

De Kerf & Van Sprang notarissen	ONTWERP d.d. 20 mei 2021
Spoorlaan 402 5038 CG Tilburg Telefoon: 013-532 11 55 info@notaristilburg.nl (algemeen) www.notaristilburg.nl	Wilt u bij onjuistheden in dit ontwerp zo spoedig mogelijk contact met ons opnemen? Uw op- en aanmerkingen vernemen wij graag.

-1-

Dossier 2011.000509.01/CvZ

4: Overdracht aandelen registergoed
7: Splitsing gemeenschap in appartementsrechten
13: Toedeling appartementsrechten
14: Levering gemeente / Kinderopvang
15: Vestiging mandeligheid
16: Ingebruikgeving privé gedeelten
18: Recapitulatie tenaamstellingen registergoed
 Brede school Banckertlaan 130 te Hilversum

Heden, @, verscheen voor mij, mr. Patrick Cyrillus Petrus Clemens de Kerf, notaris, gevestigd te Tilburg:

@,

handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

1. de statutair te Hilversum gevestigde stichting: **STICHTING PROCEON VOOR PROTESTANTS CHRISTELIJK ONDERWIJS IN HET GOOI EN OMGEVING**, adres: Julianalaan 15, 1213 AP Hilversum (inschrijving KvK 40516595), hierna te noemen: "**School PO**";
2. de statutair te Hilversum gevestigde stichting: **STICHTING VOOR CHRISTELIJK VOORTGEZET ONDERWIJS IN HET GOOI**, adres: Bisonlaan 1, 1217 GH Hilversum (inschrijving KvK 40517211), hierna te noemen: "**School VO**";
3. de statutair te Hilversum gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **BINK HILVERSUM B.V.**, adres: Laapersveld 75, 2A, 1213 VB Hilversum, hierna te noemen: "**Kinderopvang**";
4. de publiekrechtelijke rechtspersoon: **GEMEENTE HILVERSUM**, Dudokpark 1, 1217 JE Hilversum, handelend ter uitvoering van het besluit van @, hierna te noemen: "**Gemeente**".

hierna de partijen onder 1, 2 en 4 tezamen te noemen: de "**Splitser**".

De verschenen persoon verklaarde, ter uitvoering van hetgeen tussen de betrokken partijen is overeengekomen, het volgende:

1. HET GEBOUW EN DE DAARBIJ BEHORENDE GROND

- a. School PO is eigenaar van:
 - het (gedeelte) schoolgebouw met ondergrond, buitenterrein en verdere toebehoren, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie M, nummer 2949, groot negentien are drieënzeventig centiare;
- b. School VO is eigenaar van:
 - het (gedeelte) schoolgebouw met ondergrond, buitenterrein en verdere toebehoren, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie M, nummer 2916, groot zevenenveertig are;

- c. De Gemeente is eigenaar van:
gronden (buitenterrein) met verdere toebehoren, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie M, nummers 3837 en 3838, tezamen groot vier are drieënzeventig centiare,
te zamen thans vormende de brede school, plaatselijk bekend Banckertlaan 130, 1215 RH Hilversum,
hierna te noemen het “gebouw” of de “gemeenschap”.
Tot de brede school behoort tevens de grond van het perceel sectie M nummer 2918, ten aanzien van welk perceel een erfpachtrecht is verleend aan een nutsbedrijf (trafo). Dit perceel is op verzoek van partijen buiten de onderhavige splitsing in appartementsrechten gebleven, doch wordt voor zover mogelijk welbetrokken in de hierna onder 16 te melden ingebruikgeving.

2. VOORGAANDE EIGENDOMSVERKRIJGINGEN

- a. De School PO heeft het op haar naam staande kadastrale perceel verkregen bij een akte van levering ten gevolge van een fusie op twintig juni negentienhonderd negenenzeventig verleden voor notaris mr. H.M.J. Frijs te Hilversum, ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op achtentwintig juni daarna in register 4, deel 6199, nummer 9.
- b. De School VO heeft het op haar naam staande kadastrale perceel verkregen bij een akte van levering ten gevolge van een fusie op eenendertig juli negentienhonderd vijftachtig verleden voor notaris mr. B.P. de Haas te Hilversum, ingeschreven in de openbare registers te Amsterdam op een augustus daarna in register 4, deel 7996, nummer 46.
- c. De Gemeente heeft de op haar naam staande kadastrale percelen verkregen bij een akte van levering, houdende kwijting voor de koopprijs en afstand van het recht om op grond van het bepaalde in de oude artikelen 1302 en 1303 vierde boek van het Burgerlijk Wetboek, ontbinding van de koopovereenkomst te vorderen, op tweeëntwintig augustus negentienhonderdvijfendertig voor notaris A. Perk te Hilversum verleden, ingeschreven in openbare registers te Amsterdam op drieëntwintig augustus negentienhonderdvijfendertig in register 4, deel 2973 nummer 52.

3. VOORGENOMEN SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN; SPLITSINGSTEKENING

De Splitser wenst bij deze akte over te gaan tot de splitsing van het gebouw met de daarbij behorende grond in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 van het Burgerlijk Wetboek, onder oprichting van een vereniging van eigenaars en vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

Aan deze akte is daartoe een uit drie bladen bestaande tekening als bedoeld in artikel 5:109, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek gehecht.

Op die tekening zijn met de cijfers 1 tot en met 4 de gedeelten van het gebouw met aanbehooren aangegeven die bestemd zullen zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Het uitsluitend gebruiksrecht van die gedeelten zal zijn begrepen in de bij deze akte te formeren appartementsrechten.

De bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers heeft blijkens aangehechte bijlage op tweeëntwintig februari tweeduizend zeventien een verklaring afgegeven. Volgens deze verklaring is de complexaanduiding van het in de splitsing te betrekken gebouw met de daarbij bijbehorende, hiervoor onder 1. omschreven grond: 4306A.

De tekening is bij de Dienst voor het kadaster en de openbare registers gedeponeerd en bekend onder depotnummer 20170220000183.

4. OVERDRACHT AANDELEN VAN DE GEMEENSCHAP

Aangezien splitsing rechtsgeldig dient te geschieden door de betrokken partijen die gezamenlijk gerechtigd zijn tot de eigendom van de gemeenschap, wordt ter voldoening aan die regel de gemeenschap hierbij in onverdeeldheid gebracht en wordt hierbij achtereenvolgens in eigendom overgedragen:

- a. door School VO aan de Gemeente:
Het drieduizend zeshonderd negenenveertig/tienduizendste (3.649/10.000) aandeel in de gemeenschap onder b;
 - b. door School PO aan de Gemeente:
het zesduizend achthonderd drieëntachtig/tienduizendste (6.883/10.000) aandeel in de gemeenschap onder a;
 - c. door de Gemeente aan School VO:
het zesduizend driehonderd eenenvijftig/tienduizendste (6.351/10.000) aandeel in de gemeenschap onder a en c;
 - d. door de Gemeente aan School PO:
het drieduizend éénhonderd zeventien/tienduizendste (3.117/10.000) aandeel in de gemeenschap onder b en c,
- zodat thans in de gemeenschap gerechtigd zijn:
- School PO voor het drieduizend éénhonderd zeventien/tienduizendste (3.117/10.000) gedeelte;
 - School VO voor het zesduizend driehonderd eenenvijftig/tienduizendste (6.351/10.000) gedeelte;
 - de Gemeente voor het vijfhonderd tweeëndertig/tienduizendste (532/10.000) gedeelte.

Geen tegenprestatie

Terzake van deze overdrachten is geen tegenprestatie verschuldigd.

Voorwaarden

Artikel 1

Leveringsverplichting juridische staat

De overdragende partij is verplicht aan de verkrijgende partij eigendom te leveren die:

- a. onvoorwaardelijk is;
- b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan; partijen geven volmacht aan de notaris en aan ieder van zijn medewerkers om voor zo nodig namens hen afstand te doen van hypotheekrechten, voor zover deze thans nog ten laste van anderen dan de overdragende partij mochten zijn ingeschreven op het overgedragene;

anders dan in deze akte vermeld:

- c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen;
- d. niet bezwaard is met beperkte rechten behoudens eventuele erfdienstbaarheden;
- e. niet belast is met andere lasten en beperkingen uit overeenkomst.

Artikel 2

1. Feitelijke levering

De feitelijke levering (aflevering) van het overgedragene vindt –voor zover die nog niet heeft plaatsgevonden- plaats op heden en zoals het bij de verkrijgende partij reeds in gebruik is, met in acht name van het verder in deze akte bepaalde.

2. Risico

Vanaf heden draagt de verkrijgende partij het risico van het verkregene, met in acht name van het verder in deze akte bepaalde.

Artikel 3

1. Titelbewijzen en bescheiden

De op het verkregene betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover mogelijk, voor zover de overdragende partij deze in zijn bezit had, aan de verkrijgende partij afgegeven.

2. Aanspraken

Alle aanspraken die de overdragende partij ten aanzien van het overgedragene kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwers, (onder)aannemers, installateurs en leveranciers gaan over op de verkrijgende partij.

Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is de overdragende partij verplicht op eerste verzoek van de verkrijgende partij aan een overdracht mee te werken. De overdragende partij is tevens verplicht (kopieën van) garantiebewijzen welke met betrekking tot het overgedragene mochten bestaan aan de verkrijgende partij te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van de verkrijgende partij te doen stellen.

Artikel 4

Uitsluiting ontbindingsrechten

Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de overeenkomst of in nadere overeenkomsten die op de overdrachten betrekking hebben, zijn thans uitgewerkt. Noch de overdragende partij noch de verkrijgende partij kan zich ter zake van deze overdrachten en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen. Partijen doen voorts hierbij uitdrukkelijk afstand van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van de overdrachten te vorderen.

Artikel 5

Vrijstelling overdrachtsbelasting

Met betrekking tot de verkrijging door de Gemeente wordt hierbij een beroep

gedaan op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15, eerste lid, letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Met betrekking tot de daaropvolgende verkrijging door de School VO en door de School PO wordt hierbij een beroep gedaan op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15, eerste lid, letter k van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

5. OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN

De gemeenschap zal worden gesplitst in de volgende vier appartementsrechten:

1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het gedeelte van de gemeenschap, omvattende de school met gymzaal (PO) op de begane grond en eerste verdieping, buitenplaats op de begane grond en bergingsruimte in het souterrain en met alle bijbehorende ruimten en voorzieningen die zich blijkens de splitsingstekeningen bevinden binnen de grenzen van dit privégedeelte, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie M, nummer 4306 A1, uitmakende het tweeduizend zevenhonderd vijftig/tienduizendste (2.755/10.000) aandeel in de gemeenschap;
2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het gedeelte van de gemeenschap, omvattende de school met gymzaal (VO) op de begane grond en eerste verdieping, buitenplaats op de begane grond en bergings-/fietsenruimte in het souterrain en met alle bijbehorende ruimten en voorzieningen die zich blijkens de splitsingstekeningen bevinden binnen de grenzen van dit privégedeelte, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie M, nummer 4306 A2, uitmakende het zesduizend driehonderd eenenvijftig/tienduizendste (6.351/10.000) aandeel in de gemeenschap;
3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van het gedeelte van de gemeenschap, omvattende de ruimte voor kinderopvang op de begane grond en eerste verdieping, buitenruimte en met alle bijbehorende ruimten en voorzieningen die zich blijkens de splitsingstekeningen bevinden binnen de grenzen van dit privégedeelte, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie M, nummer 4306 A3, uitmakende het vijfhonderd tweeëndertig/tienduizendste (532/10.000) aandeel in de gemeenschap;
4. het appartementsrecht omvattende het uitsluitend gebruik van de entree met verkeersruimte op de begane grond en eerste verdieping en met alle bijbehorende voorzieningen die zich blijkens de splitsingstekeningen bevinden binnen de grenzen van dit privégedeelte, kadastraal bekend gemeente Hilversum, sectie M, nummer 4306 A4, welk appartementsrecht A4 zal worden bestemd tot mandeligheid ten behoeve van de appartementsrechten gemeente Hilversum, sectie M, nummers 4306 A1 en A3, uitmakende het driehonderd tweeënzestig/tienduizendste (362/10.000)

aandeel in de gemeenschap;
het geheel plaatselijk bekend als Banckertlaan 130, 1215 RH Hilversum.

6. ONDERBOUWING VAN GRONDSLAG BREUKDELEN

De aandelen in de gemeenschap zijn vastgesteld met de vloeroppervlakten van de inpandige privé gedeelten als basis. Een berekening van bedoelde aandelen is aan deze akte gehecht.

7. SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN, VASTSTELLING REGLEMENT EN OPRICHTING VERENIGING VAN EIGENAARS

De splitser:

- gaat hierbij over tot voormelde splitsing in appartementsrechten;
- brengt deze tot stand op de wijze als hiervoor vermeld;
- richt hierbij een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112, lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek op; en
- stelt hierbij een reglement vast als bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek.

8. REGLEMENT

Het reglement luidt als volgt:

Van toepassing zijn de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, met uitzondering van de bijbehorende ANNEX. Dit **modelreglement** is vastgesteld bij een akte verleden op zeventien januari tweeduizend zes voor mr. A.G. Hartman, notaris te Amsterdam. Een afschrift van deze akte is ingeschreven op het kantoor van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in register Hypotheken 4, deel 19399, nummer 166,

met inachtnaam van het volgende:

9. UITWERKING, WIJZIGINGEN, AANVULLINGEN MODELREGLEMENT

Artikel 1

De begrippen worden aangevuld met:

- “- “A(direct gevolgd door een cijfer)”: het appartementsrecht met het vermelde indexnummer.”

Artikel 2 lid 2, eerste zin komt te luiden als volgt:

“Een eigenaar of gebruiker mag geen –in relatie tot de hierna in artikel 25 lid 1 vermelde bestemming en daarvan afgeleid gebruik- onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen.”

Lid 4 komt te luiden als volgt:

- “4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huurders en personeel de in de vorige leden van dit artikel bedoelde bepalingen en regels zullen naleven.”

Artikel 3: in plaats van de woorden “aan zijn huisgenoten of zijn personeel” dient gelezen te worden “aan zijn huurders, personeel en overige personen voor wie hij verantwoordelijkheid draagt”.

Artikel 8

Lid 1, aandelen eigendom (baten)

1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het hiervoor in de akte bij "omschrijving appartementsrechten" vermelde breukdeel bij het betrokken appartementsrecht.

In afwijking hierop geldt het volgende:

- a) Ingeval van:
 - opheffing van de onderhavige splitsing en verkoop van de gemeenschap;
 - algehele onteigening of onteigening of verkoop van een gemeenschappelijk gedeelte van de gemeenschap,komt de verkoopopbrengst aan de eigenaren toe in verhouding van de meest recente taxatiewaarden van de appartementsrechten in het economisch verkeer.
- b) Uitkeringen krachtens verzekeringsovereenkomsten geschieden echter in verhouding van de verzekerde waarden van de bij de schade betrokken appartementsrechten en naar gelang de schade geheel of gedeeltelijk op het betrokken appartementsrecht betrekking heeft.
- c) Bij bepaling van de taxatiewaarde van A3 inclusief aandeel mandeligheid in A4 dient het grondcomponent van A4 buiten beschouwing te worden gelaten en toegerekend te worden aan de taxatiewaarde van A1.
De eigenaren zijn bevoegd -indien een van de onder a) of b) vermelde gevallen zich voordoet- nadere afspraken, ook in afwijking op het vorenstaande, daaromtrent te maken.

Lid 4, ondersplitsing

Voor de tekst wordt ingevoegd:

"Ondersplitsing van een appartementsrecht is toegestaan, mits met toestemming van de vereniging."

Lid 5 wordt toegevoegd:

- "5. In afwijking van het vorenstaande komen alle schulden en kosten verbonden aan onderhoud, reparatie en vernieuwing van:
- a. (het betrokken gedeelte van) de gevels (inclusief beplatingen en dilataties), de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking die de inpandige privé gedeelten van de appartementsrechten omsluiten;
 - b. de raamkozijnen met glazen ramen en de sponningen, de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder begrepen schuifpuien met schuifdeuren), lichtkoepels en dergelijke, het hang- en sluitwerk, die zich bevinden in (het betrokken gedeelte van) deze gevels en daken;
 - c. de overige zaken als bedoeld in artikel 17 lid 1 onder a, b, en c voor zover deze uitsluitend dienstbaar zijn aan een privé gedeelte, niet zijnde de kale funderingen, dragende muren en dergelijke ten behoeve van het gebouw,
- voor rekening van de eigenaar van het betrokken appartementsrecht;

- d. installaties en voorzieningen zoals bedoeld in artikel 17 lid 1 onder b en/of c die dienstbaar zijn aan meer dan één doch niet alle privé gedeelten, voor rekening komen van de eigenaren van de appartementsrechten waaraan de installaties of voorzieningen dienstbaar zijn, zulks in de onderlinge verhouding van de breukdelen als vermeld in lid 1.

Het onder 5.a bepaalde is niet van toepassing:

- op het dak van het terras grenzende aan het privé gedeelte van A3 op de eerste verdieping. Dit komt geheel voor rekening van de eigenaar van A3;
- de dakbedekking van het grote dakterras op de eerste verdieping.”

Voor overige kosten, die niet onderhoud, reparatie en vernieuwing betreffen, kan de vergadering, in afwijking van het in dit lid 2 bepaalde, beslissen of deze conform de breukdelen of volgens een andere verdeling in rekening worden gebracht. Het laatste zal met name van toepassing zijn op nieuw aangelegde nutsvoorzieningen ten behoeve een deel van het gebouw (mede) vanuit de nutsruimte vermeld in artikel 25 lid 6.”

Artikel 9 lid 1 wordt aangevuld met:

“De extra beheers- en administratiekosten verband houdende met het tot mandeligheid te bestemmen A4 als bedoeld in artikel 42 lid 3 komen echter ten laste van de betrokken eigenaren van A4.”

Artikel 10, lid 1, wordt aangevuld met:

“In afwijking van het vorenstaande zullen terzake van de in het onderhoudsplan voorziene kosten die ingevolge artikel 8 vijfde lid voor rekening komen van de eigenaar(s) van één in het gebouw aanwezig appartementsrecht komen, geen reserves behoeven te worden gevormd in de vereniging. De eigenaar voor wiens rekening bedoelde kosten komen dient zelf te voorzien in deze kosten en hiervoor al dan niet reserveringen aan te houden naar eigen inzicht en in eigen beheer, zulks onverminderd een ieders verplichting als vermeld in artikel 28.”

Artikel 10, lid 2.

De laatste zin wordt vervangen door: “Het plan dient jaarlijks te worden herzien. In dit onderhoudsplan worden de kosten verbonden aan herstel, vernieuwing en vervanging die ingevolge artikel 8 vijfde lid uitsluitend dienen te worden gedragen door de eigenaar(s) van één appartementsrecht niet begroot, onverminderd eenieders verplichtingen als bedoeld in artikel 28.”

Artikel 10, lid 4 wordt gewijzigd in:

- “4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door het bestuur en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt, tenzij de vergadering anders besluit.”

Artikel 11, lid 3 wordt gewijzigd in leden 3 en 4:

- “3. De eigenaars zijn verplicht halfjaarlijks, in de eerste en zevende maand van het desbetreffende boekjaar, bij vooruitbetaling één/tweede (1/2) van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de vergadering anders besluit.
De betaling van de verschuldigde voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.
4. 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 lid 2 van dit artikel vastgestelde voorschotbijdragen.
Een overschot zal aan de eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één (1) maand te worden aangezuiverd, een en ander tenzij de vergadering anders besluit.”

Artikel 12, lid 5 wordt toegevoegd:

- “5. Het bestuur zal op verzoek van een eigenaar, die ondernemer is in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968, betreffende die schulden en kosten waarvan ter zake van de levering van (bijbehorende) diensten, omzetbelasting in rekening wordt gebracht, bewerkstelligen dat een factuur ten name wordt gesteld van en rechtstreeks wordt gezonden aan deze eigenaar, althans voor dat gedeelte van de schulden en kosten dat ingevolge het in deze akte bepaalde te zijnen laste komt.”

Artikel 15, lid 5:

Het vermelde bedrag: “elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-)” wordt gewijzigd in: “een bedrag ter grootte van één procent (1%) van de verzekerde waarde van het gebouw”.

Lid 8 komt te luiden als volgt:

- “8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 5:119 Burgerlijk Wetboek dient een aanvullende verzekering afgesloten te worden. Dit kan, afhankelijk van de besluitvorming in de vergadering, door het bestuur van de vereniging geschieden, danwel door de eigenaar van het appartementsrecht dat een verandering als bedoeld in artikel 5:119 Burgerlijk Wetboek heeft ondergaan. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging van de verzekeringspremie danwel tot andere financiële consequenties, die conform een besluit van de vergadering voor rekening van de vereniging komen, dan komt het verschil in verzekeringspremie casu quo de daaruit voortvloeiende financiële consequenties voor rekening van die desbetreffende eigenaar.
De schade die voor de eigenaren voortvloeit uit het niet tijdig schriftelijk

in kennis stellen van de vereniging van een verandering in het privé gedeelte door de eigenaar, komt voor rekening van die desbetreffende eigenaar.”

Artikel 17 komt te luiden als volgt:

- “1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden – *onverminderd het in artikel 8 lid 5, artikel 10 lid 1 en lid 2, artikel 28 lid 1 en artikel 52 lid 1 bepaalde* – onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
- a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
 - b.
 - 1. het hek- en traliewerk (voorzover geen afscheiding van een privé tuin, speelplaats of buitenverblijfsruimte), de borstweringen, de (vlucht-)trappen;
 - 2. 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-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers, met uitzondering van die gedeelten en zaken als hierna in lid 2 onder letter d vermeld;
 - c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de afwerklagen van de vloeren van de terrassen, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
 - d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) 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 gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
 - e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
 - f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen

en overige werken, van:

- de lift(en);
- de hydrofoor/-foren;
- de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) warm watervoorziening, 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 de brandbestrijding, de droge blusleidingen;
- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding;
- de algemene beveiliging;
- de gemeenschappelijke verlichting;

die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan - één privé gedeelte; of die zich bevinden in het privé gedeelte van A4 en die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaren of gebruikers van – of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan – de privé gedeelten van A1, A3 en/of A4;

g. de leidingen voor:

- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte of die zich bevinden in het privé gedeelte van A4 en voor zover niet uitsluitend dienstbaar aan – de privé gedeelten van A1, A3 en/of A4;
- het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen tot aan een meterkast van een privé gedeelte;

h. de huisbel- en deuropenerinstallatie (centrale panelen voorzien van drukknoppen, intercom, videofoon, naamkaarthouders) ook voor zover deze zich in de privé gedeelten bevinden, met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, alsmede de brievenbussen;

die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte; of die zich bevinden in het privé gedeelte van A4 en die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaren of gebruikers van – of niet uitsluitend dienstbaar zijn aan – de privé gedeelten van A1, A3 en/of A4;

i. de gemeenschappelijke ARBO- en overige collectieve voorzieningen, met uitzondering van die zich bevinden in het privé gedeelte van A4 en die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaren of gebruikers van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – (de privé gedeelten) van A1, A3 en/of A4.

2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend:
 - a. de leidingen voor:
 - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte;
 - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast;
 - b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte;
 - c. 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 of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als zodanig gekwalificeerd;
 - d.
 1. de in pandige afwerklagen in de privé gedeelten van het hek- en traliwerk, de borstweringen, de (vlucht-)trappen;
 2. de in pandige ruimten met voorzieningen en afwerklagen van de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de (algemene) bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen;
 3. de liftmachines, de (stads-)verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie, de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers,
die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – één privé gedeelte;
 - e. de hiervoor in dit lid en in lid 1 onder f, g, h en i genoemde gedeelten en zaken die zich bevinden in het privé gedeelte van A4 en die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaren of gebruikers van – of uitsluitend dienstbaar zijn aan – de privé gedeelten van A1, A3 en/of A4.
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het desbetreffende privé gedeelte.
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan.”

Artikel 22, lid 2, geen rolluiken en dergelijke zonder toestemming

Na het woord “uithangborden,” wordt toegevoegd “alarminstallaties, rolluiken,”.

Lid 2 wordt aangevuld met:

“De kleur en de vormgeving van zonneschermen (screens) worden door de vergadering in overleg met de architect bepaald of op de wijze zoals in het huishoudelijk reglement is opgenomen. Het bepaalde in artikel 26 lid 3 is

van overeenkomstige toepassing.”

Lid 4 wordt ingevoegd, luidende:

“4. In afwijking van en in aanvulling op het hiervoor in lid 2 bepaalde mogen op de begane grond aan de binnenzijde van het gebouw uniforme naamborden, aanduidingsborden (ook ten behoeve van activiteiten) en dergelijke worden aangebracht zoals in het huishoudelijk reglement is opgenomen of door de architect wordt bepaald.”

Artikel 23, lid 1.

Na de eerste zin wordt toegevoegd: “Hieronder is ook begrepen de in artikel 17, lid 1 letter h benoemde zaken.”

Artikel 23 leden 2 en 3: in plaats van de woorden “toestemming van het bestuur” dient gelezen te worden: “toestemming van de vergadering”.

Lid 4 wordt toegevoegd:

“4. Het in de leden 2 en 3 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op het privé gedeelte van A4 en het daaraan grenzende privé gedeelte van A1 en/of A3 indien die wijzigingen plaatsvinden met toestemming van de gezamenlijke eigenaren van A4.”

Artikel 25, lid 1, bestemming, komt te luiden als volgt:

- “1. a. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de navolgende bestemming.
De bestemming is voor de privé gedeelten van:
A1: die van onderwijs annex gymzaal;
A2: die van onderwijs annex gymzaal;
A3: die van kinderopvang;
A4: die gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen ten behoeve van de privé gedeelten van A1 en A3,
en/of mede tot gebruik overeenkomstig de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan van de gemeente Hilversum, alles onverminderd het verder in dit artikel en deze akte bepaalde.
Een gebruik dat afwijkt van de in deze akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. Een gebruik van A1 en/of A2 ten behoeve van kinderopvang inclusief peuteropvang anders dan door de School PO en de eigenaar van A3 is, zolang het privé gedeelte van A3 wordt gebruikt voor kinderopvang, alleen mogelijk na voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar van A3. Een gebruik overeenkomstig het bepaalde onder 16 van deze akte (in gebruik geven van elkaars ruimten) is echter wel zonder nadere toestemming geoorloofd.
- b. Het is niet toegestaan in de privé gedeelten:
 - beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van de horeca uit te oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen;
 - soft drugs, hard drugs of andere verboden middelen te

- verhandelen, te produceren of in groepsverband te gebruiken of te laten gebruiken;
- een pension- of kamerverhuurbedrijf te exploiteren;
 - (overigens) een beroep uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden.
- c. Het is echter wel toegestaan in de/het bebouwde privé gedeelte(n):
- restauratieve (les)voorzieningen voor intern gebruik te hebben en te gebruiken.
- d. Alle entrees, trapopgangen, gangen, algemene ruimten, buitenruimten en dergelijke mogen worden gebruikt als vluchtroute, uitsluitend ingeval van calamiteiten."

Lid 2: in plaats van de woorden "het gebruik" dient gelezen te worden "het feitelijk gebruik".

Artikel 25 leden 4, 5 en 6 worden toegevoegd:

- "4. Een hal of opgang behorende tot het privé gedeelte of gemeenschappelijke ruimte mag zonder toestemming van de vergadering of de betrokken mede-eigenaar niet worden gebruikt als opslagruimte.
5. Het kleine gemeenschappelijke terras op de eerste verdieping is ten behoeve van het privé gedeelte van A2 enkel bereikbaar via het daartussen gelegen privé gedeelte van A1. Indien dit privé gedeelte van A1 niet feitelijk in gebruik is, is de eigenaar van A2 bevoegd daarover te komen en te gaan van en naar het kleine terras.
6. De eigenaren van A2 en A3 hebben recht van toegang tot de nutsruimte gelegen in de ongeveer noord-west hoek van het privé gedeelte van A1 op de eerste verdieping, alsook tot de daarvoor gelegen ruimten om naar die nutsruimte te komen en te gaan."

Artikel 26 lid 3 komt te luiden als volgt:

- "3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing en harde vloeren opgenomen in het bouw- of inrichtingsplan dienen te worden geduld."

Artikel 28 lid 1. Na de eerste zin wordt ingevoegd:

"Iedere eigenaar en gebruiker is voorts verplicht de (gemeenschappelijke) zaken en de (gemeenschappelijke) gedeelten waarvan de kosten verbonden aan herstel, vernieuwing en vervanging ingevolge artikel 8 vijfde lid uitsluitend voor zijn rekening komen, behoorlijk te onderhouden."

Artikel 31, leden 1 en 3:

In plaats van het woord "tuin" dient gelezen te worden "tuin en/of speelplaats en/of buitenverblijfruimte."

Artikel 31, lid 5 wordt toegevoegd:

- "5. Ter voorkoming van geluidshinder is het zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan buiten de in pandige privé gedeelten luchtbehandelings- en koelinstallaties aan te brengen. Het bepaalde in artikel 2, lid 2 laatste zin is van toepassing. Bestaande situaties dienen te worden geduld."

Artikel 34 lid 2 komt te luiden als volgt:

“2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om zijn privé gedeelte in gebruik te laten nemen door zijn huurders, personeel en overige personen overeenkomstig de in deze akte vermelde bestemming.”

Artikel 35 lid 7 wordt toegevoegd:

“7. Bij gebruik overeenkomstig de in deze akte gegeven bestemming dient in plaats van afgifte van een verklaring of ondertekende gebruiks- of huurovereenkomst aan het bestuur, zulk een verklaring of overeenkomst door de onderhuurder of gebruiker afgegeven te worden aan de hoofdhuurder of eigenaar. Op eerste verzoek van het bestuur zal alsnog binnen veertien dagen overlegging daarvan aan het bestuur plaats dienen te vinden.”

Artikel 40 lid 1 komt te luiden als volgt:

“1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.

Het bestuur en de beheerder zijn verplicht om op eerste verzoek van een notaris die belast is met de levering van een appartementsrecht tijdig aan de notaris een schriftelijke opgave te doen van:

- a. de hoogte van de door de eigenaar van het appartementsrecht aan de vereniging verschuldigde periodieke bijdrage;
- b. het bedrag van hetgeen de eigenaar van het appartementsrecht op de door de notaris opgegeven dag van levering schuldig is aan de vereniging, dit met het oog op de bijdragen waarvoor de verkrijger van het appartementsrecht aansprakelijk zal zijn. Indien op het moment van vervreemding van een appartementsrecht nog geen opgave kan worden opgemaakt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de levering, aan de vereniging schuldig is (niet zijnde exploitatiekosten), is het bestuur bevoegd van de vervreemder een aanvulling op de voorschotbijdrage te verlangen, ter grootte van het te verwachten nadelige saldo bij finale afrekening, een en ander ter beoordeling van het bestuur, gebaseerd op eerdere afrekeningen van de betreffende eigenaar, alsmede meegenomen marktgegevens, zoals bekend gemaakte kostenstijgingen. Indien er geen eerdere afrekeningen van de betreffende eigenaar bekend zijn, zal op basis van schattingen die aanvulling bepaald worden;
- c. de omvang van het reservefonds van de vereniging per de door de notaris opgegeven dag van levering en het aandeel daarin dat toekomt aan de eigenaar van het appartementsrecht.

Indien en voorzover het bestuur en de beheerder verzuimen de hiervoor sub b bedoelde opgave tijdig vóór de levering van het appartementsrecht aan de notaris te doen, vervalt de aansprakelijkheid van de verkrijger voor eventuele niet opgegeven achterstallige

bedragen.”

Artikel 41, lid 2 komt te luiden als volgt:

“2. Indien de betrokkene binnen één (1) maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van – behoudens wijziging op grond van het bepaalde in artikel 65- ten minste een/zesde (1/6) maal de laatst vastgestelde halfjaarlijkse voorschotbijdrage, zoals bedoeld in artikel 11 lid 2 en ten hoogste twee (2) maal de eerderbedoelde voorschotbijdrage voor elke overtreding of niet-nakoming dan wel voor elke dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.”

Artikel 42, lid 2, naam vereniging van eigenaars

De vereniging is genaamd: “**V.v.E. Brede School Banckertlaan 130 te Hilversum**”.

De vereniging is gevestigd te Hilversum, doch kan elders kantoor houden.

Lid 3 wordt aangevuld met:

“Daaronder zonodig begrepen het mede namens de betrokken eigenaren en op hun kosten voeren van beheer en administratie over het ten behoeve van A1 en A3 tot mandeligheid te bestemmen A4.

Artikel 42, lid 4.

Aan de eerste zin wordt na het woord “geldlening(en),” toegevoegd: “een en ander mits de vergadering daartoe het besluit neemt.”

Artikel 45, lid 7.

De eerste zin komt te luiden als volgt:

“De functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering kunnen in één (1) persoon verenigd zijn.”

Artikel 47, lid 2, stemmen

Het totaal aantal in de vergadering uit te brengen stemmen bedraagt twaalf (12).

Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars voor elk aan hem toebehorend appartementsrecht kan uitbrengen is voor:

- A1: drie (3) stemmen;
- A2: vier (4) stemmen;
- A3: drie (3) stemmen;
- A4: twee (2) stemmen.

Artikel 48 lid 1 wordt aangevuld met:

“Het in de vorige zin bepaalde is niet van toepassing op A4. Het aantal stemmen van A4 dient te worden verdeeld over de eigenaren van A1 en A3 als die tevens de enige eigenaren zijn van A4. In het reglement van de vestiging mandeligheid dient de verdeling van de aantal stemmen plaats te vinden. De betrokken eigenaren zijn verplicht de verdeling van het aantal stemmen van A4 onverwijld aan de vereniging en het bestuur schriftelijk te

berichten.”

Artikel 49.

Hierin vervalt de zin: “Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.” en worden de woorden “jurist of een accountant” vervangen door: “adviseur”.

Artikel 52 leden 1, 2 en 3 en daarna lid 8 komen te luiden als volgt:

- “1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur of aan een ander orgaan toekomt en behoudens voor zover het betreft gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken waarvan de kosten verbonden aan herstel, vernieuwing en vervanging ingevolge artikel 8 vijfde lid uitsluitend voor rekening komen van de eigenaar(s) van één in het gebouw aanwezig appartementsrecht, met betrekking tot welke gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken de betreffende eigenaar(s) zelfstandig het beheer voert, met dien verstande dat de betreffende eigenaar het bestuur, mede met het oog op controle van de verplichtingen als bedoeld in artikel 28, op verzoek inzage dient te geven in het gevoerde beheer.
De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid, doch behoudens voor zover het betreft gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken waarvan de kosten verbonden aan herstel, vernieuwing en vervanging ingevolge artikel 8 vijfde lid uitsluitend voor rekening komen van de eigenaar(s) van één in het gebouw aanwezig appartementsrecht, met betrekking tot welke gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken de betreffende eigenaar(s) zelfstandig voor het onderhoud dient zorg te dragen, met dien verstande dat dat betreffende eigenaar het bestuur, mede met het oog op controle van de verplichtingen als bedoeld in artikel 28, op verzoek inzage dient te geven in het geplande onderhoud.
Het bestuur kan onderhoudswerkzaamheden (al dan niet voorkomend op de vastgestelde begroting) opdragen, mits het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.”
3. De vergadering beslist, al dan niet op verzoek van een eigenaar die ingevolge het vorenstaande zelfstandig besluit over het beheer van een gemeenschappelijk gedeelte of gemeenschappelijke zaak, waarvan de kosten verbonden aan herstel, vernieuwing en vervanging ingevolge artikel 8 vijfde lid uitsluitend voor zijn rekening komen, over de kleur van het buitenverfwerk, de gevels, deuren, kozijnen en puien, alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet

geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte.”

- “8. Het in het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen en voor zover het niet betreft installaties als bedoeld in artikel 8 vijfde lid.”

Artikel 53 lid 2.

Het woord “kadastrale” wordt gewijzigd in: “openbare”.

Leden 7 en 8:

Het aantal vergaderingen als bedoeld in lid 7 bedraagt tenminste twee per jaar. De oproepingstermijn als bedoeld in lid 8 letter a bedraagt tenminste vijftien dagen.

Lid 9 wordt aangevuld met:

“Indien sprake is van één bestuurder wordt de vereniging vertegenwoordigd door diegene(n) die daartoe door de vergadering wordt aangewezen.”

Artikel 54 lid 4 komt te luiden als volgt:

- “4. Het bestuur en de beheerder zijn verplicht om op eerste verzoek van een notaris die belast is met de levering van een appartementsrecht tijdig aan de notaris de schriftelijke opgave te doen als vermeld in artikel 40 lid 1.”

Artikel 55 komt te luiden als volgt:

“De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging moeten worden bewaard door het bestuur gedurende de wettelijke bewaartermijnen.”

Artikel 56 leden 1 en 2

Aan het slot van beide leden wordt het onderstreepte toegevoegd: “met die beheerder schriftelijk zullen worden overeengekomen.”

Artikel 57 leden 7 en 8:

Het aantal vergaderingen als bedoeld in lid 7 bedraagt tenminste één per jaar. De oproepingstermijn als bedoeld in lid 8 letter a bedraagt tenminste vijftien dagen.

Artikel 58 lid 2.

De zin “Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering.” wordt vervangen door “De vergadering is bevoegd de werkzaamheden van het lidmaatschap van de commissie te laten uitvoeren door financiële medewerkers van de eigenaren die niet de eigenaren vertegenwoordigen in het bestuur of als voorzitter.”

Artikel 59 lid 1, onder a en b:

In plaats van “het gebruik” dient gelezen te worden: “het feitelijk gebruik”.

Artikel 60 lid 8.

Na de eerste zin wordt tussengevoegd:

“Indien de wijziging mede is gebaseerd op een rechterlijke machtiging als bedoeld in lid 1, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat de beschikking tot deze rechterlijke machtiging uitvoerbaar is verklaard bij voorraad en/of niet door de rechter kan worden vernietigd.”

Na artikel 62 wordt ingevoegd:

“Hoofdstuk R, appartementsrecht 4, artikel 63

Vestiging van mandeligheid tussen aanstaande mede-eigenaren van A4

Overwegingen vooraf

1. De splitter verklaart vooraf als volgt:

De splitter is eigenaar van de gemeenschap.

A4 is bestemd om tot gemeenschappelijk nut te dienen van A1 en A3. A4 zal gemeenschappelijk eigendom worden van de eigenaren van A1 en A3.

Zodra A1 in eigendom wordt geleverd/toebedeeld zal ook een negenduizend negenhonderd negennegentig tienduizendste (9.999/10.000) onverdeeld aandeel in A4 worden overgedragen/toebedeeld aan de eigenaar van A1 respectievelijk zodra A3 in eigendom wordt geleverd zal ook een één/tienduizendste (1/10.000) onverdeeld aandeel in A4 worden overgedragen aan de eigenaar van A3.

Bij die akte zullen de overdrager en de eigenaar van A1 respectievelijk A3: A4, die alsdan mede-eigendom tussen hen zal worden, tot mandelige onroerende zaak bestemmen als bedoeld in Titel 5 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Met betrekking tot het gemeenschappelijke A4, worden reeds in dit hoofdstuk de bepalingen van mandeligheid vastgesteld die als regeling in de zin van artikel 3:168 juncto 5:69 Burgerlijk Wetboek tussen de deelgenoten in de mandelige onroerende zaken zal gelden.

Omschrijving mandelig te maken onroerende zaak

2. De tot gemeenschappelijk nut te bestemmen onroerende zaak betreft A4, waartoe behoort:

- a. de inpandige ruimten op de begane grond en eerste verdieping;
- b. de overige gedeelten en zaken als bedoeld in artikel 17, lid 2 letter e,

hierna te noemen: A4.

Regeling van mandeligheid

3. De verschenen persoon verklaart in verband met het vorenstaande de volgende regeling als bedoeld in artikel 3:168 juncto 5:69 Burgerlijk Wetboek vast te stellen.

Mandeligheid

Artikel 1.

A4 zal gemeenschappelijke eigendom zijn van de eigenaren van A1 en A3. Voormelde eigenaren bestemmen A4 tot gemeenschappelijk nut van A1 en

A3.

Gebruik mandelige zaak

Artikel 2.

- a. Iedere mede-eigenaar (hierna ook te noemen: deelgenoot) heeft een zodanig recht van gebruik van de mandelige zaak, als in overeenstemming is met de bestemming van die zaken.
- b. Het nader gebruik zal tussen de deelgenoten onderling worden bepaald.

De kosten van onderhoud van de mandelige onroerende zaken

Artikel 3.

- a. De eigenaar van A1 is voor het één/eende (1/1) aandeel en de eigenaar van A3 is voor het nul/nul aandeel, onverminderd het hierna sub b bepaalde, verplicht bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de mandelige zaak. De deelgenoten kunnen echter schriftelijk een andere verdeling overeenkomen. Bij overdracht van een erf zal zonodig de gewijzigde verhouding bij kettingbeding aan de opvolgende eigenaar moeten worden opgelegd en vindt tijdig tevoren overleg tussen de deelgenoten plaats.
- b. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van die mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing zijn voor rekening van die deelgenoot aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.
- c. Een handelen of nalaten, als hiervoor sub b bedoeld, van een huurder, personeel en overige personen voor wie de deelgenoot verantwoordelijkheid draagt wordt die betreffende deelgenoot toegerekend.

Het beheer van de gemeenschappelijke zaken

Artikel 4.

- a. Beheershandelingen met betrekking tot de mandelige zaak moeten geschieden door de deelgenoten te zamen, met dien verstande dat zij, conform het hierna in artikel 5 bepaalde één of meer hunner of de vereniging of daartoe aangewezen derde(n) kunnen machtigen om dit beheer geheel of gedeeltelijk binnen de grenzen van de volmacht te voeren.
- b. Daden van dagelijks beheer waaronder worden verstaan alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak, kunnen door ieder der deelgenoten zelfstandig worden verricht voor gezamenlijke rekening.
- c. Handelingen in het gemeenschappelijk belang die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder der deelgenoten zonodig zelfstandig worden verricht en zijn ook dan voor gezamenlijke rekening.
- d. Alle overige handelingen, die niet vallen onder het sub b en c bepaalde,

kunnen slechts door alle deelgenoten of hun gemachtigden tezamen worden verricht.

Vergadering van deelgenoten

Artikel 5.

- a. Jaarlijks in één van de eerste vier maanden van het kalenderjaar zal een vergadering van deelgenoten worden gehouden.
- b. Door deze vergadering zullen één of meer deelgenoten of de vereniging of de daartoe aangewezen derde(n) worden gemachtigd om namens de deelgenoten het beheer als bedoeld in artikel 4.a te voeren over de mandelige zaak.
- c. De vergadering stelt voorts het bedrag vast dat de deelgenoten in een gemeenschappelijk fonds dienen te storten, alsmede de termijn, waarbinnen deze betaling dient plaats te vinden.
- d. De gemachtigde(n) als bedoeld hiervoor sub b zijn verplicht de volgende vergadering als bedoeld in lid a bijeen te roepen. De oproeping geschiedt schriftelijk op een termijn van tenminste eenentwintig dagen.
- e. De vergaderingen zullen worden gehouden binnen de gemeente Hilversum.
- f. Indien de gemachtigde(n) niet tot het bijeenroepen van de vergadering, als bedoeld hiervoor sub d overgaat(n) gedurende deze eerste vier maanden, is iedere deelgenoot bevoegd tot bijeenroeping over te gaan. In andere gevallen is iedere gemachtigde, als bedoeld in lid b en is tevens iedere deelgenoot te allen tijde bevoegd een extra vergadering bijeen te roepen.
- g. Besluiten in de vergadering worden genomen met volstrekte meerderheid van stemmen. Iedere deelgenoot heeft één stem. De vergadering van deelgenoten kiest zelf haar voorzitter.
- h. Geldige besluiten kunnen uitsluitend worden genomen in een vergadering waarin beide deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is.
- i. De gemachtigde(n) als bedoeld hiervoor sub b maakt (maken) met betrekking tot het door hem(n) gevoerde beheer en de financiering daarvan tenminste één maal per jaar een verslag op. Voorts wordt er door hem(n) een begroting van kosten voor het volgende jaar opgesteld. Deze stukken worden met de schriftelijke oproep tot de in lid a bedoelde vergadering toegezonden aan iedere deelgenoot. Goedkeuring van dit verslag strekt de gemachtigde(n) tot decharge.
- j. Een deelgenoot is bevoegd zich in de vergadering door een derde te doen vertegenwoordigen. Een persoon kan slechts één deelgenoot vertegenwoordigen.
- k. Van de twee stemmen met betrekking tot A4 in de vergadering van de vereniging komt toe aan de eigenaar van:
A1: één stem; en

A3: één stem.

- I. Een voorstel dat overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 letter g is verworpen, zal niettemin geacht worden te zijn aangenomen op die vergadering, indien een deskundige beslist dat het desbetreffende voorstel in het belang van de gemeenschap dan wel de deelgenoten is ofwel in meerdere mate in het belang is van een privé-gedeelte met zijn hiervoor in de splitsingsakte vermelde bestemming. De deskundige zal worden aangewezen door de eigenaars in onderling overleg of door de kantonrechter op eerste verzoek van één der eigenaars indien voormelde aanwijzing niet heeft plaats gevonden binnen één maand na de desbetreffende vergadering.

De op vorenbedoelde beslissing van de deskundige vallende kosten en de kosten verbonden aan de eventuele aanwijzing van die deskundige door de kantonrechter komen ten laste van de eigenaren, ieder voor een gelijk deel.

De begrote kosten die in verband met vorenbedoelde beslissing verschuldigd zullen zijn, dienen bij vooruitbetaling aan de desbetreffende deskundige te worden voldaan.

Het aanbrengen van wijzigingen en/of veranderingen

Artikel 6.

- a. Onverminderd het hiervoor in de splitsingsakte bepaalde is het ieder van de deelgenoten verboden aan de mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van de beheer voerende deelgenoot of van de vergadering van deelgenoten, als bedoeld in artikel 5.
- b. Iedere deelgenoot is verplicht indien dit voor het beheer in ruime zin van de mandelige zaak noodzakelijk is, toegang tot zijn privé-terrein te verlenen.

Aanvang/einde mandeligheid

Artikel 7.

- a. Deze regeling van mandeligheid treedt in werking, zodra A4 mede-eigendom is tussen twee of meer eigenaren en zij deze onroerende zaak nader in de notariële akte bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de hen toekomende erven, gevolgd door inschrijving van deze akte in de openbare registers.
- b. Deze mandeligheid eindigt:
 1. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
 2. wanneer de bij de hiervoor sub a vermelde akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
 3. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd;
 4. indien de mandelige zaak geheel tenietgaat.

Overdracht aandeel in de mandelige zaak

Artikel 8.

Overdracht van het aandeel van een deelgenoot in de mandelige zaak als bedoeld in artikel 5:66 lid 2 Burgerlijk Wetboek, is niet mogelijk.

Woonplaats

4. Voor de uitvoering van de te vestigen mandeligheid in het kader van de Kadasterwet wordt door de verschenen persoon woonplaats gekozen op het kantoor van de bewaarder van deze akte."

Hoofdstuk S

Vanwege de laatste invoeging wordt hoofdstuk R. Slotbepaling: hoofdstuk S en artikel 63 wordt vernummerd naar 64.

Artikel 65 wordt ingevoegd:

"Vaststelling bedragen

Artikel 65

Het bedrag als bedoeld in:

- artikel 52 lid 5 letter c (bedrag van uitgaven waarboven besluit van de vergadering met versterkte meerderheid is vereist) is: tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00);
- artikel 53 lid 5 (bedrag van het belang van rechtshandelingen waarboven machtiging van de vergadering is vereist) is: tweeduizend vijfhonderd euro (€ 2.500,00);
- artikel 53 lid 6 (bedrag van het belang van verbintenissen in het kader van spoedeisende maatregelen waarboven machtiging van de voorzitter van de vergadering is vereist) is: vijfduizend euro (€ 5.000,00).

Deze bedragen, de bedragen op grond van artikel 41 lid 2, alsook de bedragen vermeld in artikel 13 lid 1 en artikel 15 lid 5 zullen ter keuze van het bestuur jaarlijks of om de vijf jaar worden gewijzigd met het indexcijfer van de bestedingen, consumptie huishoudens, zoals dit periodiek wordt vastgesteld door het Centraal Bureau voor de Statistiek. De vaststelling van deze bedragen, ook die op grond van artikel 41 lid 2, wordt als besluit van de vergadering aangemerkt; de bedragen kunnen mitsdien bij later besluit van de vergadering worden gewijzigd. De bedragen kunnen door het bestuur afgerond worden op veelvouden van vijf euro."

10. BENOEMING BESTUURDER

Tot eerste en enige bestuurder (inclusief het administratief beheer) van voormelde vereniging van eigenaars wordt hierbij benoemd:

Kinderopvang, zulks voor het eerste boekjaar en met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.

11. AANVANGSDATUM EERSTE BOEKJAAR

Het eerste boekjaar vangt aan op de dag van passeren van deze akte en eindigt op eenendertig december van het eerste daarop volgende kalenderjaar.

12. SPLITSINGSVERGUNNING OP GROND VAN DE HUISVESTINGSWET

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 is niet vereist.

13. TOEDELING / LEVERING

In A1, A2, A3 en A4, zijnde de hiervoor vermelde appartementsrechten, zijn thans gerechtigd:

- School PO voor het drieduizend éénhonderd zeventien/tienduizendste (3.117/10.000) gedeelte;
- School VO voor het zesduizend driehonderd eenenvijftig/tienduizendste (6.351/10.000) gedeelte;
- de Gemeente voor het vijfhonderd tweeëndertig/tienduizendste (532/10.000) gedeelte.

Deze appartementsrechten respectievelijk de aandelen in de gemeenschap worden hierbij toebedeeld, geleverd en aangenomen als volgt:

- A1: aan School PO;
- A2: aan School VO;
- A3: aan de Gemeente;
- A4: aan School PO: voor het negenduizend negenhonderd negenennegentig/tienduizendste (9.999/10.000) gedeelte en aan de Gemeente voor het één/tienduizendste (1/10.000) gedeelte.

Geen vergoeding

Ter zake van deze verdeling zijn de School PO, School VO en de Gemeente geen vergoeding aan de wederpartijen verschuldigd.

Aanvaarding

Deze verdeling en levering heeft plaatsgevonden naar volkomen genoegen van de eigenaren. Ieder heeft het hem toekomende ontvangen. De toedeling wordt door iedere deelgenoot te zijnen bate of schade aanvaard. De verschenen persoon verklaart namens partijen over en weer kwijting te verlenen en afstand te doen van het eventuele recht om wegens het niet nakomen van hun verplichtingen ontbinding van deze verdeling te vorderen.

Verbod tot vervreemding en/of bezwaring door School PO

Vervreemding en/of bezwaring van A1 en/of aandeel in mandeligheid A4 door de School PO, zonder toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente is, anders dan op grond van de artikelen 49 en 56 van de Wet op het primair onderwijs, nietig.

School PO heeft de bevoegdheid, zulks op grond van het bepaalde in artikel 106 lid 3 van de Wet op het primair onderwijs, A1 en/of aandeel in mandeligheid A4 te bezwaren met een recht van opstal, doch enkel en alleen ten behoeve van (een) door de Gemeente te plaatsen tijdelijke voorziening(en).

Verbod tot vervreemding en/of bezwaring door School VO

Vervreemding en/of bezwaring van A2 door de School VO, zonder toestemming van het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente is, anders dan op grond van de artikelen 42c en 50 van de Wet op het voortgezet onderwijs, nietig op grond van artikel 76q lid 2 van die

wet.

School VO heeft de bevoegdheid, zulks op grond van het bepaalde in artikel 76q lid 3 van de Wet op het voortgezet onderwijs, A2 te bezwaren met een recht van opstal, doch enkel en alleen ten behoeve van (een) door de Gemeente te plaatsen tijdelijke voorziening(en).

Vrijstelling overdrachtsbelasting

Met betrekking tot de verkrijging door de Gemeente wordt hierbij een beroep gedaan op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15, eerste lid, letter c van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Met betrekking tot de verkrijging door de School VO en door de School PO wordt hierbij een beroep gedaan op vrijstelling van overdrachtsbelasting op grond van het bepaalde in artikel 15, eerste lid, letter k van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

14. LEVERING GEMEENTE / KINDEROPVANG

Op grond van een tussen de Gemeente en de Kinderopvang gesloten overeenkomst van verkoop en koop, draagt de Gemeente hierbij over aan Kinderopvang, die hierbij aanvaardt:

Registergoed:

- A3;
- het onverdeeld een/tienduizendste (1/10.000) van A4.

Koopprijs

Kinderopvang is aan de Gemeente verschuldigd een grondprijs van tweeëntwintigduizend euro (€ 22.000,00). Deze koopprijs is door Kinderopvang voldaan door storting op een rekening van mij, notaris. De Gemeente verleent hierbij Kinderopvang kwitantie van de betaling van de koopprijs.

Met betrekking tot de verkrijging van de opstallen (A3 en aandeel A4) is Kinderopvang geen koopprijs aan de Gemeente verschuldigd aangezien de opstallen van A3 door Kinderopvang voor eigen rekening zijn gesticht.

Voorwaarden

Gelijke voorwaarden als hiervoor onder 3 in de artikelen 1, 2, 3 en 4 vermeld zijn van toepassing op de onderhavige overdracht.

Vrijstelling overdrachtsbelasting

Ter zake van de verkrijging door Kinderopvang ten aanzien van gemelde opstallen doet Kinderopvang hierbij een beroep op de vrijstelling van overdrachtsbelasting als bedoeld in artikel 15 lid1 letter i van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Verschuldigdheid omzet- overdrachtsbelasting

De Gemeente verklaart wat betreft onderhavige levering te handelen als ondernemer in de zin van de Wet op de omzetbelasting 1968 en verklaart dat de levering in de zin van die wet plaats vindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van eerste ingebruikneming. De Gemeente en Kinderopvang zullen samen geen verzoek doen om de levering als een met

omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens onderhavige levering. De verschuldigde overdrachtsbelasting bedraagt éénderduizend zeshonderdzestig euro (€ 1.760,00; 8% x € 22.000,--).

VERKOOPPLICHT CASU QUO TERUGKOOPPLICHT

Artikel 1: Rechten en plichten bij vertrek Kinderopvang

- 1.1 De School PO, School VO en de Kinderopvang hebben zich middels een overeenkomst aan elkaar verbonden omwille van het realiseren van het brede school concept. Vanuit die hoedanigheid zijn zij de eigenaren van enkele appartementsrechten (de privé gedeelten van respectievelijk units A1, A2 en A3).
- 1.2 In het geval dat de Kinderopvang blijvend geen gebruik meer wenst te maken van haar appartementsrecht danwel dit appartementsrecht niet langer wenst te verhuren aan een partij waaraan zowel School PO als School VO bij aanvang hun toestemming hebben verleend, dan zal de Kinderopvang de Gemeente daar onverwijld en schriftelijk over informeren, waarbij de Kinderopvang alsdan verplicht is om haar appartementsrecht te koop aan te bieden aan de Gemeente. De Gemeente heeft alsdan het recht om tot de aankoop van dit appartementsrecht over te gaan. In dat laatste geval dient de Kinderopvang haar appartementsrecht vrij van huur op te leveren aan de Gemeente.

Artikel 2: Rechten en plichten bij vertrek school PO

- 2.1 Indien de School PO (danwel één van haar rechtsopvolgers) vertrekt (en dus blijvend geen gebruik meer zal maken van haar appartementsrecht), komt hiermee in beginsel ook het bestaansrecht van de Kinderopvang te vervallen. In dat geval zal de School PO de School VO en de Kinderopvang hier tijdig over informeren en de overeenkomst terzake de brede school opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één jaar, tenzij wet en regelgeving zich hiertegen verzet.
- 2.2 De Gemeente zal zich vanaf het moment van opzegging door de School PO gedurende de periode van één jaar inzetten om een andere partij te vinden die alsdan in de plaats van de School PO het brede school concept kan en wil voortzetten. Bij meerdere gegadigden zal toewijzing door de Gemeente geschieden met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving en de belangen van de School VO en de Kinderopvang. Uitgangspunt daarbij is dat de andere partij geen concurrerende activiteiten zal gaan verrichten (bijvoorbeeld een eigen kinderopvang kan hebben). Daarbij zal de Gemeente aan de andere partij gedurende de periode dat de ruimte(s) door deze partij in gebruik zijn, dan ook geen toestemming voor verhuur door deze partij, als bedoeld in artikel 108 lid 5 Wet op het primair onderwijs, verlenen.
- 2.3 Indien er na ommekomst van de in artikel 2.2 genoemde periode van

één jaar nog geen andere partij is gevonden (danwel een partij is gevonden die geen basisonderwijs aanbiedt of om andere redenen niet binnen het brede school concept past), dan heeft het navolgende te gelden.

- 2.4 De Kinderopvang heeft dan (i) allereerst de mogelijkheid om (andere) activiteiten voort te zetten die vallen binnen de reikwijdte van haar statuten (waarmee bedoeld is activiteiten die samenhangen met kinderopvang). Wanneer de Kinderopvang van deze mogelijkheid gebruik wenst te maken, dan heeft zij hiertoe schriftelijk toestemming van de Gemeente nodig.

De Gemeente zal (op het eerste verzoek van de Kinderopvang hiertoe) deze toestemming in beginsel verlenen, tenzij andere maatschappelijke belangen zich hiertegen verzetten. In het geval dat de Gemeente haar toestemming heeft verleend, dan geldt deze toestemming voor een nader over een te komen periode, ingaande op de dag volgend op de dag waarop de toestemming door de Gemeente is verleend. Telkens na ommekomst van de overeengekomen periode, zal de Gemeente opnieuw toetsen of zij haar toestemming – welke alsdan opnieuw voor een nader over een te komen periode zal gelden – aan de Kinderopvang wenst te verlenen, of dat zij haar toestemming op grond van voormelde andere maatschappelijke belangen wenst te onthouden. Ook de Kinderopvang zal telkens na ommekomst van de nader overeen te komen periode bezien of zij de andere activiteiten die vallen binnen de reikwijdte van haar statuten wenst voort te zetten, of dat zij haar appartementsrecht conform het hieronder in artikel 2.5 bepaalde aan de Gemeente te koop wenst aan te bieden. In het geval dat de Gemeente haar toestemming vanwege voormelde andere maatschappelijke belangen zal onthouden, dan is de Kinderopvang daarentegen verplicht haar appartementsrecht te koop aan te bieden aan de Gemeente. De Gemeente is alsdan verplicht om tot de aankoop van dit appartementsrecht over te gaan.

- 2.5 (ii) Daarnaast heeft de Kinderopvang de mogelijkheid om na ommekomst van de in artikel 2.3 genoemde termijn (danwel de verlengde termijn als genoemd in artikel 2.4) haar appartementsrecht te koop aan te bieden aan de Gemeente. De Gemeente is alsdan verplicht om tot de aankoop van dit appartementsrecht over te gaan.

Artikel 3: Rechten en plichten bij vertrek School VO

- 3.1 In het geval dat er door de School VO (danwel één van haar rechtsopvolgers) blijvend geen gebruik meer wordt gemaakt van het betreffende appartementsrecht, dan zal de School VO de Kinderopvang en de School PO daar schriftelijk en onverwijld over informeren. De School VO zal alsdan haar appartementsrecht terug leveren aan de Gemeente. Na terug levering zal de Gemeente bepalen of zij het appartementsrecht aan een andere school wenst aan te bieden die, bij

voorkeur, past binnen de brede school gedachte (waarbij een eventuele gegadigde geen eigen kinderopvang zal meebrengen of zal realiseren).

Artikel 4: Rechten en plichten bij vertrek School PO en School VO

4.1 In het geval dat er door zowel de School PO als de School VO blijvend geen gebruik meer wordt gemaakt van hun appartementsrechten, dan zal de Gemeente de Kinderopvang daar schriftelijk en onverwijld over informeren. De Kinderopvang is alsdan verplicht om na de ommekomst van één jaar (waarin de School PO en School VO nog werkzaam zijn) na voormelde kennisgeving door de Gemeente haar appartementsrecht te koop aan te bieden aan de Gemeente waarbij de Gemeente op haar beurt verplicht is om tot de aankoop van dit appartementsrecht over te gaan.

Artikel 5: Rechten en plichten bij volledige herontwikkeling door de Gemeente

- 5.1 Indien de Gemeente voornemens is om het pand volledig te herontwikkelen waardoor de School PO en de School VO het pand zullen moeten verlaten, dan is de Gemeente verplicht om zulks onverwijld en schriftelijk aan de Kinderopvang mede te delen. De Kinderopvang is alsdan verplicht om haar appartementsrecht na ommekomst van een periode van één jaar na voormelde kennisgeving aan de Gemeente te verkopen. De Gemeente is alsdan verplicht om tot de aankoop van dit appartementsrecht over te gaan.
- 5.2 Indien er sprake is van een herontwikkeling als omschreven in artikel 5.1 waarbij duidelijk is dat na de ontwikkeling door de Gemeente opnieuw onderwijs geplaatst zal worden in het pand, dan zal de Gemeente met de Kinderopvang in overleg treden. Tussen de Gemeente en de Kinderopvang zullen alsdan nadere afspraken worden gemaakt omtrent het al dan niet aanbieden van huisvesting aan de Kinderopvang in de nieuwe accommodatie.

Artikel 6: Rechten en plichten bij gedeeltelijke herontwikkeling door de Gemeente

6.1 Indien de Gemeente voornemens is om het pand gedeeltelijk te herontwikkelen danwel te renoveren en de Kinderopvang op basis van de geldende wet en regelgeving het pand tijdelijk zal moeten verlaten, dan zal de Kinderopvang hier haar medewerking aan verlenen. De Gemeente is alsdan verplicht om aan de Kinderopvang gedurende de looptijd van de werkzaamheden vervangende (en vergelijkbare) huisvesting aan te bieden welke geschikt is voor de Kinderopvang. De Gemeente zal hiervoor geen kosten aan de Kinderopvang in rekening brengen.

Artikel 7: Verkoopprijs en verkoopvoorwaarden

7.1 In het geval dat conform het bovenstaande tot de verkoop van het appartementsrecht van de Kinderopvang zal worden overgegaan, heeft het navolgende te gelden.

- 7.2 In dat geval zal er een koopprijs moeten worden vastgesteld. Deze koopprijs zal als volgt worden bepaald. Zowel de Kinderopvang als de Gemeente zullen binnen vier weken **na de te koop aanbidding als bedoeld in de artikelen 1.2, 2.4, 2.5 en 4.1 respectievelijk het in artikel 5.1 bedoelde moment van verkoop** een waarde laten vast stellen door een eigen benoemde deskundige partij. Partijen zullen hierna in overleg treden om te bezien of zij onderling overeenstemming kunnen bereiken over de door de Gemeente te betalen koopprijs. Indien partijen geen overeenstemming kunnen bereiken, zullen zij tezamen een onafhankelijke deskundige benoemen die de door de Gemeente te betalen koopprijs zal vaststellen. Indien partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over de te benoemen onafhankelijke deskundige, dan zullen de reeds door partijen ingeschakelde deskundigen tezamen een derde deskundige benoemen, welke de door de Gemeente te betalen koopprijs zal vaststellen.
- 7.3 Indien er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 5 van deze verkoopplicht casu quo terugkoopplicht (en de Kinderopvang haar appartementsrecht dus aan de Gemeente zal moeten verkopen) dan zal de economische waarde van het appartementsrecht worden bepaald op basis van het appartement en het daaraan verbonden gebruiksrecht van de multifunctionele ruimtes zonder verplichting van kapitaalslasten.

Artikel 8: Grondslag taxatiewaarde

De taxatiewaarde dient te worden gebaseerd op de volgende uitgangspunten ten aanzien van het object:

- het te taxeren object betreft A3 inclusief aandeel mandeligheid in A4 met bestemming maatschappelijk vastgoed inclusief multifunctioneel gebruik zowel voor kinderopvang als voor onderwijs;
- bij de waardevaststelling dient het grondcomponent van A4 buiten beschouwing te worden gelaten;
- vrij van huur en gebruik, geheel leeg en ontruimd.

Artikel 9: Koopprijs

De door Kinderopvang betaalde stichtingskosten: grondkosten tweeëntwintigduizend euro (€ 22.000,00), bouwkosten driehonderd zesenvijftigduizend éénhonderd achtennegentig euro en zesenzestig cent (€ 356.198,66) en overige stichtingskosten twaalfduizend driehonderd een euro en zevenentwintig cent (€ 12.301,27), bedragen totaal driehonderdnegentigduizend vierhonderd negennegentig euro en drieënnegentig cent (€ 390.499,93).

Kinderopvang heeft subsidie ontvangen, afgerond op tweehonderdtachtigduizend euro (€ 280.000,00).

De koopprijs die tussen partijen zal gelden bedraagt als volgt:

- a. indien de taxatiewaarde minder bedraagt dan of gelijk is aan

driehonderdnegentigduizend vierhonderd negenennegentig euro en drieënnegentig cent (€ 390.499,93) dan is de koopprijs gelijk aan deze taxatiewaarde;

- b. indien de taxatiewaarde meer bedraagt dan driehonderdnegentigduizend vierhonderd negenennegentig euro en drieënnegentig cent (€ 390.499,93), komt op de meerprijs in mindering:
bij eigendomsoverdracht gerekend vanaf een januari tweeduizend twaalf tot en met:

1. één (1) jaar daarna: éénhonderd procent (100%);
2. twee (2) jaar daarna: negentig procent (90%);
3. drie (3) jaar daarna: tachtig procent (80%);
4. vier (4) jaar daarna: zeventig procent (70%);
5. vijf (5) jaar daarna: zestig procent (60%);
6. zes (6) jaar daarna: vijftig procent (50%);
7. zeven (7) jaar daarna: veertig procent (40%);
8. acht (8) jaar daarna: dertig procent (30%);
9. negen (9) jaar daarna: twintig procent (20%);
10. tien (10) jaar daarna: tien procent (10%),

van het vermelde subsidiebedrag tot een maximum van de meerprijs. De minimale koopprijs blijft driehonderdnegentigduizend vierhonderd negenennegentig euro en drieënnegentig cent (€ 390.499,93).

Artikel 10: Oplevering

Oplevering door Kinderopvang aan de Gemeente dient op het moment van het passeren van de notariële akte vrij van huur of andere niet direct opzegbare gebruiksrechten, leeg en ontruimd plaats te vinden.

Artikel 11: Overdracht

De overdracht bij notariële akte en betaling koopprijs dienen plaats te vinden binnen drie maanden nadat over de koopprijs overeenstemming bestaat dan wel het taxatierapport door de deskundige(n) is uitgebracht.

Artikel 12: Kettingbeding

Kinderopvang is verplicht en verbindt zich jegens de Gemeente, die dit voor zich aanvaardt, deze verkoopverplichting met boeteclausule tevens bij overdracht van het geheel of een gedeelte van A3, alsmede bij verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het hier onder 1 tot en met 8 bepaalde in de notariële akte of verlening van het zakelijk recht woordelijk op te nemen.

Op gelijke wijze als in hier onder 7 is bepaald, verbindt Kinderopvang zich jegens de Gemeente tot het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze het geheel hier onder 1 tot en met 8 bepaalde zal opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder

neemt daarbij namens en ten behoeve van de Gemeente het beding aan.

Artikel 13: Niet-nakoming

1. Bij niet-nakoming van enige verplichting, voortvloeiende uit deze verkoop- terugkoopplicht, verbeurt de overtreder, na ingebrekestelling en na verloop van de daarin gestelde termijn, ten behoeve van de wederpartij een onmiddellijk opeisbare boete van éénhonderd euro (€ 100,00) per dag van overtreding en éénderduizend euro (€ 1.000,00) per dag van overtreding echter ingeval van niet-nakoming van een verplichting op grond van de voorgaande leden 6 en 7.
De in dit lid gemelde bedragen zullen jaarlijks worden herzien op basis van het door het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg te publiceren prijsindexcijfer, te weten de totale consumentenprijsindex alle huishoudens, door gemeld bureau vastgesteld op de meest recente tijdbasis. Bij de herziening zal het laatstgeldende bedrag worden 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 discontinuatie van vernoemd indexcijfer zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd.
2. Naast het gestelde in lid 1 van dit artikel behoudt elke partij de bevoegdheid om bij niet-nakoming van enige uit de onderhavige verkoop en terugkoop voortvloeiende verplichting in rechte nakoming te vorderen en/of schadevergoeding te vorderen.

15. VESTIGING MANDELIGHEID

School PO en Kinderopvang zijn thans gezamenlijk eigenaar van A4. Zij bestemmen A4 hierbij tot gemeenschappelijk nut als bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek voor A1 en A3, die aan School PO respectievelijk Kinderopvang toebehoort.

16. BRUIKLEENOVEREENKOMSTEN

Partijen verklaren dat zij bruikleenovereenkomsten hebben gesloten, waarbij onder de hierna te melden voorwaarden:

1. School PO aan Kinderopvang voor secundair gebruik in bruikleen geeft:
 - a. de ruimten, ruimtenummers 0.08a, 0.10b, 0.11a, 0.11, 0.12, 0.12a, 0.13a, 0.13b, 0.59 op de begane grond;
 - b. de ruimten, ruimtenummers 1.29, 1.30, 1.30a, 1.31a, 1.31b, 1.31, 1.32, 1.33, op de eerste verdieping.School PO aan Kinderopvang voor gelijktijdig gebruik door hen beiden in bruikleen geeft:
 - c. de gehele buitenspeelruimte van School PO op de begane grond.School PO aan de School VO voor tertiair gebruik in bruikleen geeft:
 - d. de ruimten, ruimtenummers 0.08a, 0.10b, op de begane grond;

- e. de ruimte, ruimtenummer 1.32, op de eerste verdieping.
School PO aan School VO en Kinderopvang, voor gelijktijdig gebruik door School PO, School VO en Kinderopvang, in bruikleen geeft:
- f. de ruimte, ruimtenummer 1.44a, op de eerste verdieping.
- 2. School VO aan Kinderopvang voor secundair gebruik in bruikleen geeft:
 - a. de ruimten, ruimtenummers 0.08b, 0.14, op de begane grond;
 - b. de atelierruimte, ruimtenummer 1.36, op de eerste verdieping.School VO aan School PO voor tertiair gebruik in bruikleen geeft:
 - c. de ruimten, ruimtenummers 0.08b, 0.14, op de begane grond;
 - d. de atelier ruimte, ruimtenummer 1.36, op de eerste verdieping.Onder elke bruikleen van de ruimte, ruimtenummer 0.14, is begrepen het (mede-)gebruik van de ruimten, ruimtenummers 0.15, 0.16, 0.49.
School VO aan School PO en Kinderopvang, voor gelijktijdig gebruik door School VO, School PO en Kinderopvang, in bruikleen geeft:
 - e. de ruimten, ruimtenummers 1.42a, 143, 145, 1.46, 1.47, op de eerste verdieping.
- 3. Kinderopvang aan de School PO voor secundair gebruik in bruikleen geeft:
 - a. de ruimten, ruimtenummers 0.01, 0.02, 0.03, op de begane grond;
 - b. de ruimten, ruimtenummers 1.25, 1.26, 1.27, op de eerste verdieping.

De hiervoor gemelde ruimten met ruimtenummers zijn op de splitsingstekening schetsmatig aangeduid en de ingebruikgevingen zijn tevens aangeduid op drie sets aan deze akte vastgehechte tekeningen.

De navolgende voorwaarden zijn van toepassing:

Ingebruikgeving door Kinderopvang

- a. De ingebruikgeving door Kinderopvang (voor zover de ruimten niet in gebruik zijn voor kinderopvang) vindt niet plaats gedurende de perioden dat de ingebruikgever zelf over de ruimten dient te beschikken (primair gebruik) en vindt subsidiair danwel tertiair plaats gedurende de perioden dat de ingebruiknemer tijdens de reguliere schooltijden over de ruimten als secundair respectievelijk tertiair gebruiker wenst te beschikken als hierna onder c nader omschreven, mits het gebruik ten behoeve van onderwijsdoeleinden combineerbaar is met de door Kinderopvang aan de te onderscheiden ruimten gegeven bestemming. Bij ingebruikgever kan bijvoorbeeld sprake zijn van kinderopvang van kinderen van andere scholen met afwijkende schooltijden en peuteropvang.

Ingebruikgeving door School VO respectievelijk School PO

- b. Van de hiervoor onder 16.1, 2 en 3 met ruimtenummers benoemde ruimten, zijn/worden de ruimten met de nummers 0.08a, 0.10a, 0.10b, 1.32, 1.33 en (voor 1/3 deel) 1.45 aan de onderwijsbestemming onttrokken. Dit blijkt uit een aan deze akte vastgehechte notitie, waarmee de gemeente Hilversum akkoord is gegaan de dato @.

Op de ingebruikgeving door de ingebruikgever van niet aan de onderwijsbestemming onttrokken ruimten is het bepaalde in artikel 76s van de Wet op het voortgezet onderwijs respectievelijk artikel 108 van de Wet op het primair onderwijs van toepassing. De betrokken ruimten maken deel uit van het onder de ingebruikgever ressorterende schoolgebouw.

In de ingebruikgeving is tevens begrepen het recht van toegang ten behoeve van de hiervoor onder 1, 2 en 3 in gebruik gegeven ruimte om daarvan te komen en daarnaar te gaan via verkeersruimten danwel andere ruimten, indien de betreffende gebruiksruimten niet anderszins op een redelijke wijze bereikbaar zijn. Ten gevolge van de uitoefening van deze toegang mag geen onredelijke hinder voor de ingebruikgever ontstaan.

Nader omtrent secundair, tertiair en gelijktijdig gebruik

- c. 1. De ingebruikgeving voor secundair gebruik vindt niet plaats gedurende de perioden dat de ingebruikgever zelf over de ruimten dient te beschikken (primair gebruik) en vindt subsidiair plaats gedurende de perioden dat de ingebruiknemer als secundair gebruiker over de ruimten wenst te beschikken ten behoeve van onderwijs annex gymzaal en kinderopvang.
2. De ingebruikgeving voor tertiair gebruik vindt niet plaats gedurende de perioden dat:
 - de ingebruikgever zelf over de ruimten dient te beschikken (primair gebruik); en/of
 - de ingebruiknemer voor het secundair gebruik over de ruimten dient te beschikken,en vindt tertiair plaats gedurende de perioden dat de ingebruiknemer als tertiair gebruiker over de ruimten wenst te beschikken ten behoeve van onderwijs annex gymzaal en kinderopvang.
3. De ingebruikgeving voor gelijktijdig gebruik vindt zodanig plaats dat de betreffende ruimten gelijktijdig door de betrokkenen gebruikt kunnen worden. Het beheer, gebruik, onderhoud zal tussen hen nader geregeld kunnen worden.

Overdracht opvolger Kinderopvang

- d. Indien Kinderopvang overgaat tot overdracht van A3, heeft Kinderopvang tevens het recht zijn rechten en verplichtingen uit hoofde van deze bruikleenovereenkomsten aan zijn rechtsopvolger over te dragen, waarbij echter met betrekking tot de ruimten met ruimtennummers 0.08b, 0.12, 0.13a, 0.14, 0.59 en 1.36 voor de opvolger geldt dat de activiteiten dienen te vallen onder de definitie van een brede school (zie bijlage 6) en het gebruiksrecht van deze zes ruimtes plaatsvindt tegen betaling van een vergoeding van de kapitaalslasten.

- e. Kinderopvang is onder gelijke voorwaarden bevoegd tot (verdere) ingebruikgeving aan hem gelieerde rechtspersonen.
- f. Partijen zullen op eerste verzoek van een wederpartij hun medewerking verlenen aan het sluiten van nieuwe bruikleenovereenkomsten onder gelijke voorwaarden op naam van de opvolgende ingebruiknemer.

Overig ten aanzien van alle ingebruik gegeven ruimten

- g. Tussen ingebruikgever en ingebruiknemer worden de opvangtijden van de buitenschoolse opvang respectievelijk peuterwerk bepaald en voorafgaand aan elk nieuw schooljaar worden de (school)vakanties, roostervrije en studiedagen, enzovoorts door de ingebruikgever in overleg met de ingebruiknemer vastgesteld, alsook de perioden van het primair, secundair, tertiair, gelijktijdig en/of (bijv. ten behoeve van verhuur gymzaal aan derden) niet-gebruik.
Elk van de partijen is verplicht het gebruik tijdens de huidige reguliere gebruiksperioden van de hiervoor benoemde ruimten door de medegebruikers te handhaven, behoudens nadere schriftelijke overeenstemming tussen partijen.
- h. Het subsidiaire respectievelijk tertiair gebruik door ingebruiknemer dient ongestoord en niet gehinderd door eventueel gebruik van ingebruikgever, andere ingebruiknemer en/of derden plaats te kunnen vinden.
- i. De ruimten dienen na het gebruik zodanig te worden opgeleverd, dat deze daarna terstond weer overeenkomstig de bestemming kunnen worden gebruikt. Extra schoonmaakwerkzaamheden ten gevolge van de aard van het gebruik door ingebruiknemer zullen bij de betrokken ingebruiknemer in rekening worden gebracht.
- j. Zowel ingebruikgever als ingebruiknemer is aansprakelijk voor de door hem aan de betrokken ruimten toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn gebruikers of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken.
- k. De onderhouds- en beheerskosten en de energiekosten met betrekking tot de betrokken ruimten worden tussen partijen verrekend op de wijze als zij onderling zijn overeengekomen met de grondslagen zoals in de excelsheet, dat aan deze akte is vastgehecht, zijn vastgelegd. De bedragen worden doorbelast evenredig aan het gebruik gebaseerd op het daadwerkelijke gebruik, gewogen op basis van gebruik, gebruiksduur en intensiteit van het gebruik.
- l. Het vorenstaande geldt zolang daarvan niet wordt afgeweken bij een separate na heden door partijen te sluiten overeenkomst(en) omtrent ingebruikgeving, onderhoud, gebruik en beheer. Nadere uitwerking kan plaatsvinden bij huishoudelijk reglement.

17. KOSTEN NOTARIËLE AKTE, KADASTRAAL RECHT

De kosten van deze akte komen voor rekening van de Gemeente (namens School VO en School PO) voor het twee/derde (2/3) gedeelte en Kinderopvang voor het een/derde (1/3) gedeelte.

18. RECAPITULATIE TENAAMSTELLING

Na effectuering van de op grond van de onder 4, 7, 13, 14 en 15 van deze akte vermelde rechtshandelingen dient de tenaamstelling van de kadastrale percelen als volgt plaats te vinden:

- A1: op naam van School PO;
- A2: op naam van School VO;
- A3: op naam van Kinderopvang;
- A4: op naam van School PO voor het negenduizend negenhonderd negenennegentig/tienduizendste (9.999/10.000) gedeelte en op naam van Kinderopvang voor het één/tienduizendste (1/10.000) gedeelte en welk perceel A4 is bestemd tot mandeligheid ten behoeve van de erven A1 en A3.

19. VASTGEHECHTE BESCHEIDEN

Aan deze akte zijn vastgehecht:

1. splitsingstekening;
2. verklaring complexaanduiding;
3. berekening breukdelen;
4. a, b en c: tekeningen ingebruikgevingen;
5. excelsheet (16.k);
6. notitie inzake onttrekking ruimtes aan onderwijsbestemming;
7. volmacht splitter en @.

SLOT

Deze akte is verleden te Tilburg op de datum in het hoofd van deze akte vermeld. De inhoud van de akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van de inhoud van de akte te hebben kennis genomen en met de inhoud in te stemmen.

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