vergadering zijn vastgesteld. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen, tenzij de vergadering anders besluit.

Artikel 10

Jaarrekening en bijdragen eigenaars

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

Artikel 11

Wanbetaling en hoofdelijke aansprakelijkheid

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

dan om kosten voor het verhalen van het bedrag dat hij aan de vereniging verschuldigd is, zowel in als buiten rechte.

3. Wanneer een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij het gezamenlijk toebehoren een gevolg is van een ondersplitsing.

E. Verzekeringen

Artikel 12

Verzekeringen

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 19 van het reglement hoofdsplitsing dient het gebouw verzekerd te zijn (via de hoofdvereniging van eigenaars) bij één of meer door de hoofdvergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade (opstalverzekering).

Indien het bestuur besluit tot het aangaan van een aanvullende verzekering, dient deze te worden aangegaan bij dezelfde verzekeraar als waarbij het bestuur van de hoofdvereniging de verzekering is aangegaan.

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

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

Artikel 13

Onderhoud gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

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

Artikel 14

Gebruik gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

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.
2. In afwijking van het bepaalde in de eerste zin van het vorige lid is aan een appartementsrecht niet het medegebruik van een bepaald gemeenschappelijk gedeelte en/of bepaalde gemeenschappelijke zaak verbonden, indien dit uit het reglement voortvloeit. Tenzij het reglement anders bepaalt, hoeft de betreffende eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak.

Artikel 15

Gebruik gemeenschappelijke ruimten

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten, het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd, en het ophangen van voorwerpen of het aanbrengen van decoraties en dergelijke in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij de vergadering daarvoor toestemming verleent.
2. **WAT MET DIT ARTIKEL TE DOEN?**
Een eigenaar of gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het privégedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een gemeenschappelijke ruimte met inachtneming van het in lid 3 van dit artikel bepaalde.
3. 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. Het is dus verboden om hier een scootmobiel, voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, vuilniscontainers en bloembakken) te plaatsen.

Artikel 16

Verbodsbepalingen gebouw en gemeenschappelijke gedeelten

1. Ook als daarvoor geen wijziging van de akte van splitsing is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de vergadering verboden.
2. De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook als die door natrekking bestanddeel wordt van het gebouw, komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht van wie de op-, aan-, onder- of bijbouw is. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw én de extra premies die voor de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en dus ten laste van de bovengenoemde eigenaar respectievelijk van zijn rechtsopvolgers.
3. Het zichtbaar aanbrengen van uitstekende voorwerpen - in of aan het gebouw of op de grond - mag alleen met toestemming van de vergadering of volgens regels die worden bepaald in het huishoudelijk reglement. Het aanbrengen van die voorwerpen mag niet in strijd zijn met publiekrechtelijke besluiten en/of verordeningen. Dit geldt ook voor de buitenruimten die bij de privégedeelten horen.
4. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten, ook niet als deze zich in privégedeelten bevinden.

Artikel 17

Veranderingen in constructie gebouw

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 als de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

Artikel 17 A

Toestemming als bedoeld in de artikelen 15, 16 en 17

Toestemmingen en ontheffingen als bedoeld in de artikelen 16 en 17 kunnen uitsluitend

worden verleend na vooraf verkregen goedkeuring van hoofdvereniging.

Aan het geven van toestemming of ontheffing bedoeld in de artikelen 15, 16 en 17 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

De in de artikelen 15, 16 en 17 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 privégedeelten

Artikel 18

Gebruik privégedeelten

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn privégedeelte.
De bestemming van de appartementsrechten A-17 tot en met A-34 is: parkeren.
De overige negen parkeerplaatsen hebben ingevolge de daartoe met de gemeente Leidschendam-Voorburg gemaakte afspraken een (semi) openbaar karakter en behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementsrecht A-16.
2. Een eigenaar heeft geen toestemming nodig om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn privégedeelte in gebruik te nemen.
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privégedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming die eraan gegeven is in de akte van splitsing, **welke bestemming in overeenstemming dient te zijn met het bepaalde in de hoofdsplitsing. Artikel 27.2 onderdeel d van het reglement van de hoofdsplitsing luidt:**
"Een Privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen (met uitzondering van noodreparaties zoals een lekke band, een kapotte accu, het vervangen van lampen) dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering."
Een gebruik dat afwijkt van de in de akte van splitsing gegeven bestemming en dat niet bij reglement **of het reglement hoofdsplitsing** is verboden, is alleen toegestaan met toestemming van de vergadering. Eventuele andere privaats- of publiekrechtelijke beperkingen blijven van kracht.
4. *vervallen*
5. Een besluit als hiervoor bedoeld in lid 3 kan pas worden genomen na vooraf verkregen goedkeuring van de hoofdvereniging en kan bovendien alleen worden genomen indien:
 - a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
 - b. de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in

- het gebruik en genot van hun privégedeelte; en
- c. het van de akte van splitsing afwijkende gebruik kan worden beëindigd door een besluit van de vergadering. Het betreffende privégedeelte moet dan weer overeenkomstig de daaraan in de akte van splitsing gegeven bestemming gebruikt worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het besluit van de vergadering.
6. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privégedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen. Dit geldt ook voor de vloerbedekking in de privégedeelten. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in het Handelsregister of de openbare registers.
- Het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privégedeelten dient voorts te geschieden met inachtneming van het bepaalde in het reglement hoofdsplitsing.

Artikel 19

Onderhoud privégedeelten. Gedoogverplichting. Diversen

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privégedeelte voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient ervoor te zorgen dat de gemeenschappelijke gedeelten die zich in zijn privégedeelte bevinden, te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Als voor het verrichten van een handeling in een ander privégedeelte of een gemeenschappelijk gedeelte de toegang tot of het gebruik van een privégedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht de toegang te verlenen casu quo het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. De eigenaars en gebruikers zullen in voorkomend geval over en weer gedogen dat gebruik wordt gemaakt van hun privégedeelte zodat ze kunnen vluchten via de vluchtroutes in het gebouw.
5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of personen die door het bestuur zijn aangewezen, toegang tot hun privégedeelte te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.
6. Wanneer wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder daktuinen, terrassen en/of balkons die behoren tot een privégedeelte, moet de betreffende eigenaar het beloofbare oppervlak daarop (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening verwijderen en herstellen. De betreffende eigenaar heeft in dat geval geen recht op schadevergoeding.
7. **Iedere eigenaar is gehouden te gedogen dat het onderhoud van de bestrating van de eigen parkeerplaats collectief geschiedt krachtens besluit van de vergadering.**

Artikel 20

Risico

1. Schade aan een privégedeelte, met uitzondering van schade aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken **(ook die van de**

hoofdsplitsing) die zich daarin bevinden, is voor rekening en risico van de betrokken eigenaar.

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

Artikel 21

Tot de privégedeelten behorende tuinen en andere buitenruimten

niet van toepassing

H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privégedeelte aan een gebruiker

Artikel 22

Ingebruikgeving privégedeelte

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

Artikel 23

Borgtocht gebruiker

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

(semi) openbaar karakter hebben.

I. Ontzegging van het gebruik

Artikel 24

Ontzegging gebruik

1. De vergadering kan aan de eigenaar en de gebruiker (gezamenlijk) een waarschuwing geven wanneer deze laatste(n):
 - a. de bepalingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
 - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens een andere eigenaar en/of gebruiker;
 - c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
 - d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt.
Indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privégedeelte en van het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken. Ondanks deze ontzegging moet de betreffende eigenaar de verplichtingen die voortvloeien uit de wet, het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 BW en de besluiten van de vergadering blijven naleven.
2. De besluiten die in dit artikel worden bedoeld, te weten een besluit tot het geven van een waarschuwing en het besluit tot ontzegging als bedoeld in het eerste lid, worden door het bestuur per aangetekende brief ter kennis gebracht van de betreffende eigenaar en van de houder(s) van het/de op zijn appartementsrecht rustende hypotheekrecht(en). De besluiten vermelden de redenen die tot de maatregel hebben geleid. De besluiten worden tevens ter kennis gebracht van het bestuur van de hoofdvereniging.
Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik mag pas ten uitvoer worden gelegd na verloop van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in dit lid. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 BW schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.
3. Indien een eigenaar van een onderappartementsrecht of de gebruiker van diens privégedeelte een gedraging verricht als bedoeld in artikel 24 lid 1 kan de vergadering besluiten dat de vergadering tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in artikel 24 lid 1 bedoeld moet nemen. De betreffende vergadering is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.
4. 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.

J. Overtredingen

Artikel 25Overtredingen

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

K. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de vereniging*I. Algemene Bepalingen*Artikel 26De vereniging

1. Bij deze akte wordt de vereniging opgericht. De statuten van de vereniging maken deel uit van het reglement.
2. **De naam van de vereniging luidt: "Vereniging van Eigenaars Ondersplitsing Parkeren Leidsekade * te Leidschendam-Voorburg". De vereniging is gevestigd in de gemeente Leidschendam-Voorburg.**
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het **privégedeelte waarop het hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft**, met uitzondering van de privégedeelten van de onderappartementsrechten, en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.
4. Om dit doel te bereiken, kan de vereniging een appartementsrecht of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypotheccair verbinden tot zekerheid voor (een) geldlening(en) die zij wil aangaan. De vereniging is bevoegd het appartementsrecht of ander registergoed dat in de vorige zin bedoeld wordt aan de eigenaars of aan derden over te dragen of in gebruik te geven.

5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en/of de grond, evenals de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.
6. Het bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.
7. **De vereniging vertegenwoordigt de eigenaars tegenover en in de reglementaire organen van de hoofdsplitsing.**

Artikel 27

Financiële middelen van de vereniging

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

Artikel 28

Boekjaar

Het boekjaar is gelijk aan het boekjaar van de hoofdvereniging.

II. De vergadering

Artikel 29

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de vergadering

1. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden: de jaarvergadering. In deze jaarvergadering legt het bestuur de

jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering. Na goedkeuring van de jaarrekening besluit de vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het bestuur. Dit besluit wordt vastgelegd in de notulen van de vergadering.

2. Vergaderingen worden verder gehouden zo vaak als het bestuur of een van de eigenaars dit nodig acht.

Het bestuur is verplicht de vergadering bijeen te roepen indien de vergadering van de hoofdvergadering bijeen is geroepen, en wel op een zodanige termijn dat de vergadering bijeenkomt vóór de datum waarop de vergadering van de hoofdsplitsing bijeenkomt.

Artikel 30

De vergadering: procedurevoorschriften

1. De vergaderingen worden gehouden in de gemeente waar de vereniging haar zetel heeft, tenzij de eigenaars anders bepalen.
2. In afwijking van lid 1 kan het bestuur bepalen dat de vergadering niet in fysieke vorm zal plaatsvinden maar in een digitale vorm, mits:
 - a. de vergadering langs elektronische weg voor de leden is te volgen; en
 - b. de leden tot uiterlijk tweeënzeventig uur voorafgaand aan de vergadering in de gelegenheid zijn gesteld om schriftelijk of elektronisch vragen te stellen over de onderwerpen die bij de oproeping zijn vermeld.
3. De oproeping voor de vergadering van de stemgerechtigden vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen. De dag van oproeping en die van vergadering worden daarbij niet meegerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de stemgerechtigde. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken. De plaats en het tijdstip van de vergadering worden vermeld. Elke stemgerechtigde is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Dat kan door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail aan het bestuur en de andere eigenaar(s).

Geschiedt de oproeping op grond van het bepaalde in artikel 29 lid 2 tweede zin, dan vermeldt de agenda ook de punten die zijn vermeld op de agenda voor de vergadering van de hoofdvereniging.

4. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gemaakt. Die worden vastgesteld in dezelfde vergadering. Ze worden als blijkt daarvan ondertekend door de ter vergadering aanwezige stemgerechtigden dan wel gevolmachtigde(n).
5. De notulen worden binnen twee weken na de vergadering aan iedere eigenaar toegezonden.

Artikel 31

Stemrecht

1. **Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning 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.

2. **Het totaal aantal stemmen dat in de vergadering kan worden uitgebracht bedraagt achttien (18).**
Voor elk van de appartementsrechten wordt één (1) stem uitgebracht.
3. Als een appartementsrecht, anders dan als gevolg van ondersplitsing, aan meer eigenaars dan wel beperkt gerechtigden toekomt, kan het stemrecht dat aan dat appartementsrecht verbonden is, in een vergadering door slechts één van die eigenaars worden uitgeoefend.
4. **Indien een vergadering wordt gehouden (mede) op grond van het bepaalde in artikel 29 lid 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. De daarbij blijkende stemverhouding zal, indien in laatstbedoelde vergadering meerdere stemmen kunnen worden uitgebracht, ook worden toegepast voor het uitbrengen van de stemmen in de vergadering van de hoofdvereniging, tenzij de vergadering met een meerderheid van twee derden van de uitgebrachte stemmen beslist de stemmen eensluidend uit te brengen.**
5. **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 32

Bevoegdheden ter vergadering

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

Artikel 33

Voorschriften inzake het stemmen

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

waarin de stemmen hebben gestaakt, worden benoemd. Dat gebeurt door de eigenaars in onderling overleg. Als zij niet binnen de gestelde termijn tot overeenstemming kunnen komen, kan de deskundige worden benoemd door de kantonrechter van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. Indien de kantonrechter zich onbevoegd verklaart, komt de bevoegdheid toe aan de voorzitter van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs, afdeling *Den Haag. Dat gebeurt op verzoek van de meest gereede partij.

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

Artikel 34

Besluiten over beheer en onderhoud

1. De vergadering beslist over het beheer van het privégedeelte waarop het hoofdappartementsrecht het uitsluitend recht van gebruik geeft, met uitzondering van de privégedeeltes van de onderappartementsrechten, voor zover de beslissing hierover op grond van lid 2 van dit artikel niet aan het bestuur toekomt.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes en de gemeenschappelijke zaken die ingevolge artikel 7 lid 2 onder a en b voor rekening

komen van de gezamenlijke eigenaars, berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 37 lid 2. Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk en over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het gebouw en de voorzieningen die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten en waarvan de kosten volgens de akte van splitsing voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars. Daaronder valt ook het verfwerk aan de deuren naar de privégedeelten voor zover het gaat om de zijde die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de gemeenschappelijke ruimten of vanaf de buitenzijde van het gebouw.
Het bepaalde in dit lid geldt niet indien en voor zover de vergadering van de hoofdsplitsing over de kleur beslist.
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.

III. Het bestuur

Artikel 35

Het bestuur. Vertegenwoordiging vereniging

1. **Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het aantal bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.
Het bestuur is bevoegd de vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het bestuur uit drie of meer bestuurders bestaat, kan de vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.**
2. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de vereniging, benoemd. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.
3. Het bestuur dient onmiddellijk de vereniging, de bestuurders en de eventuele beheerder die als gevolmachtigde van het bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het bestuur of een beheerder als hiervoor bedoeld, te laten inschrijven in het Handelsregister.
4. Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging. Voor zover het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement niet anders bepaalt of de vergadering niet anders besluit, draagt het bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 27. De vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.
5. Het bestuur heeft de machtiging nodig van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen of verzoekschriftprocedures, het aangaan van

vaststellingsovereenkomsten, en voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan. Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag vijfduizend euro (€ 5.000,=). Het bestuur heeft geen machtiging nodig om in een geding verweer te voeren, en evenmin voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

6. Het bestuur brengt namens de eigenaars stem uit in de vergadering van de hoofdvereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 31 lid 4. Het bestuur is bevoegd om een van haar leden aan te wijzen om voormeld stemrecht namens het bestuur uit te oefenen.
7. Het bestuur is verplicht om de hoofdvereniging tijdig in kennis te stellen van al hetgeen de hoofdvereniging aangaat.

Artikel 36

Boekhoud- en bewaarplicht

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

Artikel 37

Administratie en Beheer

1. De vergadering kan besluiten de administratie – ofwel het ontvangen en (laten) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder. Dat gebeurt onder de voorwaarden die de vereniging met die beheerder overeenkomt.
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder. Dat gebeurt onder de voorwaarden die de vereniging met die beheerder overeenkomt.
3. Indien de hoofdvereniging een beheerder als hiervoor in dit artikel bedoeld heeft

aangewezen, wijst de vergadering bij voorkeur dezelfde partij als beheerder aan.

L. Geschillenregeling

Artikel 38

Geschillenbeslechting

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

M. Slotbepaling

Artikel 39

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 hoofdsplitsing prevaleert het bepaalde in laatstbedoelde akte.

V. BENOEMING EERSTE BESTUUR

Het aantal bestuursleden wordt voor de eerste maal vastgesteld op één.

Als eerste bestuurder wordt benoemd Leidsekade B.V. voornoemd.

VI. EERSTE BOEKJAAR.

Het eerste boekjaar van de vereniging vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daaropvolgende jaar.

VII. WOONPLAATSKEUZE.

Tenslotte werd verklaard dat voor de tenuitvoerlegging deze domicilie wordt gekozen ten kantore van de bewaarder van deze minuut.

VIII. SPLITSINGSVERGUNNING.

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet is niet vereist.

IX. BIJZONDERE BEPALINGEN.

Voor wat betreft het bestaan van bijzondere verplichtingen en/of erfdienstbaarheden wordt verwezen naar de akten van levering van de appartementsrechten, waarin zal zijn opgenomen:

"A. Gedoogplicht voorzieningen voor algemeen nut

In de Anterieure Overeenkomst tussen de gemeente Leidschendam-Voorburg en verkoper heeft de gemeente de volgende verplichting opgelegd, die koper als opvolgend eigenaar ook aanvaardt:

"Artikel 7 Gedoogplicht nutsvoorzieningen

1. *De Initiatiefnemer is verplicht ten aanzien van de gronden binnen het Projectgebied welke bij haar in eigendom zijn en blijven dan wel op termijn door haar worden uitgegeven aan derden, de uitvoering en instandhouding te gedogen van te realiseren Openbare nutsvoorzieningen.*
2. *De Gemeente heeft het recht in verband met de in lid 1 bedoelde gedoogplicht tot het (doen) vervangen, in stand houden en wegnemen van kabels en leidingen bestemd voor Openbare nutsvoorzieningen, waaronder riolering, gas, water, elektriciteit, kabel (televisie)signalen, in of op de in lid 1 bedoelde gronden ook ingeval deze niet of slechts gedeeltelijk strekken ten behoeve daarvan. Onverlet het voorgaande is het uitgangspunt dat eventueel aan te brengen voorzieningen zoveel als redelijkernwijs mogelijk in, op of aan de Openbare ruimte of daarin gerealiseerde opstallen worden aangelegd. De uitvoering van werken door de Gemeente krachtens bovenbedoelde gedoogplicht zal*

zo veel mogelijk geschieden op de voor de Initiatiefnemer minst bezwarende wijze.

3. De Initiatiefnemer is verplicht zich te onthouden van al datgene waardoor de uitoefening van het krachtens lid 2 van dit artikel genoemd recht zal kunnen worden geschaad of belemmerd of de bereikbaarheid en de bedrijfsveiligheid van die voorzieningen in gevaar komen.
4. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding onder welke titel dan ook van de in lid 1 bedoelde gronden is de Initiatiefnemer verplicht door middel van een kettingbeding in de desbetreffende akten de gedoogplicht bedoeld in lid 1, 2 en 3 van dit artikel - voor zover niet reeds uitgewerkt en nagekomen -, onverkort van toepassing te verklaren jegens hun rechtsopvolgers."

Koper verklaart zich akkoord met de voorwaarden en bepalingen, welke ter zake van de verkrijging in eigendom van het verkochte, door de gemeente Leidschendam - Voorburg zijn of zullen worden opgelegd. Koper gedooft het bestaan, het onderhoud en het vernieuwen van openbare voorzieningen in, op en/of boven het verkochte zoals lichtmasten, straatnaamborden en verkeersborden. Onder onderhoud verstaat dit artikel in ieder geval het in, op en/of boven het verkochte toelaten van functionarissen belast met het onderhoud van genoemde voorzieningen en het in, op en/of boven het verkochte aanbrengen van materialen voor dit onderhoud. Koper laat de in de vorige volzin genoemde openbare voorzieningen evenals de daarop aangebrachte materialen ongemoeid. Koper neemt voor zover de redelijkheid en billijkheid dat van hem vergt op zijn kosten de maatregelen, die nodig zijn om schade aan de hiervoor genoemde zaken te voorkomen.

De hiervoor omschreven gedoogplicht is ook ten volle van toepassing op de hier bedoelde openbare voorzieningen, welke door openbare nutsbedrijven worden aangebracht.

B. Bijzondere bepalingen koppeling woning aan parkeerplaats

In de Anterieure Overeenkomst is bepaald dat er een koppeling ontstaat en gehandhaafd blijft tussen de woningen en parkeerplaatsen die in het kader van het project Leidschekade worden opgeleverd.

In de Anterieure Overeenkomst is terzake bepaald:

"Artikel 8 Parkeerplaatsen van de woningen

1. De Initiatiefnemer en de Gemeente komen overeen dat de parkeernormen die uit hoofde van de voor deze herontwikkeling benodigde omgevingsvergunning(en) worden gesteld, tevens gelden als resultaatsverplichting uit hoofde van deze overeenkomst.
2. De Initiatiefnemer zal de in lid 1 bedoelde parkeerplaatsen conform het Inrichtingsplan realiseren in de vorm van ten minste 21 parkeerplaatsen in de parkeergarage, waarvan 9 parkeerplaatsen een openbaar karakter krijgen en niet verkocht worden. De overige ten minste 12 parkeerplaatsen in de parkeergarage kunnen worden verkocht aan de woningeigenaren van het Bouwplan Achterzijde en/of het Bouwplan Voorzijde, maximaal twee (2) per woning.
3. De Initiatiefnemer en haar rechtsopvolger(s) zal/zullen bij de toebedeling van de niet-openbare parkeerplaatsen bedingen dat deze niet afzonderlijk van de woning verkocht mogen worden, behoudens verkoop aan een andere woningeigenaar van het Bouwplan Voorzijde en/of Bouwplan Achterzijde tenzij de woningeigenaar al twee parkeerplaatsen in de parkeergarage in eigendom heeft en/of gebruikt. De Initiatiefnemer zal dit, overeenkomstig het volgende lid van dit artikel, door middel van een derdenbeding met boetebeding ten behoeve van de Gemeente regelen in de splitsingsakte alsmede in de koopovereenkomsten dan wel in de koop-/aannemingsovereenkomsten die met de afzonderlijke kopers zullen worden gesloten. Op verzoek van de Initiatiefnemer treden Partijen in overleg over mogelijke aanpassingen in de toedeling van de parkeerplaatsen aan de woningen, waarbij de parkeerbehoefte conform het dan vigerende gemeentelijke parkeerbeleid het uitgangspunt blijft vormen. De Initiatiefnemer wijst de kopers van de parkeerplaatsen erop dat het

ontbeffingenbeleid van de gemeente erop is gericht om woningeigenaren met een eigen parkeerplaats geen ontbeffing te verlenen voor een 1e auto bij een (eventueel in te voeren) blauwe zone. Dit geldt evenmin voor een 2e auto, indien de eigenaar reeds twee parkeerplaatsen in bezit heeft."

In dat kader is verkoper gehouden deze verplichting aan koper als kwalitatieve verbintenis en derdenbeding op te leggen, waarbij is bepaald:

- "a) de Initiatiefnemer en haar rechtsopvolger(s) is/ zijn jegens de Gemeente verplicht de gerealiseerde parkeerplaats(en) te onderhouden en in stand te houden;
- b) de Initiatiefnemer en haar rechtsopvolgers(s) zullen de parkeerplaats(en) niet los van de woning verkopen, tenzij deze verkocht wordt aan een woningeigenaar van één van de woningen aan de Leidsekade 6 t/m 10 en/of van een woning in het appartementencomplex boven de parkeergarage én deze woningeigenaar nog geen of slechts 1 parkeerplaats in eigendom heeft.
- c) Bij niet-nakoming van het in sub a en b bepaalde is de Initiatiefnemer dan wel haar rechtsopvolgers een terstond opeisbare boete aan de Gemeente verschuldigd van € 250,- per dag per parkeerplaats waarvoor de verplichting niet (onverkoort) is nagekomen, met een maximum van € 25.000,-, een en ander onverminderd de verdere rechten van de Gemeente waaronder eventuele aanspraken van de Gemeente op schadevergoeding.
- d) de overdracht van deze erfdienstbaarheid dan wel kwalitatieve verplichting in geval van eigendomsoverdracht van een hieraan verbonden woning wordt verzekerd middels een kettingbeding, waar een terstond opeisbare boete aan wordt gekoppeld van € 25.000,- per parkeerplaats, verschuldigd aan de Gemeente, een en ander onverminderd de verdere rechten van de Gemeente waaronder eventuele aanspraken van de Gemeente op schadevergoeding."

Kwalitatieve verplichting/kettingbeding behouden stallingsplaats

In verband met het hiervoor bepaalde wordt door verkoper aan koper de verplichting opgelegd om te dulden dat aan de eigendom van een appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, verbonden is de verplichting om ook een appartementsrecht dat recht geeft op een stallingsplaats in eigendom te verkrijgen en te houden en deze verplichting eveneens op te leggen aan zijn opvolger in de eigendom, zulks op verbeurte van een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete ad vijftiengduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de gemeente Leidschendam-Voorburg. Het voorgaande houdt mede in:

- a. een eigenaar van een appartementsrecht, rechtgevend op een woning in het project WOOD aan de Leidsekade te Leidschendam is verplicht, indien hij zijn woning wenst te vervreemden, deze in combinatie te vervreemden met het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de hem toebehorende parkeerplaats in het project WOOD). Evenzo is vervreemding van de parkeerplaats niet mogelijk zonder de woning (tenzij het een tweede parkeerplaats zou zijn).
- b. Onder vervreemding wordt tevens verstaan toedeling bij verdeling en vestiging van een beperkt genotsrecht dan wel levering in economische eigendom.
- c. Wel toegestaan is dat een eigenaar een parkeerplaats mag verkopen aan een woningeigenaar van één van de woningen aan de Leidsekade 6 tot en met 10 en/of van een woning in het project WOOD én deze woningeigenaar nog geen of slechts één parkeerplaats in eigendom heeft.
- d. Indien een eigenaar handelt in strijd met het hiervoor bepaalde verbeurt hij een dadelijk opeisbare boete aan de gemeente Leidschendam-Voorburg ad vijftiengduizend euro (€ 25.000,00). Gemeld bedrag zal voor het eerst op een januari tweeduizend zeventig en daarna per één januari van ieder jaar worden verhoogd of verlaagd overeenkomstig de stijging of daling, welke het

totaal consumentenprijsindexcijfer voor alle huishoudens door het Centraal Bureau voor de Statistiek berekend op de meest recente basis zal vertonen ten opzichte van het overeenkomstige cijfer van een jaar daarvoor.

Hiertoe zal gemeld bedrag worden vermenigvuldigd met een factor die wordt verkregen door het voormelde prijsindexcijfer van de maand oktober vóór het aanpassingstijdstip te delen door bedoeld prijsindexcijfer van de maand oktober van een jaar daarvoor. Deze factor wordt afgerond op twee decimalen.

- e. De verplichting omvat mede de verplichting om vorenstaand vereiste, alsmede deze bepaling, in de akte van levering van een woning/parkeerplaats onverkort aan de verkrijger op te leggen en door deze te doen aanvaarden. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de vervreemder een gelijke boete als hiervoor vermeld.
- f. Het bepaalde in dit onderdeel geldt niet voor vervreemdingen:
- door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Leidsekade B.V., voornoemd, of haar rechtsopvolger(s) onder algemene titel, onverminderd de verplichting jegens de gemeente Leidschendam-Voorburg op grond van gemeld citaat;
 - bij een ruiling van parkeerplaatsen, zodat iedere eigenaar van een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een woning, eigenaar blijft van tevens een appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats.
- g. Deze verplichting geldt totdat de gemeente Leidschendam-Voorburg hiervan (eenmalig of generiek) ontfanging verleent.
- h. Deze verplichting wordt aan koper opgelegd als kwalitatieve verplichting in de zin van artikel 252 Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek. Deze verplichting gaat derhalve over op de verkrijger(s) van het verkochte of een deel daarvan, alsmede op de rechthebbende(n) tot gebruik van het verkochte. Te dezer zake wordt domicilie gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte.

C. Gedoogplicht openbare parkeerplaatsen

In de Anterieure Overeenkomst is tevens het navolgende bepaald ten aanzien van de parkeergarage:

"Artikel 6 Gedoogplicht openbare parkeerplaatsen in de parkeergarage

1. De Initiatiefnemer is verplicht ten aanzien van de gronden binnen het Plangebied welke bij haar in eigendom zijn en blijven dan wel op termijn door haar worden uitgegeven aan derden, de uitvoering en instandhouding te gedogen van te realiseren 9 openbare parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zijn dagelijks van 9.00 – 22.00 uur te bereiken voor een ieder en 24 uur per dag uit te rijden.
2. Bij gehele of gedeeltelijke vervreemding onder welke titel dan ook van de in lid 1 bedoelde gronden is de Initiatiefnemer verplicht door middel van een kettingbeding in de desbetreffende akten de gedoogplicht bedoeld in lid 1 van dit artikel – voor zover niet reeds uitgewerkt en nagekomen –, onverkort van toepassing te verklaren jegens hun rechtsopvolgers, zulks op straffe van een boete van € 1.000,- (zegge: éénduizend euro) per dag dat de overtreding voortduurt tot een maximum van € 150.000,- (zegge: honderdvijftigduizend euro), onverminderd het recht van de Gemeente rechtsmaatregelen te treffen tot integrale nakoming van deze verplichting en/of aanvullende of vervangende schadevergoeding te vorderen.
3. Indien na realisatie van het Project blijkt dat de parkeerdruk op de openbare parkeerplaatsen zo hoog is dat de bewoners van het Bouwplan Achterzijde, voor zover zij niet beschikken over een bij hun woning behorende parkeerplaats, moeite ondervinden een parkeerplaats te vinden, zullen Partijen in overleg treden en zal de Gemeente onderzoeken of ten aanzien van het Parkeerterrein een 'blauwe zone' kan worden geïntroduceerd."

VOLMACHT.

De volmacht is schriftelijk verleend; het desbetreffende geschrift is gehecht aan voormelde akte van (hoofd)splitsing.

SLOT.

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

Nadat de inhoud van deze akte zakelijk aan de verschenen persoon is opgegeven en toegelicht, heeft deze verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen.

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