TAXATIERAPPORT



Middelzeelaan 18 en 18a, 8931 AK Leeuwarden

Hoekstra Bedrijfsmakelaars
5.1.2e RT REV
5.1.2e 5.1.2e te Leeuwarden
Tel: 5.1.2e | **Email:**
5.1.2e @hoekstrabedrijfsmakelaars.nl

Dossier: 2025-8931AK18

Opdrachtgever
Gemeente Leeuwarden
5.1.2e
Postbus 21000
5.1.2e Leeuwarden

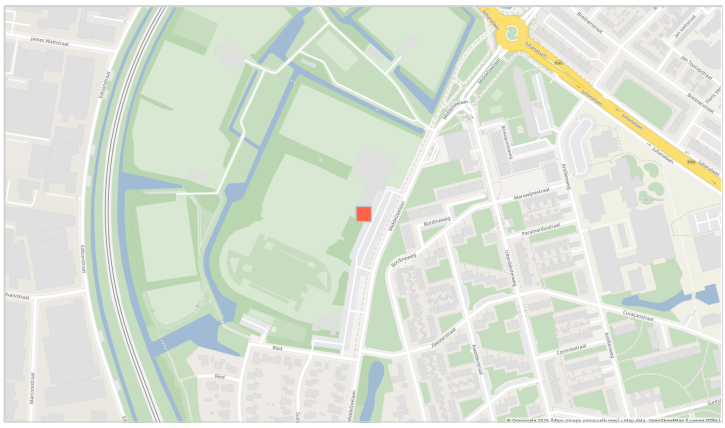
Waardepeildatum
3 juni 2025

Rapportdatum
22 juli 2025

Taxatierapport
Middelzeelaan 18 en 18a, 8931 AK Leeuwarden

Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	2025-8931AK18
VMS taxatienummer:	101669779
Complex:	Middelzeelaan 18a Leeuwarden
Adres:	Middelzeelaan 18 en 18a, 8931 AK Leeuwarden
Eigenaar:	Stichting Sporthal Nylan
Park / gebouwnaam:	Sporthal Nylan
Type eigendom:	Appartementsrecht
Te taxeren belang:	Appartementsrecht
Perceeloppervlakte:	2.844 m²
Energielabel:	Onbekend



Object

Type object:	Eigen gebruik
Oorspronkelijk bouwjaar:	2019
Monument:	Nee
Totaal BVO m² of stuks:	2.218
Totaal VVO m² of stuks:	2.098
Verhouding VVO / BVO:	1:1,06
Parkeerplaatsen binnen en buiten:	-
Marktwaarde per m²:	€ 5.1.2f



Waardering

Opdrachtgever:	Gemeente Leeuwarden
Contactpersoon:	5.1.2e
Doel taxatie:	Aankoop
Uitvoerend taxateur:	J. Schoonhoven RT REV
Waardepeildatum:	dinsdag 3 juni 2025
Marktwaarde kosten koper:	€ 5.330.000
BAR | Kap. markt/herz. huur kk:	0,00 % | ∞

Kengetallen

Markt/herz. huur:	€ 366.818
Netto markt/herz. huur:	€ 318.157
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	13,27 %

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

Locatie beoordeling	Score
Beoordeling bereikbaarheid:	Goed
Beoordeling voorzieningen:	Goed
Beoordeling klimaatrisico's:	Goed
Beoordeling locatie totaal:	Goed

Gebruik beoordeling	Score
Alternatieve aanwendbaarheid:	Slecht

Markt beoordeling	Score
Courantheid verkoop:	Matig
Courantheid verhuur:	Matig

Het object is per **03-06-2025** getaxeerd op:

EUR 5.330.000

Gec. vervangingswaarde incl. overige waarde

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	Tot slot
J	Algemene uitgangspunten
K	Waardebegrippen en definities
L	Bijlagen

A OPDRACHT

A.1 OPDRACHTGEVER

Opdrachtgever:	Gemeente Leeuwarden
Ter attentie van:	5.1.2e
Adres:	Postbus 21000, 5.1.2e te Leeuwarden
Telefoonnummer:	
E-mailadres opdrachtgever:	5.1.2e @leeuwarden.nl

A.2 OPDRACHTNEMER EN UITVOEREND TAXATEUR

Naam organisatie:	Hoekstra Bedrijfsmakelaars
Uitvoerend taxateur:	5.1.2e RT REV
Adres:	5.1.2e , 5.1.2e te Leeuwarden
Telefoonnummer:	5.1.2e
E-mailadres:	5.1.2e @hoekstrabedrijfsmakelaars.nl
Lid van / aangesloten bij:	The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, Vakgroep NVM Business. NRVT RT973137122 REV-NL/NVM/2025/1
Ingeschreven in het register onder nummer:	NRVT RT973137122 REV-NL/NVM/2025/1
Specialisatie / deskundigheid & educatie:	Deze taxatie is uitgevoerd door een taxateur die beschikt over voldoende kennis en kunde betreffende soort object, aard van het object, gebruik, specifieke lokale, regionale en nationale marktkennis en doelstelling van de taxatie. De taxateur beschikt over actuele vakinhoudelijke kennis binnen zijn specialisme en houdt deze kennis op peil. Specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed Landelijk en Agrarisch Vastgoed. Taxateur is tevens Recognised European Valuer.

A.3 CONTROLEREND TAXATEUR

Naam organisatie:	Hoekstra Bedrijfsmakelaars
Controlerend taxateur:	5.1.2e RT & REV
Adres:	5.1.2e , 5.1.2e te Leeuwarden
Telefoonnummer:	5.1.2e
E-mailadres:	5.1.2e @hoekstrabedrijfsmakelaars.nl
Lid van / aangesloten bij:	The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) en de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, Vakgroep NVM Business.
Ingeschreven in het register onder nummer:	Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed onder nummer: 5.1.2e 5.1.2e . Ingeschreven bij The European Group of Valuers'Associations (TEGoVA) onder nummer: REV-NL/NVM/2020/14.
Specialisatie / deskundigheid en educatie:	Deze taxatie is uitgevoerd door een taxateur die beschikt over voldoende kennis en kunde betreffende soort object, aard van het object, gebruik, specifieke lokale, regionale en nationale marktkennis en doelstelling van de taxatie. De taxateur beschikt over actuele vakinhoudelijke kennis binnen zijn specialisme en houdt deze kennis op peil. Specialisatie Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed Taxateur is tevens Recognised European Valuer.

A.4 VERKLARINGEN TAXATEURS INZAKE OPDRACHTVERSTREKKING

Opdrachtdatum: **dinsdag 3 juni 2025**

Toelichting opdrachtverstrekking
Deze taxatie is uitgevoerd conform de afspraken zoals vastgelegd in de opdrachtbrief.

Opdrachtvoorwaarden
Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019.
- Reglement Kamers NRVT, vastgesteld op 9 december 2024.
- Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, vastgesteld op 21 juni 2018.
- Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed versie 1 januari 2025.

Op deze taxatie zijn de EVS 2020 en/of IVS 2022 richtlijnen van toepassing. In geval van strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze
richtlijnen.

Dossiervorming
De Register-Taxateur heeft een zorgvuldige administratie (Taxatiedossier) van de Professionele Taxatiedienst, georganiseerd met alle relevante correspondentie;
• overzichtelijke inspectiegegevens/uitgevoerde onderzoeken;
• broninformatie;
• verzonden concepten van het Taxatierapport;
• alsmede de daarop ontvangen reacties;
• het Taxatierapport zelf.

Interne kwaliteitsborging
Ondergetekende is in dienst bij Hoekstra Taxaties B.V. en is niet in loondienst of andere vaste betrekking bij de eigenaar en/of de bank. Hoekstra Taxaties is een onderdeel van Makelaardij Hoekstra B.V.

Het taxatieteam van Hoekstra Taxaties dat deze taxatie uitvoert heeft een interne procedure voor de kwaliteitsborging, welke is geïmplementeerd in het taxatiemanagementsysteem. Dit taxatiemanagementsysteem wordt extern beheerd door een ISO-gecertificeerde leverancier.
De digitale handtekeningen die ter goedkeuring in deze rapportage worden geplaatst hebben de navolgende kenmerken:
- Het plaatsen van de handtekening is gekoppeld aan het workflowproces binnen de taxatieapplicatie. Dit houdt in dat alleen als in de workflow
  expliciet goedkeuring wordt gegeven door de gebruiker, de namen en handtekeningen verschijnen;
- In het workflowproces wordt afgedwongen dat uitvoerend en controlerend taxateur niet dezelfde gebruiker kunnen zijn;
- Alleen de gebruiker zelf kan deze goedkeuring geven (dit kan niet gedelegeerd worden, aangezien een user-ID, password en sms-code op de bij
  het account geregistreerde mobiele telefoon zijn vereist (two-factor authentication).

Daarnaast worden de taxateurs onderworpen aan het doorlopend toezicht en tuchtrecht van het NRVT (www.nrvt.nl/regelgeving/doorlopend-toezicht).

Roulatie
De taxateur is tenzij anders vermeld niet eerder betrokken geweest bij een taxatieopdracht betrekking hebbend op het onderhavige object. Opdrachtnemer verklaart dat hij ten opzichte van het te taxeren vastgoedobject volledig onafhankelijk is en dat hij niet meer dan drie jaar achtereenvolgend met een maximum van 3 taxaties een professionele taxatiedienst kan verrichten.

Onafhankelijkheid
De taxateur heeft vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van de taxatie. De taxateur heeft op geen enkele wijze directe of indirecte betrokkenheid met de opdrachtgever en/of het getaxeerde en is tenminste één jaar niet betrokken geweest bij een eventuele transactie, bemiddeling, beheer of financiering waarin het getaxeerde object een rol speelde. De taxateur heeft geen financiële belangen in het object of de opdrachtgever.

De taxateur heeft geen bedreigingen kunnen identificeren voor het objectief en onafhankelijk uitvoeren van deze taxatie. Het treffen van additionele maatregelen is derhalve niet noodzakelijk.

Het taxatiebedrijf heeft geen financiële voordelen uit deze taxatieopdracht anders dan het in rekening gebrachte taxatiehonorarium. Het honorarium van de taxateur is niet afhankelijk van de uitkomst van de taxatie. Taxateur eerbiedigt het 25% omzetprincipe uit paragraaf 8.3 reglement Bedrijfsmatig Vastgoed NRVT.

Educatie en routine (Verklaring marktkennis en ervaring)
De taxateurs voldoen aan de criteria voor permanente educatie van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT)(minimaal 20 uur). Daarnaast voldoen de taxateurs aan de vereisten van het NRVT ten aanzien van minimaal jaarlijks uit te voeren (minimaal 10 taxaties).
"De taxateurs ter zake zijn professioneel gekwalificeerd zoals bedoeld in hoofdstuk 4 van het reglement Bedrijfsmatig Vastgoed van het NRVT. Deze taxatie is een onafhankelijk en objectief waardeoordeel.
"Deze taxatie is uitgevoerd door een taxateur die beschikt over voldoende kennis en kunde qua soort object, aard van het object, gebruik, specifieke lokale, regionale en (inter)nationale marktkennis en doelstelling van de taxatie."

Plausibiliteit

Taxateur heeft het taxatierapport met waardepeildatum 3 juni 2025 van het object de sporthal met kleedruimtes, tribune en opslagruimte, juridisch als zakelijk recht van appartement, gelegen aan de Middelzeelaan 18 en 18a te Leeuwarden, kadastraal bekend Gemeente Huizum, sectie E, nummer 2873 A1, eigen grond, getaxeerd door 5.1.2e RT REV beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

- Taxateur heeft dit taxatierapport beoordeeld.
- 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.

Taxatiestandaarden

Deze taxatie is uitgevoerd in overeenstemming met:

- Reglement Gedrags- en Beroepsregels NRVT, vastgesteld op 10 oktober 2019.
- Reglement Kamers NRVT, vastgesteld op 9 december 2024.
- Subreglement Grootzakelijk Vastgoed NRVT, vastgesteld op 21 juni 2018.
- Praktijkhandreiking Bedrijfsmatig Vastgoed versie 1 januari 2025.

Op deze taxatie zijn de EVS 2020 en/of IVS 2022 richtlijnen van toepassing. In geval van strijdigheid tussen genoemde standaarden prevaleren de richtlijnen van de EVS. De taxateur is op de hoogte van de inhoud van deze taxatierichtlijnen en heeft gehandeld overeenkomstig deze
richtlijnen.

Tuchtrecht

Ondergetekende komt naar beste vermogen tegemoet aan reële verwachtingen die opdrachtgevers van hem mogen hebben en conformeert zich aan de aan hem gestelde normen als REV, NVM en TMI taxateur. Makelaardij Hoekstra BV heeft en een beroeps- en bedrijfsaansprakelijkheidsverzekering en valt onder het tuchtrecht van het NRVT. Tevens wordt geen aansprakelijkheid aanvaard bij aansprakelijkheidstelling na ommekomst van één jaar na afronding van de opdracht.

B TAXATIE

B.1 ALGEMEEN

Objectomschrijving
Het getaxeerde betreft de in 2019 gebouwde sporthal met tribune, kleedkamers en kantoor, met grond en verder aan- en toebehoren. Onderdeel uitmakend van een in appartementsrechten gesplitst object, gelegen op eigen grond.

Adres:	**Middelzeelaan 18 en 18a, 8931 AK Leeuwarden**
VMS-taxatienummer:	**101669779**
Type eigendom:	**Appartementsrecht**
Waardepeildatum:	**dinsdag 3 juni 2025**
Type taxatie:	**Volledige taxatie**
Keuze waardering:	**Gecorrigeerde vervangingswaarde**

B.2 DOEL VAN DE TAXATIE

Doel:	**Aankoop**

Toelichting doel van de taxatie
De opdracht tot taxatie wordt verstrekt in verband met de aankoop van de sporthal door de opdrachtgever.

Dit rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door opdrachtgever. Derden kunnen hier geen rechten aan ontlenen. Het is niet toegestaan deze taxatie buiten de context of voor een ander doel te gebruiken.

B.3 WAARDERING & BASIS VAN DE WAARDE

De gecorrigeerde vervangingswaarde is de vervangingswaarde, rekening houdend met de aard en de bestemming van de zaak. Tevens wordt rekening gehouden met de sedert de stichting van de zaak opgetreden technische en functionele veroudering, waarbij de invloed van latere wijzigingen in aanmerking wordt genomen.

Valuta:	**Alle bedragen in dit rapport zijn in euro's (€)**

HET OBJECT IS PER **3 JUNI 2025** GETAXEERD OP

Gecorrigeerde vervangingswaarde	**€ 5.028.550**
Grondwaarde	€ 300.000
Gec. vervangingswaarde incl. overige waarde	**€ 5.330.000**
Zegge:	***vijf miljoen driehonderd dertig duizend euro***

Handtekening uitvoerend taxateur:



5.1.2e **RT REV**
Datum en plaats: **22 juli 2025** | **Leeuwarden**

B.4 INSPECTIE

Datum opname en inspectie: **dinsdag 3 juni 2025**

Mate van inspectie: **Inpandige en externe inspectie**

Inspectie uitgevoerd door: 5.1.2e **RT REV**

Toelichting op inspectie (en eventueel belemmering)
Het object is volledig opgenomen ten behoeve van deze taxatie.

B.5 UITGANGSPUNTEN EN AFWIJKINGEN

Algemene uitgangspunten
De taxatie is gebaseerd op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden, zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlaktegegevens, plankaarten en kadastrale informatie. Van de door de opdrachtgever en/of derden ter beschikking gestelde informatie is kennisgenomen. Voor zover mogelijk heeft taxateur de geleverde informatie getoetst. Geen aansprakelijkheid wordt aanvaard indien mocht blijken dat de informatie onjuist en/of onvolledig is geweest.
Er is met de berekening van de gecorrigeerde vervangingswaarde gerekend met de bouwkosten zoals aangegeven door het Bouwkostenkompas. Daar is een plus voor de extra installaties aan toegevoegd.

Bijzondere uitgangspunten
Er is niet sprake van een Bijzonder Uitgangspunt.

Afwijkingen ten opzichte van taxatiestandaarden
Het taxatierapport is uitsluitend bestemd voor de onder "opdrachtgever" beschreven opdrachtgevers. De opdrachtgever(s) mag/mogen het taxatierapport uitsluitend gebruiken voor het in paragraaf B.2 "Doel van de taxatie" genoemde doel. Uitsluitend tegenover de opdrachtgever en slechts voor het doel van de opdracht wordt verantwoordelijkheid ten aanzien van de inhoud aanvaard. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van het taxatierapport. Voorts is iedere aansprakelijkheid beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitbetaald en iedere aanspraak op schadevergoeding vervalt na 1 jaar na beëindiging van de opdracht.

B.6 NADERE TOELICHTING OP DE WAARDERING

Toelichting op de waardering
De taxatie is gebaseerd op de inspectie van de onroerende zaak, op de ter beschikking gestelde informatie van de opdrachtgever en/of derden zoals bijvoorbeeld huur- en oppervlakte gegevens, plattegrondtekeningen en/of meetcertificaten, gegevens over zakelijke- en andere lasten m.b.t het getaxeerde en op schriftelijke en/of mondeling verstrekte informatie van het kadaster, de betreffende gemeente en/of de provincie.
Bijgevoegde bijlagen vormen een onlosmakelijk onderdeel van dit rapport.

Aanpassingen op conceptrapportage
Geen aanpassingen.

Wezenlijke veranderingen voor of na taxatiedatum
Voor zover bekend bij de taxateur, hebben zich geen materiële wijzigingen voorgedaan in het getaxeerde object, de huursituatie of in de markt tussen de inspectiedatum en de waardepeildatum, die een mogelijk significant effect hebben op de taxatiewaarde. Tenzij anders beschreven in deze rapportage.

Taxatie onnauwkeurigheid
Bij het taxeren van vastgoed is er vrijwel altijd sprake van enige vorm van schattingsonzekerheid. Een taxatie blijft een zo zorgvuldig mogelijk theoretische berekening van de waarde van het vastgoed. Deze schattingsonzekerheid kan het gevolg zijn van:
- de informatievoorziening;
- een gebrek aan marktinformatie;
- marktomstandigheden;
- algemene taxatie onnauwkeurigheid.

Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudige onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd. Wanneer een verkoop of aankoop in dergelijke gevallen zou worden overwogen kan een hertaxatie op dat moment gewenst zijn.
In deze taxatie is naar oordeel van taxateur wel sprake van bovenmatige taxatieonzekerheid. Dit komt door de huidige economische situatie met de stijgende rente en de hoge inflatie. Daarnaast geeft de situatie in de Oekraïne ook onrust in de markt.

B.7 EERDERE TAXATIES

Toelichting eerdere taxaties
Het object is tenzij anders vermeld niet eerder door taxateur getaxeerd.

B.8 OVERZICHT INZAGE DOCUMENTEN

Soort informatie	Ingezien	Datum	Bron / opmerking
Huurlijst	Nee		
Huurovereenkomsten	Nee		
Sideletters / allonges	N.v.t.		
Eigendomsbewijs	Ja	03-06-2025	Bron: kadaster
Erfpacht gegevens	N.v.t.		
Splitsingsakte	N.v.t.		
Kadastrale gegevens	Ja	03-06-2025	Bron: kadaster
Milieu-informatie overheid	Ja	03-06-2025	Bron: Bodemloket
Milieuvergunning	N.v.t.		
Omgevingsplan	Ja	03-06-2025	Bron: omgevingsloket / Gemeente
Omgevingsvergunning	N.v.t.		
Gebruiksvergunning	N.v.t.		
Locatie kwaliteit winkels	Nee		
Plattegronden	Ja	03-06-2025	via opdrachtgever verkregen
Meetcertificaat	Nee		
Bouwkosten	Nee		
Gegevens VVE	Nee	03-06-2025	betreft recent gebouwd object, geen achterstallig onderhoud
Eigenaarslasten	Ja	03-06-2025	opgevraagd en verwerkt in de waardering
Onderhoudsprognose	Nee		
Inspectierapporten	Nee		
Asbestonderzoek	Nee		
Bodemonderzoek	Nee		
Energielabel	Ja	03-06-2025	
Overige gegevens	Nee		

B.9 GEHANTEERDE TAXATIEMETHODIEK

Gehanteerde taxatiemethodiek

De taxatiemethoden bieden taxateurs de mogelijkheid om de waardering rekenkundig te onderbouwen. De getaxeerde waarde is daarbij het resultaat van verschillende onderzoeken en van een of meerdere waarderingsmethoden. Daarbij moet voortdurend bedacht worden dat de waarde zich niet gemakkelijk laat vangen in formules. De markt van vastgoed is uitermate complex, met als belangrijkste kenmerken: ondoorzichtigheid, immobiliteit, vertraagde prijsreacties, ontbrekende van consumentensoevereiniteit en emotionele binding. Deze kenmerken maken het taxeren uitermate lastig. Taxateurs moeten veel ervaring inzetten om de marktkenmerken in een evenwichtige verhouding te brengen tot de taxatiemethode. Ondergetekenden heeft gebruik gemaakt van de comparatieve methode voor het vinden van referenties voor markthuur. Voorts is deze informatie gebruikt bij de twee inkomstenbenaderingen NAR en DCF. Dit in combinatie met een onder de huidige marktomstandigheden reëel geacht rendement. Dit rendement is gebaseerd op de beoordeling van de markt, waarbij de gerealiseerde transacties als vergelijking dienen. De waardering van het object is daarnaast gebaseerd op de locatie van de onroerende zaak, vraag en aanbod op de markt, leeftijd en courant van het getaxeerde object en het opleverings-en afwerkingsniveau. Er is tevens een waardering gemaakt op basis van gecorrigeerde vervangingswaarde. deze methodiek is een goede methode bij het type vastgoed dat hier wordt getaxeerd. Sporthallen zijn enorm duur om te bouwen maar gaan wel redelijk lang mee. Op basis van de gecorrigeerde vervangingswaarde wordt de waarde in de loop der jaren afgeschreven. Het is redelijk incourant vastgoed. Deze methode is in dit geval leidend daar het om minder courant vastgoed gaat dat een hoge bouwprijs heeft gehad maar wel functioneel is.

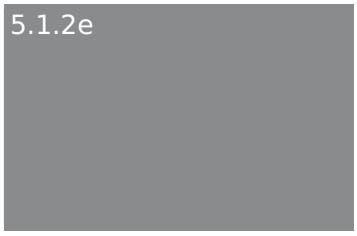
B.10 PLAUSIBILITEIT TAXATIE

Plausibiliteitsverklaring

Taxateur heeft het taxatierapport met waardepeildatum 3 juni 2025 van het object de sporthal met kleedruimtes, tribune en opslagruimte, juridisch als zakelijk recht van appartement, gelegen aan de Middelzeelaan 18 en 18a te Leeuwarden, kadastraal bekend Gemeente Huizum, sectie E, nummer 2873 A1, eigen grond, getaxeerd door 5.1.2e RT REV beoordeeld op plausibiliteit van de waarde en de onderbouwing van de waarde.

- Taxateur heeft dit taxatierapport beoordeeld.
- 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.

Handtekening controlerend taxateur:



5.1.2e **RT & REV**
Datum en plaats: **22 juli 2025** | **Leeuwarden**

C SWOT-ANALYSE EN BEOORDELING

C.1 SWOT ANALYSE

Sterktes

- Recent gebouwde sporthal met goede voorzieningen.
- Goede locatie voor een sporthal in een woonwijk met meerdere voorzieningen.

Zwaktes

- De afwerking van het geheel zoals tegelwerk en afvoeren is wat karig.

Kansen

- Er zijn geen bijzondere kansen, wellicht verder verduurzamen.

Bedreigingen

- De hogere rente maakt financierbaarheid wat lastiger.
- Mogelijke prijsstijgingen in de toekomst van energielasten.
- De onrustige geopolitieke situatie in de wereld wat onrust geeft in de markt

C.2 BEOORDELING

Courantheid verhuur: **Matig**

Verhuurbaarheid
Dit soort sporthallen zijn eigenlijk niet te verhuren aan commerciële partijen. Dit zijn meer Gemeentelijke objecten welke een bijdrage leveren aan de leefbaarheid in een woonwijk en goed is voor de samenleving. Over het algemeen zijn dit soort objecten gesubsidieerd en minder courant te noemen.

Verhuurtijd (maanden): **12 maand(en)**

Courantheid verkoop: **Matig**

Verkoopbaarheid
De courantheid is matig te noemen. Dit object is alleen geschikt voor een Gemeente of grote sportvereniging die het zelf gaat exploiteren. Meestal is het alleen geschikt voor een gemeente die het aan diverse verenigingen gaat verhuren of in gebruik gaat geven. Het is niet winstgevend maar is een dienst aan de samenleving om de leefbaarheid van de stad en de wijk te verbeteren. Alleen indien een Gemeente gaat huren voor 10 jaar is er wel belangstelling voor een belegger.

Verkooptijd (maanden): **12 maand(en)**

Courantheid algemeen: **Matig**

D JURIDISCH

D.1 PRIVAATRECHTELIJKE ASPECTEN

Eigenaar: Stichting Sporthal Nylan

Type eigendom: Appartementsrecht

Te taxeren belang: Appartementsrecht

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnummer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Huizum	HZM00	E	2865	2.844	VVE Sportaccomodatie Nylan
Totaal				**2.844**	

Appartementsrechten commercieel

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	BVO	Eigenaar
Huizum	HZM00	E	2873	1	2.218	Stichting Sporthal Nylan
Totaal					**2.218**	

Aantekeningen kadastraal object
Geen bijzonderheden in de kadastrale registratie.

Bijzondere privaatrechtelijke bepalingen
De akte van levering is bij het kadaster opgevraagd en op bijzonderheden doorgenomen. Er zijn geen bijzondere privaatrechtelijke bepalingen welke van invloed op de waardering zijn. .

Voldoet de VVE aan de wet verbetering functioneren VVE's Ja

VVE en invloed op de waardering
Recent gebouwd object (2019) en in 2019 tevens in een VVE ondergebracht, VVE Sportaccommodatie Nijlan te Leeuwarden

D.2 PUBLIEKRECHTELIJKE ASPECTEN

Gebruik conform omgevingsplan: Ja

Omgevingsplan
Er heeft geen formeel juridisch onderzoek plaatsgevonden naar de bestemming. In het kader van deze taxatie is het Omgevingsloket geraadpleegd. Uit deze informatie is het navolgende gebleken:

Het getaxeerde valt binnen de Gemeente Leeuwarden onder de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan Leeuwarden - Nylan, de bestemming is Sport.
Vastgesteld: 18-juli- 2018
Status: geheel onherroepelijk in werking

Het gebruik is toegestaan op grond van het vigerende bestemmingsplan. Een plankaart met de bijbehorende omschrijving van de bestemming en de toegestane functies is als bijlage in dit rapport opgenomen.

Monument: Nee

Niet van toepassing.

Voorkeursrecht gemeenten: Nee

Opmerking voorkeursrecht gemeenten
Geen Wet voorkeursrecht Gemeenten van toepassing.

Vestigingseisen
Er zijn geen specifieke vestigingseisen van toepassing.

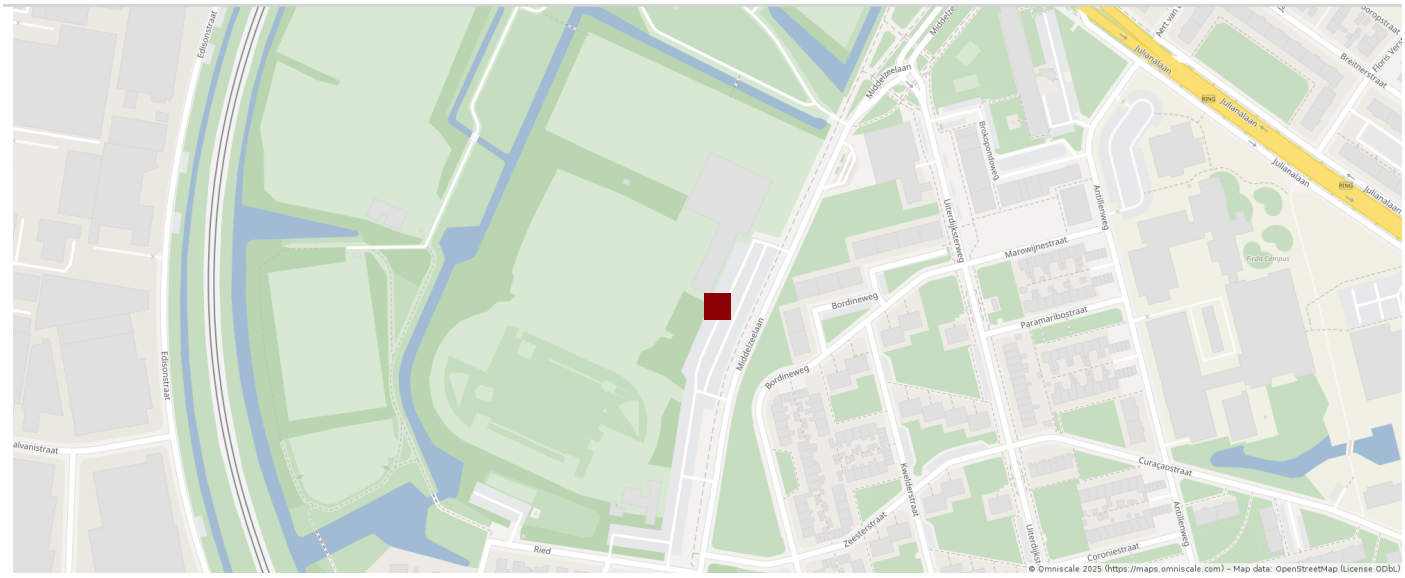
Fiscale aspecten
Indien het object wordt verkocht is de wettelijk verschuldigde overdrachtsbelasting van toepassing.
De huur(waarde) van de getaxeerde ruimten is zonder BTW tenzij anders vermeld.

Bijzondere publiekrechtelijke bepalingen
Er zijn geen bijzondere publiekrechtelijke bepalingen.

E LOCATIE

E.1 LOCATIEOVERZICHT







E.2 LIGGING EN LOCATIE-OMSCHRIJVING

Ligging

Adres:	**Middelzeelaan 18 en 18a, 8931 AK Leeuwarden**
Plaats:	**Leeuwarden**
Buurt:	**Nijlân**
Wijk:	**Nijlân & De Zwette**
Gemeente:	**Leeuwarden**
COROP-gebied:	**Noord-Friesland**
Provincie:	**Friesland**

Omschrijving locatie, stand en ligging

Het object is gelegen in de provincie Friesland, in de gemeente Leeuwarden, welke circa 128810 inwoners heeft. De gemeente heeft in totaal 66821 huishoudens met een gemiddelde grootte van 1.9 personen, waarvan 32551 eenpersoonshuishoudens, 17134 huishoudens zonder kinderen en 17136 huishoudens met kinderen. Het percentage eengezinswoningen is 63% en het percentage meergezinswoningen is 37%.

Het object is gelegen aan de 5.1.2e in de wijk "Nijlân & De Zwette" en in de buurt "Nijlân". De toegestane maatvoering voor dit object zijn volgens ruimtelijke plannen: maximum bouwhoogte (m) = 9 .

In de buurt "Nijlân" is de gemiddelde afstand van alle inwoners tot de dichtstbijzijnde belangrijke verkeers- en vervoerspunten als volgt: de gemiddelde afstand tot de dichtstbijzijnde oprit van een hoofdverkeersweg is 3.5 km, tot het dichtstbijzijnde treinstation gemiddeld 1.6 km en tot het dichtstbijzijnde belangrijke overstapstation gemiddeld 1.6 km.

LOCATIEBEOORDELING

Beoordeling bereikbaarheid:	**Goed**
Beoordeling voorzieningen:	**Goed**
Beoordeling klimaatrisico's:	**Goed**
Beoordeling locatie totaal:	**Goed**

Toelichting locatiebeoordeling

Goede locatie voor een sportvoorziening. gelegen tegen een groter sportcomplex aan van diverse voetbalvelden, atletiekbaan en tennisvereniging. nette woonwijk.

KERNGEGEVENS GEMEENTE

Aantal inwoners gemeente:	**128.810**
Categorie grootte gemeente:	**100.000 tot 150.000 inwoners**
Mate van verstedelijking:	**Matig stedelijk**

DEMOGRAFIE OP BUURTNIVEAU

Inwoners

Aantal inwoners:	
Aantal inwoners 0 tot 15 jaar:	**425**
Aantal inwoners 15 tot 25 jaar:	**480**
Aantal inwoners 25 tot 45 jaar:	**1.260**
Aantal inwoners 45 tot 65 jaar:	**855**
Aantal inwoners 65 plus:	**955**

Huishoudens

Aantal huishoudens:	**2.560**
Gemiddelde grootte huishoudens:	**1,5**
Bevolkingsdichtheid (aantal inwoners per km²):	**3.891**

VASTGOEDSPECIFIEKE LOCATIEKENMERKEN

Vastgoed type

IPD-type (nieuw):	**Maatschappelijk**
Subtype (nieuw):	

Type locatie

Soort locatie:	**Gemengde locatie**

Woningvoorraad op buurtniveau

Totale omvang woningvoorraad:	**2.484**
Huurwoningen:	**70**
Huurwoningen van woningcoporaties:	**37**
Huurwoningen overig:	**33**
Koopwoningen:	**30**

ALGEMENE OMGEVINGSKENMERKEN

Stand t.o.v. type gebouwen in omgeving:	**Multifunctioneel gebied - diversiteit in type vastgoed en functies**
Fysieke kenmerken omgeving (uitzicht binnen 50m):	**Standaard**
Type bedrijvigheid in omgeving:	**Gemengde locatie**

BEREIKBAARHEID EN PARKEREN

Openbaar vervoer (m tot dichtsbijzijnde halte/station)

Bushalte:	**182,00**
Tramhalte:	**76.301,00**
Treinstation:	**1.183,00**
Metrostation:	**104.594,00**

Auto (m tot dichtsbijzijnde snelweg)

Snelweg:	**3.878,00**

VOORZIENINGEN

Walkscore:	**50**
Walk Score - Toelichting:	**90-100 Paradijs voor wandelaars: de dagelijkse boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 70-89 Zeer beloopbaar: de meeste boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 50-69 Redelijk beloopbaar: sommige boodschappen kunnen te voet worden gedaan. 25-49 Meestal afhankelijk van de fiets of auto: voor de meeste boodschappen is een fiets of auto nodig. 0-24 Altijd afhankelijk van de fiets of auto: voor bijna alle boodschappen is een fiets of auto nodig.**

Parkeren

Parkeren op openbare weg:	**Goed**
Betaald parkeren aan openbare weg:	**Niet van toepassing**

Nabijheid voorzieningen in km (buurtgemiddelde)

Grote supermarkt:	**0** 5.1.2f
Dagelijkse levensmiddelen:	**0** 5.1.2f
Warenhuis:	**2,** 5.1.2f
Café e.d.:	**0,60**
Cafetaria e.d.:	5.1.2f **0**
Restaurant:	5.1.2f
Hotel:	**1** 5.1.2f
Kinderdagverblijf:	5.1.2f
Buitenschoolse opvang:	**0,** 5.1.2f
Basisschool:	5.1.2f **0**
Middelbare school:	**0,60**
Huisarts:	5.1.2f
Ziekenhuis incl. poli:	5.1.2f

KLIMAATRISICO'S

Risico op paalrot:	**Zeer laag**
Risico op verschilzetting:	**Zeer laag**
Overstromingsrisico:	**Buitengewone gebeurtenis**
Aanwezigheid overstromingsrisico zeespiegel:	**Nee**
Aanwezigheid overstromingsrisico neerslag:	**Nee**
Risico op bodemdaling:	**Nee**
Risico op bovengemiddelde hitte door omgevingsfactoren (bv versteende binnenstad):	**Nee**
Extreme wind:	**Geen tot gering risico op schade door extreme wind.**
Water stress:	**Geen of gering risico op schade als gevolg van waterstress.**
Aardbevingsrisico:	**Zeer geringe kans op schade door een aardbeving op deze locatie.**
Brand:	**Zeer gering risico op schade door natuurbrand op deze locatie.**
Droogte:	**Geringe funderingsproblemen als gevolg van bodemverzakking bij langdurige droge periodes.**

VERWACHTE ONTWIKKELINGEN IN DE DIRECTE OMGEVING

Behoudens de algemene marktontwikkelingen, zijn er op deze locatie geen ontwikkelingen bekend die de marktwaarde substantieel beïnvloeden.

F OBJECT

F.1 OBJECTINFORMATIE

Objectomschrijving
Het getaxeerde betreft de in 2019 gebouwde sporthal met tribune, kleedkamers en kantoor, met grond en verder aan- en toebehoren. Onderdeel uitmakend van een in appartementsrechten gesplitst object, gelegen op eigen grond.

Indeling
De indeling van het getaxeerde is globaal als volgt. Entree, hal, toegang tot sporthal via diverse kleedkamers met douches, kantoor en kleinere kleedkamers voor scheidsrechters. De sporthal is een open hoge ruimte met aan de zijkant onder de tribunes opslagruime voor materieel. Op de verdieping is een tribune en een ruimte voor de installaties. Het is een moderne sporthal met goede vloer, goede vrije hoogte en geschikt voor diverse zaalsporten.

Terrein
Het terrein is middels een recht van opstal uitgegeven aan de Stichting Sporthal Nylan. Op het moment van overdracht komt het geheel in eigen dom bij de gemeente. het geheel bedoel ik hiermee de grond die onder de opstallen van de sporthal ligt.

Bouwjaar: **2019**

Bouwaard, materialen en constructie
In staalconstructie gebouwd voorzien van onderheide betonvloer. De vloer is voorzien van een sporthal vloer met belijning voor de diverse zaalsporten. de gevels zijn deels in metselwerk en deels in sandwichpanelen. geïsoleerd stalen plat dak met pvc dakbedekking. Uitgebreide installaties met warmwater voorzieningen in alle kleedkamers. LED verlichting, isolatie en verdere duurzaamheidsvoorzieningen zoals zonnepanelen op het dak.
Het object is in 2019 gebouwd en opgeleverd. Bouwkosten toen waren ca € 5.1.2f incl BTW. De BTW kon niet worden verrekend.

Bouwkundige staat: **Goed**

Staat van onderhoud buiten: **Goed**

Staat van onderhoud binnen: **Goed**

Toelichting onderhoud
De onderhoudsstaat van het geheel betiteld taxateur als goed.
De beoordeling van de onderhoudstoestand van gebouwen en gebouw gebonden installaties geschiedt globaal, voor zover waarneembaar en uitsluitend in het kader van een waardeoordeel. Het is geen technisch onderzoek en er wordt geen aansprakelijkheid aanvaard met betrekking tot de onderhoudstoestand zelf en/of eventuele verborgen gebreken (zoals funderingsproblematiek), tenzij anders vermeld in deze rapportage.

Bij deze taxatie is ervan uitgegaan (tenzij anders vermeld) dat de installaties naar behoren functioneren en in een zodanige staat verkeren dat vereiste goedkeuringen, waaronder die van overheidswege, zonder investeringen kunnen worden verkregen. Deze installaties zijn bijvoorbeeld centrale verwarming, klimaatinstallatie, elektrische installaties, liften en installaties en voorzieningen in overeenstemming met de voorschriften van de plaatselijke brandweer. Bij de waardering zijn de niet-gebouw gebonden installaties buiten beschouwing gelaten.

Vastgoed Taxatiewijzer: **2025**

Normonderhoud type: **gz 02 KK - Gymzaal**

Parkeren (op eigen terrein): **Niet van toepassing**

Toelichting parkeren
Er is een royaal parkeerterrein aan de voorzijde waar de diverse sportverenigingen op het sportpark gebruik van kunnen maken.

Functionaliteit: **Goed**

Toelichting functionaliteit
Een moderne sporthal, goede hoogte en goed te gebruiken.

F.2 OPPERVLAKTE

Overzicht ruimtetypes commercieel

IPD-type	Ruimtetype(s)	Status	BVO m²	VVO m² of stuks
Maatschappelijk	sporthal met toestelopslag	Eigenaar gebruiker	5.1.2f	
	kleedkamers en toiletgroep	Eigenaar gebruiker	5.1.2f	
	verdieping open ruimte	Eigenaar gebruiker	5.1.2f	
	Subtotaal		5.1.2f	
Totaal			5.1.2f	

F.3 RENOVATIE

Laatste renovatie
Geen aanzienlijke wijzigingen en / of uitbreidingen.

F.4 MILIEUASPECTEN EN BEOORDELING

Omschrijving milieuaspecten
De Gemeente Leeuwardent is geraadpleegd. Er zijn geen negatieve milieuaspecten welke het gebruik belemmeren en/of van invloed op de waardering zijn. Bij de waardering is het uitgangspunt dat de grond geschikt is voor het huidige- en voorgenomen gebruik. De opgevraagde bodemrapportage is als bijlage in dit rapport opgenomen.

Object beoordeling
Een goed functioneel geheel met een logische indeling.

Object score: **Goed**

G GEBRUIK

G.1 GEBRUIK VAN HET OBJECT

Huidig gebruik
Het getaxeerde is als sporthal in gebruik, de ruimtes worden aan diverse sportverenigingen in gebruik gegeven.

Voorgenomen gebruik
Het huidige gebruik wordt voortgezet.

G.2 ALTERNATIEVE AANWENDBAARHEID

Alternatieve aanwendbaarheid: **Slecht**

Optimale aanwending (scenario analyse)
Het huidige gebruik is de meest optimale aanwending van het getaxeerde.

H ONDERBOUWING

H.1 MARKTVISIE

Marktbeeld
Marktbeeld Sporthallen Nederland

De markt voor sporthallen in Nederland is relatief klein en specifiek, omdat het aanbod vaak beperkt is en de vraag sterk afhankelijk is van lokale omstandigheden. Sporthallen kunnen zowel door gemeenten, commerciële instellingen als sportverenigingen worden beheerd. De prijzen en de marktomstandigheden worden beïnvloed door een aantal factoren, zoals de locatie, grootte, staat van onderhoud, het type en de aard van de gebruikers (commerciële partijen versus niet-commerciële sportverenigingen of scholen), evenals het aanbod van alternatieve sportlocaties.

Algemene Kenmerken van de Markt in Nederland

Prijsniveaus en Variatie:

De prijzen voor de huur of aankoop van sporthallen variëren sterk per regio, met een duidelijk verschil tussen stedelijke en meer landelijke gebieden. In grotere steden en dichtbevolkte regio's is de concurrentie vaak groter, waardoor de prijzen voor sporthallen hoger liggen. Dit komt door de grotere vraag naar faciliteiten en een hoger niveau van economische activiteit in stedelijke gebieden.
In meer rurale of minder dichtbevolkte gebieden, zoals Friesland, kunnen de prijzen lager liggen, maar het aanbod is ook beperkter.

Beperkt Aanbod en Lage Beschikbaarheid:

In Nederland is er een relatief laag aanbod van sporthallen voor zowel aankoop als verhuur, vooral wanneer het gaat om goed onderhouden of recent gerenoveerde hallen. Dit komt mede door de specifieke aard van sportinfrastructuur die vaak vanuit gemeentelijke of andere publieke instellingen wordt beheerd.

De vraag naar sporthallen in Nederland wordt vooral gedreven door lokale sportverenigingen, onderwijsinstellingen, commerciële sportaanbieders en gemeentelijke sportprogramma's. Er is daarnaast een toenemende vraag naar multifunctionele sportfaciliteiten die ook kunnen worden gebruikt voor andere evenementen, zoals beurzen, evenementen of zelfs als tijdelijke opslaglocaties. Het is echter relatief moeilijk om deze hallen te vinden op de secundaire markt.

Impact van de Economische en Demografische Ontwikkeling:

De prijzen van sporthallen worden ook beïnvloed door de bredere economische ontwikkelingen, zoals de mate van economische groei en de mate van gemeentelijke investeringen in sportinfrastructuur. In sommige gevallen kan het gebrek aan investeringen in sportfaciliteiten leiden tot hogere onderhoudskosten, wat de prijzen voor bestaande hallen opdrijft.

Demografische veranderingen kunnen ook een rol spelen. Zo kan een groeiende lokale bevolking de vraag naar sporthallen verhogen, terwijl krimp in bepaalde regio's kan leiden tot een afname van de vraag.

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	3,00%	2,40%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Kosten verwachting	3,75%	3,00%	2,75%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Markthuur verwachting	3,00%	2,40%	2,20%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Marktsituatie
Marktbeeld Friesland en Leeuwarden

Friesland, en specifiek de stad Leeuwarden, heeft een unieke dynamiek als het gaat om de markt voor sporthallen. Deze regio's vertonen significante verschillen in vergelijking met grotere stedelijke gebieden zoals de Randstad. Friesland is relatief dunbevolkt en de vraag naar sporthallen is per definitie kleiner dan in grotere steden. Desondanks zijn er enkele specifieke factoren die de prijsontwikkeling en het aanbod in Friesland beïnvloeden.

1. Lage Markt en Beperkt Aanbod in Friesland

Friesland is een minder dichtbevolkte provincie, wat betekent dat het aantal sporthallen relatief beperkt is. Dit heeft invloed op zowel de beschikbaarheid als de prijsstelling:

Beperkt Aanbod: De provincie kent een beperkt aantal sporthallen die beschikbaar zijn voor verhuur of verkoop. Veel van de sporthallen worden beheerd door gemeentelijke en sportorganisaties, waardoor er weinig sporthallen beschikbaar zijn voor commerciële doeleinden of verhuur. Dit zorgt ervoor dat het aanbod op de secundaire markt beperkt is.

Lage Concurrentie: In Friesland is de concurrentie voor het huren of kopen van sporthallen minder intens dan in de Randstad, simpelweg omdat er minder aanbieders en gebruikers zijn. Dit betekent echter ook dat er minder keuzemogelijkheden zijn voor organisaties of bedrijven die sportfaciliteiten zoeken, wat de prijzen kan opdrijven, vooral voor goed onderhouden of goed gelegen hallen.

Afstand en Bereikbaarheid: Het geografische aspect speelt ook een rol. Sporthallen die goed bereikbaar zijn, bijvoorbeeld in de grotere steden zoals Leeuwarden, kunnen relatief duurder zijn dan sporthallen die verder van de grote centra liggen. De afstanden in Friesland zijn doorgaans groter, waardoor er meer vraag is naar hallen die goed bereikbaar zijn voor lokale gemeenschappen en verenigingen.

2. Marktsituatie in Leeuwarden

Leeuwaren is de hoofdstad van Friesland en heeft daardoor een grotere concentratie van inwoners, bedrijven en sportverenigingen, wat invloed heeft op de vraag naar sportfaciliteiten:

Regionale aantrekkingskracht: Leeuwarden, als grootste stad van Friesland, heeft meer economische activiteit, waardoor er mogelijk meer vraag is naar sporthallen voor commerciële doeleinden, evenementen en grotere sportverenigingen. In vergelijking met andere Friese steden en dorpen heeft Leeuwarden een bredere aantrekkingskracht als het gaat om het gebruik van sportfaciliteiten.

Vraag naar Multifunctionele Gebouwen: In Leeuwarden is er een toenemende vraag naar multifunctionele sporthallen die niet alleen voor sportdoeleinden kunnen worden gebruikt, maar ook voor culturele of commerciële evenementen. Deze trend wordt versterkt door de algemene behoefte aan meer flexibele en rendabele vastgoedoplossingen.

Infrastructuur en Investeringen: De stad is bezig met diverse gemeentelijke projecten, waaronder de renovatie van sportfaciliteiten en de uitbreiding van lokale sportprogramma's. Deze investeringen kunnen de prijsontwikkeling beïnvloeden door de verbetering van de lokale infrastructuur en de aantrekkingskracht van de regio als een sportbestemming.

3. Factoren die de Prijzen Beïnvloeden

Onderhoud en Staat van de Faciliteiten: De kwaliteit van de sporthal en het niveau van het onderhoud spelen een cruciale rol in de prijsstelling. Goed onderhouden sporthallen kunnen aanzienlijk hogere prijzen bereiken dan hallen die verouderd zijn of intensief onderhoud nodig hebben.

Leeftijd van de Gebouwen: Veel sporthallen in Friesland en Leeuwarden zijn ouder, en dit kan de vraag naar dergelijke hallen verminderen als ze niet goed onderhouden worden. Dit zorgt voor prijsverschillen, waarbij oudere hallen vaak tegen lagere prijzen op de markt komen.

Gemeentelijke Beleidsinvloeden: Gemeenten in Friesland hebben een actieve rol in het beheer en de ontwikkeling van sportfaciliteiten. Beleid gericht op de uitbreiding of renovatie van sportinfrastructuur kan de prijsontwikkeling in de regio beïnvloeden. Zo kan de herontwikkeling van oude sporthallen tot een belangrijkere speler op de markt leiden, wat het aanbod vergroot.

Conclusie en Prognose

De markt voor sporthallen in Friesland, en vooral in Leeuwarden, is relatief klein en het aanbod is beperkt. De prijzen voor sporthallen zijn dan ook relatief stabiel, maar kunnen opdrijven vanwege het beperkte aanbod en de beperkte concurrentie.

Beperkt Aanbod en Hoger Prijsniveau: Het beperkte aanbod en de hoge vraag naar multifunctionele sportfaciliteiten kunnen zorgen voor hogere prijzen dan men zou verwachten in vergelijking met andere regio's van Nederland.

Potentiële Waarde Stijging: Gezien de beperkte beschikbaarheid en de groeiende vraag naar flexibele, multifunctionele sportfaciliteiten, kan de waarde van goed onderhouden sporthallen in Friesland en Leeuwarden op termijn toenemen.

Gemeentelijke Invloeden: Gemeentelijke investeringen in sportinfrastructuur kunnen de marktwaarde beïnvloeden, maar het is van belang te monitoren of er nieuwe initiatieven worden gestart die de markt voor sporthallen verder kunnen veranderen.

In het licht van deze factoren kan worden geconcludeerd dat het belangrijk is om rekening te houden met lokale trends, staat van de gebouwen en gemeentelijke invloeden bij het bepalen van de waarde van sporthallen in Friesland en Leeuwarden.

H.2 HUURREFERENTIES EN OVERZICHT RUIMTES EN MARKTHUUR

Algemene toelichting op de huurreferenties

De huurreferenties zijn die van sportaccomodaties welke recent zijn verhuurd en commercieel worden gebruikt door de huurders. De objecten zijn wat ouder en van mindere kwaliteit. De referentie van het Cambuurstadion betreft een bowlingruimte welke een mindere vrije hoogte heeft en als basisruimte wordt verhuurd.

Huurreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	Totaal m² of stuks	Huuropbrengst p/j	Huuropbrengst p/j/m² of stuk
1-10-2024	5.1.2e	Leeuwarden	Maatschappelijk	5.1.2f	€ 5.1.2f	
7-8-2024	5.1.2e	Purmerend	Maatschappelijk	5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f
23-10-2023	5.1.2e	Almere	Maatschappelijk	5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 3

1 - Referentie Type: huurtransactie | 5.1.2e - 5.1.2e Purmerend

Transactiedatum:	**07-08-2024**	Huuropbrengst per jaar:	€ 5.1.2f
Straat:	5.1.2e	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 5.1.2f
Plaats:	**Purmerend**	Einddatum contract:	**01-07-2025**
IPD-type:	**Maatschappelijk**	Looptijd contract in jr:	**0,4166667**
Bouwjaar:	**2009**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Parkeerplaatsen:	**19**	BTW belast:	**Nee**
Totaal m² of stuks:	**1.185**	Energielabel:	**A**
Bron:	**NVM**		



2 - Referentie Type: huurtransactie | 5.1.2e - 5.1.2e Leeuwarden

Transactiedatum:	**01-10-2024**	Huuropbrengst per jaar:	€ 5.1.2f
Straat:	5.1.2e	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 5.1.2f
Plaats:	**Leeuwarden**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
IPD-type:	**Maatschappelijk**	Energielabel:	**- / Geen**
Bouwjaar:	**2024**		
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	**1.869**		

Geen Foto beschikbaar

3 - Referentie Type: huurtransactie | 5.1.2e - 5.1.2e Almere

Transactiedatum:	**23-10-2023**	Huuropbrengst per jaar:	€ 5.1.2f
Straat:	5.1.2e	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 5.1.2f
Plaats:	**Almere**	Einddatum contract:	**01-12-2038**
IPD-type:	**Maatschappelijk**	Looptijd contract in jr:	**15**
Bouwjaar:	**1986**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Parkeerplaatsen:		BTW belast:	**Nee**
Totaal m² of stuks:	**1.115**	Energielabel:	**A**
Bron:	**NVM**		



Overzicht ruimtetypes

IPD-type	Ruimtetype(s)	BVO m²	VVO m²	Markt/herz. huur per m²	Markt/herz. huur per jr	% van totaal
Maatschappelijk	sporthal met toestelopslag	5.1.2f		€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	79,7 %
	kleedkamers en toiletgroep	339	5.1.2f	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	16,4 %
	verdieping open ruimte	5.1.2f		€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	4,0 %
	Subtotaal of gemiddelde	5.1.2f		€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	**100,0 %**
Totaal		5.1.2f			€ 5.1.2f	**100,0 %**

Verklaring gehanteerde markthuur

De gehanteerde markthuur vindt aansluiting bij thans gangbare huurprijzen van soortgelijke ruimten. De referenties geven een huurprijs aan die tussen de € 5.1.2f en € 5.1.2f per m2 per jaar zit. Daar valt het getaxeerde buiten. De huurwaarde per m2 van de sporthal ligt op ca € 5.1.2f per m2. Dat bis een stuk hoger. dat komt mede door de hoge bouwkosten, het niet kunnen verrekenen van de BTW, dus een kostenopslag van 21%. het specifieke karakter van een sporthal met royale vrije hoogte, vrije overspanning en zware vloer maakt het duurder dan de lagere ruimtes van de referenties. Deze zijn tevens ouder en zijn niet meer BTW plichtig.

Er wordt een huurprijs aanpassing conform CBS index jaarlijks toegepast.

H.3 KOOPREFERENTIES EN ONDERBOUWING YIELDS

Algemene toelichting op de beleggings- of koopreferenties

De referenties betreffen kleinere sportruimtes welke gelegen zijn in Nederland op ca 150 km van het getaxeerde. Er zijn geen andere referenties beschikbaar welke enigszins voldoen aan de eisen. In het marktbeeld wordt dat ook aangegeven, een kleine markt en meer iets voor overheden. De referenties zijn oudere objecten, minder van kwaliteit. en minder courant dan het getaxeerde. De BAR van het getaxeerde ligt iets lager omdat het minder onderhoud gevoelig is dan de referenties.

Koopreferenties commercieel

Transactiedatum	Adres	Plaats	IPD-type	VVO (m²) / stuks	BAR	Koopsom kk	Koopsom per stuks/m²
04-12-2024	5.1.2e	Leeuwarden	Maatschappelijk	5.1.2f 68	8,45%	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f
03-1-2024	5.1.2e	Ede	Maatschappelijk	1.332	9,41%	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f
07-12-2023	5.1.2e	Ede	Maatschappelijk	5.1.2f 35	9,47%	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f
04-12-2023	5.1.2e	5.1.2e	Maatschappelijk	5.1 690	10,24%	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f

Individuele referenties nader gespecificeerd | totaal aantal referenties: 4

Referentie type: **koop** | Adres: 5.1.2e - 5.1.2e **Ede**

Transactiedatum:	**03-01-2024**	Koopsom kk:	**€** 5.1.2f
Adres:	5.1.2e	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€** 5.1.2f
		BAR:	**9,41%**
Plaats:	**Ede**	Perceeloppervlak:	**1.323**
IPD-type:	**Maatschappelijk**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Bouwjaar:	**2004**	Eigendom:	**Vol eigendom**
VVO (m²) / stuks:	**1.332**	Energielabel:	**A+**
Bron:	**NVM**		



Referentie type: **koop** | Adres: 5.1.2e - 5.1.2e 5.1.2e

Transactiedatum:	**04-12-2023**	Koopsom kk:	**€** 5.1.2f
Adres:	5.1.2e	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€** 5.1.2f
Plaats:	5.1.2e	BAR:	**10,24%**
IPD-type:	**Maatschappelijk**	Perceeloppervlak:	**2.364**
Bouwjaar:	**1974**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
VVO (m²) / stuks:	**1.690**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Bron:	**NVM**	Energielabel:	**E**



Referentie type: **koop** | Adres: 5.1.2e - 5.1.2e **Leeuwarden**

Transactiedatum:	**04-12-2024**	Koopsom kk:	**€** 5.1.2f
Adres:	5.1.2e	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€** 5.1.2f
Plaats:	**Leeuwarden**	BAR:	**8,45%**
IPD-type:	**Maatschappelijk**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Bouwjaar:	**2024**	Eigendom:	**Vol eigendom**
VVO (m²) / stuks:	**3.068**	Energielabel:	**- / Geen**



Referentie type: **koop** | Adres: 5.1.2e - 5.1.2e **Ede**

Transactiedatum:	**07-12-2023**	Koopsom kk:	**€** 5.1.2f
Adres:	5.1.2e	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€** 5.1.2f
Plaats:	**Ede**	BAR:	**9,47%**
IPD-type:	**Maatschappelijk**	Perceeloppervlak:	**1.050**
Bouwjaar:	**1979**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Parkeerplaatsen	**11**	Eigendom:	**Vol eigendom**
VVO (m²) / stuks:	**1.035**	Energielabel:	**D**
Bron:	**NVM**		



Gebruikte input- en berekende output yields

Input yield	Yield
Disconteringsvoet	8,50 %
NAR vrij op naam	7,00 %
Exit yield	8,25 %

Verklaring gehanteerde rendementen
Netto aanvangsrendement (NAR vrij op naam t = 0)
De gehanteerde NAR is een afgeleide van de door taxateur in de markt waargenomen transacties waarbij een BAR bekend is. In de koopreferenties wordt vergeleken met de objecten waarvan een BAR herleidbaar is. Op basis daarvan wordt het netto aanvangsrendement bepaald.

Disconteringsvoet
De disconteringsvoet is, aan de hand van een sterk vereenvoudigde weergave van het het Capital Asset Pricing Model (CAPM), als volgt opgebouwd:
+ Risicovrij rendement: 2,5%
+ Asset class vastgoed: 1,5%
+ Object risico: 4,5%
= Totaal: 8,5%

Exit yield (NAR vrij op naam t=15)
Bij de inschatting van de exit yield (NAR vrij op naam aan het einde van de beschouwingsperiode van 15 jaar) is rekening gehouden met een technische en economische veroudering van het vastgoed. Er is een opslag gehanteerd van 1,25% ten opzichte van het netto aanvangsrendement van 7%. Deze opslag is beperkt. In de afgelopen jaren is gebleken dat de vastgoedmarkt bij dit soort objecten nauwelijks tot geen rekening houdt met veroudering.

H.4 ONDERBOUWING CORRECTIES

Er worden geen correcties meegenomen.

Bijzondere waardecomponenten
Geen bijzondere waardecomponenten.

I Tot slot

Tot slot
Alle taxaties zijn opinies betreffende de prijs die gerealiseerd kan worden in een transactie op de waardepeildatum op basis van de vermelde uitgangspunten en/of bijzondere uitgangspunten. De mate van zekerheid kan, zoals bij alle opinies, variëren. Deze variaties zijn het gevolg van de inherente kenmerken van het object, de markt of beschikbare informatie.

Het vermelden van het bestaan van onzekerheid hoort bij de professionele deskundigheid van de taxateur. Onvoorziene macro-economische of politieke crises kunnen dramatische gevolgen voor markten hebben, onder meer resulterend in paniekverkopen of eenvoudigweg onwil om transacties te sluiten. In dergelijke gevallen kan de taxatie niet als representatief worden beschouwd.

We raden u daarom aan om de waardering regelmatig te herzien en om specifiek marktadvies te krijgen als u een vervreemding wilt uitvoeren.

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 milieuaspect 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 getaxeerd 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 omgevingsplan, 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-aftrek 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. In de waardering is ervan 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 verantwoordelijkheid 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 ervan uit 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 verveelvoudigd, 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.

Marktwaarde

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.

Marktwaarde per VHE (indicatief) (alleen van toepassing bij residentiele objecten)

VHE staat voor ‘verhuurbare eenheid’ en is een begrip dat voornamelijk financiers gebruiken. In het taxatierapport wordt de marktwaarde per verhuurbare eenheid weergegeven. Echter, het gaat hierbij om een indicatieve marktwaarde k.k. per verhuurbare eenheid en is slechts een opdeling voor interne administratieve doeleinden (bijvoorbeeld: bij aflossingen uit tussentijdse verkoop). In de taxatie is de taxateur uitgegaan van de definitie van de marktwaarde k.k. als zijnde één complex. Gerealiseerd dient te worden dat dit niet een som der delen betreft en dat een opsplitsing achteraf naar kleinere delen niet juist is. Deze indicatieve marktwaarde k.k. per verhuurbare eenheid dient dus uitsluitend als indicatief gezien te worden en hieraan kunnen verder geen rechten worden ontleend door de opdrachtgever of derden. De gehanteerde methodiek betreft een wegingsmethodiek om het fictieve deel van een unit te bepalen in de totale marktwaarde kosten koper van het complex: (markthuur unit + contracthuur unit)/ (markthuur complex + contracthuur complex) X de marktwaarde k.k. van het complex.

WWS-punten

Het woningwaarderingsstelsel (WWS) is een op punten gebaseerd systeem om de maximale (toegestane) huurprijs van een sociale huurwoning vast te stellen. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. Het WWS heeft drie puntensystemen, waaronder een puntensysteem voor zelfstandige woonruimte en één voor onzelfstandige woonruimte (zoals kamerverhuur). Aan de hand van het aantal punten wordt er een maximaal redelijke huur voor de woonruimte vastgesteld. Deze huur wordt ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de huur van de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

Maximaal redelijke huur

De maximaal redelijke huur is de maximale huurprijs van de woonruimte dat op basis van het woningwaarderingsstelsel (WWS), dat een op punten gebaseerd systeem is, wordt vastgesteld. Dit systeem wordt ook wel het puntensysteem of puntentelling genoemd. De maximaal redelijke huur wordt daarom ook wel de puntentellinghuur genoemd. Deze huur wordt gebruikt om vervolgens te bepalen of de woonruimte boven of onder de liberalisatiegrens valt en of de woning dus wel of niet geliberaliseerd is.

Classificatie 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	Energielabel	BENG - 2 primair fossiel energieverbruik kWh/m² (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 het 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, hellingbanen e.d.

- Een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4m²
- Een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, 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 gelegen.

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 2025

GBO
Gebruiksoppervlakte

HABU
Highest And Best Use

IVS
International Valuation Standards 2024

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

VHE (alleen van toepassing bij residentiele objecten)
Verhuurbare eenheid

L BIJLAGEN OVERZICHT

Bijlagen
- Presentatie foto's;
- Referenties;
- Bijlagen rekenmodel en onderbouwing waarde;
- Kadastraal uittreksel, kadastrale kaart en akte van levering;
- Informatie BAG, bodemkwaliteit en bestemmingsplan.

BIJLAGEN FOTO'S















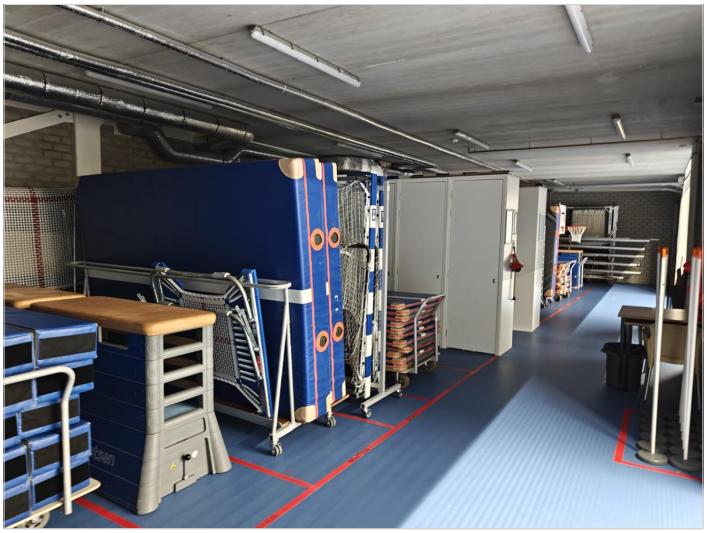



TOPFYSIO
fysiotherapie | sportrevalidatie
de Leeuwarder Zwaluwen

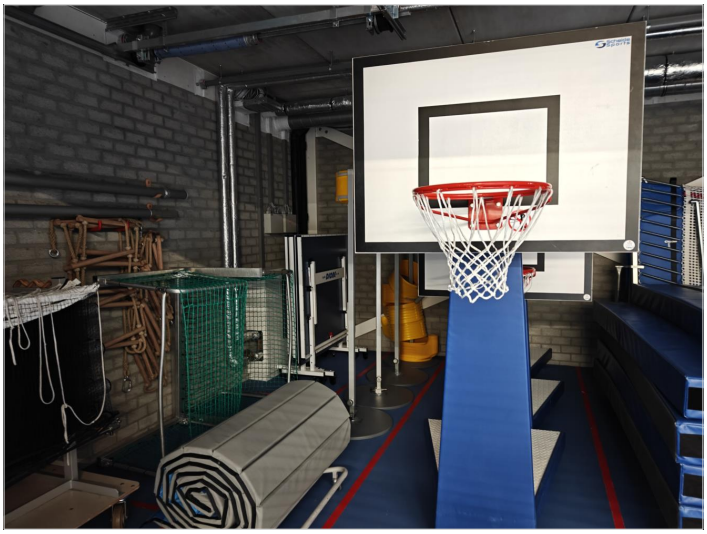


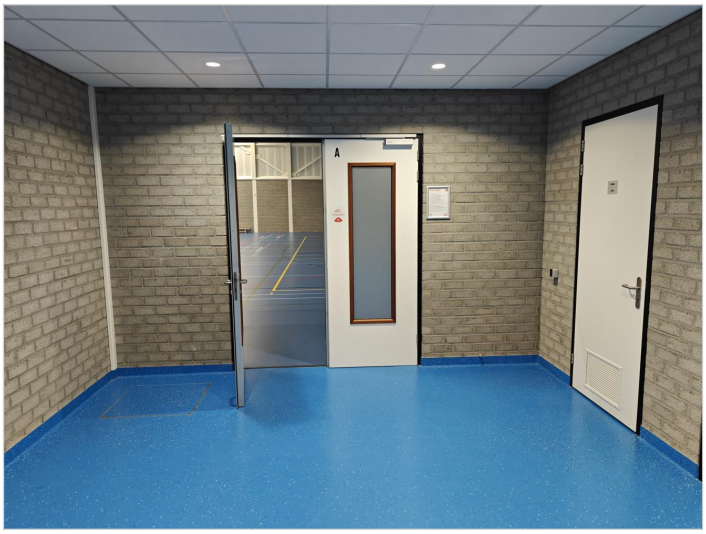



TOPFYSIO
fysiotherapie | sportrevalidatie
de Leeuwarder Zwaluwen





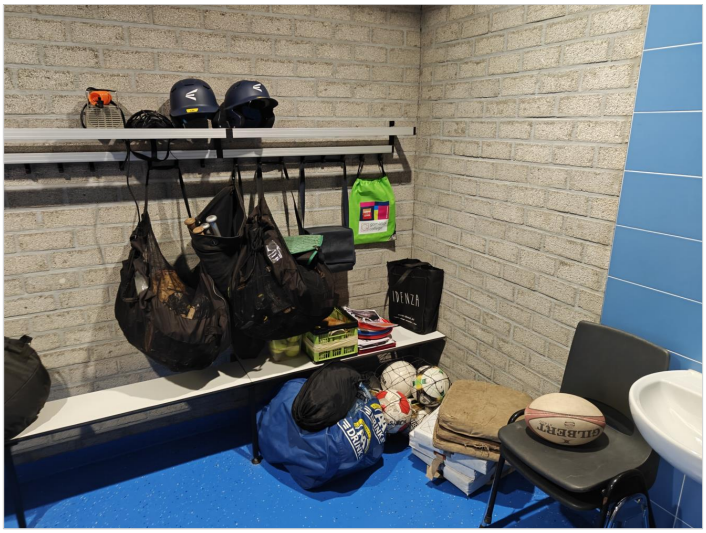









ONTRUIMINGSPLATTEGRON
begane grond
LEGENDA






5.1.2e











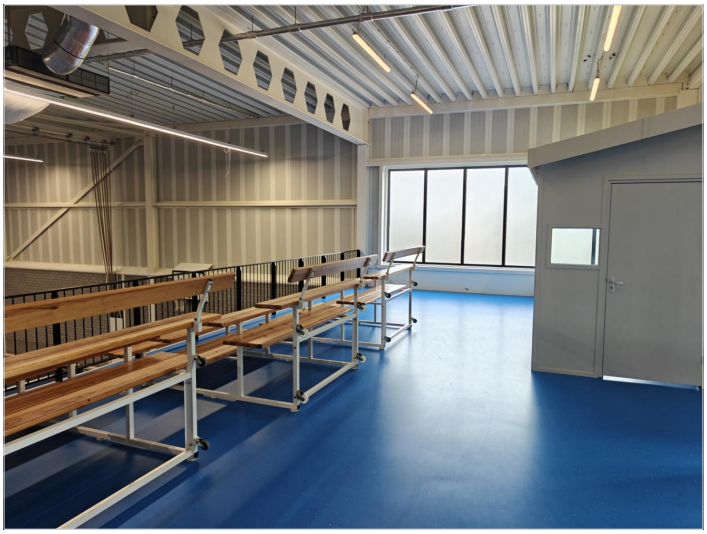



5.1.2e














5.1.2e

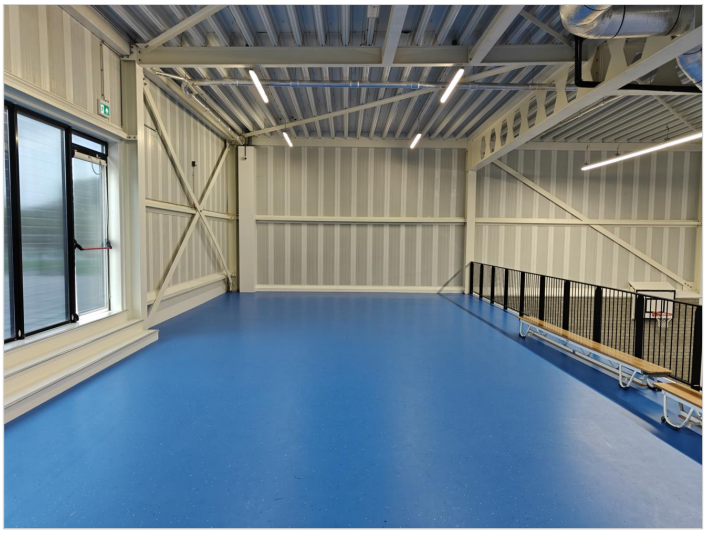



ONTRUIMINGSPLATTEGROND
verdieping
LEGENDA
G4S




5.1.2e





BIJLAGEN BELEGGING- OF KOOPREFERENTIES

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

De referenties betreffen kleinere sportruimtes welke gelegen zijn in Nederland op ca 150 km van het getaxeerde. Er zijn geen andere referenties beschikbaar welke enigszins voldoen aan de eisen. In het marktbeeld wordt dat ook aangegeven, een kleine markt en meer iets voor overheden. De referenties zijn oudere objecten, minder van kwaliteit. en minder courant dan het getaxeerde. De BAR van het getaxeerde ligt iets lager omdat het minder onderhoud gevoelig is dan de referenties.

Referentie type: **koop** | Adres: 5.1.2e - 5.1.2e **Ede**

Transactiedatum:	**03-01-2024**	Koopsom kk:	**€** 5.1.2f
Adres:	5.1.2e	Koopsom p/m² of p/stuk:	**€** 5.1.2f
Plaats:	**Ede**	BAR:	**9,41%**
IPD-type:	**Maatschappelijk**	Perceeloppervlak:	**1.323**
Bouwjaar:	**2004**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
VVO (m²) / stuks:	**1.332**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Bron:	**NVM**	Energielabel:	**A+**



Toelichting op deze referentie

Deze locatie in de wijk Rietkampen is geschikt voor de thans geldende bestemming als sportschool met zwembad, maar ook voor herontwikkeling tot woonlocatie. Het vrijstaande pand met een bruto vloeroppervlakte van 1.654 m², gebouwd in 2004, omvat de begane grond, eerste verdieping, tweede verdieping en een souterrain.

Het gebouw heeft aan twee zijden parkeergelegenheid op eigen terrein en grenst aan de noordzijde aan een openbaar parkeerterrein. In het pand zijn thans een zwembad en meerdere sportzalen die worden gebruikt voor diverse sporten waaronder aerobics, fitness, budo en dans. Het gebouw wordt geheel vrij van huur opgeleverd.

Omgeving
De wijk Rietkampen in Ede dateert uit het begin van de jaren '90. Oorspronkelijk was hier een agrarisch gebied, wat de naam van de wijk verklaart. De wijk is verdeeld in vier buurten; de Dreven, de Parken, de Singels en de States. Er zijn veel voorzieningen zoals een bioscoop, zorgcentrum, kerkelijk centrum, ziekenhuis en winkelcentrum Stadspoort Ede.

De Laan der Verenigde Naties is een van de hoofdverkeersaders en er zijn goede busverbindingen, onder andere met het centrum en treinstation. Ede is met de auto goed bereikbaar via de snelwegen A12 en A30. Met de trein is het maar 10 minuten naar Arnhem en Utrecht is maar 25 minuten reizen. Arnhem is vanaf het treinstation iets meer dan een half uur reizen.

Indeling

Begane grond
De entree staat in verbinding met een grote ontmoetingsruimte, voorzien van een balie en een keukenruimte. Ook zijn er een invalidentoilet en een toiletgroep met portaal op deze etage Aan de voorzijde is het zwembad, die grenst aan een kleedruimte voor personeel met een eigen toilet-/douchegelegenheid. Ook bevindt zich hier een technische ruimte en een tweede trappenhuis met nooduitgang. De achterzijde van de begane grond is thans in gebruik als fitnessruimte van circa 20,47 x 10,25 meter.

Eerste verdieping
Via een van de trappenhuizen is de eerste verdieping te bereiken. In het hart van pand bevindt zich de kleedruimte met douchegelegenheid en twee toiletruimtes.
Aan de voor- en achterzijde zijn twee sportzalen van circa 20.47 x 10.25 meter, waarvan een met twee inpandige technische ruimtes.
Tweede verdieping:
Op de bovenste verdieping is een tweede kleedruimte met douchegelegenheid en twee toiletruimtes. Qua maatvoering en voorzieningen is deze ruimte identiek aan de eerste verdieping.

Souterrain
Een van de trappenhuizen geeft toegang tot het souterrain. Hier zijn diverse bergingen, ruimtes ten behoeve van de zwembadinstallatie en een kleedruimte met douchegelegenheid en twee toiletruimtes.

conclusie
Minder goed object, verouderd, eenvoudig en veel minder goed dan getaxeerde.

Referentie type: **koop** | Adres: 5.1.2e - 5.1.2e 5.1.2e

Transactiedatum:	**04-12-2023**	Koopsom kk:	€ 5.1.2f
Adres:	5.1.2e	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 5.1.2f
Plaats:	5.1.2e	BAR:	**10,24%**
IPD-type:	**Maatschappelijk**	Perceeloppervlak:	**2.364**
Bouwjaar:	**1974**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
VVO (m²) / stuks:	**1.690**	Eigendom:	**Vol eigendom**
Bron:	**NVM**	Energielabel:	**E**



Toelichting op deze referentie

In (dorps)centrum van 5.1.2e, royaal dorpscentrum (bedrijfsverzamelgebouw) onder meer bestaande uit sportschool, sporthal, peuterspeelzaal, recreatiezaal/horecazaal, vergaderruimte, steunstee, erf, terrein en ondergrond gelegen op ca. 2364m² eigen grond.

Indeling: centrale hoofdingang met meterkast en kantoor, sportschool, sporthal met verdieping voorzien van berging en cv kast (t.b.v. sportschool), kleedruimtes met dames- en herentoilet, scheidsrechterkleedkamer en centrale gang naar de centrale hoofdingang, kleine zaal/schietbaan, horecagedeelte met bar, professionele keuken, kleine zaal, grote zaal met podium en berging, cv ruimte, peuterspeelzaal met toiletgroepen en eigen buitenruimte, vergaderzaaltjes, gang met aparte entree, toiletgroepen, werkkasten, kantoorruimtes, vergaderruimte met woonkamer, keuken met keukenblok, 2 kamers, eigen entree met toilet en douche. (zie plattegronden).

Het dorpscentrum is gelegen op een gunstige locatie, in het dorpscentrum van 5.1.2e en heeft een goede bereikbaarheid

Staat van onderhoud
Het bedrijfspand is verkeert in redelijke tot goede staat van onderhoud.

Conclusie
Verouderd, veel minder goed dan getaxeerde.

Referentie type: **koop** | Adres: 5.1.2e - 5.1.2e **Leeuwarden**

Transactiedatum:	**04-12-2024**	Koopsom kk:	€ 5.1.2f
Adres:	5.1.2e	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 5.1.2f
Plaats:	**Leeuwarden**	BAR:	**8,45%**
IPD-type:	**Maatschappelijk**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Bouwjaar:	**2024**	Eigendom:	**Vol eigendom**
VVO (m²) / stuks:	5.1.2f	Energielabel:	**- / Geen**



Toelichting op deze referentie

casco ruimte in het voetbal stadion van Cambuur, recent opgeleverd. Geen hoge ruimte, geen grote overspanning. slechter dan getaxeerde, wel een goede locatie.

Referentie type: **koop** | Adres: 5.1.2e - 5.1.2e **Ede**

Transactiedatum:	**07-12-2023**	Koopsom kk:	€ 5.1.2f
Adres:	5.1.2e	Koopsom p/m² of p/stuk:	€ 5.1.2f
Plaats:	**Ede**	BAR:	**9,47%**
IPD-type:	**Maatschappelijk**	Perceeloppervlak:	5.1.2f
Bouwjaar:	**1979**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Parkeerplaatsen	**11**	Eigendom:	**Vol eigendom**
VVO (m²) / stuks:	5.1.2f	Energielabel:	**D**
Bron:	**NVM**		



Toelichting op deze referentie

Dit zeer ruime gebouw staat op een perceel van maar liefst 1.050 m² en heeft maar liefst 11 parkeerplaatsen op eigen terrein. De verkoop geschiedt op basis van de huidige enkelbestemming 'sport' en is, gezien de locatie, een interessante ontwikkellocatie. De sportschool wordt omringd door patiowoningen van 1 woonlaag en aan de noordzijde door wooncentrum Slunterhof.

Omgeving
Het gebouw staat in een rustige straat in de wijk Veldhuizen. Aan de randen van de wijk bevindt zich deels hoogbouw en in de kern een grote diversiteit aan woningtypes zoals twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaande woningen en seniorenwoningen. Op korte afstand bevindt zich een buurtwinkelcentrum met supermarkten, speciaalzaken en gezondheidscentrum. De bushalte met een goede verbinding naar de Intercity treinstations Veenendaal-De Klomp en Ede-Wageningen is maar 4 minuten lopen.
Ede is met de auto goed bereikbaar via de snelwegen A12 en A30. Met de trein is het maar 10 minuten naar Arnhem en Utrecht is maar 25 minuten reizen. Arnhem is vanaf het treinstation iets meer dan een half uur reizen.

Indeling

Indeling sportschool (872 m² GBO):
Aan de voorzijde, naast de fietsenrekken, is de entree met vestibule. Aansluitend is de ruime kantine met bar en balie, die het hart van de sportschool vormt. Rechts van de kantine zijn twee kleedruimtes, beiden met een douchegelegenheid en een toiletruimte. Vanuit beide kleedruimtes is de eerste gym-/sport-/budo-zaal van 144.5 m² te bereiken. Deze hoge ruimte is voorzien van een nooduitgang.
Aan de achterzijde zijn twee aaneengesloten fitnessruimtes van 104.4 en 71.8 m² groot. De ruimtes zijn onderling verbonden via dubbele deuren en in de grootste ruimte bevindt zich, naast de nooduitgang, een inpandige technische ruimte. Achter de bar en receptie is een lange gang die leidt naar een sport-/danszaal van 97.6 m² met een berging en nooduitgang. Aan de gang grenzen een dames- en herentoilet.
Het voorste deel van het gebouw, aan de linkerzijde, biedt ruimte aan twee kleine kleedruimtes met toilet en douche, twee bergingen en de receptie met kantoorruimte. Ook bevindt zich in dit deel de interne toegang tot de trap naar het appartement.

Indeling appartement (162.9 m² gebruiksoppervlakte wonen exclusief dakterras):
Het appartement heeft een eigen entree op de begane grond, gesitueerd aan de linkerzijde. In de hal (2.2 m²) bevinden zich de meterkast en de trapopgang. Ook is er een interne verbinding met de sportschool.
De hal op de eerste verdieping grenst aan een berging, de woon-/eetkamer, cv-ruimte, de toiletruimte en een lange gang. In de L-vormige woon-/eetkamer van ruim 55 m² zorgen grote ramen aan twee zijden voor veel lichtinval. De schouw met haard is gesitueerd bij het zitgedeelte en het eetgedeelte grenst aan het dakterras van maar liefst 21.2 m².
In de keuken (8 m²) met plavuizen vloer staat een lichte U-opstelling met een granieten blad en diverse inbouwapparatuur: een kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en een combi-oven/magnetron.
Het achterste deel van het appartement biedt ruimte aan vier slaapkamers, de badkamer en een wasruimte. De slaapkamers variëren van 10.7 tot 14.3 m² en de badkamer is ingedeeld met een ligbad, aparte douche, toilet en een wastafelmeubel. Alle ruimtes grenzen aan een lange gang met dezelfde vloer als de hal.

Metrage:
Het gebouw heeft een ruime maatvoering van 872 m² GBO en bestaat uit twee bouwlagen. Het appartement op de eerste verdieping is 162.9 m² groot, exclusief het dakterras. De maximum toegestane bouwhoogte (conform bestemmingsplan) bedraagt 10 meter.

Conclusie: Verouderde gymzaal, eenvoudig, veel minder goed. slechter dan getaxeerde.

BIJLAGEN HUURREFERENTIES

Algemene toelichting op de huurreferenties | Aantal referenties: 3

De huurreferenties zijn die van sportaccomodaties welke recent zijn verhuurd en commercieel worden gebruikt door de huurders. De objecten zijn wat ouder en van mindere kwaliteit. De referentie van het Cambuurstadion betreft een bowlingruimte welke een mindere vrije hoogte heeft en als basisruimte wordt verhuurd.

Referentie type: **huurtransactie** | 5.1.2e - 5.1.2e Purmerend

Transactiedatum:	**07-08-2024**	Huuropbrengst per jaar:	€ 5.1.2f
Straat:	5.1.2e	Aanvangshuur per jaar m²:	-
Plaats:	**Purmerend**	Huuropbrengst per jaar m²:	€ 5.1.2f
IPD-type:	**Maatschappelijk**	Einddatum contract:	**1-7-2025**
Bouwjaar:	**2009**	Looptijd contract in jr:	5.1.2f
Parkeerplaatsen:	**19**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Totaal m² of stuks:	**1.185**	BTW belast:	**Nee**
Bron:	**NVM**	Energielabel:	**A**



Toelichting op deze referentie
Het pand omvat 1185 m² aan oppervlakte, verdeeld over twee etages en een aantrekkelijke buitenruimte, en biedt 32 parkeerplaatsen (deels tezamen met nummer 142).

Duurzaam en Modern:
Het pand blinkt uit in duurzaamheid met 50 zonnepanelen, stadsverwarming en een A-energielabel, wat zorgt voor lage energiekosten en een kleinere ecologische voetafdruk.
Toplocatie:
Gelegen aan de doorgaande Burgemeester D 5.1.2e in de levendige wijk Overwhere, is dit pand perfect bereikbaar. Met de bushalte van lijn 100 voor de deur, het winkelcentrum Wormerplein op loopafstand, en snelle toegang tot de A7, zijn alle voorzieningen binnen handbereik.
Indeling en Voorzieningen:
Begane grond:
Entree met open receptiebalie, koffieterras en wachtruimte, een kapperszaak, sport- en fitnessruimte, toiletgroep, energiekasten, brede trap en lift naar de eerste etage.
Eerste etage:
Centrale hal met toegang tot alle ruimtes, twee zalen (inclusief podium en audiovisuele middelen), vijf behandelkamers, kantoorruimte, toiletgroep, separate kleedkamers met douches, sauna, en twee technische ruimtes.

Het gebouw kan naar behoefte worden ingedeeld, waardoor het aanpasbaar is aan diverse bedrijfsactiviteiten.

Overige Informatie:
Bouwjaar: 2009
Totale gebruiksoppervlakte: 1185 m²
Airconditioning en verwarming per ruimte
Vloerverwarming en warm water via stadsverwarming
50 PV panelen

Conclusie
Sportruimte, minder goed dan getaxeerde. eenvoudiger. wel deels verduurzaamd maar minder goed dan getaxeerde.

Referentie type: **huurtransactie** | 5.1.2e - 5.1.2e Almere

Transactiedatum:	**23-10-2023**	Huuropbrengst per jaar:	**€** 5.1.2f
Straat:	5.1.2e	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**Almere**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€** 5.1.2f
IPD-type:	**Maatschappelijk**	Einddatum contract:	**1-12-2038**
Bouwjaar:	**1986**	Looptijd contract in jr:	**15**
Parkeerplaatsen:		Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Totaal m² of stuks:	**1.115**	BTW belast:	**Nee**
Bron:	**NVM**	Energielabel:	**A**



Toelichting op deze referentie

GOED ONDERHOUDEN, VRIJSTAANDE SPORTACCOMODATIE MET HEEL VEEL OPENBARE PARKEERGELEGENHEID RECHT VOOR DE DEUR.
Gelegen in een woonwijk in de Molenbuurt in Almere-Buiten. Perfect geschikt voor een sportschool of een dansschool. Het is nu in gebruik voor fitness.

OPPERVLAKTE
CA. 1115 m² op de begane grond, bestaande uit een entree, receptie, diverse kantoor-/praktijkruimten, twee bergingen, was-/douche- en kleedruimten, fysio-ruimte, en sauna. Er zijn weinig dragende delen, dus u kunt uw eigen indeling maken.

OPLEVERINGSNIVEAU
* Airco
* Ventilatiesysteem
* Ledverlichting
* Systeemplafonds
* Sauna
* Douche/toiletruimten
* Minder-validentoilet

PARKEREN
Ruim voldoende gratis parkeergelegenheid in de omgeving.

POLDERVLAK
Op Poldervlak is een Ondernemerskring actief. Milieucategorie 3.2. Glasvezelnetwerk aanwezig.
Het stadsdeelcentrum Almere Buiten en Doe Mere (winkelcentrum op het gebied van wonen) liggen op loopafstand. Het terrein wordt collectief beveiligd.

BEREIKBAARHEID
Poldervlak is met de auto in acht minuten vanaf de A6 bereikbaar. Met het openbaar is het terrein binnen een kwartier van station Almere Centrum en binnen acht minuten van station Almere Buiten te bereiken.

Conclusie
Eenvoudige ruimte, veel minder hoog, slchter qua object, veroiuderd, slechter dan getaxeerde.

Referentie type: **huurtransactie** | 5.1.2e - 5.1.2e Leeuwarden

Transactiedatum:	**01-10-2024**	Huuropbrengst per jaar:	**€** 5.1.2f
Straat:	5.1.2e	Aanvangshuur per jaar m²:	**-**
Plaats:	**Leeuwarden**	Huuropbrengst per jaar m²:	**€** 5.1.2f
IPD-type:	**Maatschappelijk**	Vergelijkbaarheid:	**Slechter**
Bouwjaar:	**2024**	Energielabel:	**- / Geen**
Parkeerplaatsen:			
Totaal m² of stuks:	**1.869**		

Geen Foto beschikbaar

Toelichting op deze referentie

Het betreft hier de Basic Fit die een huurovereenkomst is aangegaan in het nieuwe Cambuurstadion. De ruimte is veel lager dan die van een sporthal. Oplevering is casco. Minder goed dan getaxeerde. locatie is wel prima

Hoekstra Bedrijfsmakelaars
5.1.2e | Leeuwarden
Email: 5.1.2e **@hoekstrabedrijfsmakelaars.nl** | Tel: 5.1.2e

Taxatierapport samenvatting

Middelzeelaan 18 en 18a, 8931 AK Leeuwarden
Waarde op: 3-6-2025 | Taxateur: 5.1.2e RT REV

I - Rapport samenvatting | Eigenaar gebruiker

Dossiernummer:	**2025-8931AK18**
VMS taxatienummer:	**101669779**
Complex:	5.1.2e **Leeuwarden**
Adres:	**Middelzeelaan 18 en 18a, 8931 AK Leeuwarden**
Eigenaar:	**Stichting Sporthal Nylan**
Type eigendom:	**Appartementsrecht**
Te taxeren belang:	**Appartementsrecht**
Perceeloppervlakte:	**2.844 m²**
Energielabel:	**Onbekend**

Object

Type object:	**Eigen gebruik**
Oorspronkelijk bouwjaar:	**2019**
Monument:	**Nee**
Totaal BVO:	**2.218 m²**
VVO (m²):	**2.098 m²**
Verhouding VVO / BVO:	**1:1,06**

Waardering

Opdrachtgever:	**Gemeente Leeuwarden**
Contactpersoon:	5.1.2e
Doel taxatie:	**Aankoop**
Taxateur:	5.1.2e **RT REV**
Waardepeildatum:	**dinsdag 3 juni 2025**
Marktwaarde per m²:	**€** 5.1.2f

Het object is per 03-06-2025 getaxeerd op:

EUR 5.1.2f

Gec. vervangingswaarde incl. overige waarde

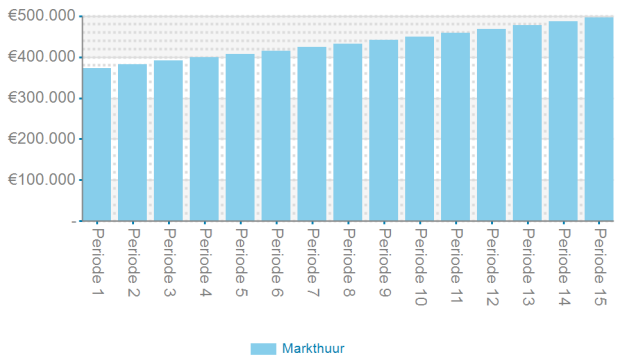
Locatie



Complex foto



GEPROGNOSTICEERDE HUURSTROMEN



RUIMTE VERDELING



Kengetallen

Markt/herz. huur:	**€** 5.1.2f
Theoretische huur:	**€** 5.1.2f
Netto markt/herz. huur:	**€** 5.1.2f
Correctie meer- en minderhuur:	**-**
Exploitatielasten % markt/herz. huur:	**13,3 %**
BAR | Kap. markt/herz. huur kk:	**0,0 %**

DCF rapportage

Middelzeelaan 18 en 18a, 8931 AK Leeuwarden

Waarde op: 3-6-2025 | Taxateur: 5.1.2e RT REV

KASSTROMEN	Periode 1	Periode 2	Periode 3	Periode 4	Periode 5	Periode 6	Periode 7	Periode 8	Periode 9	Periode 10	Periode 11	Periode 12	Periode 13	Periode 14	Periode 15
Theoretische huur	5.1.2f														
Bruto huurinkomsten	5.1.2f														
OZB	-18.019	-18.505	-18.931	-19.328	-19.715	-20.109	-20.511	-20.922	-21.340	-21.767	-22.202	-22.646	-23.099	-23.561	-24.032
Rioolbelasting	-346	-356	-364	-371	-379	-386	-394	-402	-410	-418	-427	-435	-444	-453	-462
Waterschapslasten	-2.900	-2.978	-3.047	-3.111	-3.173	-3.237	-3.301	-3.367	-3.435	-3.503	-3.573	-3.645	-3.718	-3.792	-3.868
Verzekering (incl. belasting)	-13.588	-14.046	-14.450	-14.830	-15.200	-15.580	-15.970	-16.369	-16.778	-17.198	-17.628	-18.068	-18.520	-18.983	-19.458
Overige zakelijke lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vaste kosten	**-34.853**	**-35.885**	**-36.791**	**-37.640**	**-38.467**	**-39.312**	**-40.176**	**-41.060**	**-41.963**	**-42.886**	**-43.830**	**-44.794**	**-45.781**	**-46.789**	**-47.820**
Onderhoud	-14.635	-15.129	-15.564	-15.972	-16.371	-16.781	-17.200	-17.630	-18.071	-18.523	-18.986	-19.460	-19.947	-20.446	-20.957
Beheerkosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige kosten	**-14.635**	**-15.129**	**-15.564**	**-15.972**	**-16.371**	**-16.781**	**-17.200**	**-17.630**	**-18.071**	**-18.523**	**-18.986**	**-19.460**	**-19.947**	**-20.446**	**-20.957**
Renovaties	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Achterstallig onderhoud	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overige baten/lasten	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Energie besparende maatregelen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Erfpacht / opstal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Correcties	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Kasstroom	322 5.1.2f		338 5.1.2f	24	35 5.1.2f	359	366 2	37 64	380 865	388. 8	395.896	40 31	41 16	4 5.1.2f	48
NCW Kasstromen	**309.890**	**29 54**	**276.266**	**259 1**	**244.178**	**229.449**	**215.608**	**202.601**	**190.379**	**178.893**	**168.100**	**15 58**	**148** 5.1.2f		**56**

Marktwaarde en gebruikte yields

Marktwaarde VON	€ 5.1.2f
Marktwaarde KK	€ 5.1.2f
Marktwaarde KK (afgerond)	€ 5.1.2f

Disconteringsvoet	**8,50 %**
NCW Kasstroom	€ 5.1.2f

Exit Yield	**8,25 %**
NCW Eindwaarde	€ 5.1.2f

NAR rapportage

Middelzeelaan 18 en 18a, 8931 AK Leeuwarden

Waarde op: 3-6-2025 | Taxateur: 5.1.2e RT REV

Ruimtetype	VVO	Aantal	Huur/eh	Huur %	Huurwaarde
sporthal met toestelopslag	5.1.2f	-	€ 5.1.2f	80%	€ 5.1.2f
kleedkamers en toiletgroep	5.1.2f 8	-	€ 5.1.2f	16%	€ 5.1.2f
verdieping open ruimte	291	-	€ 5.1.2f	4%	€ 5.1.2f
Totaal	5.1.2f	**-**		**100%**	**€** 5.1.2f

Exploitatiekosten	Kost/m²	Kost/%	
Totaal vaste kosten	€ 5.1.2f	9,3%	€ 5.1.2f
Onderhoud	€ 5.1.2f	3,9%	€ 5.1.2f
Beheerkosten	-	0,0%	-
Overige kosten	-	0,0%	-
Operationele kosten	**€** 5.1.2f	**13,3%**	**€** 5.1.2f
Netto huurwaarde			**€** 5.1.2f
NAR % von			7,00%
Marktwaarde von voor correcties			**€** 5.1.2f

Contante waarde correcties	
Incentive	-
Achterstallig onderhoud	-
Renovaties	-
Overige kosten	-
Overige baten	-
Energie besparende maatregelen	-
Erfpacht / opstal	-
Totaal correcties	**-**
Marktwaarde von	**€** 5.1.2f
Verwervingskosten	€ 5.1.2f
Marktwaarde kk	**€** 5.1.2f
Marktwaarde kk afgerond	**€** 5.1.2f

Markt/reviewhuur kapitalisatie	Bruto huur	Netto huur	Bruto von rend	Netto von rend	Kap. factor von
Markthuur	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	8,07%	7,00%	12,4
Markthuur eigenaar-gebruiker	€ 5.1.2f				

Kengetallen	
BAR kk markthuur	8,93%
IRR	8,52%
Gem. gewogen duur Contract opp.	0,0
Marktwaarde kk per m²	€ 5.1.2f

Disconteringsfactoren correcties	
Disconteringsvoet	8,50%

Kadastrale gegevens

Middelzeelaan 18 en 18a, 8931 AK Leeuwarden
Waarde op: 3-6-2025 | Taxateur: 5.1.2e RT REV

Kadastrale percelen

Plaats	Sectie	Kadastraal nummer	Index	Grondwaarde per m²	Grondwaarde	% eigendom	Erfpacht / opstal
Huizum	E	2865		-	-	100,00%	
Huizum	E	2873	1	-	€ 5.1.2f	100,00%	
Totaal					€ 5.1.2f		

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Middelzeelaan 18 en 18a, 8931 AK Leeuwarden
Waarde op: 3-6-2025 | Taxateur: 5.1.2e RT REV

Overzicht

	Totaal
Gecorrigeerde vervangingswaarde	**€ 5.028.550**
Grondwaarde	**€ 300.000**
Overige waarden kk	**-**
Afgeronde gecorrigeerde vervangingswaarde incl grond	**€ 5.330.000**

Gecorrigeerde vervangingswaarde

Ruimte	Bouwkosten	% Technische restwaarde	% Technische afschrijving	Technische waarde	% Economische veroudering	% Afschrijving bouwwijze	% Afschrijving belemmering gebruik	% Afschrijving excessieve gebruikerslasten	% Economische waarde	Gecorrigeerde vervangingswaarde
sporthal met toestelopslag	€ 4.198.337	30,00%	10,50%	€ 3.757.512					100,00%	€ 3.757.512
kleedkamers en toiletgroep	€ 1.103.256	30,00%	10,50%	€ 987.414					100,00%	€ 987.414
verdieping open ruimte	€ 316.899	30,00%	10,50%	€ 283.625					100,00%	€ 283.625
Totaal	**€ 5.618.492**			**€ 5.028.550**						**€ 5.028.550**

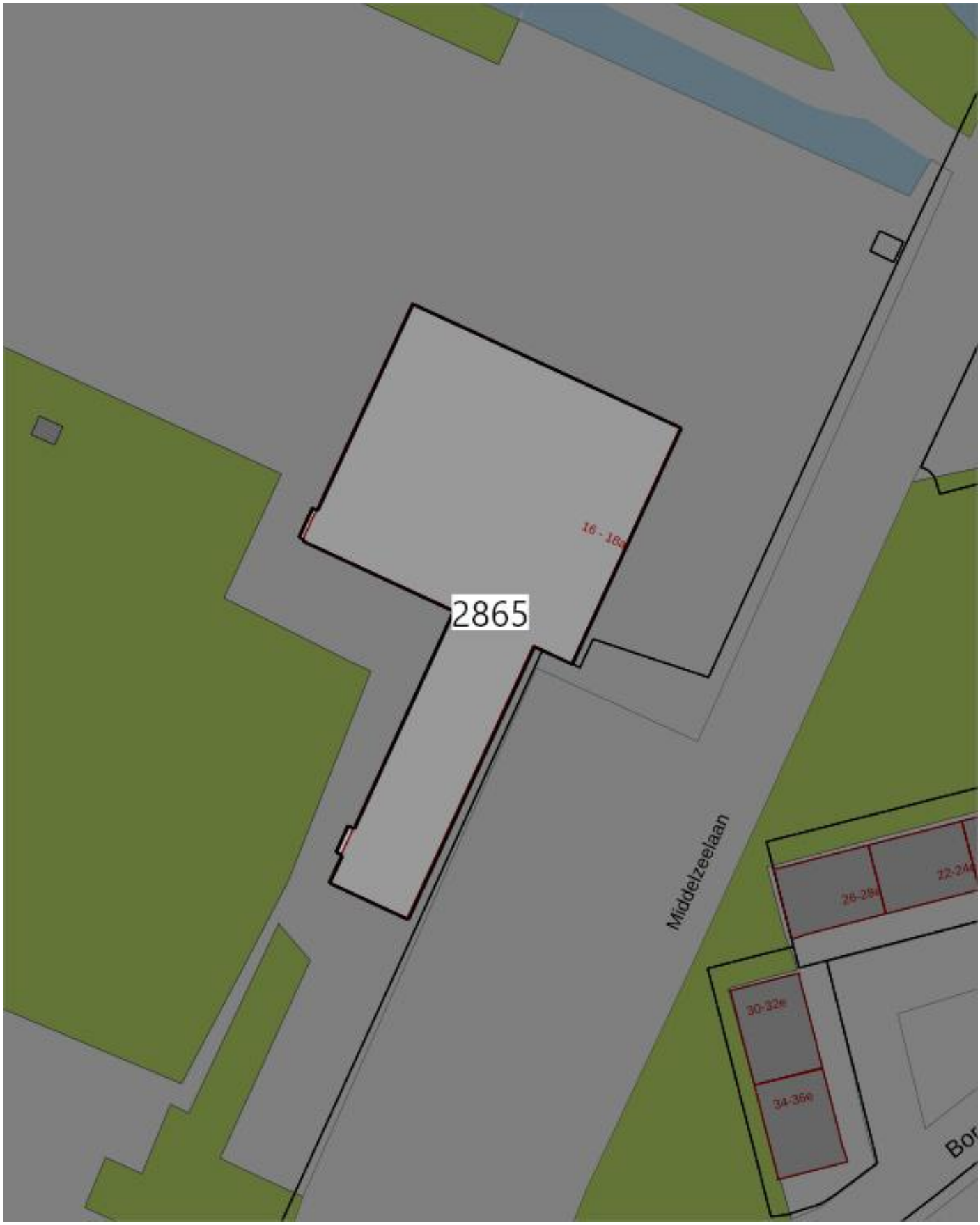
Ruimte	Onderdeel	BVO (m²) of stuks	Casco per m²	Afbouw per m²	Installaties per m²	Bouwkosten	Oorspronkelijk bouwjaar	Levensduur jr	% Technische restwaarde	Totaal afgeschreven	Technische waarde
sporthal met toestelopslag	Nieuw onderdeel	1573	€ 2.369	€ 300		**€ 4.198.337**	2019	40	30,00%	€ 440.825	€ 3.757.512
	Subtotaal	**-**	**-**	**-**	**-**	**€ 4.198.337**	**-**	**-**	**30,00%**	**-**	**€ 3.757.512**
kleedkamers en toiletgroep	Nieuw onderdeel	308	€ 1.982		€ 1.600	**€ 1.103.256**	2019	40	30,00%	€ 115.842	€ 987.414
	Subtotaal	**-**	**-**	**-**	**-**	**€ 1.103.256**	**-**	**-**	**30,00%**	**-**	**€ 987.414**
verdieping open ruimte	Nieuw onderdeel	291	€ 1.089			**€ 316.899**	2019	40	30,00%	€ 33.274	€ 283.625
	Subtotaal	**-**	**-**	**-**	**-**	**€ 316.899**	**-**	**-**	**30,00%**	**-**	**€ 283.625**
Totaal		**2.172**				**€ 5.618.492**					**€ 5.028.550**

Kadastrale percelen

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnummer	Oppervlakte (m²)	Eigenaar
Huizum	HZM00	E	2865	2.844	VVE Sportaccomodatie Nylan
Totaal				**2.844**	

Appartementsrechten commercieel

Gemeente	Gemeentecode Kadaster	Sectie	Perceelnummer	Index	BVO	Eigenaar
Huizum	HZM00	E	2873	1	5.1.2f	Stichting Sporthal Nylan
Totaal					5.1.2f	



Bron: Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK) & Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) & Kadaster.

1 / 1

kadaster

BETREFT
Huizum 5.1.2e

UW REFERENTIE
BOG 5.1.2e

GELEVERD OP
12-06-2025 - 08:58

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11207384785

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
11-06-2025 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
11-06-2025 - 14:59

BLAD
1 van 2

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Huizum E 2873 A1 Kadastrale objectidentificatie: 049270287310001 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Locatie	Middelzeelaan 18 8931 AK Leeuwarden Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG-identificatie	0080010010098486
Locatie	Middelzeelaan 18 a 8931 AK Leeuwarden Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
BAG-identificatie	0080010010098487
Omschrijving	Recreatie - Sport
Koopsom	€ 5.960.974,25
Koopjaar	2019
Vereniging van eigenaren	Vereniging van eigenaars Sportaccommodatie Nijlân te Leeuwarden
Ontstaan uit	Huizum E 2865
Splitsingsakte	Hyp4 76372/74 Splitsing in appartementsrechten
Ingeschreven op	10-09-2019 om 13:43

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

kadaster

BETREFT
Huizum 5.1.2e

UW REFERENTIE
BOG 5.1.2e

GELEVERD OP
12-06-2025 - 08:58

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11207384785

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
11-06-2025 - 14:59

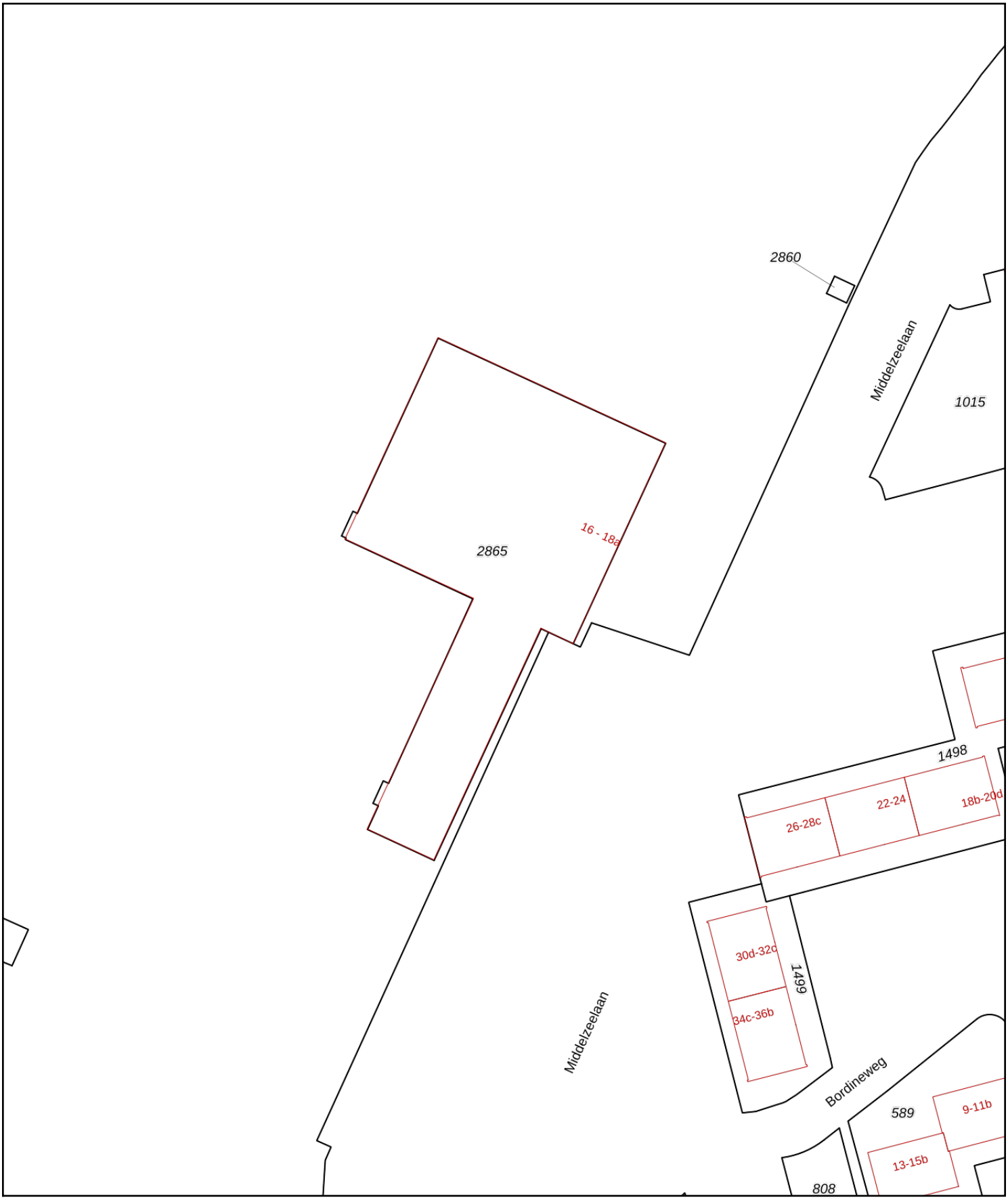
VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
11-06-2025 - 14:59

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk	Hyp4 76372/166 Overdracht (eigendom en/of beperkt recht)
Ingeschreven op	12-09-2019 om 14:59
Naam gerechtigde	Stichting Sporthal Nijlân
Adres	5.1.2e 5.1.2e GORREDIJK
Statutaire zetel	LEEUWARDEN
KvK-nummer	71894128 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister

De bewaarder van het Kadaster verklaart dat deze informatie hetzelfde is als de informatie uit de Basisregistratie Kadaster.
Voor het gebruik van deze gegevens gelden regels die staan in de Databankenwet (artikel 2, lid 1).
Hebt u hier vragen over? Neem contact op met onze klantenservice.



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Huizum
Sectie	E
Perceel	2865

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

AKTE VAN LEVERING

Betreft: **sporthal, onderdeel van: Sporthal Nijlân**

Heden, twaalf september tweeduizend negentien, verschenen voor mij, 5.1.2e 5.1.2e, kandidaat-notaris, als waarnemer van 5.1.2e, notaris te Leeuwarden, en in mijn voormelde hoedanigheid hierna ook te noemen: "notaris":

VERKOPER | VAN WIJNEN

1. 5.1.2e, geboren te Heerenveen op zevenentwintig april negentienhonderdachtentachtig, kantooradres: 5.1.2e Leeuwarden, 5.1.2e, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
   5.1.2e **Projectontwikkeling Noord B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Gorredijk, kantoorhoudende te 5.1.2e Gorredijk, Nederland, 5.1.2e, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 5.1.2e;

KOPER | STICHTING

2. 5.1.2e, geboren te Holwerd op eenentwintig februari negentienhonderddrieëntachtig, kantooradres: 5.1.2e Leeuwarden, 5.1.2e, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
   a. 5.1.2e, geboren te Tietjerksteradeel op tien maart negentienhonderddrieënzestig, wonende te 5.1.2e Leeuwarden, 5.1.2e, geregistreerd partner, houder van een Nederlands rijbewijs met nummer 5.1.2e, geldig tot dertig november tweeduizend eenentwintig;
   b. 5.1.2e, geboren te Heerenveen op eenentwintig september negentienhonderdzesenvijftig, wonende te 5.1.2e Gorredijk, Nederland, 5.1.2e 5.1.2e, gehuwd, houder van een Nederlands paspoort met nummer 5.1.2e, geldig tot zestien april tweeduizend vierentwintig

   te dezen handelend als gezamenlijk tot vertegenwoordiging bevoegd bestuurders van:
   Stichting Sporthal Nijlân, een stichting, statutair gevestigd te Leeuwarden, in de Gemeente Leeuwarden, kantoorhoudende te 5.1.2e Gorredijk, 5.1.2e, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 71894128.

De verschenen personen verklaren:

I. DEFINITIES

1. Tenzij anders blijkt en naast de elders in de Akte opgenomen definities, hebben de volgende vetgedrukte en met een hoofdletter geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:

- **Akte**:
  de onderhavige notariële akte waarin de levering van het Verkochte wordt vastgelegd en die vereist is voor de overdracht van het Verkochte;
- **Akte van Splitsing**:
  de akte van splitsing, op tien september tweeduizend negentien verleden voor een waarnemer van de Notaris, waarvan een afschrift is ingeschreven bij het Kadaster op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 76372 nummer 74, waarbij het Opstalrecht is gesplitst in appartementsrechten;
- **Bijlagen**:
  de bijlagen waarnaar in de Akte wordt verwezen en die integraal deel uitmaken van de Akte;
- **BW**:
  het Nederlands Burgerlijk Wetboek;
- **Gemeente Leeuwarden**:
  de Gemeente Leeuwarden, kantoorhoudende te 5.1.2e Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2 (postadres: Postbus 21000, 5.1.2e Leeuwarden;
- **Kadaster**:
  de Dienst voor het kadaster en openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;
- **Koopovereenkomst**:
  de tussen Partijen – in samenhang met dan wel als onderdeel van de Turn-key overeenkomst - gesloten overeenkomst van koop als bedoeld in artikel 7:1 lid 1 BW op grond waarvan het Verkochte door 5.1.2e in eigendom wordt overgedragen aan de Stichting tegen voldoening door de Stichting aan 5.1.2e van het Verschuldigde;
- **Koper** of **Stichting**:

Stichting Sporthal Nijlân, voornoemd;

- **Kwaliteitsrekening**:
  (een) bankrekening(en) ten name van "Trip Advocaten & Notarissen", zijnde (een) bijzondere rekening(en) als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt;
- **Notaris**:
  de in het hoofd van de Akte genoemde en instrumenterend notaris 5.1.2e,
  notaris te Leeuwarden dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
  (i). een waarnemer van die notaris;
  (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
  (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
- **Onroerende Zaak**:
  de onroerende zaak bestaande uit een perceel grond gelegen nabij de 5.1.2e
  te Leeuwarden, kadastraal bekend **gemeente Huizum sectie E nummer 2865**,
  (ongeveer) groot tweeduizend achthonderdnegenendertig vierkante meter (2.839 m^2),
  terwijl:
  (i). één of meerdere kadastrale grenzen van dat perceel thans nog voorlopig zijn vastgesteld naar aanleiding van het daartoe ingediende splitsingsverzoek; en
  (ii). de werkelijke oppervlakte van dit perceel zal worden vastgesteld vanwege inmeting door het Kadaster;
  plaatselijk bekend 5.1.2e te 8931 AK Leeuwarden;
- **Openbare Registers**:
  de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 BW;
- **Opstalrecht**:
  het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 BW met betrekking tot de Onroerende Zaak, op grond waarvan de opstalhouder bevoegd is om in, op en boven de Onroerende Zaak de aanwezige of te realiseren werken, zijnde een sport- en onderwijs gerelateerd multifunctioneel complex bestaande uit een sporthal, kleedkamers, sportkantine alsmede met inbegrip van een in het complex eveneens gerealiseerde commerciële plint, alsmede alle daarbij horende kabels, leidingen, buizen, pijpen en draden en overige technische voorzieningen aan te brengen, in eigendom te hebben, houden, exploiteren, onderhouden en zo nodig te vernieuwen

en te verwijderen, op de wijze als bepaald in de opstalvoorwaarden en bedingen die ter zake van toepassing zijn of die welke (van tijd tot tijd) van toepassing zullen zijn;

- **Partijen**:
  Verkoper en Koper tezamen;
- **Registergoed** of **Verkochte**:
  het appartementsrecht zoals nader omschreven in hoofdstuk III. van de Akte;
- **Turn-key overeenkomst**:
  de turn-key overeenkomst die is overeengekomen tussen 5.1.2e en Stichting inhoudende de realisatie van het Werk;
- **Vereniging van Eigenaars**:
  de vereniging: "Vereniging van eigenaars Sportaccommodatie Nijlân te Leeuwarden", opgericht bij de Akte van Splitsing en welke vereniging is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 75810026;
- **Verkoper** of 5.1.2e:
  5.1.2e Projectontwikkeling Noord B.V., voornoemd;
- **Verschuldigde:**
  al hetgeen Koper op en per de leveringsdatum aan Verkoper verschuldigd is uit hoofde van de Turn-key overeenkomst en/of de Koopovereenkomst en/of de Akte, waaronder begrepen de koopprijs voor het Verkochte en het gefactureerde gedeelte van de verschuldigde som ter zake de realisatie van het Werk uit hoofde van of krachtens de Turn-key overeenkomst;
- **Vestigingsakte Opstalrecht**:
  een akte vestiging recht van opstal, op vijf september tweeduizend negentien verleden voor een waarnemer van de Notaris, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers gehouden door het Kadaster op diezelfde dag in het register Hypotheken 4 deel 76343 nummer 87, ten gevolge waarvan de vestiging van het Opstalrecht heeft plaatsgehad;
- **Werk**:
  de realisatie door 5.1.2e van een sporthal ten behoeve van de Stichting, welke sporthal onderdeel uitmaakt van het op de Onroerende Zaak geprojecteerde sport- en

onderwijs gerelateerd multifunctioneel complex zoals hierna in hoofdstuk II CONSIDERANS nader omschreven en bedoeld.

2. Definities kunnen zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.
3. Kopjes en nummering van de artikelen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te vergemakkelijken; zij zullen de interpretatie van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.
4. Het gebruik van een lidwoord voorafgaand aan een met hoofdletter geformuleerde definitie heeft geen invloed op de betekenis van de desbetreffende met een hoofdletter geschreven definitie. Definities kunnen derhalve met en zonder een (voorafgaand) lidwoord gebruikt worden.

II. CONSIDERANS

1. Gemeente Leeuwarden is eigenaar van de Onroerende Zaak.
2. Over de herontwikkeling van de Onroerende Zaak is Gemeente Leeuwarden in overleg getreden met diverse partijen, daaronder begrepen 5.1.2e. Door 5.1.2e is met betrekking tot de Onroerende Zaak een sport- en onderwijs gerelateerd multifunctioneel complex geprojecteerd. In dat kader heeft Gemeente Leeuwarden haar bereidheid verklaard mee te werken aan de herontwikkeling van de Onroerende Zaak en de realisering van het bedoelde multifunctionele complex.
3. Met betrekking tot de herontwikkeling van de Onroerende Zaak is door Gemeente Leeuwarden ten behoeve van 5.1.2e het Opstalrecht gevestigd.
4. Blijkens de Akte van Splitsing is het Opstalrecht gesplitst in appartementsrechten. Als gevolg van bedoelde splitsing is blijkens de Akte van Splitsing onder meer een appartementsrecht gevormd dat betrekking heeft op het Werk.
5. In verband met de realisatie van het Werk, waarop het hiervoor sub 4. bedoelde appartementsrecht betrekking heeft, is 5.1.2e met de Stichting de Turn-key overeenkomst overeengekomen. Van de Turn-key overeenkomst blijkt uit een onderhandse akte waarvan een kopie als **Bijlage 1** aan de Akte wordt gehecht.
6. Tevens zijn Partijen – in samenhang met dan wel als onderdeel van de Turn-key overeenkomst - de Koopovereenkomst aangegaan op grond waarvan het appartementsrecht dat betrekking heeft op het Werk door 5.1.2e in eigendom wordt

overgedragen aan de Stichting casu quo komen Partijen hierbij – voor zover nodig – de Koopovereenkomst overeen. Van de hoofdlijnen van de Koopovereenkomst blijkt uit een door beide Partijen ondertekende brief waarvan een kopie als **Bijlage 2** aan de Akte wordt gehecht. De overige voorwaarden en bedingen die op de Koopovereenkomst van toepassing zijn, worden – voor zover deze niet zijn begrepen in of volgen uit de Turn-key overeenkomst – in de Akte vastgelegd casu quo overeengekomen.

7. Bij de Akte zal uitvoering worden gegeven aan de hiervoor onder 1. tot en met 6. omschreven afspraken, voor zover betrekking hebbend op de overdracht van het Registergoed aan de Stichting.

8. De Partijen stellen hierbij vast:
   (i). dat alle eventuele ter zake van de Koopovereenkomst overeengekomen opschortende voorwaarden zijn vervuld;
   (ii). dat alle eventuele ter zake van de Koopovereenkomst overeengekomen ontbindende voorwaarden niet zijn vervuld;
   (iii). dat alle eventuele ter zake van de Koopovereenkomst overeengekomen ontbindingsrechten thans zijn vervallen; en
   (iv). dat zowel de Stichting als 5.1.2e zich ter zake van de Koopovereenkomst niet meer op een ontbindende voorwaarde kan beroepen.

9. De Partijen wensen de Koopovereenkomst uit te voeren bij de Akte, waarbij:
   a. 5.1.2e jegens Stichting diens verplichting tot de levering van het Verkochte zal nakomen; en
   b. de Stichting jegens 5.1.2e diens verplichting tot de betaling van het Verschuldigde zal nakomen.

III. LEVERING

1. **levering**

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert Verkoper hierbij het Verkochte aan Koper, die hierbij het Verkochte van Verkoper in levering aanvaardt.

De levering van het Registergoed vindt plaats door de inschrijving van een afschrift of uittreksel van de Akte in de Openbare Registers. Door de in de vorige volzin bedoelde inschrijving zal de overdracht van het Verkochte zijn voltooid.

omschrijving Registergoed

2. Het Registergoed waarop de Koopovereenkomst betrekking heeft, betreft:
   het appartementsrecht kadastraal bekend **gemeente Huizum, sectie E, complexaanduiding 2873A, appartementsindex 1**:
   a. dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een sporthal die zich bevindt in het sport- en onderwijs gerelateerde complex bestaande uit een sporthal, kleedkamers, sportkantine alsmede een commerciële plint, plaatselijk bekend 5.1.2e te 8931 AK Leeuwarden; en
   b. uitmakende het 5.1.2f twee 5.1.2f wintigste (3686/5226e) aandeel in het Opstalrecht.
3. Onder het Registergoed zijn voorts begrepen, indien en voor zover van toepassing en rechtens mogelijk:
   a. de bestanddelen die volgens verkeersopvatting onderdeel van het privégedeelte van het Registergoed uitmaken; en
   b. de zaken die met het privégedeelte van het Registergoed (als hoofdzaak) zodanig zijn verbonden dat zij daarvan niet kunnen worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan het privé gedeelte van het Registergoed of de zaken.
4. Onder het Registergoed zijn niet begrepen een of meer netten als bedoeld in artikel 5:20 lid 2 BW die toebehoren aan een of meer derden.

Opstalrecht

5. Verkoper is gerechtigd tot het Registergoed op basis van het Opstalrecht. De bloot-eigenaar van de Onroerende Zaak is thans de Gemeente Leeuwarden. Op het Opstalrecht zijn van toepassing de bijzondere bepalingen waaronder het Opstalrecht met betrekking tot de Onroerende Zaak werd gevestigd. Een en ander blijkt uit de Vestigingsakte Opstalrecht.
6. Het Opstalrecht is gevestigd voor onbepaalde tijd. 5.1.2e is ter zake van het Opstalrecht geen retributie verschuldigd aan de Gemeente Leeuwarden.
7. De in de opstalvoorwaarden toegestane bestemming van het complex waartoe het Verkochte behoort, is blijkens artikel 5 van de Vestigingsakte Opstalrecht: het gebruiken voor het realiseren, inrichten, exploiteren en onderhouden van een sport- en onderwijs gerelateerd multifunctioneel complex bestaande uit een sporthal, kleedkamers,

sportkantine alsmede met inbegrip van een in het complex eveneens gerealiseerde commerciële plint. De opstallen zijn dan wel worden gebouwd in overeenstemming met de opstalvoorwaarden.

8. Er zijn Verkoper geen verplichtingen uit hoofde van de toepasselijke opstalvoorwaarden bekend waarvoor Koper thans hoofdelijk aansprakelijk is. Voorts verklaart Verkoper dat het recht van opstal niet is opgezegd dan wel dat de bloot-eigenaar een aanzegging heeft gedaan dat het recht van opstal zal worden opgezegd.

9. Blijkens het bepaalde in artikel 28 (overgangsbepaling) van de opstalvoorwaarden heeft de Gemeente Leeuwarden – zulks in afwijking van het bepaalde in artikel 11 van de betreffende opstalvoorwaarden – onder meer toestemming verleend aan de overdracht van het Registergoed aan de Stichting.

splitsing in appartementsrechten

10. Het Registergoed betreft een appartementsrecht als omschreven in Titel 5.9 BW. Het Opstalrecht is gesplitst bij de Akte van Splitsing.

11. Bij de Akte van Splitsing is het splitsingsreglement vastgesteld en is de Vereniging van Eigenaars opgericht.

12. Koper verklaart:
    a. dat hij bekend is met de Akte van Splitsing, de bijbehorende splitsingstekeningen en het in de Akte van Splitsing van toepassing verklaarde splitsingsreglement;
    b. dat hij ermee bekend is dat hij door de levering van het Registergoed van rechtswege lid wordt van de Vereniging van Eigenaars; en
    c. dat hij kopieën van de hiervoor onder a. vermelde stukken heeft ontvangen. Voor zover nodig of vereist verbindt Koper zich jegens de Vereniging van Eigenaars tot nakoming van de daarin opgenomen voor hem voortvloeiende verplichtingen.

13. Door of namens de Vereniging van Eigenaars is met betrekking tot het Verkochte een verklaring afgegeven als bedoeld in artikel 5:122 lid 5 BW, waarvan een kopie als **Bijlage 3** aan de Akte is gehecht. Bedoelde verklaring behelst de navolgende opgave:
    (i). wegens het beheer en onderhoud van het Verkochte is vooreerst geen periodieke bijdrage verschuldigd. De verschuldigde periodieke bijdrage zal worden vastgesteld tijdens de eerste vergadering van de Vereniging van Eigenaars, waarbij naast de Stichting ook Gemeente Leeuwarden, 5.1.2e en Christelijke Sportvereniging "De

Leeuwarder Zwaluwen" als overige eigenaars van de overige appartementsrechten aanwezig zijn;

(ii). er is tot op heden geen reservefonds en onderhoudsfonds gevormd. Verkoper verklaart dat mede gelet op de recente bouw van het complex, op korte termijn geen herstel- en vervangingswerkzaamheden, noch lasten van andere aard zijn te verwachten. In verband daarmee zal door de Vereniging van Eigenaars eerst ter gelegenheid van de hiervoor sub (i). bedoelde vergadering worden vastgesteld of en in hoeverre er een reservefonds en/of onderhoudsfonds zal worden gevormd. Koper verklaart met het vorenstaande genoegzaam bekend te zijn;

(iii). dat er tot heden nog geen bijdragen verschuldigd zijn;

(iv). de eventueel voor het lopende boekjaar verschuldigde bijdrage aan de Vereniging van Eigenaars komt vanaf heden voor rekening van Koper;

(v). dat de Vereniging van Eigenaars thans geen andere schulden en verplichtingen heeft dan voor zover deze voortvloeien uit de hiervoor sub (i). bedoelde eerst te houden vergadering;

(vi). dat de Vereniging van Eigenaars tot op heden geen besluiten heeft genomen of geagendeerd waaruit voor de appartementseigenaars een verzwaring van de bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit;

(vii). dat de Vereniging van Eigenaars thans echter wel een voornemen heeft om besluiten als hiervoor onder (vi). bedoeld te nemen, zulks ter gelegenheid van de hiervoor sub (i). bedoelde vergadering; en

(viii). dat voor de ingebruikneming van het Verkochte geen toestemming van (een orgaan van) de Vereniging van Eigenaars is vereist.

privaatrechtelijke beperkingen

14. Behoudens de rechten en verplichtingen – al dan niet met zakelijke werking – die voortvloeien uit de Vestigingsakte Opstalrecht en Akte van Splitsing, is Verkoper met betrekking tot het Registergoed niet bekend met overige bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW.

publiekrechtelijke beperkingen

15. Op basis van uittreksels uit de Openbare Registers de dato heden blijkt niet van ingeschreven publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 BW met betrekking tot het Registergoed.

IV. BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID: VOORAFGAANDE EIGENDOMSVERKRIJGING

1. Verkoper heeft het Opstalrecht verkregen door de inschrijving in de Openbare Registers gehouden door het Kadaster op vijf september tweeduizend negentien in het register Hypotheken 4 deel 76343 nummer 87 van een afschrift van voormelde akte vestiging zelfstandig recht van opstal, op diezelfde dag verleden voor een waarnemer van de Notaris, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs.
2. Vervolgens heeft Verkoper het Opstalrecht in appartementsrechten gesplitst middels de Akte van Splitsing.

V. VERKOOP- EN LEVERINGSBEPALINGEN

In verband met de Koopovereenkomst, de Turn-key overeenkomst en de levering van het Verkochte zijn Partijen onder meer het volgende overeengekomen:

Artikel 1 Koopprijs | roerende zaken

1.1 Op grond van de Turn-key overeenkomst en blijkens artikel 3 van de onderhandse akte waarin de Turn-key overeenkomst is vastgelegd, is Stichting aan 5.1.2e een totale tegenprestatie verschuldigd ter grootte van een bedrag van 5.1.2f 5.1.2f **euro (€** 5.1.2f **)** exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting tegen een tarief van eenentwintig procent (21%) welk bedrag aan omzetbelasting niet in de tegenprestatie is begrepen maar daarboven is verschuldigd.

1.2 Partijen zijn overeengekomen casu quo stellen hierbij vast dat de tegenprestatie van het Verkochte geacht moet worden in de realisatiesom van het Werk uit hoofde van de Turn-key overeenkomst te zijn begrepen.

1.3 In de Turn-key overeenkomst is begrepen de levering van gymnastiektoestellen met de aanleg van daarbij behorende voorzieningen ter gelegenheid van de oplevering van het Werk, zulks voor een door de Stichting aan 5.1.2e verschuldigde tegenprestatie van 5.1.2f euro (€ 5.1.2f) exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting. Volgens opgave van Partijen heeft van bedoeld bedrag een gedeelte ter grootte van 5.1.2f euro

5.1.2f (€ 5.1.2f exclusief de daarover verschuldigde omzetbelasting tegen een tarief van eenentwintig procent (21%) betrekking op de levering van roerende zaken. Het resterende gedeelte daarvan heeft betrekking op de levering en aanbreng van bouwkundige diensten en aard- en nagelvaste bestanddelen die als zodanig onderdeel uitmaken van het Werk.

Artikel 2 (uit)betaling van het Verschuldigde | kwijting

2.1 Betaling van het Verschuldigde en van de overige kosten, rechten en belastingen, alsmede betaling van tussen Partijen krachtens de Koopovereenkomst te verrekenen bedragen, vindt plaats tussen Partijen in onderling overleg, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.2.

2.2 Per de datum van ondertekening van de Akte bestond het Verschuldigde uit een bedrag van 5.1.2f euro (€ 5.1.2f), terwijl de resterende laatste termijnen overeenkomstig hetgeen daaromtrent is overeengekomen in de Turn-key overeenkomst door de Stichting aan 5.1.2e 5.1.2e nog dienen te worden voldaan, zulks nadat deze door 5.1.2e aan de Stichting in rekening zijn gebracht.

Partijen stellen vast dat het gehele per de datum van ondertekening van de Akte verschuldigde bedrag reeds rechtstreeks is voldaan door de Stichting aan 5.1.2e, voor de ontvangst waarvan 5.1.2e hierbij aan de Stichting kwijting verleent.

2.3 De in dit artikel 2.2 vermelde bedragen dienen allen nog vermeerderd te worden met de daarover verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 3 feitelijke levering (aflevering) | staat | voorgenomen gebruik

3.1 De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt vrij van huur of andere gebruiksrechten en niet zonder recht of titel in gebruik bij derden plaats en voorts in de feitelijke staat en toestand waarin het Verkochte zich op het moment van ondertekening van de Akte bevindt in overeenstemming met hetgeen daaromtrent is bepaald in de Turn-key overeenkomst en de bijbehorende technische omschrijving en de werkplanning per het moment van ondertekening van de Akte.

3.2 Verkoper zal – behoudens voor zover in de onderhandse akte waarin de Turn-key overeenkomst is vastgelegd anders is overeengekomen - na de ondertekening van de Akte aan Koper toegang tot het Registergoed verschaffen.

3.3 Koper is blijkens de Koopakte voornemens het Verkochte te (doen) gebruiken als sporthal overeenkomstig de bestemming zoals die is vastgelegd in de Vestigingsakte Opstalrecht en de Akte van Splitsing. Verkoper staat er voor in dat na gereedkoming van het Werk het Verkochte geschikt is voor het voorgenomen gebruik zoals hiervoor omschreven.

Artikel 4 over- en ondermaat

4.1 Verschil tussen de eventueel door Verkoper aan Koper opgegeven maat of oppervlakte van het Registergoed en de werkelijke maat of oppervlakte, alsmede niet juiste of niet volledige omschrijving van het Registergoed, zal noch Koper, noch Verkoper aanleiding geven tot verrekening of tot enige andere actie.

Artikel 5 juridische levering | aanvaarding bijzondere lasten en beperkingen

5.1 Het Registergoed wordt door Verkoper aan Koper geleverd met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, met alle aanspraken uit hoofde van erfdienstbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten.

5.2 Koper zal zelf zorg dragen voor mededeling aan de personen jegens wie de rechten als bedoeld in artikel 5.1 kunnen worden uitgeoefend.

5.3 Het Registergoed wordt door Verkoper aan Koper geleverd vrij van hypotheekrecht(en) en/of beslag(en). Verkoper zal voor diens rekening zorg dragen voor de (eventueel) nodige doorhalingen bij het Kadaster.

5.4 Verkoper heeft Koper kennisgegeven van de aan Verkoper bekende aan het Registergoed verbonden bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW.

5.5 a. Voor zover Koper de hiervoor onder hoofdstuk III. van de Akte vermelde bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW niet reeds blijkens de Koopovereenkomst uitdrukkelijk heeft aanvaard, aanvaardt Koper hierbij uitdrukkelijk bedoelde bijzondere lasten en beperkingen.
Daarnaast heeft Koper uitdrukkelijk aanvaard de overige eventueel aan het Registergoed verbonden lasten die zijn ingeschreven in de Openbare Registers.

b. Voor zover in de hiervoor bedoelde bepalingen verplichtingen voorkomen welke Verkoper verplicht is aan Koper op te leggen, doet Verkoper dat hierbij en wordt een en ander hierbij door Koper uitdrukkelijk aanvaard.

c. Voor zover het gaat om rechten die ten behoeve van derden zijn bedongen, worden die rechten hierbij door Verkoper voor die derden aangenomen.

Artikel 6 risico | baten en lasten

6.1 Het Verkochte komt vanaf het moment van ondertekening van de Akte voor risico van Koper dan wel zoveel later als wanneer het Werk wordt opgeleverd, zulks met inachtneming van hetgeen daaromtrent is overeengekomen in de Turn-key overeenkomst.

6.2 De baten ter zake van het Verkochte komen vanaf de aflevering ten gunste van Koper. Verkoper staat ervoor in dat derden geen rechten hebben ten aanzien van bedoelde baten en dat daarop geen beslagen rusten.

6.3 De zakelijke lasten ter zake van het Verkochte komen vanaf één januari tweeduizend twintig voor rekening van Koper.
Onder zakelijke lasten worden verstaan die lasten die aan een persoon in zijn kwaliteit van eigenaar worden opgelegd.

Artikel 7 titelbewijzen en bescheiden

7.1 Verkoper heeft op heden de op het Registergoed betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 lid 1 tweede volzin BW aan Koper afgegeven, voor zover Verkoper deze in bezit heeft.

7.2 Voorts zal per en op het moment van oplevering van het Werk, 5.1.2e aan de Stichting al die documenten en overige bescheiden ter beschikking stellen waartoe zij op grond van de Turn-key overeenkomst jegens de Stichting is gehouden.

Artikel 8 overgang van rechten

8.1 Gelijktijdig met de overdracht van het Verkochte – evenwel met inachtneming van hetgeen daaromtrent is overeengekomen in de Turn-key overeenkomst – gaan overeenkomstig het bepaalde in artikel 6:251 BW op Koper over alle rechten van vrijwaring en andere rechten, die Verkoper tegen zijn rechtsvoorgangers en/of derden - daaronder begrepen (onder)aannemers, installateurs en leveranciers - ten aanzien van het Verkochte heeft. Voor het geval ten aanzien van een of meer van die rechten - om welke reden ook - de hiervoor bedoelde overgang niet plaatsvindt op grond van het bepaalde in artikel 6:251 BW:

a. wordt het betreffende recht geacht te zijn begrepen in de Koopovereenkomst; en
b. levert Verkoper hierbij het betreffende recht aan Koper, die dat recht hierbij van Verkoper aanvaardt, zulks op grond van het bepaalde in artikel 3:94 lid 3 BW. De Akte dient (tevens) als 'authentieke akte' in de zin van artikel 3:94 lid 3 BW: met de

Akte worden de aanspraken van Verkoper ten aanzien van het Verkochte tegenover derden aan Koper geleverd, zonder dat daarvoor een mededeling aan de desbetreffende derden nodig is.

8.2 Op eerste schriftelijk verzoek van Koper, verleent Verkoper aan Koper een volmacht, en Koper aanvaardt de volmacht van Verkoper, om uitvoering te kunnen geven aan de hiervoor bedoelde overdracht van rechten of wijziging van tenaamstelling. Koper mag te allen tijde, behoudens de overdracht van de juridische eigendom van het Verkochte, de desbetreffende schuldenaar of autoriteit van de hiervoor bedoelde overdracht van rechten op de hoogte stellen en als zodanig uitvoering geven aan de overdracht. Verkoper voorziet Koper tijdig van de informatie die vereist is met betrekking tot de hiervoor vermelde rechten.

Artikel 9 kosten

9.1 De kosten van de Akte en alle verdere kosten in verband met de levering komen voor rekening van Verkoper.

9.2 Kosten van (externe) adviseurs en overige advieskosten zijn voor rekening van de Partij op wiens verzoek (externe) advies is uitgebracht.

Artikel 10 garanties van Verkoper

10.1 Onverminderd de overige garanties en verklaringen zoals opgenomen in de Turn-key overeenkomst dan wel die welke voortvloeien uit de Koopovereenkomst, staat Verkoper ervoor in dat hij aan Koper levert een recht van eigendom dat:

a. onvoorwaardelijk is en niet onderhevig is aan welke vernietiging dan ook;
b. vrij is van bijzondere lasten en beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 BW, met uitzondering van die welke Koper uitdrukkelijk heeft aanvaard dan wel zal aanvaarden.

10.2 Voorts staat Verkoper ervoor in dat:

a. Verkoper bevoegd is tot de verkoop en levering van het Verkochte;
b. Verkoper niet bekend is met beschikkingen en/of bevelen in de zin van artikel 55 Wet Bodembescherming en evenmin met feiten die erop wijzen dat het Verkochte enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het blijkens het hiervoor in artikel 3 beoogde gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning, dan wel tot het nemen van andere maatregelen.

Voor een voor de Koper relevante verontreiniging, die niet aan de Verkoper bekend is en waarvan hij de verhoogde kans niet kent, dan wel behoort te kennen, is de Verkoper in het geheel niet aansprakelijk en is het risico geheel voor de Koper;

c. het Verkochte ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij is casu quo zal zijn van huur en/of van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik of huurbescherming;

d. aan de Verkoper betreffende het Verkochte geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend is als beschermd monument, tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe dan wel door de gemeente of provincie als beschermd monument;

e. het Verkochte niet betrokken is in een landinrichtingsplan en niet ter onteigening is aangewezen;

f. ter zake van het Verkochte ten opzichte van derden overigens geen verplichtingen bestaan uit hoofde van huurkoopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten dan wel nog niet nagekomen verplichtingen uit hoofde van subsidieverlening;

g. behoudens voor zover deze voortvloeien uit de Akte, aan Verkoper geen bijzondere lasten of beperkingen van publiekrechtelijke aard bekend zijn;

h. behoudens voor zover deze voortvloeien uit de Akte, aan Verkoper geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 BW bekend zijn;

i. het recht van de Verkoper op het Verkochte – in aanvulling op het hiervoor in artikel 10.1 bepaalde – niet voorwaardelijk is en niet onderworpen aan een tijdsbepaling;

j. met betrekking tot het Verkochte geen gerechtelijke procedures aanhangig zijn, waaronder eveneens werden begrepen arbitrage en bindend advies;

k. het Verkochte vrij is van ingeroepen retentierechten.

Artikel 11 energielabel

11.1 Verkoper is ermee bekend dat hij verplicht is om bij de levering van het Registergoed een definitief energielabel aan Koper te overhandigen als bedoeld in artikel 2.1 Besluit energieprestatie gebouwen en dat het niet voldoen aan deze verplichting van overheidswege kan worden gesanctioneerd middels het opleggen van een boete. Aan

bedoelde verplichting zal invulling worden gegeven overeenkomstig hetgeen daaromtrent in de context van de oplevering van het Werk is overeengekomen.

Artikel 12 informatieplicht Verkoper | onderzoeksplicht Koper

12.1 Verkoper staat ervoor in aan Koper met betrekking tot het Verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van Koper behoort te worden gebracht.

12.2 Koper aanvaardt uitdrukkelijk dat de resultaten van het onderzoek naar die feiten en omstandigheden die naar geldende verkeersopvattingen tot zijn onderzoeksgebied behoren, voor zijn risico komen.

Artikel 13 volledigheid afspraken

13.1 De Akte bevat alle afspraken omtrent de verkoop en levering van het Verkochte. Voor zover mede in verband met de realisering en oplevering van het Werk strijdigheid ontstaat met enige voorwaarde of bepaling die in de Turn-key overeenkomst is overeengekomen, prevaleert hetgeen ter zake is overeengekomen in de Turn-key overeenkomst, behoudens voor zover in de Akte expliciet anders is bepaald.

Artikel 14 ontbinding en vernietiging

14.1 Hetgeen omtrent verzuim, niet nakoming, ontbinding, vernietiging en/of schade ter zake het Werk in de Turn-key overeenkomst is overeengekomen is mutatis mutandis van toepassing op de Koopovereenkomst en de levering van het Verkochte.

Artikel 15 geldigheid bepalingen Akte

15.1 Indien één of meer artikelen van de Akte ongeldig of op andere wijzen niet bindend zou(den) zijn, tast dit de geldigheid van de overige bepalingen niet aan. Partijen treden alsdan in overleg om de Akte voor zover nodig aan te passen, een en ander in lijn met de rest van de Akte.

VI. BELASTINGEN: OMZETBELASTING | OVERDRACHTSBELASTING

omzetbelasting

1. Ter zake van de levering van het Verkochte is volgens opgave van Verkoper van rechtswege omzetbelasting verschuldigd aangezien:
   a. Verkoper een ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en dat de levering van het Verkochte door Verkoper wordt verricht door haar als zodanig handelend en onder bezwarende titel;

b. het Verkochte kwalificeert als een gebouw en het er bijbehorend terrein vóór twee jaren na het tijdstip van eerste ingebruikneming, één en ander als bedoeld in artikel 11 lid 1 sub a onder 1° juncto artikel 11 lid 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968,

zodat op grond van het vorenstaande ter zake de levering als bedoeld in artikel 3 lid 1 van de Wet op de omzetbelasting 1968 van het Verkochte omzetbelasting is verschuldigd.

overdrachtsbelasting

2. Verkoper verklaart dat het Verkochte niet als bedrijfsmiddel is gebruikt.
3. Voor wat betreft de verschuldigdheid van de overdrachtsbelasting doet Koper, op grond van het vorenstaande, een beroep op de vrijstelling als bedoeld in artikel 15 lid 1 sub a van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.
4. Indien en voor zover voor de toepassing van de vrijstelling als bedoeld in meergemeld artikel 15 lid 1 sub a het Verkochte geacht moet worden reeds in gebruik te zijn genomen, doet Koper een beroep op het bepaalde in artikel 15 lid 6 van meergemelde Wet op belastingen van rechtsverkeer en subsidiair een beroep op de vrijstelling van artikel 15 lid 1 sub i van meergemelde Wet op belastingen van rechtsverkeer.

VII. WET VOORKEURSRECHT GEMEENTEN

Verkoper verklaarde nog dat ten aanzien van het Registergoed geen aanwijzing heeft plaatsgevonden als bedoeld in artikel 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 of artikel 9a lid 1 of lid 2 in samenhang met artikel 3, 4 of 5 van de Wet voorkeursrecht gemeenten, dan wel een voorlopige aanwijzing als bedoeld in artikel 6 of in artikel 9a lid 1 of lid 2 in samenhang met artikel 6 van voormelde wet.

VIII. WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de levering van het Verkochte kiezen Partijen woonplaats op het kantoor van de bewaarder van de Akte, doch uitsluitend voor wat betreft:

1. de inschrijving en de verwerking van een afschrift of uittreksel van de Akte bij het Kadaster; en
2. de toepassing en de werking van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en/of de Wet op de omzetbelasting 1968.

IX. VOLMACHTEN | BESLUITVORMING

1. Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon sub 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 4** aan de Akte wordt gehecht.

2. Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon sub 2. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht, die als **Bijlage 5** aan de Akte wordt gehecht.
3. Van de besluitvorming die is genomen door en in overeenstemming met de statutaire voorschriften van de Stichting ter zake de in de Akte vastgelegde rechtshandelingen, blijkt uit de documentatie waarvan kopieën als **Bijlage 6** aan de Akte worden gehecht.

SLOT

Slotverklaring van de verschenen personen

De verschenen personen verklaarden ten slotte nog:

1. dat zij en de Partijen bij de Akte tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid hebben gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
2. dat zij kennis hebben genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat zij instemmen met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

De Akte is verleden te **Leeuwarden** op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de verschenen personen en heb ik, notaris, de verschenen personen een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de verschenen personen gewezen op de gevolgen die voor Partijen of één of meer van hen voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de verschenen personen.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de verschenen personen en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om veertien uur en tweeënveertig minuten (14:42 uur).

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) 5.1.2e .

De ondergetekende, 5.1.2e , kandidaat-notaris, als waarnemer van 5.1.2e

5.1.2e, notaris te Leeuwarden, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

(getekend:) 5.1.2e.

De ondergetekende, 5.1.2e, kandidaat-notaris, als waarnemer van 5.1.2e 5.1.2e, notaris te Leeuwarden, verklaart dat dit afschrift inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 12-09-2019 om 14:59 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 76372 nummer 166.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 5DCBFF03A533D007E043E46E55ACC449 toebehoort aan 5.1.2e 5.1.2e.
Naam bewaarder: 5.1.2e.

AKTE VAN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

Betreft: **opstalrecht sporthal, kleedkamers, sportkantine en commerciële ruimte in gebouwencomplex Nijlân te Leeuwarden**

Heden, tien september tweeduizend negentien, verscheen voor mij, 5.1.2e 5.1.2e, kandidaat-notaris, hierna ook te noemen: "notaris", als waarnemer van 5.1.2e, notaris te Leeuwarden:

VAN WIJNEN | EIGENAAR

5.1.2e, geboren te Holwerd op eenentwintig februari negentienhonderddrieëntachtig, kantooradres: 5.1.2e Leeuwarden, 5.1.2e, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

5.1.2e **Projectontwikkeling Noord B.V.**, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd te Gorredijk, kantoorhoudende te 5.1.2e Gorredijk, Nederland, 5.1.2e, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 01038572.

De verschenen persoon verklaarde:

I. DEFINITIES

1. Tenzij anders blijkt en behoudens de in het reglement van splitsing opgenomen definities, hebben in de Akte de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:

- **Akte**:
  deze akte;
- **Bijlage**:
  een bijlage met de daarbij behorende annexen, waarnaar in de Akte wordt verwezen en welke integraal onderdeel uitmaakt van de Akte;
- **BW**:
  het Nederlands Burgerlijk Wetboek;
- **Eigenaar** of 5.1.2e:
  5.1.2e, voornoemd;
- **Gebouw**:

het in en op de Grond gerealiseerde of nog te realiseren sport- en onderwijs gerelateerd multifunctioneel complex met verder toebehoren dat in hoofdzaak zal bestaan uit:

(i). een sporthal;

(ii). een sportkantine;

(iii). kleedkamers; en

(iv). een commerciële plint cum annexis;

alsmede alle daarbij behorende gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen en verder toebehoren, een en ander overeenkomstig de schetsmatige tekeningen / bestekken, waarvan kopieën als **Bijlage 1** aan de Akte zijn gehecht;

- **Gemeente**:
  Gemeente Leeuwarden, kantoorhoudende te 5.1.2e Leeuwarden, Oldehoofsterkerkhof 2 (postadres: Postbus 21000, 5.1.2e Leeuwarden);
- **Grond**:
  het registergoed zoals hierna onder Hoofdstuk III. van de Akte nader is omschreven;
- **Kadaster**:
  de Dienst voor het kadaster en de openbare registers als bedoeld in artikel 2 van de Organisatiewet Kadaster;
- **Notaris**:
  de in het hoofd van de Akte genoemde en instrumenterend notaris 5.1.2e, notaris te Leeuwarden dan wel (al naar gelang en van tijd tot tijd van toepassing):
  (i). een waarnemer van die notaris;
  (ii). een door die notaris aangewezen toegevoegd notaris; of
  (iii). een ambtsopvolger of een protocolopvolger van die notaris;
- **Openbare Registers**:
  de openbare registers voor registergoederen als bedoeld in artikel 3:16 BW;
- **Opstalrecht**:
  het opstalrecht zoals hierna onder Hoofdstuk III. van de Akte nader is omschreven;
- **Registergoed**:
  (de rechten uit hoofde van) het Opstalrecht en het Gebouw tezamen;
- **Splitsingstekening**:

de splitsingstekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW, zoals nader omschreven onder hoofdstuk V. van de Akte.

2. Definities kunnen in de Akte zonder verlies van de inhoudelijke betekenis in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

3. Kopjes en nummering van de artikelen in de Akte zijn uitsluitend bedoeld om verwijzing naar artikelen te vergemakkelijken; zij zullen de interpretatie van de betreffende artikelen niet beïnvloeden.

II. CONSIDERANS

1. Gemeente is eigenaar van de Grond.

2. Met betrekking tot de Grond heeft de Gemeente het Opstalrecht gevestigd ten behoeve van 5.1.2e, zulks door de inschrijving bij het Kadaster op vijf september tweeduizend negentien in register Hypotheken 4 in deel 76343 nummer 87 van een afschrift van een akte van vestiging van een opstalrecht, op diezelfde dag daarvoor verleden voor de Notaris.

3. Op grond van het Opstalrecht is 5.1.2e bevoegd het Gebouw aan te brengen en in eigendom te hebben en te houden.

4. 5.1.2e wenst bij de Akte over te gaan:

   a. tot splitsing van het Registergoed in vier (4) appartementsrechten in de zin van artikel 5:107 BW;

   b. tot vaststelling van het reglement van splitsing als bedoeld in artikel 5:111 onderdeel d in samenhang met artikel 5:112 BW; en

   c. tot oprichting van een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onderdeel e BW.

III. OMSCHRIJVING GROND | PRIVAATRECHTELIJKE – EN/OF PUBLIEKRECHTELIJKE BEPERKINGEN | BEZWARING | OMSCHRIJVING OPSTALRECHT

omschrijving Grond

1. De Grond waarop het Opstalrecht is gevestigd betreft:

   het registergoed, bestaande uit een perceel grond met verder toebehoren, plaatselijk bekend 5.1.2e te 8931 AK Leeuwarden, kadastraal bekend **gemeente Huizum sectie E nummer 2865**, (ongeveer) groot tweeduizend achthonderdnegenendertig vierkante meter (2.839 m^2), terwijl:

(i). één of meerdere kadastrale grenzen van dat perceel thans nog voorlopig zijn vastgesteld naar aanleiding van het daartoe ingediende splitsingsverzoek; en

(ii). de werkelijke oppervlakte van dit perceel zal worden vastgesteld vanwege inmeting door het Kadaster.

privaatrechtelijke beperkingen

2. 5.1.2e is met betrekking tot de Grond niet bekend met erfdienstbaarheden, kwalitatieve bedingen en/of bijzondere lasten en beperkingen die van toepassing zijn op de Grond.

publiekrechtelijke beperkingen

3. 5.1.2e verklaart niet bekend te zijn met ten laste van de Grond bestaande publiekrechtelijke beperkingen als bedoeld in artikel 7:15 lid 1 BW.

bezwaring

4. Het Registergoed is vrij van hypotheken en beslagen.

omschrijving Opstalrecht

5. Het Opstalrecht dat is gevestigd betreft:

het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 BW ten laste van de Grond op grond krachtens welk opstalrecht de Eigenaar bevoegd om in, op en boven de Grond een sport- en onderwijs gerelateerd multifunctioneel complex bestaande uit een sporthal, kleedkamers, sportkantine alsmede met inbegrip van een in het complex eveneens gerealiseerde commerciële plint, alsmede alle daarbij horende kabels, leidingen, buizen, pijpen en draden en overige technische voorzieningen, aan te brengen, in eigendom te hebben, houden, exploiteren, onderhouden en zo nodig te vernieuwen en te verwijderen, op de wijze als bepaald in de toepasselijke opstalvoorwaarden,

welk recht van opstal werd gevestigd door de inschrijving bij het Kadaster in register Hypotheken 4 van de akte houdende vestiging opstalrecht zoals nader omschreven in hoofdstuk II van de Akte (Considerans).

5. Op het Opstalrecht zijn (onder meer) de navolgende opstalvoorwaarden van toepassing: (begin citaat)

VI. OPSTALVOORWAARDEN

Partijen verklaren dat de volgende Opstalvoorwaarden op het Opstalrecht van toepassing zijn:

Artikel 1 Duur

1.1 Het Opstalrecht wordt voor onbepaalde tijd gevestigd en vangt aan op en per de Vestigingsdatum.

1.2 Het Opstalrecht kan tussentijds eindigen of tenietgaan op de in Artikel 15 vermelde wijzen.

Artikel 2 Retributie

2.1 Voor het gebruik van de Onroerende Zaak op basis van het Opstalrecht, is Opstalhouder aan Eigenaar geen jaarlijks terugkerende vergoeding verschuldigd.

Artikel 3 Betaling van de Retributie

3.1 Ingeval Partijen als gevolg van wijziging van het Opstalrecht alsnog een Retributie overeenkomen, geldt het navolgende:

a. Opstalhouder is verplicht om de Retributie bij vooruitbetaling te voldoen in één (1) jaarlijkse termijn die vervalt op de eerste dag van de maand januari van elk jaar.

b. De Retributie dient stipt te worden voldaan op een door Eigenaar aan Opstalhouder op te geven bankrekening ten name van Eigenaar.

c. Betaling van de Retributie dient stipt en tijdig te geschieden op de daartoe gestelde vervaldagen in algemeen gangbaar Nederlands wettig betaalmiddel zonder verrekening, korting en/of voorwaarde.

d. Behoort het Opstalrecht toe aan twee of meer (rechts)personen, hetzij als deelgenoten hetzij als opstalhouder van verschillende gedeelten van de Onroerende Zaak, dan zijn zij hoofdelijk verbonden voor de gehele Retributie die tijdens hun recht opeisbaar wordt.

e. Indien over de Retributie (of de afkoopsom daarvan) krachtens het bepaalde in de Wet op de omzetbelasting 1968 of krachtens het in artikel 11 lid 1 onderdeel b sub 5 van de Wet op de omzetbelasting 1968 bedoelde verzoek omzetbelasting is verschuldigd, dan is Opstalhouder verplicht om de verschuldigde omzetbelasting tegelijk met de Retributie (of de afkoopsom daarvan) te voldoen.

3.2 Het bepaalde in Artikel 3.1 is van overeenkomstige toepassing op de eventueel door Opstalhouder aan Eigenaar verschuldigde omzetbelasting.

Artikel 4 Lasten en belastingen, herstellingen

4.1 Alle lasten, belastingen en/of heffingen die - onder welke benaming dan ook - gedurende het Opstalrecht met betrekking tot het Opstalrecht en/of de Opstallen zullen bestaan, zijn voor rekening van Opstalhouder.

4.2 Alle gewone herstellingen aan de Onroerende Zaak die geen enkel verband houden met de aanwezigheid van de Opstallen en ook anderszins niet op grond van het Opstalrecht voor rekening en risico komen van Opstalhouder, zullen door en voor rekening van Eigenaar worden verricht.

4.3 Alle herstellingen aan de Onroerende Zaak welke verband houden met de aanwezigheid van de Opstallen, zullen door en voor rekening van Opstalhouder worden verricht.

4.4 Indien een Partij enige betaling heeft verricht die ingevolge Artikel 4.1, 4.2 of 4.3 ten laste van de andere Partij komt, zal de Partij de andere Partij daarvan in kennis stellen. De andere Partij is verplicht om binnen één (1) maand na de datum van verzending van de kennisgeving, het daarin opgegeven bedrag te betalen.

4.5 Indien Partijen geen overeenstemming bereiken over de vraag voor wiens rekening een herstelling van de Onroerende Zaak en/of de Opstallen moet plaatsvinden, is het oordeel van de Deskundigen doorslaggevend.

Artikel 5 Het gebruik van de Onroerende Zaak en de Opstallen

5.1 Opstalhouder mag de Onroerende Zaak en de Opstallen uitsluitend gebruiken voor het realiseren, inrichten, exploiteren en onderhouden van een sport- en onderwijs gerelateerd multifunctioneel complex bestaande uit een sporthal, kleedkamers, sportkantine alsmede met inbegrip van een in het complex eveneens gerealiseerde commerciële plint, zulks overeenkomstig:

(i). het vigerende bestemmingsplan;

(ii). de door de betreffende gemeente te verlenen vergunningen; en

(iii). de Opstalvoorwaarden.

5.2 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar is Opstalhouder niet bevoegd om de Onroerende Zaak en de Opstallen te gebruiken voor andere doeleinden als bedoeld in de Artikelen 5.1. Evenmin mag Opstalhouder handelingen verrichten die in strijd zijn met publiekrechtelijke wet- of regelgeving die op enige moment en van tijd tot tijd van toepassing zijn of zullen zijn op de Onroerende Zaak en/of de Opstallen. Eigenaar is

bevoegd om voorwaarden te verbinden bij het verlenen van toestemming als bedoeld in de vorige volzinnen.

5.3 Het gebruik van de Onroerende Zaak en de Opstallen dient zodanig te geschieden, dat daardoor:

1. *geen verontreiniging plaatsvindt of dreigt plaats te vinden;*
2. *geen hinder wordt veroorzaakt, gevaar wordt opgeleverd of schade wordt toegebracht; en*
3. *geen beperking ontstaat voor het gebruik door Eigenaar van de Onroerende Zaak dat niet onder het Opstalrecht is begrepen.*

Artikel 6 Verplichtingen van Eigenaar

6.1 Eigenaar is verplicht te dulden dat de Opstallen op de Onroerende Zaak worden gebouwd, aanwezig zijn en worden gehouden, gebruikt, onderhouden, geïnspecteerd, gerepareerd en vernieuwd. Eigenaar is verplicht alle werkzaamheden te dulden die noodzakelijk zijn in het kader van de hiervoor bedoelde werkzaamheden aan de Opstallen, ook als hiervoor werkzaamheden noodzakelijk zijn aan de Onroerende Zaak.

6.2 Eigenaar zal de Opstallen niet op enigerlei wijze beschadigen, aantasten, wijzigen of verwijderen.

6.3 Eigenaar is verplicht aan Opstalhouder en bij Opstalhouder werkzame of in opdracht van Opstalhouder optredende derden toegang te verlenen tot de Onroerende Zaak om de hierna in Artikel 7.1 bedoelde werkzaamheden uit te kunnen voeren, zulks in voorafgaand overleg tussen Eigenaar en Opstalhouder. Eigenaar verplicht zich ertoe waar dat mogelijk is dat de toegankelijkheid van de Onroerende Zaak – waaronder mede begrepen de Opstallen – in redelijkheid gewaarborgd blijft.

6.4 Indien als gevolg van door of namens Eigenaar uitgevoerde werkzaamheden, het achterwege laten van deugdelijk onderhoud van de Onroerende Zaak en/of anderszins toerekenbaar aan Eigenaar, schade ontstaat aan de Opstallen, zal Eigenaar de daaruit voor Opstalhouder voortvloeiende schade vergoeden.

6.5 Eigenaar zal zich, ook bij het verlenen van rechten aan derden, onthouden van al datgene waardoor:

a. de Opstallen gevaar zouden kunnen lopen;

b. *de met de Opstallen gepaard gaande activiteiten zouden kunnen worden belet, belemmerd, geschaad of waardoor gevaar zou ontstaan voor personen of goederen; en/of*

c. *inbreuk op het Opstalrecht zou worden gemaakt of een ongestoorde uitoefening daarvan zou kunnen worden belemmerd.*

Artikel 7 Verplichtingen van Opstalhouder

7.1 *Opstalhouder draagt zorg voor het noodzakelijke periodieke onderhoud en de instandhouding van de Opstallen, dit naar genoegen van Eigenaar. Eigenaar zal hem daartoe – zo nodig – alle gelegenheid geven, waaronder begrepen de toegang tot de Onroerende Zaak.*
De werkzaamheden in verband met onder andere aanbrengen, houden, gebruiken, onderhouden, inspecteren, repareren, demonteren, verwijderen en vernieuwen van de Opstallen zullen geschieden op de voor Eigenaar minst bezwarende wijze.

7.2 *Eigenaar stemt in met de uitvoering van alle werkzaamheden die naar het oordeel van Opstalhouder verricht dienen te worden om de Opstallen onder andere te kunnen aanbrengen, houden, gebruiken, onderhouden, inspecteren, repareren, demonteren, verwijderen en vernieuwen. Hierbij zijn uitdrukkelijk alle werkzaamheden inbegrepen die optimalisatie, modernisering of vernieuwing van de Opstallen tot doel hebben.*
Voor zover van toepassing is Opstalhouder jegens Eigenaar verplicht in verband met voormelde werkzaamheden, hiervoor voorafgaand aan de aanvang van de betreffende werkzaamheden de benodigde vergunningen bij de gemeente casu quo betreffende andere (overheids)instanties aan te vragen en te verkrijgen.

7.3 *Alle werkzaamheden zullen zo met Eigenaar worden afgestemd, dat met de redelijke belangen van Eigenaar en betrokken derden rekening wordt gehouden.*

7.4 *Indien als gevolg van aan Opstalhouder toe te rekenen oorzaken er voor Eigenaar, door het aanbrengen, houden, gebruiken, onderhouden, inspecteren, repareren, demonteren, verwijderen en vernieuwen van de Onroerende Zaak en/of de Opstallen, of anderszins schade ontstaat aan de Onroerende Zaak, zal Opstalhouder de daaruit voor Eigenaar voortvloeiende schade vergoeden.*

7.5 Achteruitgang van de Onroerende Zaak en/of Opstallen als gevolg waarvan de exploitatie niet of verminderd rendabel is voor het Opstalrecht, om welke reden dan ook, komt voor risico van Opstalhouder.

7.6 Opstalhouder vrijwaart Eigenaar voor alle aanspraken van derden op vergoeding van schade die ontstaat door het gebruik of door verontreiniging door Opstalhouder van de Onroerende Zaak en/of de Opstallen of door gebrek aan onderhoud, gehele of gedeeltelijke instorting van de Opstallen.

Artikel 8 Verzekering

8.1 Opstalhouder is jegens Eigenaar verplicht de Opstallen op deugdelijke wijze te verzekeren, zijnde een "construction all risk-verzekering" en na de bouw van de Opstallen een bij de aard en omvang van de Opstallen en het gebruik passende en gebruikelijke opstalverzekering af te sluiten, zulks in overleg met de Gemeente.
Voorts dient Opstalhouder een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering ter zake de Opstallen af te sluiten. Opstalhouder is verplicht op eerste verzoek van Eigenaar de betreffende polissen over te leggen. Genoemde verzekeringen dienen onder de voorwaarde te worden afgesloten dat de verzekeringen uitsluitend kunnen worden opgezegd als Eigenaar daarvoor schriftelijk toestemming heeft verleend.

Artikel 9 Nakoming verplichtingen jegens derden en duldplichten, kabels en leidingen

9.1 Alle verplichtingen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit:

1. *ten tijde van de vestiging van het Opstalrecht bestaande beperkte rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of kettingbedingen – zoals vermeld in de Akte vestiging Opstalrecht - die door Eigenaar ten aanzien van de Onroerende Zaak moeten worden nageleefd, zullen ook door Opstalhouder (moeten) worden nageleefd;*
2. *ten tijde van de vestiging van het Opstalrecht bestaande erfdienstbaarheden, ook indien niet in de Akte vestiging Opstalrecht vermeld, waarmee de Onroerende Zaak is bezwaard, zullen door Opstalhouder (moeten) worden nageleefd; en*
3. *ten tijde van de vestiging van het Opstalrecht bestaande overeenkomsten die door Eigenaar zijn gesloten vóór de vestiging van het Opstalrecht en die een bepaald genot inhouden voor een derde met betrekking tot de Onroerende Zaak, zoals het gedogen van buizen, kabels en/of leidingen, zullen door Opstalhouder worden nageleefd.*

Het bovenstaande geldt nadrukkelijk niet voor toekomstige rechten of verplichtingen die ontstaan of worden overeengekomen gedurende de looptijd van het Opstalrecht, behoudens die welke met toestemming en medewerking (rangwisseling) van Opstalhouder alsmede eventuele hypotheekhouders tot stand komen.

9.2 Opstalhouder is te allen tijde verplicht om te dulden en te gedogen dat alle door Eigenaar aan te wijzen personen en hun werk- en voertuigen toegang hebben tot de Onroerende Zaak voor:

1. *het uitoefenen van toezicht op de naleving van hetgeen is bepaald in de Akte vestiging Opstalrecht, de Opstalvoorwaarden en al hetgeen nadien is of wordt overeengekomen; en*
2. *het uitvoeren van werken en herstellingen die door Eigenaar verricht moeten worden al dan niet uit hoofde van de Akte en/of de Opstalvoorwaarden.*

9.3 Eigenaar is gerechtigd derden toe te staan kabels en leidingen in, op of boven de Onroerende Zaak te (laten) leggen na voorafgaande schriftelijke toestemming van Opstalhouder, die zijn toestemming niet op onredelijke gronden mag onthouden. Opstalhouder wordt betrokken in de plaats en ligging van nieuwe aan te brengen kabels en leidingen. Voor zover nodig en op verzoek van de betreffende belanghebbende, verplicht Opstalhouder zich jegens Eigenaar toestemming en rangwisseling te verkrijgen van eventuele hypotheekhouders.

Artikel 10 Voorschriften en publiekrechtelijke vergunningen

10.1 Opstalhouder draagt voor eigen rekening en risico zorg voor alle publiekrechtelijke vergunningen, toestemmingen en/of ontheffingen voor het realiseren van de Opstallen en het als zodanig gebruiken daarvan.

10.2 Opstalhouder is verplicht om op eerste verzoek van Eigenaar een afschrift te overleggen van aanvragen voor publiekrechtelijke vergunningen, toestemmingen of ontheffingen en verleende publiekrechtelijke vergunningen, toestemmingen of ontheffingen en de daarbij behorende bijlagen.

10.3 Het door Opstalhouder niet (tijdig en op voor Opstalhouder aanvaardbare voorwaarden) verkrijgen, het intrekken (daaronder begrepen het wijzigen op voor Opstalhouder niet aanvaardbare voorwaarden) of anderszins beëindigen van de eventuele financieringen vergunningen, toestemmingen, ontheffingen en dergelijke, die nodig zijn voor het

realiseren en/of het exploiteren van de Opstallen, is voor rekening en risico van Opstalhouder. De weigering, het niet kunnen verkrijgen of de intrekking van een door Opstalhouder benodigde vergunning, ontheffing, vrijstelling en/of toestemming van overheidswege zal aan Opstalhouder geen aanspraak op Eigenaar geven.

10.4 Het in of krachtens de Onderhandse Akte en/of de Akte vestiging Opstalrecht bepaalde, alsmede de ter uitvoering daarvan te vestigen zakelijke rechten, laten de publiekrechtelijke taken en bevoegdheden, verplichtingen en verantwoordelijkheden van Eigenaar onverlet. Handelen van Eigenaar uit dien hoofde kan niet worden aangemerkt als een tekortkoming in de nakoming van enige verplichting van Eigenaar op grond van de Opstalovereenkomst of de Opstalvoorwaarden.

Artikel 11 Overdracht, splitsing, recht van onderopstal en verhuur

11.1 Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigenaar is Opstalhouder niet bevoegd:

1. *om het Opstalrecht geheel aan een derde over te dragen of toe te delen;*
2. *om het Opstalrecht (verticaal) te splitsen in twee of meerdere rechten van opstal door overdracht of toedeling van het Opstalrecht op een gedeelte van de Onroerende Zaak;*
3. *om het Opstalrecht (horizontaal) te splitsen in appartementsrechten;*
4. *om een na een splitsing in appartementsrechten van het Opstalrecht ontstaan appartementsrecht:*
    1. *over te dragen, toe te delen dan wel te bezwaren met beperkte (zakelijke) rechten;*
    2. *(onder) te splitsen in appartementsrechten;*
5. *om de Onroerende Zaak en/of de Opstallen geheel of gedeeltelijk te bezwaren met een zakelijk recht van onderopstal als bedoeld in artikel 5:104 juncto 5:93 BW;*
6. *om de Onroerende Zaak en/of de Opstallen geheel of gedeeltelijk te verhuren of te verpachten, anders dan voortvloeiend uit het thans voorliggende bouwplan dan wel voor zover het betreft kortdurend gebruik voor sportbeoefening door sportverenigingen;*
7. *om ten aanzien van het Opstalrecht of een gedeelte daarvan kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW aan te gaan;*

8. *om de Onroerende Zaak anderszins geheel of gedeeltelijk te bezwaren met beperkte rechten;*
9. *om ten behoeve van de Onroerende Zaak (als heersend erf) erfdienstbaarheden te aanvaarden; en*
10. *om een overeenkomst aan te gaan die kan leiden tot een rechtshandeling als bedoeld in de onderdelen 1. tot en met 9. van dit Artikel 11.1.*

Eigenaar zal de vereiste toestemming niet op onredelijke gronden onthouden.
Indien Eigenaar de vereiste toestemming zonder redelijke gronden weigert of zich niet verklaart, dan kan zijn toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de Rechtbank.

11.2 Aan de toestemming kan Eigenaar nadere voorwaarden verbinden.

11.3 Het bepaalde in artikel 5:104 juncto 5:93 lid 2 BW is van toepassing in geval – zonder instemming van Eigenaar - ten laste van de Onroerende Zaak (of een gedeelte daarvan) een recht van onderopstal wordt gevestigd door Opstalhouder.

11.4 Het bepaalde in artikel 5:104 juncto 5:94 leden 2, 3 en 4 BW is van toepassing in geval van gehele of gedeeltelijke verhuur of verpachting van de Onroerende Zaak en/of de Opstallen door Opstalhouder.

Artikel 11A Voorkeursrecht | koopoptie

11A.1 In geval van een verzoek om toestemming of instemming als bedoeld in Artikel 11 voor rechtshandelingen zoals benoemd in Artikel 11.1 onder nummer 1 tot en met 5, 8 en 10, is Eigenaar gerechtigd het Opstalrecht over te nemen tegen een bedrag ter grootte van de alsdan gehanteerde boekwaarde, mits Eigenaar het voornemen daartoe schriftelijk en door middel van een aangetekend schrijven kenbaar maakt aan Opstalhouder binnen tien (10) weken na ontvangst van het verzoek als bedoeld in Artikel 11. Artikel 18 is alsdan van overeenkomstige toepassing.

11A.2 Maakt Eigenaar geen gebruik van zijn voorkeursrecht dan is Opstalhouder vrij – evenwel met inachtneming van en na verkregen toestemming als bedoeld in Artikel 11A.1 – het Opstalrecht aan te bieden aan derden, evenwel uitsluitend tegen ten minste dezelfde koopprijs als de gehanteerde boekwaarde.

11A.3 Bij het aangetekend schrijven van Eigenaar dat zij geen gebruik maakt van haar voorkeursrecht en Opstalhouder het Opstalrecht aanbiedt aan (een) derde(n), zal

Eigenaar tevens de eventuele nadere voorwaarden en bedingen die voor de opvolger(s) van Opstalhouder gaan gelden, vaststellen en aan Opstalhouder kenbaar maken.

11A.4 *Eigenaar is bevoegd de tegenprestatie van het Opstalrecht te verrekenen met hetgeen Eigenaar nog uit hoofde van het Opstalrecht van Opstalhouder te vorderen heeft, kosten daaronder begrepen.*

11A.5 *Opstalhouder verleent aan Eigenaar een optie tot koop ten aanzien van het Opstalrecht, in te roepen na dertig (30) jaar vanaf het moment van ondertekening van de Akte, zulks voor een koopprijs die gelijk is aan de alsdan geldende boekwaarde. De ter gelegenheid van het Opstalrecht gerealiseerde Sporthal dient alsdan minimaal te voldoen aan waarde 3 volgens de normering NEN2767. Toelichting van bedoelde terminologie volgt uit het als* ***Bijlage 3*** *aan de Akte gehechte uitdraai van de betreffende website. Inroeping van de hier bedoelde koopoptie dient schriftelijk te geschieden door middel van een aangetekend schrijven kenbaar gemaakt. Artikel 18 is alsdan van overeenkomstige toepassing.*

11A.6 *Het hier bedoelde voorkeursrecht en de koopoptie geldt uitsluitend voor het opstalrecht voor zover verticaal gesplitst en dat betrekking heeft op de sporthal dan wel het appartementsrecht (na horizontale splitsing van het Opstalrecht) dat betrekking heeft op de sporthal. Voorts geldt de goedkeuringsregeling in Artikel 11 alsmede het voorkeursrecht en de koopoptie zoals bedoeld in Artikel 11A mutatis mutandis voor opvolgende overdrachten en/of bezwaringen en/of horizontale of verticale splitsingen van het opstalrecht dan wel het appartementsrecht dat betrekking heeft op de sporthal. Mitsdien heeft de bedoelde goedkeuringsregeling, het voorkeursrecht en de koopoptie derdenwerking en dient als zodanig ook overeenkomstig het bepaalde in Artikel 27 te worden opgelegd aan opvolgende gerechtigden.*

Artikel 12 Hypotheekhouder(s)

12.1 *Opstalhouder verplicht zich jegens Eigenaar om Eigenaar in kennis te stellen van een voorgenomen bezwaring van het Opstalrecht met een hypotheekrecht, zulks schriftelijk en voorafgaand aan de vestiging daarvan.*

12.2 *Wanneer het Opstalrecht wordt bezwaard met een hypotheekrecht, zullen de Opstalvoorwaarden, voor zover deze betrekking hebben op de betreffende hypotheekhouder(s), slecht van toepassing zijn als de betreffende hypotheekhouder(s)*

Eigenaar een authentiek afschrift van de betreffende hypotheekakte heeft(hebben) verstrekt.

12.3 De betreffende hypotheekhouder, die aan het hiervoor in Artikel 12A.1 bepaalde gevolg heeft gegeven, is verplicht Eigenaar onverwijld kennis te geven van de doorhaling van de hypothecaire inschrijving.

Artikel 13 Wijziging en opheffing van het Opstalrecht

13.1 Het wijzigen en/of beëindigen van het Opstalrecht moet geschieden bij een daartoe bestemde notariële akte.

13.2 Eigenaar en Opstalhouder zijn niet bevoegd om zonder voorafgaande toestemming van degene(n) die een recht van hypotheek op de Onroerende Zaak dan wel op het Opstalrecht heeft (hebben), om mee te werken aan een wijziging van het Opstalrecht.

13.3 Indien vijfentwintig (25) jaren na de vestiging van het Opstalrecht zijn verlopen, dan kan de rechter op vordering van Eigenaar of Opstalhouder het Opstalrecht wijzigen of opheffen op grond van onvoorziene omstandigheden, welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van het Opstalrecht niet van Eigenaar of Opstalhouder kan worden gevergd. Hetzelfde geldt voor wijzigingen van het Opstalrecht die Eigenaar en Opstalhouder na heden overeenkomen, met dien verstande dat bedoelde termijn van vijfentwintig (25) jaren aanvangt op het moment van de desbetreffende wijziging.

De rechter kan de vordering onder door hem vast te stellen voorwaarden toewijzen.

Rust op het Opstalrecht een beperkt recht, dan is de vordering tot wijziging of opheffing van het Opstalrecht slechts toewijsbaar indien de beperkt gerechtigde in het geding is geroepen en ook ten aanzien van die beperkt gerechtigde aan de maatstaf vermeld in de eerste volzin van dit Artikel 13.3 is voldaan.

Artikel 14 Afstand en vermenging van het Opstalrecht

14.1 Afstand van het Opstalrecht door Opstalhouder ten behoeve van Eigenaar moet geschieden bij een daartoe bestemde notariële akte.

14.2 Eigenaar en Opstalhouder zijn niet bevoegd om zonder voorafgaande toestemming van degene(n) die een recht van hypotheek op de Onroerende Zaak dan wel het Opstalrecht heeft (hebben) mee te werken aan het beëindigen van het Opstalrecht door middel van afstand.

14.3 Eigenaar en Opstalhouder zijn niet bevoegd om zonder voorafgaande toestemming van degene(n) die een recht van hypotheek op het Opstalrecht heeft (hebben) mee te werken aan de overdracht van (een gedeelte van) de Onroerende Zaak aan Opstalhouder.

Artikel 15 Wijzen van tenietgaan van het Opstalrecht

15.1 Het Opstalrecht gaat teniet:

1. *door opheffing van het Opstalrecht overeenkomstig het bepaalde in Artikel 13.3;*
2. *door opzegging door Eigenaar overeenkomstig het bepaalde in Artikel 16;*
3. *door opzegging door Opstalhouder overeenkomstig het bepaalde in Artikel 17; of*
4. *door de overige in de wet aangegeven wijzen van tenietgaan van beperkte rechten.*

Artikel 16 Opzegging door Eigenaar

16.1 Onverminderd het bepaalde in artikel 5:98 BW is Eigenaar bevoegd om het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk op te zeggen in elk van de volgende gevallen:

1. *indien Opstalhouder in verzuim is de eventueel verschuldigde Retributie over twee (2) achtereenvolgende jaren te betalen;*
2. *indien Opstalhouder jegens Eigenaar in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht, anders dan de verplichting tot betaling van de Retributie;*
3. *de Opstallen niet binnen twee (2) jaar na de verlening van de eventuele vergunningen operationeel zijn;*
4. *Indien de Onroerende Zaak en/of de Opstallen door Opstalhouder niet (meer) worden gebruikt in overeenstemming met het gebruik dat in of krachtens de Akte vestiging Opstalrecht is of wordt bepaald;*
5. *Opstalhouder in staat van faillissement wordt verklaard of surseance van betaling heeft aangevraagd, wordt ontbonden, op het vermogen van Opstalhouder of een deel daarvan beslag wordt gelegd welk beslag niet binnen twee (2) weken is opgeheven of Opstalhouder anderszins de vrije beschikking over haar vermogen verliest;*
6. *om redenen van algemeen belang of vanwege noodzakelijk gebruik van de Onroerende Zaak voor algemeen publiekrechtelijk nut.*

De opzegging in Artikel 16.1 sub 1 en 2 is een opzegging als bedoeld in artikel 5:87 lid 2 BW. De opzegging in Artikel 16.1 sub 3 tot en met 7 is een opzegging als bedoeld in artikel 5:87 lid 3 BW.

16.2 Eigenaar zal bij de opzegging als bedoeld in Artikel 16.1 de dag mededelen met ingang waarvan het Opstalrecht zal zijn beëindigd.

16.3 Eigenaar is verplicht:

a. om een voornemen tot opzegging van het Opstalrecht schriftelijk mede te delen aan Opstalhouder, alsmede aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Opstalrecht in de Openbare Registers staan ingeschreven; en

b. om Opstalhouder, alsmede bedoelde beperkt gerechtigden of beslagleggers gedurende een periode van drie (3) maanden na voormelde mededeling de gelegenheid te bieden om de oorzaken van een dergelijke opzegging weg te (doen) nemen.

Eerst na het verstrijken van voormelde periode van drie (3) maanden, eindigt het Opstalrecht, indien naar het uitsluitend oordeel van Eigenaar de oorzaken die kunnen leiden tot opzegging niet, niet geheel of niet tijdig zijn wegenomen.

16.4 Iedere opzegging van het Opstalrecht door Eigenaar geschiedt bij exploot en tenminste:

a. één (1) maand voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd krachtens het bepaalde in Artikel 16.1 sub 1 en 2; of

b. één (1) jaar voor het tijdstip waartegen wordt opgezegd krachtens het bepaalde Artikel 16.1 sub 3 tot en met 6.

16.5 Een opzegging van het Opstalrecht door Eigenaar dient op straffe van nietigheid binnen acht (8) dagen te worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Opstalrecht in de Openbare Registers staan ingeschreven.

Artikel 17 Opzegging door Opstalhouder

17.1 Behoudens en met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:98 BW is Opstalhouder niet bevoegd om het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk op te zeggen.

17.2 Zolang het Opstalrecht is bezwaard met (een) recht(en) van hypotheek, is Opstalhouder niet bevoegd om zonder voorafgaande toestemming van degene(n) die een recht van hypotheek op het Opstalrecht heeft (hebben) het Opstalrecht geheel of gedeeltelijk op te zeggen.

17.3 De opzegging door Opstalhouder in het geval als bedoeld in artikel 5:98 BW geschiedt bij exploot met een opzeggingstermijn van tenminste één (1) jaar.

17.4 De opzegging door Opstalhouder moet bij exploot worden betekend aan degenen, die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het Opstalrecht in de Openbare Registers staan ingeschreven.

Artikel 18 Gevolgen van het tenietgaan van het Opstalrecht

18.1 Bij het tenietgaan van het Opstalrecht – ongeacht de reden of oorzaak – is Opstalhouder verplicht:

1. *om de Onroerende Zaak en de Opstallen te (doen) ontruimen en aldus leeg, ontruimd en bezemschoon op te leveren; en*
2. *om de Onroerende Zaak en de Opstallen aan Eigenaar beschikbaar te stellen vrij van persoonlijke of beperkte rechten van derden op de Onroerende Zaak en de Opstallen die tegen Eigenaar geldend gemaakt kunnen worden, anders dan die waarvoor Eigenaar toestemming heeft verleend dan wel waarmee Eigenaar heeft ingestemd.*

18.2 Van de oplevering van de Onroerende Zaak en de Opstallen door Opstalhouder als in Artikel 18.1 sub 1 bedoeld, wordt eveneens een rapportage opgemaakt en door Partijen ondertekend. De rapportage zal worden opgesteld met dezelfde techniek, wetenschap en onderzoeksnormen als het rapport dat is opgemaakt bij de aflevering van de Onroerende Zaak aan Opstalhouder bij aanvang van het Opstalrecht. Voor zover daarbij opleverpunten worden vastgesteld, worden deze hersteld op de wijze en voor rekening en risico van die partij als omschreven in bedoelde rapportage.

18.3 Eigenaar is bevoegd om na het tenietgaan van het Opstalrecht daarvan aantekening te laten doen in de Openbare Registers.

Artikel 18A Vergoeding waarde Opstalrecht en/of Opstallen

18A.1 Eigenaar is bij het tenietgaan van het Opstalrecht – ongeacht de reden of oorzaak - verplicht om de waarde van het Opstalrecht ten tijde van het tenietgaan te vergoeden aan Opstalhouder. De in de vorige volzin bedoelde waarde zal in onderling overleg worden vastgesteld. Ingeval Partijen geen overeenstemming bereiken over de waarde van het Opstalrecht wordt deze door de Deskundigen vastgesteld. Eigenaar is bevoegd om daarop in mindering te brengen hetgeen Eigenaar uit hoofde van de Akte en/of het Opstalrecht(voorwaarden) van Opstalhouder te vorderen heeft.

18A.2 De Opstalhouder heeft het recht op vergoeding van de waarde van de Opstallen en nog aanwezige gebouwen, werken en beplantingen ten tijde van de beëindiging die door

hemzelf of een rechtsvoorganger zijn aangebracht of van de Eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, na aftrek van hetgeen hij aan de Eigenaar uit hoofde van het Opstalrecht dient te voldoen, de kosten daaronder begrepen.

In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin bestaat geen recht op vergoeding:

- *indien de Opstalhouder de Opstallen en overige gebouwen, werken en beplantingen niet zelf heeft bekostigd;*
- *indien het Opstalrecht is geëindigd door opzegging door de Opstalhouder;*
- *voor zover de gebouwen, werken en beplantingen door de Opstalhouder onverplicht waren aangebracht en hij ze bij het einde van het Opstalrecht mocht wegnemen.*

18A.3 De Eigenaar is bevoegd om aan eventuele hypotheekhouders tot ten hoogste het bedrag van de aldus vastgestelde waarde hun hypothecaire vorderingen geheel of gedeeltelijk te voldoen tot aan het bedrag dat zij in geval van een openbare of onderhandse executoriale verkoop krachtens artikel 3:268 BW zouden ontvangen. Dit bedrag wordt afgetrokken van de vergoeding aan de Opstalhouder.

18A.4 De door Eigenaar voor het Opstalrecht en/of de Opstallen te betalen vergoeding zal door Eigenaar moeten worden voldaan binnen twee (2) maanden nadat het Opstalrecht daadwerkelijk is geëindigd.

18A.5 Indien blijkt dat de oplevering door de Opstalhouder aan de Eigenaar niet tijdig en/of niet is geschied op de wijze als omschreven in Artikel 18 van de Opstalvoorwaarden, is de Eigenaar bevoegd de betaling van de vergoeding – voor zover die verschuldigd is – renteloos op te schorten totdat de oplevering is geschied op de wijze als omschreven in meergemeld Artikel 18.

De eigenaar is daarenboven bevoegd een deel van of het gehele bedrag als hier bedoeld aan te wenden - in mindering op de aanspraken van de Opstalhouder – teneinde de oplevering te doen plaatsvinden op de wijze als omschreven in meergemeld Artikel 18.

Artikel 19 Wegneemrecht, retentierechten

19.1 Opstalhouder heeft zowel tijdens de duur van het Opstalrecht als bij het einde daarvan niet de bevoegdheid de Opstallen alsmede gebouwen werken en beplantingen die door hemzelf of een rechtsvoorganger onverplicht zijn aangebracht of van de eigenaar tegen vergoeding van de waarde zijn overgenomen, weg te nemen.

19.2 Opstalhouder heeft een retentierecht op de Onroerende Zaak, totdat hem de verschuldigde vergoeding(en) uit hoofde van het Opstalrecht en de Akte vestiging Opstalrecht is (zijn) betaald.

19.3 Eigenaar heeft een retentierecht op hetgeen Opstalhouder mocht hebben afgebroken, totdat Opstalhouder hetgeen hij uit hoofde van het Opstalrecht aan Eigenaar verschuldigd is aan Eigenaar zal hebben voldaan.

Artikel 20 Mededelingen

20.1 Alle kennisgevingen, mededelingen, verzoeken, aanzeggingen, opzeggingen en vorderingen geschieden schriftelijk, tenzij is bepaald dat dit per aangetekende brief of exploot dient te geschieden.

20.2 Een verzoek voor een door de ene partij aan de andere partij te verlenen toestemming, goedkeuring of ontheffing voor een door Opstalhouder of Eigenaar te verrichten of na te laten (rechts)handeling dient tijdig en met in achtneming van een redelijke termijn voorafgaand aan het verrichten of nalaten van de betreffende (rechts)handeling bij Eigenaar of Opstalhouder te zijn ingediend.

Artikel 21 Verlening van een toestemming, goedkeuring of ontheffing

21.1 Verlening door de ene partij van een verzoek gedaan door de verzoekende partij als bedoeld in Artikel 20.2 geschiedt schriftelijk.
Een afwijzing door de betreffende partij is vormvrij.
Een mondelinge verlening of inwilliging is niet rechtsgeldig en wordt geacht niet te zijn verleend.

21.2 Indien een partij een toestemming, goedkeuring of ontheffing verleent, dan is die partij bevoegd daaraan voorwaarden te verbinden.

21.3 Indien de degene(n) die een vereiste toestemming als bedoeld in de Akte en/of de Opstalvoorwaarden dient (dienen) te verlenen en die toestemming zonder redelijke gronden weigert (weigeren) of zich niet verklaart (verklaren), kan zijn (hun) toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de Rechtbank dan wel een oordeel van de Deskundigen.

Artikel 22 Deskundigen

22.1 Daar waar in de Opstalvoorwaarden sprake is van Deskundigen wordt daaronder verstaan een deskundige die wordt aangewezen door Eigenaar (Deskundige A). Wanneer

Opstalhouder zich niet kan vinden in het oordeel van Deskundige A over de aan hem voorgelegde kwestie of het geschil, is Opstalhouder bevoegd binnen twee (2) weken na bekendmaking van het oordeel van Deskundige A, een andere deskundige (Deskundige B) aan te wijzen. Voor zover nodig wijzen Deskundige A en Deskundige B een derde deskundige aan (Deskundige C).

Wanneer niet tot overeenstemming wordt gekomen over de aanwijzing van Deskundigen, zullen drie (3) deskundigen worden aangewezen door de Rechtbank op verzoek van de meest gerede partij.

22.2 *Indien een partij voornemens is een verzoek tot aanwijzing van de Deskundigen uit te brengen, geeft de verzoekende partij van dat voornemen bij aangetekend schrijven kennis aan de andere partij en stelt die andere partij gedurende één (1) maand na dagtekening van voormeld schrijven in de gelegenheid voor geschilbeslechting door de Rechtbank te kiezen.*

Laat de andere partij deze termijn ongebruikt voorbijgaan dan wordt hij geacht in te stemmen met de beslechting van het geschil bij bindend advies op grond van dit Artikel 22.1 en wordt de Deskundige aangewezen overeenkomstig artikel 22.1.

22.3 *Het aan Rechtbank gerichte verzoek tot aanwijzing van de Deskundigen - zowel van de zijde van Eigenaar als van de zijde van Opstalhouder - wordt onverwijld per aangetekende brief ter kennis gebracht van de wederpartij.*

De partij, die het verzoek heeft gedaan, doet binnen één (1) week, nadat zij van de Griffie van de Rechtbank opgave heeft ontvangen van de door de rechter aangewezen Deskundigen, van deze aanwijzing mededeling aan de wederpartij.

22.4 *Door de aanvaarding van hun benoeming onderwerpen de Deskundigen zich aan de toepasselijke Opstalvoorwaarden.*

22.5 *De Deskundigen zullen, nadat beide partijen gelegenheid is gegeven tot het uiteenzetten van hun standpunt ter zake van het onderwerp van hun geschil, hun beslissing geven binnen één (1) maand na hun benoeming.*

Deze termijn kan éénmaal met eenzelfde periode worden verlengd.

22.6 *De beslissing van de Deskundigen wordt gemotiveerd en schriftelijk gegeven en zal de kracht hebben van een bindend advies.*

22.7 De kosten van Deskundige A komen voor rekening van Eigenaar. De kosten van Deskundige B en de eventuele Deskundige C komen voor rekening van Opstalhouder. De Deskundigen kunnen bij hun beslissing afwijken van de kostenverdeling in de vorige volzin en vaststellen welke kosten ten laste van elk der partijen komen dan wel dat de in het ongelijk gestelde partij alle kosten voor zijn rekening moet nemen.

22.8 Ingeval de Rechtbank niet overgaat tot aanwijzing van een Deskundige, zullen de drie (3) Deskundigen worden aangewezen door de Notaris.

Artikel 23 Procederen

23.1 Tot het instellen van rechtsvorderingen en het indienen van verzoekschriften ter verkrijging van een rechterlijke uitspraak die zowel het recht van Eigenaar als dat van Opstalhouder betreft, is ieder van hen bevoegd, mits hij zorg draagt dat de ander tijdig in het geding wordt geroepen.

Artikel 24 Rechtskeuze, forumkeuze en woonplaatskeuze

24.1 Op het Opstalrecht is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.

24.2 Tenzij in de Opstalvoorwaarden de beslechting is opgedragen aan Deskundigen dan wel een Partij een verzoek indient bij de Deskundigen tot het beslechten van een geschil, zullen geschillen tussen Opstalhouder en Eigenaar omtrent de rechten en/of verplichtingen ter zake van het Opstalrecht respectievelijk andere rechten en/of verplichtingen uit hoofde van de Akte in eerste aanleg worden voorgelegd aan de bevoegde rechter van de Rechtbank.

24.3 Eigenaar kiest voor alles wat met het Opstalrecht en de Opstalvoorwaarden verband houdt woonplaats te zijnen kantore.
Eigenaar stelt Opstalhouder in kennis van een wijziging van zijn woonplaats.

24.4 Opstalhouder kiest voor alles wat met het Opstalrecht en de Opstalvoorwaarden verband houdt, daaronder begrepen het factuuradres, woonplaats te zijnen kantore, tenzij Opstalhouder aan Eigenaar kennis geeft elders binnen Nederland woonplaats te kiezen. Opstalhouder stelt Eigenaar in kennis van een wijziging van zijn woonplaats.

Artikel 25 Niet-toepasbaarheid van bepalingen en onredelijk bezwarende bepalingen

25.1 Voor zover een bepaling uit de Opstalovereenkomst, de Akte en/of de Opstalvoorwaarden op grond van een rechterlijke uitspraak of anderszins niet toegepast kan worden, blijven alle overige bepalingen onverminderd van kracht en zal de niet toepasbare bepaling

worden vervangen door een bepaling die wel toegepast kan worden en die zo min mogelijk, gelet op het doel en de strekking van de Opstalovereenkomst, de Akte en/of de Opstalvoorwaarden, afwijkt van de niet toepasbare bepaling.

Artikel 26 Algemene Termijnenwet

26.1 De Algemene Termijnenwet is van overeenkomstige toepassing op de in de Opstalvoorwaarden vermelde termijnen.

Artikel 27 Kwalitatieve verplichtingen, kettingbeding en kwalitatieve rechten

27.1 Voor het geval één of meerdere verplichtingen van Opstalhouder uit hoofde het Opstalrecht om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van de Onroerende Zaak, de Opstallen en/of het Opstalrecht geen zakelijke werking hebben of zullen hebben, zullen die verplichtingen als kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 BW overgaan op degenen die het Opstalrecht, waaronder onder meer begrepen een daarvan afgeleid beperkt zakelijk recht met uitzondering van een recht van hypotheek, onder bijzondere titel zullen verkrijgen; ook degenen die van Opstalhouder ten aanzien van de Onroerende Zaak, de Opstallen en/of het Opstalrecht een recht van gebruik zullen verkrijgen zullen daaraan mede zijn gebonden.

27.2 Alle verplichtingen van Opstalhouder uit hoofde van het Opstalrecht - ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen als vermeld in Artikel 27.1 – zullen door Opstalhouder:

1. *bij een gehele of gedeeltelijke overdracht van het Opstalrecht;*
2. *bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van het Opstalrecht met een beperkt recht met uitzondering van een recht van hypotheek; en/of*
3. *bij een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de Onroerende Zaak, de Opstallen en/of het Opstalrecht door Opstalhouder met een beperkt recht;*

bij wijze van kettingbeding aan diens rechtsopvolgers of de beperkte gerechtigde ten behoeve van Eigenaar worden opgelegd en aangenomen en woordelijk in de akte waarbij de overdracht of bezwaring plaats vindt worden aangehaald.

Opstalhouder is voorts jegens Eigenaar verplicht tot het bedingen - bij wijze van derdenbeding als bedoeld in artikel 6:253 BW - van een nieuwe zakelijk gerechtigde (met uitzondering van de gerechtigde tot een recht van hypotheek) ten aanzien van de

Onroerende Zaak, de Opstallen en/of het Opstalrecht om alle verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht - ongeacht of dergelijke verplichtingen al dan niet zakelijke werking hebben of zullen hebben dan wel al dan niet kunnen worden gekwalificeerd als kwalitatieve verplichtingen als vermeld in Artikel 27.1 - door te geven en op te leggen aan diens rechtsopvolgers. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van Eigenaar de daarmee corresponderende rechten aan.
In geval van een gehele of gedeeltelijke bezwaring van de Onroerende Zaak, de Opstallen en/of het Opstalrecht met een beperkt zakelijk genotsrecht door Opstalhouder, blijft Opstalhouder jegens Eigenaar aansprakelijk voor de nakoming van diens eigen verplichtingen uit hoofde van het Opstalrecht.

27.3 Alle rechten die voor Eigenaar voortvloeien of voort kunnen vloeien uit het bepaalde in de Artikelen 27.1 en 27.2 zijn - voor zover rechtens mogelijk - kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW, zodat die rechten overgaan op degene die de Onroerende Zaak onder bijzondere titel verkrijgt van Eigenaar. Voor het geval die rechten niet zijn aan te merken als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 BW, dan is Eigenaar bevoegd om die rechten over te dragen aan (een) derde(n), doch uitsluitend tezamen met de (bloot-)eigendom van de Onroerende Zaak.

27.4 Het bepaalde in de Artikelen 27.1, 27.2 en 27.3 is van overeenkomstige toepassing op:

1. *alle verplichtingen die voor Eigenaar voortvloeien of kunnen voortvloeien uit hoofde van het Opstalrecht; en*
2. *alle rechten van Opstalhouder die corresponderen met de hiervoor onder 1. bedoelde verplichtingen van Eigenaar.*

Artikel 28 Overgangsbepaling

28.1 In afwijking van het bepaalde in Artikel 11 van de Opstalvoorwaarden verleent de Eigenaar reeds nu voor alsdan aan de Opstalhouder toestemming om achtereenvolgens:

- *het Opstalrecht te splitsen in appartementsrechten op de wijze als omschreven in de hoofdstuk II van de Akte;*
- *de aldus gecreëerde appartementsrechten in eigendom over te dragen aan respectievelijk Stichting Sporthal Nijlân (voor wat betreft de sporthal), de Gemeente (voor wat betreft de kleedkamers) en aan de voornoemde vereniging Leeuwarder Zwaluwen (voor wat betreft de sportkantine);*

- *(een gedeelte van) de sportkantine in (mede)gebruik te geven (overdag voor al dan niet een dagdeel) ten behoeve van onderwijsdoeleinden door het Centraal Instituut Opleiding Sportleiders (CIOS).*

28.2 *Voorts verleent de Eigenaar, in afwijking van het bepaalde in Artikel 11 van de Opstalvoorwaarden, reeds nu voor alsdan toestemming aan de Opstalhouder voor vervreemding van het appartementsrecht dat recht geeft op de commerciële ruimte, zulks onder de voorwaarde dat deze verkrijger voornemens is een gebruik te bezigen dat is toegestaan volgens het alsdan vigerende planologisch regime.*

28.3 *De hier bedoelde toestemming zijn eenmalig en gelden niet voor opvolgende overdrachten, behoudens voor zover de Eigenaar door middel van een brief aan de desbetreffende partij die vervreemdt, bericht dat bedoelde toestemming een breder bereik heeft.*

(einde citaat).

IV. VOORAFGAANDE EIGENDOMSVERKRIJGINGEN | BESCHIKKINGSBEVOEGDHEID

1. Gemeente heeft de Grond verkregen door de gemeentelijke herindeling van de Wet van acht maart tweeduizend zeventien tot herindeling van de gemeente Franekeradeel, het Bildt, Leeuwarden, Leeuwarderadeel, Littenseradiel, Menameradiel en Súdwest-Fryslân, ten aanzien waarvan op dertien maart tweeduizend achttien inschrijving in de Openbare Registers gehouden door het Kadaster heeft plaatsgevonden, in register Hypotheken 4, deel 68432, nummer 197, terwijl Gemeente in haar hoedanigheid en samenstelling van voor bedoelde gemeentelijke herindeling de eigendom van de Onroerende Zaak had verkregen:

- voor zover ontstaan uit de percelen Huizum E 86 en 88 (oud), door de inschrijving bij het Kadaster (voormalige bewaring Leeuwarden) op vijf november negentienhonderdzesenvijftig in het register Hypotheken 4 deel 2580 nummer 76 van een afschrift van een akte van levering, op dertien oktober daarvoor verleden voor 5.1.2e, destijds notaris te Leeuwarden, welke akte bevat kwijting voor de betaling van de koopprijs en afstand van het recht om op grond van de artikelen 1302 en 1303 van het toenmalige Burgerlijk Wetboek ontbinding van de overeenkomst te vorderen;

- en deels voor wat betreft het voormelde perceel Huizum E 2800, voor zover ontstaan uit Huizum E 97 (oud), door de inschrijving bij het Kadaster (voormalige bewaring Leeuwarden) op eenentwintig mei negentienhonderdachtenvijftig in het register Hypotheken 4 deel 2626 nummer 1 van een afschrift van een onteigeningsvonnis de dato zevenentwintig februari negentienhonderdachtenvijftig;

mede in verband met een akte houdende afstand van een recht van opstal op negenentwintig maart tweeduizend negentien verleden voor de Notaris en ingeschreven in de Openbare Registers op diezelfde dag daarna in register Hypotheken 4 deel 75274 nummer 115.

2. 5.1.2e heeft het Opstalrecht verkregen door de inschrijving bij het Kadaster in register Hypotheken 4 van de akte houdende vestiging opstalrecht zoals nader omschreven in hoofdstuk II van de Akte (Considerans).

V. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN | SPLITSINGSTEKENING

omschrijving appartementsrechten

1. Het Registergoed zal na de splitsing in appartementsrechten de volgende vier (4) appartementsrechten omvatten:
   1. het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente Huizum, sectie E complexaanduiding 2873A appartementsindex 1**:
      a. dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een sporthal in het Gebouw, plaatselijk bekend 5.1.2e te 8931 AK Leeuwarden; en
      b. dat uitmaakt het drieduizend zeshonderdzesentachtig/vijfduizend tweehonderdzesentwintigste (3686/5226e) aandeel in het Registergoed;
   2. het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente Huizum, sectie E complexaanduiding 2873A appartementsindex 2**:
      a. dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een sportkantine in het Gebouw, plaatselijk bekend 5.1.2e te 8931 AK Leeuwarden; en
      b. dat uitmaakt het negenhonderdtien/vijfduizend tweehonderdzesentwintigste (910/5226e) aandeel in het Registergoed;
   3. het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente Huizum, sectie E complexaanduiding 2873A appartementsindex 3**:

a. dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van kleedkamers in het Gebouw, plaatselijk bekend 5.1.2e te 8931 AK Leeuwarden; en
b. dat uitmaakt het 5.1.2f wintigste (330/5226e) aandeel in het Registergoed;

4. het appartementsrecht, kadastraal bekend **gemeente Huizum, sectie E complexaanduiding 2873A appartementsindex 4**:
   a. dat recht geeft op het uitsluitend gebruik van een commerciële plint cum annexis, plaatselijk bekend 5.1.2e te 8931 AK Leeuwarden; en
   b. dat uitmaakt het 5.1.2f ste (300/5226e) aandeel in het Registergoed.

2. Indien door de Gemeente andere adressen worden vastgesteld dan hiervoor in de omschrijving van de appartementsrechten weergegeven, zullen die van gemeentewege vastgestelde adressen geacht worden te zijn opgenomen in de omschrijving van voormelde appartementsrechten, en zullen die van gemeentewege vastgestelde adressen in de plaats treden van de in de Akte vermelde plaatselijke aanduidingen.

Splitsingstekening

3. De splitsing in appartementsrechten van het Registergoed geschiedt overeenkomstig de Splitsingstekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW, bestaande uit één (1) blad, welke tekening is goedgekeurd door de bewaarder van het Kadaster op zes september tweeduizend negentien, met vaststelling van de complexaanduiding: **2873A**, en welke tekening als **Bijlage 2** aan de Akte wordt gehecht. De Splitsingstekening is voorafgaande aan de ondertekening van de Akte ter deponering aangeboden aan het Kadaster. De Splitsingstekening is op zes september tweeduizend negentien om dertien uur vijfenvijftig minuten door het Kadaster in depot genomen onder depotnummer 5.1.2e 5.1.2e.

4. De Splitsingstekening omvat een plan waarop met dikke zwarte lijnen staat aangegeven de begrenzing van de onderscheiden gedeelten van het Registergoed die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan volgens de Akte het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, en welke gedeelten op de tekening duidelijk zijn aangegeven en zijn voorzien van de Arabische cijfers één (1) tot en met vier (4).

breukdelen

5. De breukdelen zoals vermeld in de omschrijving van de Appartementsrechten, zijn gebaseerd op de verhouding tussen de gemeten oppervlakteberekeningen per betreffend appartementsrecht (de teller) en het totaal van de berekende oppervlakten van alle appartementsrechten (de noemer). Bedoelde berekeningen zijn op hun beurt gebaseerd op de zo nauwkeurig mogelijk gemeten oppervlaktes van de betreffende privé-gedeelten op vloerniveau zoals met dikke zwarte lijnen aangegeven op de Splitsingstekening, met dien verstande dat eventuele vides (minder dan vier (4) vierkante meter), buitenruimten, daken en balkons niet zijn meegenomen.
   Het overzicht van voormelde breukdelen wordt als **Bijlage 3** aan de Akte gehecht.

VI. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN | VASTSTELLEN REGLEMENT VAN SPLITSING EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS | SPLITSINGSVERGUNNING

1. De Eigenaar gaat hierbij over:
   a. tot de splitsing van het Registergoed in vier (4) appartementsrechten, welke appartementsrechten hiervoor onder V. nader zijn omschreven, met dien verstande dat de splitsing in appartementsrechten van het Registergoed - overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:109 lid 1 BW - zal zijn voltooid door de inschrijving van een afschrift van de Akte in de Openbare Registers in het register Hypotheken 4;
   b. tot de vaststelling van het reglement als bedoeld in artikel 5:111 onderdeel d in samenhang met artikel 5:112 BW, welk reglement hierna onder VIII. nader zal worden uitgewerkt; en
   c. tot de oprichting van een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onderdeel e BW. De statuten van bedoelde vereniging luiden zoals hierna onder VIII. nader zal worden uitgewerkt.
2. Voor de splitsing in appartementsrechten van het Registergoed is geen vergunning als bedoeld in artikel 22 en volgende van de Huisvestingswet 2014 vereist.
3. Blijkens artikel 28 van de opstalvoorwaarden die op het Opstalrecht van toepassing zijn, heeft de Gemeente toestemming verleend voor de splitsing in appartementsrechten zoals dit zal plaatsvinden door of krachtens de Akte.

VII. TENAAMSTELLING APPARTEMENTSRECHTEN

De hiervoor onder V. vermelde appartementsrechten behoren – na inschrijving van een afschrift van de Akte in de Openbare Registers – toe aan de Eigenaar.

VIII. SPLITSINGSREGLEMENT

Het hiervoor onder VI.1. onder b. vermelde reglement is gebaseerd op het door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie vastgestelde modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, opgenomen in een akte op negentien december tweeduizend zeventien verleden voor 5.1.2e, notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven in de Openbare Registers in register Hypotheken 4 op diezelfde dag daarna in deel 72212 nummer 160, met dien verstande dat de Annex niet van toepassing is.

het vastgestelde splitsingsreglement luidt integraal als volgt:

(begin splitsingsreglement)

A. DEFINITIES EN ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

Definities

1.1 Tenzij anders blijkt, hebben in het Reglement de volgende vetgedrukte en met (een) hoofdletter(s) geschreven woorden de daaronder vermelde betekenis:

- **Akte**:
  de akte van splitsing in appartementsrechten van de Gemeenschap, met inbegrip van de Splitsingstekening, het Reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- **Appartementsrecht**:
  een bij de Akte ontstaan appartementsrecht;
- **Artikel**:
  een artikel van het Reglement;
- **Beheerder**:
  de door de Vergadering benoemde (rechts-)persoon als bedoeld in Artikel 61;
- **Bestuur**:
  het bestuur van de Vereniging als bedoeld in artikel 5:131 BW, alsmede als bedoeld Artikel 57;
- **Boekjaar**:

het boekjaar van de Vereniging;

- **Commissie**:
  een commissie, ingesteld op grond van Artikel 63;
- **BW**:
  het Burgerlijk Wetboek;
- **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 betreffende Artikel anders blijkt;
- **Gebouw**:
  het gebouw of de gebouwen met toebehoren waarop het in de Splitsing betrokken recht betrekking heeft;
- **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;
- **Gemeenschap**:
  de in de Splitsing betrokken goederen;
- **Gemeenschappelijke Gedeelten**:
  de gedeelten als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 aanhef en onderdeel c. BW, bestaande uit:
  (i). de Gemeenschappelijke Ruimten;
  (ii). de Grond voor zover niet vallend onder de definitie "Privé-gedeelte"; en
  (iii). de onderdelen van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11;
- **Gemeenschappelijke Rechten (en Verplichtingen)**:
  alle aan het Gebouw en/of de Grond verbonden of daarmee verband houdende rechten (en verplichtingen), voor zover niet behorend tot dan wel toe te rekenen aan een of meer Privé Gedeelten of een of meer gedeelten daarvan dan wel een of meer privé-gedeelten van een of meer Onderappartementsrechten of een of meer gedeelten daarvan;

- **Gemeenschappelijke Ruimten**:
  de in, op, naast en/of onder het Gebouw en/of de op en boven de Grond aanwezige ruimten die blijkens de Akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- **Gemeenschappelijke Zaken**:
  de roerende zaken die gelden als 'toebehoren' als bedoeld in artikel 5:106 lid 1 BW, voor zover niet vallend onder de definitie "Gemeenschappelijke Gedeelten";
- **Grond**:
  (het recht op) de grond (dat) die in de Splitsing is betrokken, zijnde het perceel grond met verder toebehoren, plaatselijk bekend 5.1.2e te Leeuwarden, kadastraal bekend **gemeente Huizum sectie E nummer 2865**, (ongeveer) groot tweeduizend achthonderdnegenendertig vierkante meter (2.839 m^2), terwijl:
  (i). één of meerdere kadastrale grenzen van dat perceel thans nog voorlopig zijn vastgesteld naar aanleiding van het daartoe ingediende splitsingsverzoek; en
  (ii). de werkelijke oppervlakte van dit perceel zal worden vastgesteld vanwege inmeting door het Kadaster;
  zijnde evenwel de rechten uit hoofde van het Opstalrecht met betrekking tot de Grond;
- **Huishoudelijk Reglement**:
  het huishoudelijk reglement als bedoeld in Artikel 64;
- **Jaarrekening**:
  de jaarrekening van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- **Jaarverslag**:
  het jaarverslag van de Vereniging als bedoeld in Artikel 16;
- **Meerjarenonderhoudsplan**:
  het onderhoudsplan als bedoeld in Artikel 14.3;
- **Onderappartementsrecht**:
  een appartementsrecht ontstaan bij een Ondersplitsing;
- **Ondereigenaar**:
  de gerechtigde tot een Onderappartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een Onderappartementsrecht en een

gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een privé-gedeelte van een Onderappartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het betreffende Artikel anders blijkt;

- **Ondersplitsing**:
  de ondersplitsing van een Appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 lid 3 BW;
- **Opstalrecht**:
  het zelfstandig recht van opstal als bedoeld in artikel 5:101 BW ten laste van de Grond op grond krachtens welk opstalrecht de Eigenaar bevoegd om in, op en boven de Grond een sport- en onderwijs gerelateerd multifunctioneel complex bestaande uit een sporthal, kleedkamers, sportkantine alsmede met inbegrip van een in het complex eveneens gerealiseerde commerciële plint, alsmede alle daarbij horende kabels, leidingen, buizen, pijpen en draden en overige technische voorzieningen, aan te brengen, in eigendom te hebben, houden, exploiteren, onderhouden en zo nodig te vernieuwen en te verwijderen, op de wijze als bepaald in de toepasselijke opstalvoorwaarden, welk recht van opstal werd gevestigd door de inschrijving bij het Kadaster op vijf september tweeduizend negentien in register Hypotheken 4 in deel 76343 nummer 87 van een afschrift van een akte van vestiging van een opstalrecht, op diezelfde dag daarvoor verleden voor 5.1.2e, notaris te Leeuwarden;
- **Opstalverzekering**:
  een verzekering als bedoeld in Artikel 19.1 eerste volzin;
- **Privé-gedeelte**:
  het gedeelte dan wel 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;
- **Reglement**:
  het bij de Akte vastgestelde reglement van splitsing, met inbegrip van eventuele wijzigingen daarvan en/of aanvullingen daarop;
- **Reglement van Ondersplitsing**:
  het bij de akte houdende een Ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die Ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen daarvan en/of aanvullingen daarop;

- **Reservefonds**:
  het reservefonds als bedoeld in Artikel 14;
- **Splitsing**:
  de bij de Akte tot stand gebrachte splitsing in appartementsrechten;
- **Splitsingstekening**:
  de splitsingstekening als bedoeld in artikel 5:109 lid 2 BW en die onderdeel uitmaakt van de Akte, zoals nader omschreven onder hoofdstuk V. van de Akte;
- **Vereniging**:
  de bij de Akte opgerichte vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 BW;
- **Vereniging van Ondereigenaars**:
  de bij de akte houdende een Ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars;
- **Vergadering**:
  de vergadering van eigenaars van de Vereniging als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 aanhef en onderdeel d. BW;
- **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.

1.3 Kopteksten in het Reglement zijn slechts ingevoegd voor het leesgemak en zijn niet van invloed op de inhoud van de in het Reglement opgenomen bepalingen.

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 na te leven 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, gewoonte of plaatselijk gebruik bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben. Indien strijd bestaat tussen het Reglement en het Huishoudelijk Reglement, dan prevaleert het Reglement boven het Huishoudelijk Reglement. In alle gevallen waarin het Reglement en/of het Huishoudelijk Reglement niet voorziet, wordt beslist door de Vergadering.

2.2 Een Eigenaar of Gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere Eigenaars en Gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het Huishoudelijk Reglement worden vastgelegd.
Tussen tien uur 's avonds en acht uur 's morgens zal het veroorzaken van geluid, op welke wijze dan ook, slechts zijn toegestaan op voorwaarde dat daaruit geen overlast of hinder ontstaat voor de overige Eigenaars en Gebruikers, tenzij in het Huishoudelijk Reglement anders is bepaald.
Het bevoorraden (inclusief doch niet beperkt tot het laden en lossen van voertuigen) door een Eigenaar, een Gebruiker en/of zijn leverancier(s) van een Privé-gedeelte wordt geacht geen onredelijke hinder te veroorzaken als bedoeld in dit Artikel 2.2.
Voorts dient het bepaalde in dit Artikel 2.2 te worden gelezen met inachtneming van het feit dat in het Gebouw zich een sportkantine bevindt die als zodanig zal worden gebruikt door de betreffende eigenaar / gebruiker (Appartementsrecht met index 2). Het gebruik van bedoelde (sport)kantine overeenkomstig haar bestemming zoals omschreven in de Akte wordt eveneens geacht geen onredelijke hinder te veroorzaken als bedoeld in dit Artikel 2.2, ook niet wanneer het gebruik zich uitstrekt over tijdvakken buiten de tijdvakken zoals die zijn omschreven in de vorige volzinnen.
In het Huishoudelijk Reglement zal ter zake de praktische aard en omvang van het gebruik van de sportkantine een nadere omschrijving en regeling worden opgenomen.

2.3 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht:

a. om alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere Eigenaars en Gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan de Gemeenschap en de Vereniging;
b. om alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade; en
c. om - voor zover dit redelijk is - maatregelen te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.

2.4 Iedere Eigenaar en Gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het bepaalde in de Artikelen 2.1, 2.2 en 2.3 (zullen) naleven.

Artikel 3

Aansprakelijkheid voor schade en hinder

3.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan de Gemeenschap toegebrachte schade en 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 te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen, te beperken of op te heffen.

Artikel 4

Waarschuwingsplicht en maatregelen bij schade of hinder

4.1 In het geval dat in een Privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere Eigenaars en Gebruikers, is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht het Bestuur of de Beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

Artikel 5

Afwenden gevaar

5.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de andere Eigenaars en Gebruikers, de Gemeenschap onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende Eigenaar of Gebruiker, alsmede het Bestuur of de Beheerder, onverwijld te waarschuwen.

Artikel 6

Burenrecht

6.1 Het bepaalde in 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 zijnd Gebouw ten tijde van de bouwkundige oplevering van het Gebouw – door de Eigenaars en Gebruikers dienen te worden geduld.

6.2 Tot de in Artikel 6.1 bedoelde feitelijke situaties die geduld moeten worden, behoort onder meer de aanwezigheid van installaties, kabels, leidingen, voorzieningen en overige werken die zich bevinden in een Privé-gedeelte en die (mede) dienstbaar zijn aan een

ander Privé-gedeelte.

6.3 De Eigenaars en de Gebruikers moeten gedogen dat nutsbedrijven in de Grond en in, op of aan het Gebouw kabels en leidingen aanbrengen, hebben, houden, onderhouden en zo nodig vernieuwen, indien en voor zover dit voor de nutsvoorzieningen (voor gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen en andere vormen van communicatie) ten behoeve van het Gebouw en/of één of meer Privé-gedeelten nodig is naar het oordeel van een betreffende nutsbedrijf of naar het oordeel van een Eigenaar of een Gebruiker, met dien verstande dat die kabels en leidingen zodanig moeten worden aangebracht dat voor de (overige) Eigenaars en Gebruikers zo weinig mogelijk overlast ontstaat of bestaat.

6.4 Voorts dient de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1 te gedogen dat de Eigenaars van de overige tot de Splitsing behorende Appartementsrechten alsmede de door de betreffende Eigenaars aangewezen gebruikers gebruik maken van het gedeelte van de overkapping dat grenst aan het privegedeelte van Appartementsrecht 1, dat in het verlengde ligt van de gemeenschappelijke ingang van het Gebouw welke bedoelde ingang tot de Gemeenschappelijke Ruimte behoort.

6.5 Voorts dienen de Eigenaars van het Appartementsrecht met index 1 en index 2 te gedogen dat de Eigenaars van de overige tot de Splitsing behorende Appartementsrechten alsmede de door de betreffende Eigenaars aangewezen gebruikers gebruik maken van de daartoe geëigende looproute om te komen van en te gaan naar de technische ruimte (onderdeel van de Gemeenschappelijke Ruimte) die zich bevindt op de eerste etage, zulks teneinde al die werkzaamheden uit te (doen) voeren die nuttig en noodzakelijk zijn. Ingeval de daar omliggende ruimten op moment van toegang in gebruik zijn, dient – tenzij de uit te voeren werkzaamheden geen uitstel kunnen dulden – afstemming plaats te vinden met de betreffende Eigenaars van het Appartementsrecht met index 1 en met index 2.

Artikel 7

Publiekrecht

7.1 Een krachtens het Reglement, het eventuele Huishoudelijk Reglement of besluit van de Vergadering toegestane 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 of een eventueel Huishoudelijk Reglement, tenzij de Vergadering voor de uitoefening van die rechten toestemming heeft verleend.

7.2 Indien een Eigenaar of Gebruiker van een Appartementsrecht dat recht geeft op gebruik van het daartoe behorende Privé-gedeelte als bedrijfsruimte of commerciële ruimte, voornemens is om de gevel(s) en/of de pui(en) van de betreffende ruimte te veranderen, dan mag de Vergadering de daarvoor benodigde toestemming niet weigeren, indien (cumulatief):

a. de Eigenaar of Gebruiker de vereiste publiekrechtelijke vergunningen, ontheffingen en/of toestemming onherroepelijk heeft verkregen;
b. de verandering plaatsvindt binnen de betreffende ruimte; en
c. de verandering de hechtheid van het Gebouw, althans dat gebouw waartoe de betreffende ruimte behoort, niet in gevaar brengt.

7.3 Indien in verband met een wijziging dan wel een gebruik als bedoeld in de Artikelen 7.1 en 7.2 uit hoofde van het publiekrecht precario of een andere vergoeding geheven, dan is een dergelijke vergoeding geheel voor rekening van de betreffende Eigenaar of Gebruiker.

B. AANDELEN DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN

Artikel 8

Aandelen in de Gemeenschap

8.1 Een Eigenaar is tot de Gemeenschap gerechtigd voor het in de Akte bij zijn Appartementsrecht vermelde breukdeel.

8.2 De Akte vermeldt op welke grondslag het breukdeel berust.

C. BATEN, SCHULDEN EN KOSTEN EN RESERVERINGEN TEN BEHOEVE VAN HET RESERVEFONDS

Artikel 9

Baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen

9.1 Een Eigenaar is gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke Eigenaars toekomen voor het in de Akte bij zijn Appartementsrecht vermelde breukdeel, 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 Vereniging, andere aan de gezamenlijke Eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten toekomende aan de Vereniging, zoals de boeten als 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 de Gemeenschappelijke Zaken die aan de Vereniging worden uitgekeerd vanwege een beroep op een garantie- en/of waarborgregeling waaraan niet alle Eigenaars rechten kunnen ontlenen.
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 Een Eigenaar is verplicht om voor het in de Akte bij zijn Appartementsrecht vermelde breukdeel bij te dragen in:

a. de in artikel 5:112 lid 1 aanhef en onderdeel 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 en/of Artikel 10.4 geen afwijkende bijdrageplicht geldt.

10.2 Tot de in Artikel 10.1 aanhef en onderdeel 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 (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) Eigenaars 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 betreffende 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. indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing is betrokken: de

canon respectievelijk retributie die na de datum van de Splitsing opeisbaar wordt;

k. de kosten van het opstellen van het Meerjarenonderhoudsplan;

l. de schulden en kosten die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de Gemeenschappelijke Verplichtingen, tenzij uit Artikel 22.4 anders blijkt; en

m. 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.

10.3 In het Reglement kan worden bepaald dat de schulden en kosten als bedoeld in Artikel 10.2 met betrekking tot bepaalde in het Reglement omschreven Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken en/of Gemeenschappelijke Verplichtingen voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars in een andere verhouding dan overeenkomstig de breukdelen als bedoeld in Artikel 8 dan wel voor rekening komen van een of meer, maar niet alle gezamenlijke Eigenaars.

Ter invulling van het bepaalde in de vorige volzin komen de schulden en kosten met betrekking tot de navolgende Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken en/of Gemeenschappelijke Verplichtingen geheel voor rekening van de betreffende Eigenaar van een Appartementsrecht waarvan de index daarachter is vermeld dan wel voor zover het meerdere Eigenaars betreft in de verhouding dan wel op de wijze zoals daarachter is vermeld:

- de lift(en) en de trapopgangen van en naar de Prive-gedeelten behorend tot het Appartement met index 1 en index 2 op de bovenetage en de zich op de bovenetage bevindende technische ruimte: Eigenaars van de Appartementen met index 1 tot en met 4, in de verhouding en overeenkomstig een nader tussen de betreffende Eigenaars overeen te komen verhouding, zulks jaarlijks vast te stellen in een vergadering van de Vereniging;
- (nood)trapopgang(en) van en naar de Prive-gedeelten behorend tot het Appartement met index 1 en index 2: Eigenaar van het Appartement met index en met index 2: elk voor het deel dat hen betreft.

Van voormelde verdeling kunnen Partijen jaarlijks en in onderling overleg afwijken.

Indien het Reglement een of meer bepalingen bevat als in de vorige zin bedoeld en de Vereniging beschikt over een Meerjarenonderhoudsplan, zal de hoogte van de door de

Eigenaars verschuldigde bijdragen aan het Reservefonds jaarlijks worden bepaald met inachtneming van de in dit Artikel 10.3 bedoelde bepalingen.
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.

10.4 Indien een recht van erfpacht of een recht van opstal in de Splitsing 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 8 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 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 overeenkomstig het bepaalde in Artikel 10.2 aanhef en onderdelen a. en b. voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars komen, worden, voor zover aanwezig en niet toebehorend aan (een) derde(n), onder meer gerekend:

a. de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het Gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de puien, de balkons (behoudens het balkon op de eerste etage dat onderdeel uitmaakt van het Prive-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2), de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de

schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de rookgasafvoeren, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede 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;

b. het hek- en traliewerk (voor zover het geen hek en traliewerk betreft ter afscheiding van de tot een Privé-gedeelte behorende tuin), de borstweringen, de (vlucht)trappen (behoudens voor zover onderdeel uitmakend van het Prive-gedeelte van een desbetreffend Appartementsrecht en waarvan blijkt uit de Splitsingstekening), de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-)verwarmingsinstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;

c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich bevinden in de Gemeenschappelijke Ruimten, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons en terrassen, ook voor zover behorend tot een Privé-gedeelte, tenzij het plafond of de afwerklaag op het balkon/terras door de betreffende Eigenaar of zijn rechtsvoorganger is aangebracht;

d. de raamkozijnen (inclusief ramen en het daarin aanwezige glas) alsmede deurkozijnen met de deuren (inclusief schuifdeuren) en drempels die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen Gemeenschappelijke Ruimten of tussen (een) Gemeenschappelijk(e) Ruimte(n) en een Privé-gedeelte, alsmede het daarbij behorende (standaard) hang- en sluitwerk, onverminderd het bepaalde in Artikel 12 aanhef en onderdeel (ii). sub c., en de ventilatieroosters, suskasten en deurdrangers;

e. de energiebesparende voorzieningen ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars;

f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, zoals:
   - de lift(en);
   - de hydrofoor/-foren;
   - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warmwatervoorziening of warmte-koudeopslaginstallatie, met inbegrip van de

radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een Privé-gedeelte (voor zover geen eigendom van derden);
- de luchtbehandeling en de ventilatie;
- de rook- en branddetectie en verdere voorzieningen ter zake van brandbestrijding;
- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
- de algemene beveiliging;
- de verlichting van de Gemeenschappelijke Gedeelten,
- de droge blusleidingen;
- de brand- en/of doormeldinstallatie;
- de gevelonderhoudsinstallatie;
- de GSO-installatie (Gemeenschappelijke Satelliet Ontvangst);
- de gemeenschappelijke Arbo voorzieningen;
- de automatische externe debrifilator (AED);
- het drainagesysteem en de voorzieningen voor lokale wateropslag,

voor zover de schulden en kosten daarvan niet op grond van Artikel 12 ten laste komen van een individuele Eigenaar;

g. de leidingen en buizen voor:
- de afvoer van hemelwater en afvalwater;
- het transport van gas, water, elektriciteit, data en telefoon-, audio- en videosignalen,

met uitzondering van de leidingen en buizen bedoeld in Artikel 12 aanhef en onderdeel (ii). sub f. en sub g.;

h. 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;

i. de overige collectieve voorzieningen.

11.2 Op nieuwe onderdelen en/of voorzieningen in, aan en/of boven (een gedeelte van) het Gebouw en/of de Grond is het bepaalde in Artikel 11.1 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 bedoeld in dit Artikel 11, geldt het bepaalde in Artikel 70.

11.4 Indien en voor zover op de Splitsingstekening gedeelten en/of zaken van het Gebouw zijn aangegeven:

a. die niet met een dikke lijn zijn begrensd; of

b. die wel met een dikke lijn zijn begrensd, maar binnen die begrenzing niet zijn voorzien van een Arabisch cijfer;

dan zijn die gedeelten en/of zaken gemeenschappelijk.

11.5 Indien en voor zover op de Splitsingstekening gedeelten en/of zaken van het Gebouw zijn aangegeven die met een dikke lijn zijn begrensd, dan maken die gedeelten en/of zaken deel uit van:

aa. (het Privé-gedeelte van) het Appartementsrecht met index 1 voor zover binnen die begrenzing het Arabische cijfer 1 (één) is vermeld;

bb. (het Privé-gedeelte van) het Appartementsrecht met index 2 voor zover binnen die begrenzing het Arabische cijfer 2 (twee) is vermeld;

cc. (het Privé-gedeelte van) het Appartementsrecht met index 3 voor zover binnen die begrenzing het Arabische cijfer 3 (drie) is vermeld;

dd. (het Privé-gedeelte van) het Appartementsrecht met index 4 voor zover binnen die begrenzing het Arabische cijfer 4 (vier) is vermeld.

Onder meer maar niet uitputtend behoort derhalve tot het Prive-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 het terras / balkon, met de directe onderlaag en de draagconstructie – evenwel niet het constructieve deel dat aangemerkt moet worden als dakdeel van het Gebouw en waarop het balkon / terras met eventuele draagconstructie rust – alsmede het aldaar geplaatste hekwerk cum annexis.

11.6 Tot de onderdelen van de Gemeenschappelijke Gedeelten, de Gemeenschappelijke Ruimten en de Gemeenschappelijke Zaken worden niet gerekend al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de Eigenaar of Gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn aan - één Privé-gedeelte, voor zover niet anders in het Reglement vermeld en voor zover die zaken niet als zodanig worden gekwalificeerd na toepassing van het bepaalde in Artikel 70.

Met inachtneming van het vorenstaande behoort tot het Prive-gedeelte van het

Appartementsrecht met index 1 en met index 2 de op het dak van het betreffende Privé-gedeelte te plaatsen of geplaatste zonnestroominstallatie, waarbij de aansluiting op het elektriciteitsnet verloopt via de meterkast die toegerekend is / wordt aan het Appartementsrecht met index 1. De betreffende zonnestroominstallatie – als gevolg van het feit dat de betreffende investering is uitgevoerd door de Eigenaars van index 1 en index 2 – vormt derhalve gemeenschappelijk eigendom waarbij de onderlinge verhouding van toerekening van baten en lasten / kosten, nader wordt bepaald en overeengekomen en waarbij de Eigenaar van index 1 ter zake van de zonnestroominstallatie het beheer voert als bedoeld in artikel 3:170 BW.

Ter zake het gebruik van de stroomvoorzieningen sluiten – voor zover nodig – de Eigenaars tot de overige Appartementsrechten een nadere (gebruiks)overeenkomst met de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1 en index 2, zulks onder nader overeen te komen voorwaarden en bedingen. Het vorenstaande betekent voorts onder meer maar niet uitputtend dat eventuele subsidies of overige uitkeringen toekomen aan de gerechtigde tot het Appartementsrecht met index 1 en index 2 in de nader bedoelde verhouding. De Eigenaars dienen te gedogen dat de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1 en index 2 alsmede door hem aangewezen derden gebruik maken van de daartoe geëigende looproute om te komen van en te gaan naar het dak (onderdeel van de Gemeenschappelijke Ruimte), zulks teneinde al die werkzaamheden uit te (doen) voeren die nuttig en noodzakelijk zijn voor de installatie en exploitatie van bedoelde zonnestroominstallatie.

11.7 De in Artikel 11.6 bedoelde zaken maken deel uit van het betreffende Privé-gedeelte.

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. het onderhoud, het herstel en de vervanging van de niet-dragende muren in het Privé-gedeelte;

b. het onderhoud, het 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, met uitzondering van de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de tot het Privé-gedeelte behorende balkons en terrassen, tenzij het betreft een na de bouw van het Gebouw gerealiseerd balkon of terras;
c. het onderhoud, het herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige (inpandige) raamkozijnen inclusief ramen en het daarin aanwezige glas alsmede van de (inpandige) deurkozijnen met de deuren en drempels, waaronder begrepen het inpandige hang- en sluitwerk, met uitzondering van hetgeen is vermeld in Artikel 11.1 aanhef en onderdeel d.;
d. het schilderen van de in onderdeel c. 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;
e. het onderhoud, herstel en de vervanging van de in het Privé-gedeelte aanwezige douchecabines, baden, wastafels, waterclosets en wasbakken, een en ander met de bijbehorende kranen en leidingwerk in de sanitaire ruimten en de keuken tot de begrenzing van het Privé-gedeelte, alsmede de kasten en apparatuur in de sanitaire ruimten en de keuken;
f. het schoonhouden en ontstoppen van alle voorzieningen en daarbij behorende afvoerleidingen in de sanitaire ruimten en de keuken tot de begrenzing van het Privé-gedeelte;
g. 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 zelf

hersteld kan worden;

h. 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;

i. alle schulden en kosten die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit hoofde van (de (niet-)nakoming van) de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen, doch uitsluitend indien en voor zover dat is bepaalde in Artikel 22.4;

j. het onderhoud, herstel en de vervanging van de andere onderdelen van het Gebouw en/of voorzieningen die in de Akte als zodanig zijn aangewezen; en

k. alle schulden en kosten die door toepassing van het bepaalde in de Artikel 10.3 voor rekening zijn van en gedragen worden door de betreffende individuele Eigenaar.

Artikel 13

Verwijdering installaties en andere voorzieningen

13.1 De Vergadering kan besluiten:

a. een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer of alle Eigenaars te verwijderen; en

b. de Splitsing te beëindigen met betrekking tot een installatie of een andere voorziening die voor rekening komt van twee of meer of alle Eigenaars te onttrekken aan de Splitsing door middel van het wijzigen van de Akte.

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 dan wel andere voorziening van toepassing.

Artikel 14

Reservefonds en Meerjarenonderhoudsplan

14.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de Vereniging 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:

a. ten minste het bedrag dat door de Vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het

Meerjarenonderhoudsplan; of

b. ten minste een half procent (0,5%) van de herbouwwaarde van het Gebouw als bedoeld in Artikel 19.2.

De Vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de Eigenaars aan het Reservefonds dienen bij te dragen.

14.3 Het Meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf (5) jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het Gebouw en de op, in en onder de Grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de Privé-gedeelten.

Het Meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:

a. de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien (10) Boekjaren volgend op het Boekjaar waarin het Meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en

b. 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 overeenkomstig het bepaalde in Artikel 14.2 aanhef en onderdeel a., dan is het Bestuur verplicht om een Meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het Bestuur zal het Meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voorleggen aan de Vergadering.

14.5 Het Reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het Meerjarenonderhoudsplan. Aanwending van het Reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het Meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de Vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 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 aanhef en onderdeel a.;

b. de aan het betreffende Boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
c. de toevoegingen aan het Reservefonds en ieders aandeel daarin overeenkomstig de uit het Reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
d. de baten als bedoeld in Artikel 9.2.

Indien een of meer Privé-gedeelten door de Eigenaar(s) wordt/worden verhuurd, dan 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 (i). de kosten die aan de huurder kunnen worden doorberekend en (ii). de 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 betreffende Boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde (1/12^{e}) van het bedoelde aandeel aan de Vereniging 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 Vereniging of de gezamenlijke Eigenaars.
Zolang door de Vergadering niet de voorschotbijdrage voor een Boekjaar is vastgesteld, moeten de Eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden verrekend met de door de Vergadering krachtens het bepaalde in 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 Vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid.

De Jaarrekening bestaat uit:

a. 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; en

b. 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 als bedoeld in Artikel 49.1 legt het Bestuur de Jaarrekening ter goedkeuring voor aan de Vergadering. De Jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders. 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 bepaalde in Artikel 16.3 treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in Artikel 15.2 bedoelde voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, dan zal het verschil aan de Eigenaars worden terugbetaald binnen één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening, tenzij de Vergadering anders besluit. Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen één (1) maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

Artikel 16A

Omzetbelasting

16A.1 Het Bestuur verstrekt op verzoek van een Eigenaar dan wel een Gebruiker die een ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, maandelijks aan die Eigenaar of Gebruiker:

a. een kopie van de facturen betreffende de schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) diensten of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening is gebracht;
b. een overzicht van de facturen waarop uiteindelijk ook het totaal van de door de Vereniging verschuldigde vergoedingen exclusief omzetbelasting en het totaal van de door de Vereniging aan derden verschuldigde omzetbelasting is vermeld; en
c. een schriftelijke opgave van het aandeelpercentage in die facturen dat op grond van het bepaalde in Artikel 10 voor rekening van die Eigenaar of die Gebruiker komt.

Het bepaalde in de vorige volzin geldt alleen ten aanzien van een Gebruiker indien die Gebruiker krachtens het bepaalde in Artikel 37.6 tweede volzin zal zorg dragen voor de betaling van de voorschotbijdragen en de definitieve bijdragen.

16A.2 Het Bestuur zal op verzoek van een Eigenaar of een Gebruiker als bedoeld in Artikel 16A.1, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering va (bijbehorende) goederen of het verrichten van (bijbehorende) diensten omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan die Eigenaar of die Gebruiker, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten dat ingevolge het bepaalde in het Reglement te zijnen laste komt.

16A.3 Indien een Eigenaar of een Gebruiker als bedoeld in Artikel 16A.1 een factuur op zijn naam heeft ontvangen als bedoeld in Artikel 16A.2 en de Vereniging desondanks vervolgens voor de betaling van de betreffende schulden en kosten, al dan niet verhoogd met boeten, schaden en interesten, wordt aangesproken, dan is die Eigenaar of die Gebruiker verplicht om op eerste vordering van het Bestuur aan de Vereniging te voldoen al hetgeen de Vereniging alsdan dient te betalen. Het bepaalde in Artikel 16 is van overeenkomstige toepassing op het bepaalde in de vorige volzin.

Artikel 17

Wanbetaling

17.1 Indien een Eigenaar de door hem aan de Vereniging verschuldigde bijdragen als bedoeld

in Artikel 15.3 en/of Artikel 16.3 en/of Artikel 56.7 en/of boetes niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden aan de Vereniging heeft voldaan, dan 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 5.1.2f euro (EUR 5.1.2f) 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 (6) maanden na verloop van de termijn als bedoeld in Artikel 16.4 heeft voldaan, dan 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 Vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door hem aan de Vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de Vereniging te vergoeden.

17.4 Het bepaalde in dit Artikel 17 is van overeenkomstige toepassing bij niet of niet tijdige betaling van enige bedrag dat een Eigenaar of Gebruiker is verschuldigd uit hoofde van de Artikel 16A.

Artikel 18

Gemeenschappelijk Appartementsrecht, Ondersplitsing

18.1 Indien een Appartementsrecht aan meer Eigenaars gezamenlijk toebehoort, dan 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.

18.2 In geval van Ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de Eigenaar van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de

Ondereigenaars gezamenlijk.

18.3 De Eigenaar die zijn Appartementsrecht betrekt in een Ondersplitsing dient daarvan binnen veertien (14) dagen na de Ondersplitsing mededeling te doen aan het Bestuur onder vermelding van de personalia en het/de adres(-sen) van de Ondereigenaar(s), de bestuurder(s) van het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars.

E. VERZEKERINGEN

Artikel 19

Verzekeringen

19.1 Het Bestuur dient het Gebouw te verzekeren bij een of meer door de Vergadering aan te wijzen verzekeraars 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 Vereniging en voor de Eigenaars als zodanig. De Vergadering is daarnaast bevoegd te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren, zoals ter dekking van de aansprakelijkheid van een bestuurder of commissaris.

Indien de Vergadering besluit tot het aangaan van een of meer verzekeringen die in het belang zijn van een of meer doch niet alle Eigenaars, dan zullen de daaraan verbonden kosten worden gedragen door de Eigenaars in wier belang die verzekeringen wel zijn aangegaan. De in de vorige volzin bedoelde kosten worden omgeslagen over de betreffende Eigenaars naar rato van ieders breukdeel als bedoeld in Artikel 8 en met overeenkomstige toepassing van het bepaalde in Artikel 17.2 laatste volzin.

19.2 De Vergadering stelt het bedrag van de verzekeringen vast. Het verzekerde bedrag dient wat de Opstalverzekering betreft overeen te stemmen met de herbouwwaarde van het Gebouw, vermeerderd met de sloop- en opruimingskosten. De vraag of deze overeenstemming bestaat, dient periodiek – in ieder geval om de vijf (5) jaar - gecontroleerd te worden in overleg met de verzekeraar. Onder "herbouwwaarde" wordt te dezen verstaan: de herbouwwaarde zoals bedoeld in de toepasselijke uitgebreide verzekeringsvoorwaarden, met dien verstande dat bij de vaststelling daarvan uitsluitend rekening wordt gehouden met een standaard opleverings-, afwerking- en kwaliteitsniveau dat gebruikelijk is bij de bouw en oplevering van met het Gebouw vergelijkbare gebouwen.

19.3 Behoudens voor wat betreft de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in Artikel 19.1

tweede alinea, worden de verzekeringsovereenkomsten afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de gezamenlijke Eigenaars en mede ten behoeve van de Vereniging. Het Bestuur is daartoe, voor zover het betreft de Opstalverzekering, slechts bevoegd indien het bepaalde in Artikel 19.5 wordt nageleefd. De verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in Artikel 19.1 tweede alinea worden afgesloten door het Bestuur ten name van de Vereniging en ten behoeve van de betreffende Eigenaar(s) en mede ten behoeve van de Vereniging.

19.4 De Eigenaars dienen de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van Artikel 19.1 uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent (1%) van de herbouwwaarde als bedoeld in Artikel 19.2 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 Vereniging. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd het bepaalde 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 schuldig heeft gemaakt aan een daad of verzuim die krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van de verzekeraar tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitkering van het aandeel van de betreffende Eigenaar dienen te geschieden aan de Vereniging na voorafgaande toestemming van degenen die op het betreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

19.5 Het Bestuur dient ervoor te zorgen dat elke Opstalverzekering de volgende clausule bevat:
"*Zolang de eigendom van (dan wel een beperkt recht op) het verzekerde gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden.*
Een daad of verzuim van een eigenaar van een appartementsrecht, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de verzekeringspenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet.
Niettemin zal de verzekeraar in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een aandeel in de schadepenningen

overeenkomende met het aandeel waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen. In geval van toepassing van artikel 5:136, lid 4 BW zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de verzekeraar.

Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag gelijk aan 5.1.2f 5.1.2f *euro (EUR* 5.1.2f *) 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 afwijking van het bepaalde in artikel 5:136 lid 2 BW geldt het volgende. In geval door de Vergadering besloten wordt tot herstel van schade of herbouw, worden de verzekeringspenningen tot dit doel aangewend, met dien verstande dat de verhouding van de waarde van de Appartementsrechten na het herstel of de herbouw – met inachtneming van het bepaalde in Artikel 19.2 - dezelfde moet zijn als op het moment direct voorafgaande aan de oorzaak of oorzaken die heeft/hebben geleid tot dat herstel of die herbouw. Bij de berekening van die waarde mag echter geen rekening worden gehouden met veranderingen die een Eigenaar of een Gebruiker heeft aangebracht aan en/of in diens Privé Gedeelte, ongeacht:

a. het feit of een Eigenaar of een Gebruiker daarvan tijdig de Vergadering, het Bestuur en/of de Vereniging had kennis gegeven;
b. het feit of een Eigenaar of een Gebruiker al dan niet een aanvullende verzekering als bedoeld in Artikel 19.8 heeft afgesloten;
c. het feit of een Eigenaar of een Gebruiker de door hem verschuldigde premies ter zake van een aanvullende verzekering als bedoeld in Artikel 19.8 stipt en tijdig heeft betaald; en
d. het feit of een Eigenaar of een Gebruiker al dan niet tekort is geschoten of tekort zal schieten in de nakoming van alle overige verbintenissen die voor hem voortvloeien of voort kunnen vloeien uit een aanvullende verzekering als bedoeld in Artikel 19.8.

Het bepaalde in artikel 5:136 leden 3 en 4 BW en artikel 5:138 BW is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere

Eigenaar toekomende aandeel in de verzekeringspenningen aan deze, voor zover het bepaalde in Artikel 19.4 niet van toepassing is, slechts zal kunnen geschieden na voorafgaande toestemming van degenen die op het betreffende Appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.

19.7 Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, dan 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 Mede gelet op het bepaalde in Artikel 19.2, is iedere Eigenaar en Gebruiker bevoegd om voor eigen rekening en risico een aanvullende verzekering te sluiten ter verzekering van de door een Eigenaar of een Gebruiker dan wel diens (rechts)voorganger aangebrachte veranderingen aan en/of in diens Privé-gedeelte, met dien verstande dat die verzekering(en) dient/dienen te worden afgesloten bij dezelfde verzekeraar(s) waarbij een Opstalverzekering is afgesloten. Voor het geval de Vergadering besluit tot het beëindigen van een reeds bestaande Opstalverzekering onder het gelijktijdig aangaan van een vergelijkbare Opstalverzekering bij een andere verzekeraar, dan is iedere Eigenaar en Gebruiker verplicht om zo spoedig mogelijk - doch met inachtneming van de toepasselijke opzegtermijn(en) - bedoelde aanvullende verzekering(en) over te sluiten bij die andere verzekeraar. Het Bestuur zal toezien op de naleving van het bepaalde in de vorige volzin.

19.9 In het geval van een verandering in het Privé-gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 BW is het Bestuur verplicht tot het sluiten van een aanvullende (Opstal)verzekering. 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 betreffende Eigenaar.

19.10 Leidt het gebruik van een Privé-gedeelte tot verhoging van de verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de betreffende Eigenaar.

19.11 In geval van Ondersplitsing dient in het Reglement van Ondersplitsing een regeling te worden opgenomen omtrent het zondig aangaan van (een) aanvullende verzekering(en) tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade, welke regeling in ieder geval recht doet aan het doel en de strekking van dit Artikel 19.

F. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN, DE GEMEENSCHAPPELIJKE

RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Artikel 20

Onderhoud Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken

20.1 De Vereniging 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 recht van medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de 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 bepaalde in Artikel 21.1 eerste volzin kan in het Reglement worden bepaald dat aan een Appartementsrecht niet het recht van medegebruik van een bepaald Gemeenschappelijk Gedeelte en/of bepaalde Gemeenschappelijke Zaak is verbonden. Tenzij het Reglement anders bepaalt, behoeft de betreffende Eigenaar in dat geval niet bij te dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat Gemeenschappelijke Gedeelte dan wel die Gemeenschappelijke Zaak.

21.3 In afwijking van het bepaalde in Artikel 21.1 kan de Vereniging, krachtens een besluit van de Vergadering dat tot stand gekomen is met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid, een of meer Gemeenschappelijke Gedeelten en/of Gemeenschappelijke Zaken krachtens overeenkomst aan een Eigenaar of (een) derde(n) 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 recht van 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 (6) maanden na een daartoe door de Vergadering genomen besluit genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Aan de toestemming tot ingebruikgeving kunnen ook andere voorwaarden worden verbonden.

21.4 In geval van ingebruikgeving als bedoeld in Artikel 21.3 van een Gemeenschappelijk Gedeelte en/of Gemeenschappelijke Zaak geldt het bepaalde in Artikel 23.6 onverkort.

Artikel 22

Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen

22.1 Tot de Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen behoren onder meer (doch niet uitsluitend):

a. de rechten en verplichtingen die voortvloeien of voort kunnen vloeien uit de bepalingen die zijn geciteerd in Artikel 69.1; en
b. de eventueel bestaande dan wel toekomstige rechten en verplichtingen uit hoofde van erfdienstbaarheden, ongeacht het feit of die erfdienstbaarheden als zodanig kenbaar zijn uit de openbare registers voor registergoederen dan wel door verjaring zijn of kunnen ontstaan.

22.2 Iedere Eigenaar en iedere Gebruiker dient de Gemeenschappelijke Verplichtingen na te komen.

22.3 De Vereniging voert het beheer over de Gemeenschappelijke Rechten en draagt zorg voor de nakoming van de Gemeenschappelijke Verplichtingen, tenzij in Artikel 22.4 anders is bepaald.

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.

23.2 De Gemeenschappelijke Ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen en/of het aanbrengen van schilderijen, afbeeldingen, decoraties en/of andere voorwerpen.

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. In het Huishoudelijk Reglement kunnen regels worden opgenomen met betrekking tot het

stallen van een medische hulpmiddelen voor mobiliteit (zoals een scootmobiel of een rollator) in een Gemeenschappelijke Ruimte door een Eigenaar of Gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een dergelijk hulpmiddel. Daarbij kan in het Huishoudelijk Reglement worden bepaald dat het stallen van dergelijke hulpmiddelen is onderworpen aan de voorafgaande toestemming van het Bestuur of de Vergadering.

23.5 Tenzij in het Huishoudelijk Reglement anders is bepaald en/of uit het Huishoudelijk Reglement anders voortvloeit, is het 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 - doch niet uitsluitend - door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels (zoals kinderwagens, fietsen en andere voertuigen, scootmobielen, rollators, vuilniscontainers en bloembakken).

23.6 De afvoer van vuilnis en/of afval 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.
Indien (mede) ten behoeve van de afvoer van vuilnis en/of afval containers beschikbaar zijn, dient het vuilnis en/of afval daarin te worden gedeponeerd. Het deponeren en opslaan van vuilnis en/of afval op galerijen, gangen of in trappenhuizen en/of andere Gemeenschappelijke Gedeelten is niet toegestaan.

23.7 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 volzin bedoelde Eigenaar dan wel 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 bepaalde in de vorige volzin geldt mede voor de tot de Privé-gedeelten behorende buitenruimten.
De Vergadering kan een algemeen luidende toestemming verlenen voor het aanbrengen van naamborden en andere voorwerpen, mits deze naamborden en voorwerpen:
a. geen onredelijke hinder veroorzaken voor de andere Eigenaars en Gebruikers; en
b. voor rekening en risico van de betreffende Eigenaar of Gebruiker zijn.
Aanduidingen voor verkoop van een Appartementsrecht of voor de verhuur van een Privé-gedeelte zijn uitdrukkelijk wel toegestaan zonder dat daarvoor toestemming van de Vergadering is vereist.
De kleur, de indeling, de materiaalkeuze en de vormgeving van de zonweringen, screens en/of rolluiken aan de buitenzijde van het Gebouw wordt bepaald door de Vergadering.
De betreffende Eigenaar of Gebruiker is verplicht de in de vorige volzin bedoelde zaken behoorlijk te onderhouden.

24.4 In afwijking van het bepaalde in Artikel 24.3 is de Eigenaar of de Gebruiker van het Appartementsrecht met index vier (4) bevoegd om - zonder toestemming van de Vergadering – voor eigen rekening en risico naamborden, reclameaanduidingen en uithangborden te hebben en te houden aan de gevelpuien van zijn Privé-gedeelte. Deze naamborden, reclameaanduidingen en uithangborden mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met het in het betreffende Privé-gedeelte uitgeoefend beroep of bedrijf en mogen geen hinderlijk (naar boven) uitstralend noch knipperend licht verspreiden.
De eventueel benodigde vergunning(en) dient (dienen) door de Eigenaar of de Gebruiker

te worden aangevraagd en te zijn verkregen alvorens bedoelde zaken worden aangebracht. Bestaande situaties ten tijde van de Splitsing worden gedoogd.
Een eventuele precarioheffing of vergoeding van andere aard krachtens het publiekrecht is voor rekening van de betreffende Eigenaar of Gebruiker.

24.5 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.

24.6 Het bepaalde in dit Artikel 24 is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in Artikel 28.3.

Artikel 25

Veranderingen in constructie Gebouw

25.1 De Eigenaars en Gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen aan (een gedeelte van) het Gebouw waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het Gebouw gewijzigd wordt. De in de vorige volzin bedoelde toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van (een gedeelte van) het Gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht.

25.2 In afwijking van het bepaalde in de Artikelen 24.3 en 25.1 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) dan wel (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 betreffende aan elkaar grenzende Privé-gedeelten, in welk geval de Eigenaar gehouden is de begrenzing van de betreffende 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 betreffende 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 betreffende Eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn jegens de Vereniging hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van het bepaalde in dit Artikel 25.2.

25.3 Indien en 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, dan 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 als bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25

26.1 Aan het geven van toestemming of ontheffing als bedoeld in de Artikelen 23, 24 en 25, kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.

26.2 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.

26.3 Het bepaalde in de Artikelen 26.1 en 26.2 is van overeenkomstige toepassing op toestemmingen die zijn verleend in, bij en/of ter uitvoering van het Huishoudelijk Reglement.

G. GEBRUIK, BEHEER EN ONDERHOUD VAN DE PRIVÉ-GEDEELTEN

Artikel 27

Gebruik Privé-gedeelten

27.1 De Eigenaars en Gebruikers zijn verplicht om de Privé-gedeelten te gebruiken overeenkomstig de volgende bestemming:

a. de bestemming van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 1 luidt: ***multifunctioneel sport- en onderwijs gerelateerd multifunctioneel complex bestaande uit een sporthal, sportkantine, kleedkamers alsmede algemene***

(vergader)ruimten;

b. de bestemming van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 2 luidt: ***multifunctioneel sport- en onderwijs gerelateerd multifunctioneel complex bestaande uit een sporthal, sportkantine, kleedkamers alsmede algemene (vergader)ruimten;***

c. de bestemming van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 3 luidt: ***multifunctioneel sport- en onderwijs gerelateerd multifunctioneel complex bestaande uit een sporthal, sportkantine, kleedkamers alsmede algemene (vergader)ruimten;***

d. de bestemming van het Privé-gedeelte van het Appartementsrecht met index 4 luidt: ***commerciële ruimte voor vestiging van dagwinkels en/of dienstverlenende commerciële instellingen, al dan niet bestemd voor verhuur***.

Een gebruik dat afwijkt van de in de vorige volzin vermelde bestemming en niet bij Reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering, onverminderd eventuele andere privaat- en/of publiekrechtelijke beperkingen.

27.2 a. 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 openbare orde en/of 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.

b. Het is niet toegestaan in het Privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan, behoudens voor zover bedoelde horeca-activiteiten annex zijn met de sportbeoefening en als zodanig op publiekrechtelijke gronden zijn toegestaan. Onder respectievelijk het pensionbedrijf en de verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:

- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
- het tegen vergoeding in gebruik geven van het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de Eigenaar of Gebruiker, anders dan

krachtens een huurovereenkomst voor zes (6) maanden of langer.

Het Privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.

In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als vermeld in dit Artikel 27.2 onderdeel b. vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de Akte vermelde bestemming van het Privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht, het privaatrecht en/of eventuele verplichtingen jegens (een) derde(n).

De Vergadering kan toestemming verlenen voor een gebruik als vermeld in dit Artikel 27.2 onderdeel b., mits het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht, het privaatrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden. Indien de Vergadering bedoelde toestemming verleent, dient in het Huishoudelijk Reglement duidelijk omschreven te worden welk gebruik is toegestaan en welke eventuele voorwaarden daaraan verbonden zijn.

c. Elektriciteitsaansluitingen in tot Privé-gedeelten behorende bergingen en stallingen voor motorrijtuigen waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke Eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de Vergadering.

d. 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 dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de Vergadering.

Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afsluitbare Privé-gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de Eigenaar of Gebruiker van het betreffende Privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.

27.3 Een besluit van de Vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in Artikel 27.1 dan wel Artikel 27.2 onderdelen b., c. en d. dient te worden genomen met de in Artikel 56.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen

indien:

a. het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht, privaatrecht 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 56.6 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, de exploitatie 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.

27.5 In geval van Ondersplitsing worden het gebruik, het beheer, de exploitatie en het onderhoud van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht geregeld bij de akte waarbij de Ondersplitsing plaatsvindt met inachtneming van de bepalingen in het Reglement.

Artikel 28

Gebruik Privé-gedeelten: overige bepalingen

28.1 De vloerbedekking in de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behalve in de keukens en de sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van de normen die bij Huishoudelijk Reglement of door de Vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaars en/of Gebruikers.

Indien het Huishoudelijk Reglement geen normen als bedoeld bevat en ook de Vergadering de normen niet heeft vastgesteld, dan geldt het volgende. Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel (10dB) verbetert indien een betonvloer met de betreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of

NEN 5077 dan wel een daarvoor in de plaats getreden norm en zijn uitgedrukt in een verbetering van de Ico.
In het Huishoudelijk Reglement kunnen regels worden opgenomen omtrent onder meer de wijze waarop getoetst zal worden of een bepaalde vloerbedekking voldoet aan de gestelde normen en/of in welke gevallen een bepaalde vloerbedekking al dan niet en voor wiens rekening vervangen dient te worden voor vloerbedekking die wel voldoet aan de gestelde normen.
Het vorenstaande dient te worden gelezen met inachtneming van het feit dat in het Gebouw zich een sportkantine bevindt die als zodanig zal worden gebruikt door de betreffende eigenaar / gebruiker (Appartementsrecht met index 2). Het gebruik van bedoelde (sport)kantine overeenkomstig haar bestemming zoals omschreven in de Akte wordt eveneens geacht geen onredelijke (geluids)hinder te veroorzaken als bedoeld in dit Artikel.

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

28.3 Een Eigenaar die gerechtigd is tot een Appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van de Vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.
Het betreffende oplaadpunt dient:

- te worden aangebracht binnen de begrenzing van het Privé-gedeelte (daaronder mede begrepen: een muur die het Privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het Privé-gedeelte en een kolom die direct naast het Privé-gedeelte staat);
- te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
- zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt (indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke Eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende Eigenaar);

- bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de Eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de Eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkelijk voor rekening van de Eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
- door de Eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden; en
- te voldoen aan de eventueel in een Huishoudelijk Reglement opgenomen voorschriften.

De extra administratiekosten van de Vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de Eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een Eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het Bestuur onder overlegging van het werkplan.
Alvorens de Eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende Eigenaar.
Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de Eigenaar aan het Bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.
De Eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de Gemeenschappelijke Ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere Eigenaars minst bezwarende wijze.
Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende Appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het Bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

28.4 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

29.1 Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning bestemde Privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het Bestuur. Het Bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie (3) vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het Bestuur om aanvullende eisen te stellen:

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de betreffende Eigenaar.

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 afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de balkons, 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 aanhef en onderdeel g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen inclusief ramen als bedoeld in Artikel 12 onderdeel (ii). sub 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 betreffende Eigenaar en Gebruiker verplicht de toegang te verlenen dan wel het gebruik toe te staan. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de Eigenaar van het andere Appartementsrecht dan wel de Vereniging 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, op en/of aan 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 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de daktuinen, de terrassen en/of de balkons die behoren tot een Privé-gedeelte, dan dient de betreffende Eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende Eigenaar heeft, in afwijking van Artikel 30.3, in dat geval geen recht op schadevergoeding.

30.7 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. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het Bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 31

Collectieve voorzieningen

31.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in Artikel 11.1 te gedogen. De zonnestroominstallatie zoals bedoeld in Artikel 11.6 wordt voor de werking van dit Artikel geacht een collectieve voorziening te zijn zodat iedere Eigenaar en Gebruiker de betreffende voorziening overeenkomstig dit artikel dient te gedogen.

31.2 Het is de Eigenaar en Gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.

Voor iedere Eigenaar en Gebruiker van een Privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:

a. de Eigenaar en Gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem

van de mechanische afzuiging in de keuken en sanitaire ruimten;

b. het is iedere Eigenaar en Gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigsysteem;

c. de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle Privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het Bestuur opdracht hebben gekregen.

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, is voor rekening en risico van de betrokken Eigenaar.

32.2 Het bepaalde in Artikel 32.1 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 30.7.

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 tuinen en andere buitenruimten

33.1 Iedere Eigenaar en Gebruiker die recht heeft op het gebruik van een Privé-gedeelte waartoe een tuin behoort is verplicht dit (gedeelte 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, het herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren. Het bepaalde in de vorige twee volzinnen geldt niet indien en voor zover uit de Akte blijkt dat de aanleg, het onderhoud, het herstel en de vernieuwing dan wel de vervanging dient te geschieden door en/of voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars.

33.2 De tot de Privé-gedeelten behorende (dak-)terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en de balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de (dak-)terrassen, het onderliggende dak, de balkons en/of andere gedeelten van het Gebouw.
Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander Privé-gedeelte wordt belemmerd.
Tevens mogen op de (dak-)terrassen en balkons geen hokken, duiventillen en/of gaasconstructies worden aangebracht.

33.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Vergadering opgaand hout in de tuin, op het (dak-)terras, het balkon dan wel een andere 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. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, kasten, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin dan wel een andere buitenruimte te plaatsen.

33.4 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering tegen de muren planten of heesters te laten groeien tot voorbij vijftig centimeter (50 cm) beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het Gebouw.

33.5 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de Vergadering in een tuin, op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere 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 ook onder dit verbod.

33.6 Ten tijde van het verlijden van de Akte met Artikel 33.1 tot en met 33.4 strijdige situaties worden, indien zij niet in strijd zijn met de wet, geduld. Het bepaalde in dit Artikel 33 is na verwijdering, vervanging of vernieuwing van de in dit Artikel 33 bedoelde zaken en/of beplanting, onverkort op de nieuwe situatie van toepassing.

Artikel 34

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

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

34.2 De in de Artikelen 27.1, 27.2 onderdelen b., c. en d., 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.

34.3 Het bepaalde in de Artikelen 34.1 en 34.2 is van overeenkomstige toepassing op toestemmingen die zijn verleend in, bij en/of ter uitvoering van het Huishoudelijk Reglement.

Artikel 35

Nadere regeling in het Huishoudelijk Reglement

Het bepaalde in de Artikelen 28 tot en met 33 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 Een Eigenaar van een Appartementsrecht dat blijkens de Akte bestemd is om te worden gebruikt voor woondoeleinden behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn Privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

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 te hebben voldaan aan het bepaalde in de vorige volzin indien de in de vorige volzin bedoelde verklaring van de Gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het Privé-gedeelte met inbegrip van het recht van 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 (3) kopieën of uittreksels door het Bestuur voor gezien zijn ondertekend.
In afwijking van het bepaalde in de vorige volzin en Artikel 37.2 kan het Bestuur met een Eigenaar 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 (3) exemplaren van de verklaring dan wel drie (3) kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het Bestuur er één (1) en geeft hij de andere twee (2) af aan respectievelijk de Eigenaar en 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 dan wel 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 Artikelen 37.1, 37.1 en 37.3 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.

Artikel 38

Borgtocht Gebruiker

38.1 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 hetgeen die Eigenaar ingevolge het Reglement aan de Vereniging 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 Vereniging van de in Artikel 38.1 bedoelde bevoegdheid gebruik maakt. De Gebruiker is uit hoofde van 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 heeft ondertekend.

39.2 De Gebruiker die zonder de in Artikel 37 bedoelde verklaring ondertekend 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, dan 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 39 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; en/of
d. zijn financiële verplichtingen jegens de Vereniging 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 recht van gebruik van het Privé-gedeelte dat aan de Eigenaar toekomt alsmede van het recht van 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 41 bedoelde besluiten moeten worden genomen met overeenkomstige toepassing van de Artikelen 56.5 en 56.6.

41.5 De in dit Artikel 41 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.

41.6 Een besluit tot ontzegging van het recht van gebruik mag niet eerder ten uitvoer worden gelegd dan na verloop van één (1) 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, dan is het bepaalde in de Artikelen 41.1 tot en met 41.6 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 Indien een Ondereigenaar of de een gebruiker van een privé-gedeelte van een Onderappartementsrecht een gedraging verricht als bedoeld in Artikel 41.1 kan de Vergadering besluiten dat de vergadering van de Vereniging van Ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het recht van gebruik als bedoeld in Artikel 41.1 moet nemen. De vergadering van de

betreffende Vereniging van Ondereigenaars is in dat geval verplicht een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het bepaalde in dit Artikel 41.

41.9 Het in dit Artikel 41 bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een Gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere Gebruiker.

K. OVERDRACHT APPARTEMENTRSRECHT, VESTIGING EN OVERDRAGEN BEPERKTE RECHTEN

Artikel 42

Overdracht

42.1 Een Appartementsrecht kan worden overgedragen, evenwel met inachtneming van de beperkingen en verplichtingen die ter zake de betreffende Appartementsrechten voortvloeien uit meergemelde akte houdende vestiging opstalrecht. Onder overdracht is in dit Artikel 42 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 verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:

a. hetgeen de Eigenaar op de dag van overdracht aan de Vereniging schuldig is ter zake van de voorschotbijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk Artikel 15.2 en Artikel 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 Vereniging schuldig is ter zake van de extra voorschotbijdragen als bedoeld in Artikel 56.7 die in het lopende of het voorafgaande Boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;

c. de schulden van de Vereniging uit hoofde van door de Vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de Eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de Eigenaar daarin;

d. de omvang van het Reservefonds en het aandeel daarin van de Eigenaar; en

e. de andere schulden van de Vereniging dan die bedoeld in onderdeel c. van dit Artikel 42.2.

Indien op het moment van de overdracht van een Appartementsrecht een of meer in bedoelde verklaring te vermelden bedragen nog niet of niet exact bekend zijn, dan is het Bestuur bevoegd om van de vervreemder van dat Appartementsrecht een aanvulling op

de voorschotbijdrage aan de Vereniging te verlangen, welke aanvulling zal bedragen het nog te verwachten nadelige saldo bij finale afrekening, een en ander ter beoordeling van het Bestuur, gebaseerd op eerdere (finale) afrekeningen met de vervreemder van dat Appartementsrecht, alsmede marktgegevens, zoals bijvoorbeeld gepubliceerde prijsindexcijfers. Indien met de vervreemder van dat Appartementsrecht nog niet eerder een (finale) afrekening heeft plaatsgevonden, dan zal bedoelde aanvulling worden gebaseerd op schattingen, zulks ter beoordeling door het Bestuur.

42.3 De verkrijgende Eigenaar en de vroegere Eigenaar zijn jegens de Vereniging 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 56.7, 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 verkrijgende Eigenaar niet verder aansprakelijk is dan tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

42.4 Uitsluitend de verkrijgende Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de vroegere Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

42.5 Uitsluitend de vroegere 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 verkrijgende Eigenaar daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.

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 verkrijgende Eigenaar en niet langer op naam staan van de vroegere Eigenaar.

42.8 Indien de Vereniging voor de eigendomsovergang een financiële bijdrage verschuldigd is aan de Beheerder, komt deze ten laste van de vroegere Eigenaar.

42.9 De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de verkrijgende Eigenaar.

Artikel 43

Vruchtgebruik en recht van gebruik en/of bewoning

43.1 Op een Appartementsrecht kan een recht van vruchtgebruik en een recht van gebruik en/of bewoning worden gevestigd.

43.2 Indien op een Appartementsrecht een recht van vruchtgebruik is gevestigd, dan 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 Vereniging 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 of nadien anders wordt 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. De mededeling houdt tevens in of hij dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

43.6 Na het einde van het recht van vruchtgebruik moet de Eigenaar daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.

43.7 Het bepaalde in de Artikelen 43.2 tot en met 43.6 is van overeenkomstige toepassing op de vestiging en het einde van een recht van gebruik en/of bewoning.

Artikel 44

Rechten van erfpacht en opstal

44.1 Een Eigenaar is niet 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 Vereniging verschuldigde bijdragen.
Van het bepaalde in de vorige volzin 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 of nadien anders wordt 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 of nadien anders wordt 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. De mededeling houdt tevens in of de erfpachter dan wel de gerechtigde tot het opstalrecht dan wel de Eigenaar bevoegd is tot uitoefening van het stemrecht.

44.6 Na het einde van het recht van erfpacht en/of het recht van opstal als bedoeld in artikel 5:118a BW moet de Eigenaar daarvan onverwijld schriftelijk of per e-mail mededeling doen aan het Bestuur.

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 één (1) 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 niet-nakoming 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 5.1.2f euro (EUR 5.1.2f) en bedraagt een dagboete 5.1.2f euro (EUR 5.1.2f), met een maximum van 5.1.2f euro (EUR 5.1.2f.

45.3 De te verbeuren boeten komen ten bate van de Vereniging.

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 Voor de toepassing van dit Artikel wordt:

a. een Ondereigenaar gelijkgesteld aan een Eigenaar; en

b. een gebruiker van een Onderappartementsrecht gelijkgesteld aan een Gebruiker.

M. OPRICHTING VAN DE VERENIGING EN VASTSTELLING VAN DE STATUTEN VAN DE VERENIGING

I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 46

De Vereniging

46.1 De statutaire naam van de Vereniging luidt: "**Vereniging van eigenaars Sportaccommodatie Nijlân te Leeuwarden**".
De verkorte van de Vereniging luidt: "**V.v.E. Sportaccommodatie Nijlân**".
De Vereniging is gevestigd in de gemeente **Leeuwarden**.

46.2 De Vereniging heeft ten doel het beheer van de Gemeenschap, met uitzondering van de Privé-gedeelten, en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de Eigenaars.

46.3 Ter bereiking van haar doel kan de Vereniging een Appartementsrecht of een ander registergoed verkrijgen en dit hypothecair verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane geldlening(en). De Vereniging 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. Een besluit als bedoeld in de vorige volzin kan niet eerder worden genomen dan nadat de Vergadering een daartoe strekkende goedkeuring zal hebben

verleend aan het Bestuur.

46.4 De Vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het Gebouw en/of de Grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam houden.

46.5 Het Bestuur draagt zorg voor naleving van de registratieverplichtingen die uit de wet voortvloeien.

Artikel 47

Financiële middelen van de Vereniging

47.1 De middelen van de Vereniging 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 Vereniging te deponeren op een daartoe aangehouden bankrekening ten name van de Vereniging. De 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 gedeponeerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de Vereniging. Van het bepaalde in de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij besluit van de Vergadering, genomen met een meerderheid van ten minste vier/vijfde (4/5^{e}) van het maximum aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de Vereniging.

47.4 De Vergadering kan met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 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, of door de Beheerder die daartoe zal zijn gemachtigd.

47.6 Opheffing van het Reservefonds is niet mogelijk anders dan bij opheffing van de Splitsing.

47.7 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. Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6.
Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging 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 verstrekker van een in Artikel 47.7 bedoelde geldlening aansprakelijk overeenkomstig zijn in Artikel 8 bedoelde breukdeel. De Eigenaars zijn onderling en jegens de Vereniging bijdrageplichtig voor de aandelen waarvoor zij jegens de de verstrekker van een in Artikel 47.7 bedoelde geldlening aansprakelijk zijn.

Artikel 48

Boekjaar

48.1 Het Boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar. In geval van Ondersplitsing dient het boekjaar van de Vereniging van Ondereigenaars gelijk te zijn aan het Boekjaar.

II. DE VERGADERING

Artikel 49

Aanleidingen tot het bijeenroepen van de Vergadering; de Voorzitter

49.1 Jaarlijks wordt, binnen zes (6) 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 het bepaalde in de eerste volzin 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 of de Voorzitter dit nodig acht, en daarnaast indien een aantal stemgerechtigden dat tezamen tenminste tien procent (10%) van het maximum aantal stemmen kan uitbrengen dit schriftelijk of per e-mail verzoekt aan het Bestuur.

49.3 Indien een door stemgerechtigden verlangde vergadering niet door het Bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn dat de verlangde vergadering binnen eenentwintig (21) dagen na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van het Reglement. Indien een of meer Appartementsrechten zijn betrokken in een Ondersplitsing, dan wordt de in de vorige volzin vermelde termijn verdubbeld tot tweeënveertig (42) dagen.

49.4 De Vergadering benoemt al dan niet uit de stemgerechtigden de Voorzitter.
Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de Voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen.

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 (1) persoon bestaat, dan 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 artikel 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.

In geval van Ondersplitsing worden de in dit Artikel 50.2 vermelde termijnen verdubbeld. 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.

50.3 Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een presentielijst te ondertekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde ondertekent de presentielijst namens de volmachtgever.

50.4 Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal 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, vruchtgebruik of recht van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht of nadien anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de Eigenaar, tenzij bij de vestiging van dat recht anders is bepaald.

51.2 Het maximum aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht bedraagt zeven (7). Door of namens een Eigenaar kunnen de volgende stemmen worden

uitgebracht:

a. door of namens de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 1: drie (3) stemmen;
b. door of namens de Eigenaar van het Appartementsrecht met index 2: twee (2) stemmen;
c. door of namens de Eigenaar van het appartementsrecht met index 3: één (1) stemmen; en
d. door of namens de Eigenaar van het appartementsrecht met index 4: één (1) stemmen.

Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde, dan 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 in geval van Ondersplitsing 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 In geval van Ondersplitsing zal het stemrecht dat ter zake van het in de Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht kan worden uitgebracht, worden uitgebracht door het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars.

De stemmen voor het in een Ondersplitsing betrokken Appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht.

51.4 De Ondereigenaars zijn bevoegd de Vergadering bij te wonen. Uitsluitend het bestuur van de Vereniging van Ondereigenaars is bevoegd om in de Vergadering het woord te voeren.

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 worden uitgeoefend door slechts één van die Eigenaars dan wel beperkt gerechtigden dan wel een derde, daartoe schriftelijk of per e-mail aangewezen.

52.2 Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, dan 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 Vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in Artikel 51.4 en Artikel 52.1. Indien het stemrecht toekomt aan een beperkt gerechtigde, dan heeft de betreffende Eigenaar zelf geen recht om te stemmen.

Een bestuurder kan – tenzij de Eigenaren daar niet mee instemmen - 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.

Iedere Eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd ter toelichting een rapport van een daartoe deskundige ter vergadering in te brengen. Het Bestuur dient uiterlijk zeven (7) dagen vóór de Vergadering in het bezit te worden gesteld van het in de vorige volzin bedoelde rapport.

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 (30e) 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.

53.3 Een gevolmachtigde kan en mag niet meer dan één (1) Eigenaar en/of beperkt gerechtigde tegelijkertijd vertegenwoordigen en namens deze het stemrecht uitoefenen.

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:

a. een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk, per e-mail of per door de Vergadering gekozen elektronisch communicatiemiddel hebben ingestemd; of
b. een besluit als bedoeld in Artikel 56.1 onderdeel b.

54.4 In een Vergadering waarin minder dan de helft van het maximum aantal uit te brengen stemmen kan worden uitgebracht kan geen geldig besluit worden genomen, tenzij er sprake is van een besluit als bedoeld in Artikel 56.6.

Artikel 55

Vernietiging van een besluit van de Vergadering

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

van één (1) 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 bepaalde in de vorige twee (2) volzinnen 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 de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van Artikel 56.2 niet aan het Bestuur toekomt.

b. De Vergadering kan besluiten, dat besluiten betreffende niet tot het Privé-gedeelte behorende onderdelen van het Gebouw en/of de Grond 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 is/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 onderdeel b. door de betreffende Eigenaar(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de Vergadering. Het in de eerste zin van dit Artikel 56.1 onderdeel b. bedoelde besluit dient zo spoedig mogelijk door de betreffende

Eigenaar(s) te worden medegedeeld aan het Bestuur en bedoeld besluit is vernietigbaar overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. Zowel iedere betreffende Eigenaar als de Vereniging is bevoegd tot het indienen van een verzoek tot vernietiging.

56.2 De beslissing over het onderhoud van de Gemeenschappelijke Gedeelten en de Gemeenschappelijke Zaken die ingevolge Artikel 10.2 aanhef en onderdelen 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 De Vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het Gebouw en de voorzieningen als bedoeld in Artikel 11 die aanwezig zijn in de Gemeenschappelijke Ruimten en waarvan de kosten ingevolge de Akte voor rekening komen van de gezamenlijke Eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de Privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de Gemeenschappelijke Ruimten of vanaf de buitenzijde van het Gebouw.

56.4 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.

56.5 Besluiten van de Vergadering tot:

a. het doen van buiten het in Artikel 10.2 aanhef en onderdelen 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 Meerjarenonderhoudsplan;
c. het aangaan van een overeenkomst tot gebruik als bedoeld in Artikel 21.3;
d. het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in Artikel 27.2 onderdeel b.;
e. ontzegging van (het gebruiksrecht van) een Privé-gedeelte als bedoeld in Artikel 41.2;
f. het beleggen van gelden als bedoeld in Artikel 47.4 van het Reservefonds;
g. het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit Artikel 56.5 aanhef en

onderdeel i., alsmede als bedoeld in de Artikelen 57.5 en 57.6;

h. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;

i. 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 5.1.2f euro (EUR 5.1.2f) dan wel aan ander, door de Vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan;

j. 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 Meerjarenonderhoudsplan;

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde (2/3e) van het aantal stemmen, uitgebracht in een Vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde (2/3e) van het maximum aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee/derde (2/3e) meerderheid wordt hier verstaan: twee/derde (2/3e) 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/derde (2/3e) van het maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

56.6 In het in de laatste zin van Artikel 56.5 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. Indien een of meer Appartementsrechten zijn betrokken in een Ondersplitsing, dan worden de in de vorige volzin vermelde termijnen verdubbeld tot respectievelijk dertig (30) dagen en twaalf (12) weken.
In de oproeping tot deze Vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende Vergadering een tweede Vergadering is als bedoeld in de vorige volzin. In deze tweede Vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde (2/3e) meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat tijdens deze tweede Vergadering kan worden uitgebracht.

56.7 Indien door de Vergadering overeenkomstig het bepaalde in de Artikelen 56.5 en 56.6 wordt besloten tot het doen van een uitgave, dan 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 56.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de Vereniging beschikt over ten minste tachtig procent (80%) van de daarvoor benodigde gelden.

56.8 Indien het in Artikel 56.5 aanhef en onderdeel j. 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, dan 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 Vereniging

57.1 Het Bestuur wordt gevormd door één (1) of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de Vergadering het aantal bestuurders. Indien er een vacature is voor een bestuurder, dan 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 (3) of meer bestuurders bestaat, dan kan de Vereniging ook door twee (2) gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het Bestuur uit meer bestuurders bestaat, dan benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.

57.2 Het Bestuur dient onverwijld de Vereniging, de bestuurders en de eventuele Beheerder die als gevolmachtigde van het Bestuur kan optreden, alsmede wijzigingen in het Bestuur of een Beheerder als hiervoor bedoeld, te laten inschrijven in het Handelsregister.

57.3 De bestuurders worden door de Vergadering voor onbepaalde tijd, al dan niet uit de leden van de Vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de Vergadering worden geschorst en ontslagen.
Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de Vergadering in diens vervanging voorzien.

57.4 Het Bestuur is belast met het besturen van de Vereniging, 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 Vereniging, 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 5.1.2f euro (EUR 5.1.2f).
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 5.1.2f euro (EUR 5.1.2f) 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 éénmaal 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 (5) dagen;
b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één (1) 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; het bepaalde in de tweede volzin van Artikel 54.1 is van toepassing;
d. in afwijking van het bepaalde in onderdeel c. van dit Artikel 57.8 is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op

te korte termijn heeft plaatsgevonden; en

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.

Artikel 58

Informatieverstrekking

58.1 Het Bestuur is, tenzij dit in strijd is met nationale, Europese en/of internationale privacyregelgeving, verplicht aan iedere Eigenaar (waaronder in dit Artikel begrepen een Ondereigenaar) die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van de Gemeenschap 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 (ieder lid van) het Bestuur, 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 Vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;

b. de agenda's en notulen van de Vergaderingen en de vergaderingen van het Bestuur;

c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de Vereniging 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 Vereniging 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 Vereniging samengestelde, uitsluitend door de Eigenaars te raadplegen, website.

Artikel 59

Register van Eigenaars, Gebruikers en stemgerechtigden

59.1 Het Bestuur legt een register aan van de Eigenaars, de Gebruikers en de stemgerechtigden. 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. Het bepaalde in de vorige volzin is van overeenkomstige toepassing op degene die anders dan als Eigenaar stemgerechtigd wordt en op de Eigenaar die weer stemgerechtigd wordt.

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 een mededeling als bedoeld in de Artikelen 42.7, 43.5, 43.6, 44.5 en 44.6 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 overdracht van een Appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in Artikel 42.2 bedoelde verklaring af te geven. Het bepaalde in de vorige volzin is van overeenkomstige toepassing op een vestiging van een recht van vruchtgebruik of een recht van gebruik en/of bewoning ten laste van een Appartementsrecht.

Artikel 60

Boekhoud- en bewaarplicht

60.1 Het Bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de Vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de Vereniging 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 Vereniging 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 aanhef en onderdeel 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 aanhef en onderdelen c., d. e., f. en h. 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.

60.3 Alle andere dan de in Artikel 60.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de Vereniging 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.

IV. RAAD VAN COMMISSARISSEN EN COMMISSIES

Artikel 62

Raad van Commissarissen

62.1 Er zal niet worden voorzien in een raad van commissarissen.

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 De Vergadering benoemt - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee 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 Vereniging 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, de exploitatie 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. het behandelen van klachten;
f. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;
g. het gebruik van de Privé-gedeelten als bedoeld in Artikel 27.2 onderdeel b. en de eventuele voorwaarden waaronder dit is toegestaan;
h. de hoogte van de boetes als bedoeld in Artikel 45.2;

i. besluiten als bedoeld in Artikel 56.1 onderdeel b. en de uitwerking daarvan;
j. een kostenverdeling als bedoeld in Artikel 56.8;
m. wijziging van de in het Reglement opgenomen drempelbedragen; en
n. 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 lid 1 BW moeten in het Huishoudelijk Reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.

64.3 Bepalingen in het Huishoudelijk Reglement die in strijd zijn met de wet of het Reglement 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 56.5.

Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Artikel 56.6 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 - behoudens het bepaalde in Artikel 65.1 - 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/vijfde (4/5^{e}) van het maximum 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/dienen te worden gevoegd.

65.4 De termijn voor de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde Vergadering bedraagt ten minste veertien (14) dagen.

65.5 Degenen die de oproeping tot de in Artikel 65.2 bedoelde Vergadering waarin het voorstel tot wijziging zal worden behandeld hebben gedaan, dienen ten minste vijf (5) dagen voor die 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 die 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.

P. OPHEFFING VAN DE SPLITSING EN ONTBINDING VAN DE VERENIGING

Artikel 66

Opheffing Splitsing en ontbinding Vereniging

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

Q. GESCHILLENBESLECHTING

Artikel 67

Geschillenbeslechting

67.1 Geschillen tussen een of meer Eigenaars onderling of tussen een of meer Eigenaars en de Vereniging 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. INDEXERING

Artikel 68

Indexering

68.1 De in het Reglement en/of het Huishoudelijk 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 discontinuering van vermeld indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.

S. OMSCHRIJVING GEMEENSCHAPPELIJKE RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Artikel 69

Omschrijving Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen

69.1 Met betrekking tot bekende aan de Gemeenschap verbonden Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen wordt verwezen naar het bepaalde in de Akte, hoofdstuk III en

de aldaar eventueel opgenomen bijzondere privaatrechtelijke en/of publiekrechtelijke beperkingen.

69.2 Het bepaalde in Artikel 69.1 laat onverlet dat ter zake van de Gemeenschap andere Gemeenschappelijke Rechten en Verplichtingen bestaan en/of kunnen ontstaan dan wel kunnen ophouden te bestaan; bijvoorbeeld – doch niet uitsluitend – krachtens verjaring.

T. UITLEG

Artikel 70

Uitleg Akte en Splitsingstekening

70.1 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 ontlenen 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 de Gemeenschap, 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 de Gemeenschap; en
- de overige uit de rechtspraak eventueel voortvloeiende normen.

70.2 Indien de tekst van de Akte in combinatie met de tot de Akte behorende Splitsingstekening geen uitsluitsel geeft over de vraag of een bepaalde ruimte tot een Privé-gedeelte of een Gemeenschappelijke Ruimte behoort, dan 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 70.1 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.

U. SLOTBEPALING

Artikel 71

Slotbepaling

71.1 Al het vorenstaande geldt voor zover bij de Akte of een wettelijke regeling niet anders is bepaald.

V. OVERGANGSBEPALINGEN

Artikel 72

72.1 Onverminderd het bepaalde in het Reglement omtrent de wijze van benoeming van het Bestuur, wordt voor de eerste keer tot Bestuurder benoemd:

- 5.1.2e, geboren in de gemeente Heerenveen op eenentwintig september negentienhonderd zesenvijftig, wonende te 5.1.2e Gorredijk, 5.1.2e 5.1.2e;
- 5.1.2e, geboren in de gemeente Tietjerksteradeel op zestien maart negentienhonderd vijfenzestig, wonende op een mij, Notaris, bekend adres,

en wel tot het einde van de eerste vergadering van de Vergadering dan wel zo veel eerder als een nieuw Bestuur is gekozen.

72.2 Onverminderd het bepaalde in het Reglement omtrent de wijze van benoeming van de Voorzitter, wordt voor de eerste keer tot Voorzitter benoemd: 5.1.2e, voornoemd, en wel tot het einde van de eerste vergadering van de Vergadering dan wel zo veel eerder als een nieuwe Voorzitter is gekozen.

72.3 Het eerste Boekjaar eindigt op eenendertig december tweeduizend negentien (31-12-2019).

(einde splitsingsreglement)

IX. WOONPLAATSKEUZE

Ter zake van de in de Akte vervatte rechtshandelingen kiest de Eigenaar woonplaats op het kantoor van de bewaarder van de Akte, doch uitsluitend voor wat betreft:

1. de inschrijving en de verwerking van een afschrift of uittreksel van de Akte bij het Kadaster; en
2. de toepassing en de werking van de Wet op belastingen van rechtsverkeer en/of de Wet op de omzetbelasting 1968.

X. VOLMACHT

Van de volmachtverlening aan de verschenen persoon sub 1. blijkt uit een onderhandse akte van volmacht die (in kopie) is gehecht aan een akte vestiging zelfstandig recht van opstal sporthal, kleedkamers, sportkantine en commerciële ruimte, op vijf september tweeduizend negentien verleden voor de Notaris.

SLOT

Slotverklaring van de verschenen persoon

De verschenen persoon heeft ten slotte nog verklaard:

1. dat zij en de Eigenaar tijdig vóór het verlijden van de Akte de gelegenheid hebben gekregen om kennis te nemen van de inhoud van de Akte;
2. dat zij kennis heeft genomen van de inhoud van de Akte; en
3. dat zij instemt met beperkte voorlezing van de Akte.

Slotverklaring van de notaris

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

WAARVAN AKTE

De Akte is verleden te **Leeuwarden** op de datum in het hoofd van de Akte vermeld.

Alvorens tot het verlijden van de Akte te zijn overgegaan heb ik, notaris, de zakelijke inhoud van de Akte medegedeeld aan de verschenen persoon en heb ik, notaris, de verschenen persoon een toelichting daarop gegeven. Voorts heb ik, notaris, de verschenen persoon gewezen op de gevolgen die voor de Eigenaar voortvloeien uit de inhoud van de Akte.

De gedeelten van de Akte die krachtens wet voorgelezen dienen te worden zijn door mij, notaris, voorgelezen aan de verschenen persoon.

Vervolgens is de Akte onmiddellijk na die beperkte voorlezing ondertekend door de verschenen persoon en onmiddellijk daarna - na opneming van het tijdstip - door mij, notaris, om tien uur en zesentwintig minuten (10:26 uur).

Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

(getekend:) 5.1.2e .

De ondergetekende, 5.1.2e , kandidaat-notaris, als waarnemer van 5.1.2e 5.1.2e , notaris te Leeuwarden, verklaart, dat met betrekking tot de splitsing in

appartementsrechten van de onroerende zaak in vorenstaande akte geen vergunning krachtens artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is vereist.

(getekend:) 5.1.2e .

De ondergetekende, 5.1.2e , kandidaat-notaris, als waarnemer van 5.1.2e 5.1.2e , notaris te Leeuwarden, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 2019 5.1.2e inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.

VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN

PLATTEGRONDEN en SITUATIE van het perceel

sportHal Nijlan te LEEUWARDEN

0 2 4 6 8 10m

schaal : 1 a 200

Aan deze tekening kunnen geen bedrijfsvoorbeelden worden ontleend.

kad. gem. : HUIZUM

sectie : E

nummer : 2865

opdrachtgever : Trip advocaten en notarissen te Leeuwarden

aantal bladen : 1	datum : 27 nov. 2018	WERKNR.
bladnummer : 1	gew. : 24 dec. 2018	
formaat : A1	gew. : 17 juni 2019	1833
gefekend : J.N.	gew. : 25 juni 2019	

advies/tekenbureau JAN NIEUWENHOUT Griene Leane 20, 9051 LZ Sfiens

SITUATIE 1 a 1000

VERDIEPING

BEGANE GROND

5.1.2e

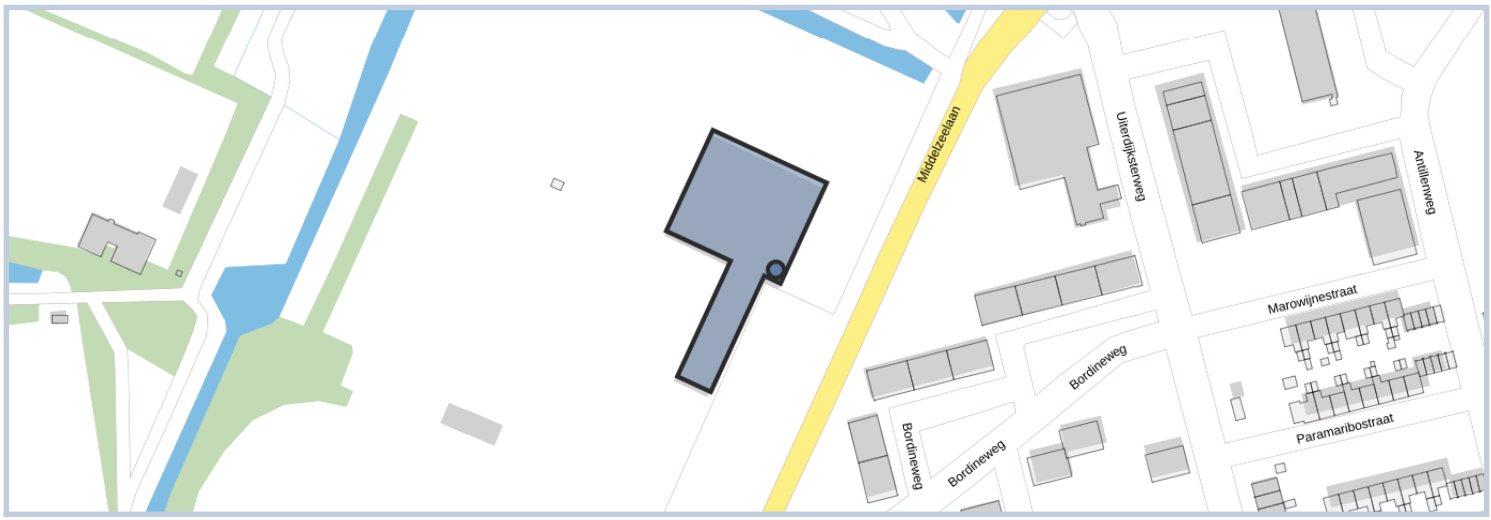
Printdatum: 23-07-2025 | Pagina
Wijziging opp: 03-06-2025 | Uitvoerend tekenaar: JNN
RT REV

Gemeente: Huizum Sectie: E Nr(s): 2865
De ondergetekende, bewaarder van het Kadaster en de openbare registers, verklaart
dat voor de bovengenoemde in de splitsing te betrekken rechten
de gereserveerde complexaanduiding is: 2873A
Ondergetekende, bewaarder van het kadaster en de openbare registers, verklaart dat dit document in elektronische vorm in depot is genomen onder depotnummer 20190905000124, d.d. 06-09-2019
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 5DCBFF03A533D007E043E46E55ACC449 toebehoort aan 5.1.2e 5.1.2e .
De bewaarder
5.1.2e

Verklaring:
Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 10-09-2019 om 13:43 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 76372 nummer 74.
Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van KPN Corporate Market CSP Organisatie CA - G2 met nummer 5DCBFF03A533D007E043E46E55ACC449 toebehoort aan 5.1.2e 5.1.2e .
Werd aangevuld met depotnummer(s) 20190905000124.
Naam bewaarder: 5.1.2e .

kadaster

[redacted], Leeuwarden



Samenvatting

Adres
[redacted], Leeuwarden
[redacted] Leeuwarden

Gebruiksdoel
Bijeenkomstfunctie, Sportfunctie

Oorspronkelijk bouwjaar
2019

Status
Naamgeving uitgegeven

Oppervlakte
2430 m²

Gemeente
Leeuwarden

Uitgebreid overzicht

Pand

Identificatienummer
0080100010098484

Oorspronkelijk bouwjaar
2019

Status
Pand in gebruik

Verblijfsobject

Identificatienummer
0080010010098486

Gebruiksdoel
Bijeenkomstfunctie, Sportfunctie

Oppervlakte
2430 m²

Status
Verblijfsobject in gebruik

kadaster

Nummeraanduiding

Identificatienummer
0080200010098143

Postcode
8931AK

Status
Naamgeving uitgegeven

Huisnummer
18

Openbare ruimte

Identificatienummer	Naam	Status
[redacted]	[redacted]	Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

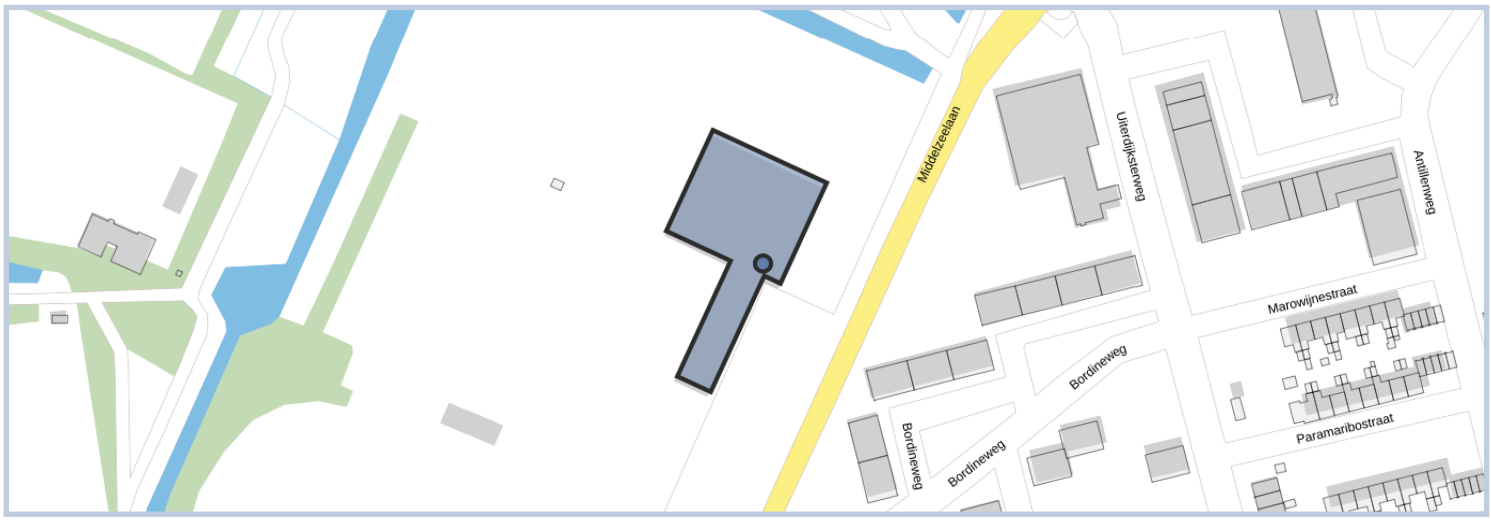
Identificatienummer	Naam	Status
3615	Leeuwarden	Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer	Naam
0080	Leeuwarden

kadaster

[redacted], Leeuwarden



Samenvatting

Adres
[redacted] Leeuwarden

[redacted] Leeuwarden

Gebruiksdoel
Bijeenkomstfunctie

Oorspronkelijk bouwjaar
2019

Status
Naamgeving uitgegeven

Oppervlakte
1118 m²

Gemeente
Leeuwarden

Uitgebreid overzicht

Pand

Identificatienummer
0080100010098484

Oorspronkelijk bouwjaar
2019

Status
Pand in gebruik

Verblijfsobject

Identificatienummer
0080010010098487

Gebruiksdoel
Bijeenkomstfunctie

Oppervlakte
1118 m²

Status
Verblijfsobject in gebruik

kadaster

Nummeraanduiding

Identificatienummer
0080200010098144

Postcode
[redacted]

Huisletter
a

Status
Naamgeving uitgegeven

Huisnummer
18

Openbare ruimte

Identificatienummer
0080300000335940

Naam
[redacted]

Status
Naamgeving uitgegeven

Woonplaats

Identificatienummer
3615

Naam
Leeuwarden

Status
Woonplaats aangewezen

Gemeente

Identificatienummer
0080

Naam
Leeuwarden

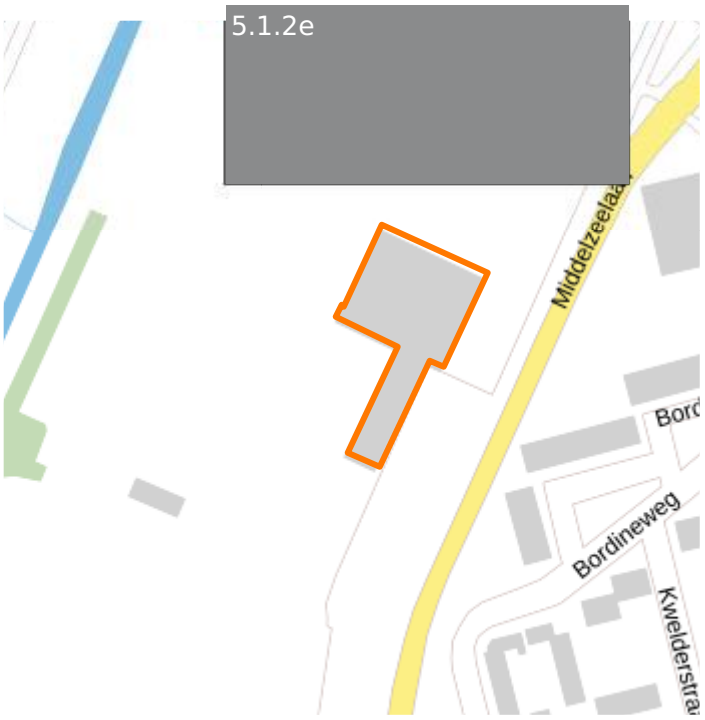


Gegevens aanwezig, status onbekend
Saneringsactiviteit
Voldoende onderzocht/gesaneerd
Onderzoek uitvoeren
Historie bekend

Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

Bron: Rijkswaterstaat / Bodem+ & PDOK (Kadaster) voor achtergrond.

Gemeente Leeuwarden





Legenda

Verontreinigingscontour
- Grond
- Grondwater
- Waterbodem
- Grond en Grondwater
- Niet ingevuld

Zorgmaatregel
- Grond
- Grondwater
- Waterbodem
- Grond en Grondwater
- Niet ingevuld

Locatiegegevens

Coördinaten	X 181094 Y 578209 / Lon 5.7776 / Lat 53.1899
Provincie	Fryslân
Gemeente	Leeuwarden
Woonplaats	Leeuwarden
Wijk	Nijlân & De Zwette
Buurt	Nijlân
Perceel	(HZM00) E 2865
Grootte	2,844 m3

https://zichtopgrond.nl/makelaars?selectedLocatie=5.7776046%2c53.189915

Locatienaam: LEEU, 5.1.2e , Sportpark Nylan

Locatie BIS LOCCODE	NZ008000343
Besluit datum 12-03-2021	Instemmen uitgevoerde sanering

Locatienaam: LEEU, Stadsverwamingsnet !

Locatie BIS LOCCODE	NZ008001359

Locatienaam: Sportvereniging De Zwaluwen

Locatie BIS LOCCODE	BI008002235

Onderzoek: Sportvereniging De Zwaluwen

TYPE ONDERZOEK	RAPPORTNR	RAPPORTAUTEUR	RAPPORTDATUM	STATUS
Verkennend onderzoek NEN 5740	B5681VO	Milfac	19-02-1999	

Onderzoek: Historisch onderzoek

TYPE ONDERZOEK	RAPPORTNR	RAPPORTAUTEUR	RAPPORTDATUM	STATUS
Historisch onderzoek	437227	Antea groep	01-02-2019	Potentieel Ernstig
Historisch onderzoek	437227-QS01	Antea Group	01-02-2019	Potentieel Ernstig

Onderzoek: Evaluatieverslag bodemsanering zink, sportclub Leeuwarder Zwaluwen

TYPE ONDERZOEK	RAPPORTNR	RAPPORTAUTEUR	RAPPORTDATUM	STATUS
Evaluatieverslag saneren	28433	Grondslag	21-01-2020	Onverdacht/Niet verontreinigd

https://zichtopgrond.nl/makelaars?selectedLocatie=5.7776046%2c53.189915

Onderzoek: In-situ partijkeuring 5.1.2e te Leeuwarden

TYPE ONDERZOEK	RAPPORTNR	RAPPORTAUTEUR	RAPPORTDATUM	STATUS
Partijkeuring grond	EN04442	Enviso	01-11-2017	Onverdacht/Niet verontreinigd

Historische informatie

Geen historische gegevens gevonden.

Tankenbestand

Geen gegevens in het tankenbestand gevonden.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan dit rapport en de informatie die hierin wordt verstrekt; wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid voor verlies of schade, direct of indirect, voortvloeiend uit of in verband met het gebruik van dit rapport.

Rapport datum: 2025-05-22 07:18

https://zichtopgrond.nl/makelaars?selectedLocatie=5.7776046%2c53.189915



Enkelbestemming

- agrarisch
- agrarisch met waarden
- bedrijf
- bedrijventerrein
- bos
- centrum
- cultuur en ontspanning
- detailhandel
- dienstverlening
- gemengd
- groen
- horeca
- infrastructuur
- kantoor
- maatschappelijk
- natuur
- recreatie
- *sport*
- tuin
- verkeer
- ontspanning en vermaak
- water
- wonen
- woongebied
- overig

Dubbelbestemming

- aanvliegroute
- archeologische/cultuurhistorische waarde
- beschermd dorps-/stadsgezicht
- geluidszone
- leiding
- militaire voorzieningen
- molenbiotoop
- straalpad
- *waarde*
- waterkering
- waterstaat
- waterstaatsdoeleinden, waterstaat

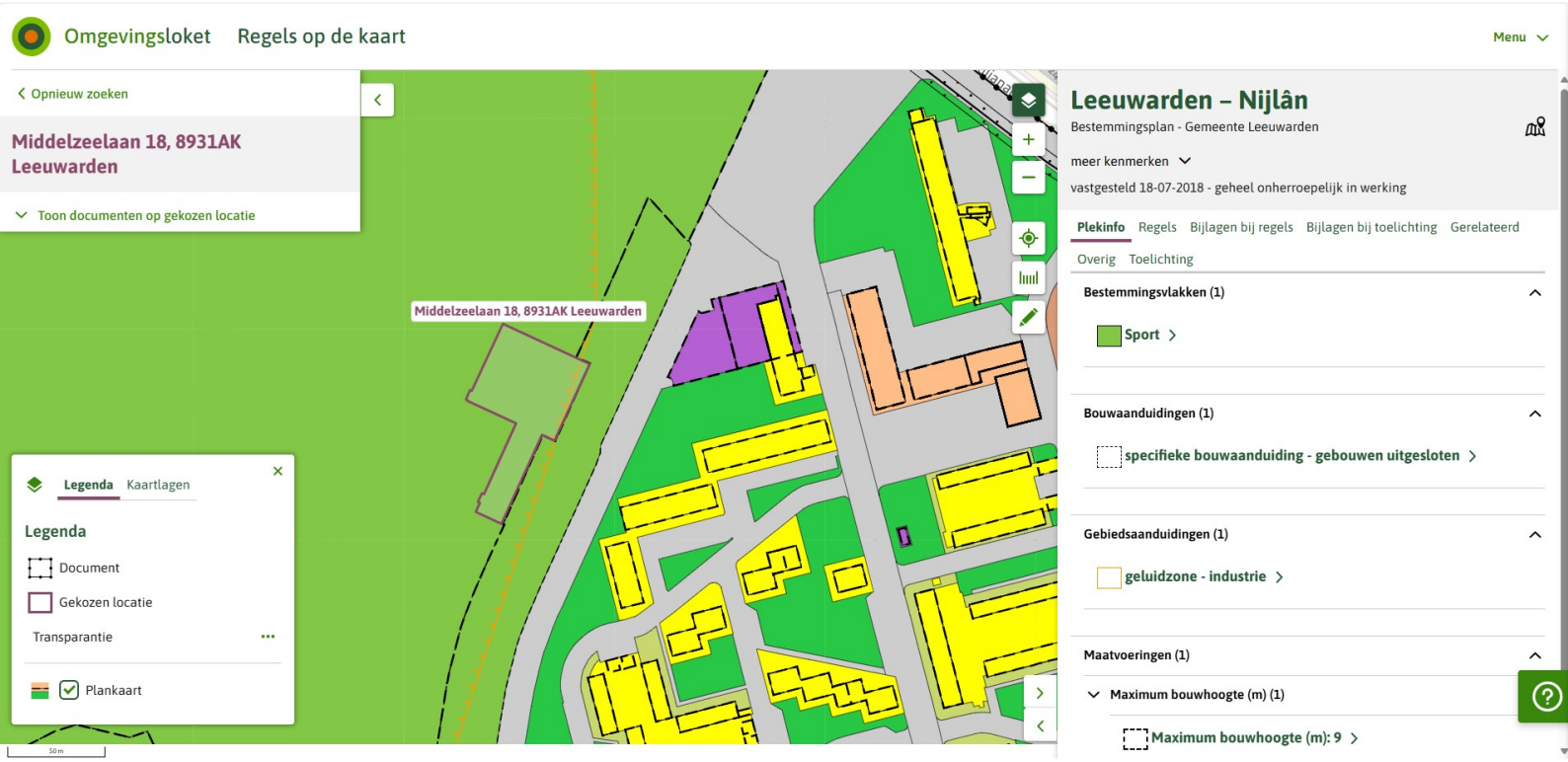
Enkelbestemming
Voor dit perceel is het volgende enkelbestemmingsplan gevonden:

Sport https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0080.05013BP00-VG01/r_NL.IMRO.0080.05013BP00-VG01.html#_8_Sport

Dubbelbestemming
Daarnaast is het volgende dubbelbestemmingsplan gevonden:

Waarde - Archeologie 6 https://ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0080.00004BP00-VG02/r_NL.IMRO.0080.00004BP00-VG02.html#E8114A78-274D-484A-9D61-4DC1C3D16AAA

Bron: Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK) / Kadaster.


Omgevingsloket
Regels op de kaart
Menu
Opnieuw zoeken
Middelzeelaan 18, 8931AK
Leeuwarden
Toon documenten op gekozen locatie
Middelzeelaan 18, 8931AK Leeuwarden
Legenda
Kaartlagen
Legenda
Document
Gekozen locatie
Transparantie
Plankaart
Leeuwarden – Nijlân
Bestemmingsplan - Gemeente Leeuwarden
meer kenmerken
vastgesteld 18-07-2018 - geheel onherroepelijk in werking
Plekinfo
Regels
Bijlagen bij regels
Bijlagen bij toelichting
Gerelateerd
Overig
Toelichting
Bestemmingsvlakken (1)
Sport
Bouwaanduidingen (1)
specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten
Gebiedsaanduidingen (1)
geluidzone - industrie
Maatvoeringen (1)
Maximum bouwhoogte (m) (1)
Maximum bouwhoogte (m): 9

Artikel 8 Sport

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. sport- en trainingsterreinen;

b. gebouwen ten behoeve van binnensporten;

c. gebouwen ten behoeve van sport- en trainingsterreinen, waaronder kleedruimtes, kantines, tribunes en onderhoud en beheer;

met de daarbij behorende:

d. wegen, straten en paden;

e. groenvoorzieningen;

f. sloten, bermen en beplanting;

g. waterlopen en waterpartijen;

h. parkeervoorzieningen;

i. in- en uitritten;

j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder lichtmasten, antennes, ballenvangers en vlaggenmasten.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal ten hoogste 10.000 m^2 bedragen;

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouwen uitgesloten' mogen geen gebouwen worden gebouwd;

c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw en het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m zal bedragen;

b. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste 18,00 m bedragen;

c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'antennemast', een antennemast mag worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven bouwhoogte zal bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een horecabedrijf, met uitzondering van aan de sportvoorziening ondergeschikte horeca in de vorm van een kantine.



- Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 0-20%
- Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 20-40%
- Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 40-60%
- Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 60-80%
- Stedelijk gebied (mogelijk kwetsbaar) 80-100%
- *Kwetsbaar gebied 0-20%*
- Kwetsbaar gebied 20-40%
- *Kwetsbaar gebied 40-60%*
- Kwetsbaar gebied 60-80%
- *Kwetsbaar gebied 80-100%*
- Niet kwetsbaar gebied 0-20%
- Niet kwetsbaar gebied 20-40%
- Niet kwetsbaar gebied 40-60%
- Niet kwetsbaar gebied 60-80%
- Niet kwetsbaar gebied 80-100%

Toelichting
Dit perceel overlapt met *kwetsbare* postcodegebieden 8931AR, 8931HA, 8931AS, 8931BM, 8931BX, 8931AK en 8931AP, met een overheersende bodemgesteldheidscategorieën "*Zeekleigebied*". Hier zijn 50 / 88 (56.8%) panden gebouwd voor 1970.

Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebieden waar de draagkracht van de bodem beperkt is. Aandacht voor de aard en staat van de fundering in kwetsbare gebieden is van belang, zeker in geval van concrete aanwijzingen.

Bron: Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) / Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek (KCAF) en Publieke Dienstverlening Op de Kaart (PDOK) / Kadaster voor achtergrond.

1 / 1



5.1.2e

5.1.2e *Leeuwarden*

Samenvatting van uw gebouw

Bouwjaar	Oppervlakte	Functie	Elektriciteit	Gas	Energiekosten
2019	1.118 m^2	Bijeenkomst	5.1.2f kWh	5.1.2f 8 m^3	€ 5.1.2f

Indicatief energielabel **A++**

Omschrijving 5.1.2e 5.1.2e te Leeuwarden

De 5.1.2e te Leeuwarden heeft als bouwjaar 2019. Het gebouw heeft een Bijeenkomstfunctie en heeft een oppervlakte van 1118 m^2. De geschatte jaarlijkse energiekosten bedragen ca. € 5.1.2f. Het gebouw heeft een berekend A++ label.

Verdienen aan verduurzamen

Jaarlijkse energiekosten besparing	€ 5.1.2f
Investering	€ 5.1.2f
Terugverdientijd o.b.v. jaarlijkse energiekosten besparing	**3,6 jaren**
Jaarlijkse CO_2 reductie	**50% (35 ton)**
Jaarlijkse impact energieverbruik	↓ 5.1.2f **kWh** ↓ **9.869 m^3**

Verbetering van het energielabel

Gebaseerd op de geselecteerde maatregelen

A++ → **A+++**

Indicatief energielabel **Nieuw label**

Voor dit adres is er geen geregistreerd energielabel gevonden. We controleren elke maand jouw object op de aanwezigheid van een geregistreerd energielabel. Het berekende label is een indicatie. Onze partner CFP Green Buildings helpt je graag bij het registreren van jouw energielabel, neem hiervoor contact op met CFP Green Buildings.

info@cfp.nl **www.cfp.nl**

Verduurzamingsmaatregelen

Maatregel	Besparing	Investering	TVT	CO_2 reductie	Impact Energielabel
Hybride warmtepomp	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	2,9 jaren	12 ton	
Zonnepanelen	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	5,5 jaren	12 ton	
Daglichtafhankelijke verlichting	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	2,1 jaren	2 ton	
Aanwezigheidsdetectie verlichting	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	11 maanden	2 ton	
Uitschakelen of verminderen bevochtiging	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	3,7 jaren	429 kg	
Optimaliseren klimaatinstallatie	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	11 maanden	2 ton	
Energiemanagement en energiezorg	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	7 maanden	3 ton	
Thermostaat verwarming, laag instellen	€ 5.1.2f	€ 5.1.2f	4 maanden	2 ton	

Erkende maatregel

Toelichting

Toelichting met meer informatie over de geadviseerde maatregelen.

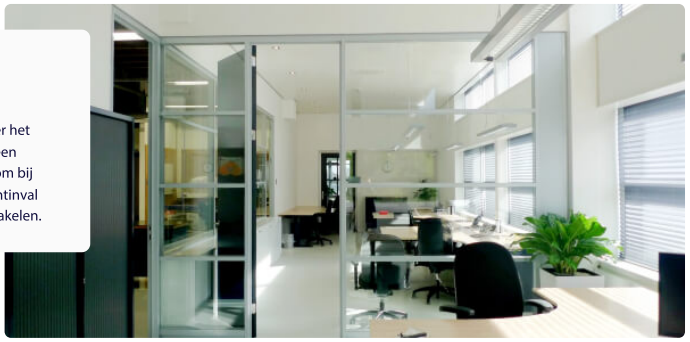


Aanwezigheidsdetectie verlichting

Door verlichtingsarmaturen te schakelen door middel van aanwezigheidsdetectie wordt het onnodig branden van de verlichting voorkomen. Het toepassen van een bewegingsmelder levert voornamelijk een besparing op wanneer deze worden toegepast in ruimten waarin de verlichting vaak onnodig langdurig brandt, denk hierbij bijvoorbeeld aan archieven, kelders, fietsenstallingen, toiletten en vergaderruimten.

Daglichtafhankelijke verlichting

Voor verlichte ruimtes met veel raampartijen en/of daklichten kunnen lichtgroepen afgeschakeld worden wanneer het buiten voldoende licht is. Het is ook mogelijk om bij kantoorgebouwen voor de armaturen langs de ramen apart een daglichtafhankelijke regeling te installeren. Voor deze maatregel is hoogfrequente verlichting nodig. De opzet is om bij ruimtes de verlichting langs het raam te schakelen via een daglichtsensor. Indien de verlichting aanstaat en de lichtinval door het raam een bepaald niveau bereikt, dan zal de daglichtsensor de lampen langs het raam dimmen of uitschakelen.





Zonnepanelen

Door het plaatsen van zonnepanelen wordt op een duurzame manier elektriciteit opgewekt, dit resulteert in een lagere energierekening. Zonnepanelen kunnen op vrijwel ieder gebouw geplaatst worden. In sommige gevallen is het nodig om de constructie te versterken voordat zonnepanelen geplaatst kunnen worden. De kosten voor het eventueel versterken variëren per situatie en zijn niet inbegrepen in de businesscase.

Energiemanagement en energiezorg

Vaak is de factuur van het energiebedrijf de enige informatiebron van het energieverbruik. Deze informatie wordt maximaal eens per maand beschikbaar gesteld. Het is hierdoor heel lastig om het energieverbruik van bepaalde activiteiten te analyseren. Energiemonitoring maakt het mogelijk om het energieverbruik nauwkeurig te analyseren en te vergelijken met vergelijkbare gebouwen.





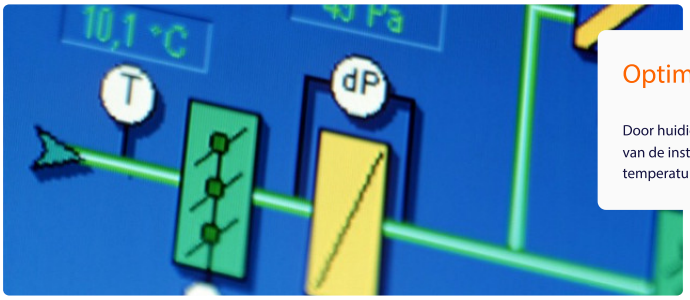
Hybride warmtepomp

Een hybride warmtepomp is een warmtepomp die samenwerkt met een cv-ketel. Veelal wordt een bestaande cv-installatie uitgebreid met een warmtepomp. De hybride warmtepomp bestaat uit een binnen- en buitenunit, waarbij door de buitenunit van de hybride warmtepomp energie aan de buitenlucht onttrokken wordt. Het werkende deel van de warmtepomp brengt deze energie naar een hoger temperatuurniveau voor de warmte in een gebouw. Daarnaast zorgt de cv-ketel voor het warme water in de badkamer en keuken. De cv-ketel springt voor het verwarmen alleen bij wanneer het buiten erg koud is.

Thermostaat verwarming, laag instellen

In veel ruimten is het mogelijk om de verwarmingstemperatuur een graad te verlagen zonder dat dit consequenties heeft op het comfort. Het verlagen van de verwarmingstemperatuur levert direct een besparing op.





Optimaliseren klimaatinstallatie

Door huidige regelinstellingen van technische installaties te analyseren en te verbeteren is het mogelijk om het verbruik van de installaties terug te dringen. Zo is er bijvoorbeeld vaak winst te boeken in het afstellen van schakeltijden en temperaturen.

Uitschakelen of verminderen bevochtiging

Stoombevochtiging wordt vaak toegepast bij kantoren met mechanische balansventilatie. De instelling van de bevochtiging is om het vochtpercentage binnen kantoren in de winter rond de 50% te houden. Met een vochtpercentage tussen de 30% en 70% valt ook goed te werken. Per jaar is het maar enkele uren zo koud buiten dat het vochtpercentage van 30% niet gehaald wordt. Het mogelijk klagen van werknemers over droge ogen heeft in de meeste gevallen een andere oorzaak (waaronder stof). Aangezien bevochtiging veel energie kost is het verminderen van de bevochtiging (of soms zelfs volledig uit zetten) een goede optie. Indien er mechanische ventilatie met een warmtewiel aanwezig is, is het plaatsen van een hygroscopische laag op het warmtewiel wenselijk. Hierdoor wordt een gedeelte van het vocht toch teruggewonnen.



In samenwerking met:

CFP GREEN BUILDINGS

Deze rapportage is onderdeel van de Rabo Duurzaam Vastgoed tool. De tool wordt u aangeboden door Rabobank in samenwerking met Energieke Regio en CFP Green Buildings. Met de uitkomsten uit de scan krijgt u inzicht in de maatregelen die u kunt nemen om te verduurzamen, CO2 te besparen en om energie te besparen. De maatregelen geven inzicht in de hoogte van de benodigde investering, de mogelijke besparing en de daarbij behorende terugverdientijd. Deze scan geeft u tevens inzicht in uw huidige energielabel en toekomstige potentiële energielabel. Alle berekeningen zijn gebaseerd op kengetallen per maatregel. De uitkomsten uit deze scan zijn ter indicatie. De gepresenteerde bedragen zijn exclusief btw.

Oldehoofsterkerkhof 2
Postbus 21000
8900 JA Leeuwarden
Telefoon 14 058

www.leeuwarden.nl
E-mail gemeente@leeuwarden.nl

KVK-nummer 59734817
BTW-nummer NL 0019.03.664.B01

Gemeente Leeuwarden

Hoekstra Bedrijfsmakelaar
T.a.v. de heer J. Schoonhoven
Postbus 288
8901 BB LEEUWARDEN

Onderwerp	**Opdrachtverlening**
Uw kenmerk	opdrachtbevestiging taxatie Middelzeelaan 18-18a,
Ons kenmerk	2025-182291
Dienst	Fysiek Domein
Sector	Gebiedsontwikkeling, Economie en Bedrijfsvoering
Contact	Taron Atanisjan 06 11 2610 86
WhatsApp	
Bijlagen	
Datum	9 juli 2025

Geachte heer Schoonhoven,

Hierbij geven wij u opdracht voor het uitvoeren van een taxatie op de locatie van Middelzeelaan 18 en 18a te Leeuwarden.

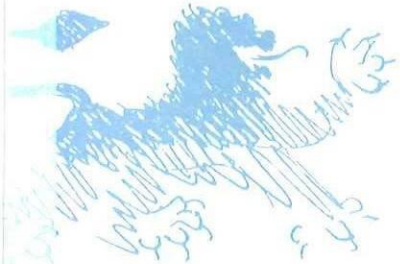
De werkzaamheden moeten conform uw offerte van 7 juli 2025 worden uitgevoerd.

Dit voor het totaalbedrag van € 1.950,- (bedrag in tekst: negentienhonderdvijftig euro) exclusief BTW.

Factuur:
Facturen stuurt u naar: facturen@leeuwarden.nl
Meld op de factuur de naam van de afdeling/contactpersoon/opdrachtgever en bestelnummer: B250708015

Meerwerk:
Voor meerwerk heeft u vooraf schriftelijke toestemming nodig van de opdrachtgever. Zonder schriftelijke toestemming nemen wij uw factuur voor meerwerk niet in behandeling.

Inkoopvoorwaarden:
Voor de opdracht gelden, conform onze offerteaanvraag, de inkoopvoorwaarden van de gemeente Leeuwarden van 2014. U kunt deze downloaden op https://www.leeuwarden.nl/nl/inkopen-en-aanbesteden



Sjoch dizze stêd; sjoch wat der rûnom bart – It âlde spegelet him yn wat de takomst hat – Piter Terpstra

Als u nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met contactpersoon: Taron Atanisjan / 06-11261086 / taron.atanisjan@leeuwarden.nl

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Leeuwarden,

drs. E.D. Mintjes,
Teamleider Gebiedsontwikkeling

Onder deze brief treft u geen handtekening aan.
Meer informatie: https://www.leeuwarden.nl/digitalepost

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	3, 16, 18, 23, 24, 25, 26, 45, 46, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 56, 67, 70, 71, 106, 131, 134, 160, 170, 172, 200