

*In dit splitsingsreglement wordt een aantal keren verwezen naar artikelen 875 en 876 van het Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek. Per 1 mei 2005 is de appartementenwet gewijzigd. Wij verwijzen u hierbij naar [Wetswijziging in het appartementsrecht](#).*

Heden, de vijftiende december, negentienhonderd acht en zeventig, verschenen voor mij, Mr. Evert Kwakernaak, notaris ter standplaats Rotterdam: de heer ing. John Ary Ernest Vlieland, rentmeester der Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen, wonende te Numansdorp, ten deze handelende in zijn hoedanigheid van enig directeur van de te Numansdorp gevestigde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Cromstrijen Recreatie B.V., en als zodanig deze besloten vennootschap ten dezen rechtsgeldig vertegenwoordigende.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat de voormelde besloten vennootschap eigenares is van de zakelijke rechten van erfpacht op een perceel grond en verder met de daarop in aanbouw zijnde opstallen en verdere constructies, plaatselijk bekend als gelegen in het Poldertje te Numansdorp, kadastraal bekend Gemeente Numansdorp, sectie D nummers 440, 441 en 448, tezamen groot twee en twintig hectaren, negentien aren en tien centi-aren, welke erfpachtsrechten werden verleend voor wat betreft de percelen nummers 440 en 441 eeuwigdurend en ten aanzien van het perceel 448 voor de tijd van tweehonderd (200) jaren, en dit laatste alsoo eindigend op de vijftiende december tweeduizend éénhonderd acht en zeventig, behorende de in erfpacht uitgegeven percelen in eigendom aan de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen gevestigd te Numandorp.

Voormelde rechten van erfpacht zijn door de besloten vennootschap Cromstrijen Recreatie B.V. in eigendom verkregen door de overschrijving ten hypotheekkantore te Rotterdam op heden in deel 6180 nummer 38, van het afschrift ener akte houdende uitgifte in erfpacht op heden verleden voor notaris Mr. E. Kwakernaak te Rotterdam.

Voormelde rechten van erfpacht zijn niet bezwaard met hypotheeken, beslagen, hypothecaire inschrijvingen of over-schrijvingen van beslagen.

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde vervolgens bij deze te willen overgaan tot de splitsing in appartementsrechten van voormeld onroerend goed in de zin van artikel 875 a Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling van een reglement als bedoeld in artikel 875 e Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek, tot welke splitsing door de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen voormeld, als blote eigenaar van de voormelde percelen waarvan het erfpachtsrecht in de splitsing betrokken, de volgens artikel 875 a lid 6 van het Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming werd verleend bij een aan deze minute gehechte onderhandse akte.

Van voormeld perceel grond en de daarop gebouwde respectievelijk te bouwen opstallen is een tekening gemaakt als bedoeld in artikel 875 d tweede lid Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek, duidelijk aangevende de begrenzing van de onderscheiden gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en die zijn voorzien van een Arabisch cijfer. Voormelde tekening bestaande uit vijf (5) bladen, welke aan deze minute zal worden gehecht, is goedgekeurd door de Heer Hypotheekbewaarder te Rotterdam op negen november negentien honderd acht en zeventig, op welke tekening voorts de verklaring is gesteld dat de complexaanduiding van het onderhavige in de splitsing te betrekken recht van erfpacht van de grond met de daarop gebouwde opstallen luidt Gemeente Numansdorp, sectie D nummer 449 A;

Vervolgens verklaarde de comparant de appartementsrechten welke zullen ontstaan door de splitsing van de rechten van erfpacht als voormeld met de daarop in aanbouw zijnde opstallen en verdere constructies vast te stellen als volgt:

- A. tweehonderd (200) appartementsrechten, ieder recht gevende op het uitsluitend gebruik van een recreatiewoning met terras en terrein en verder toebehoren, kadastraal bekend gemeente Numansdorp, sectie D, complexaanduiding 449 A, respectievelijk de appartementsindices 1 tot en met 200, ieder appartementsrecht uitmakende één/zeventien/vierduizendste gedeelte in de rechten van erfpacht op de percelen grond en water met opstallen en verdere constructies, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend Gemeente Numansdorp, sectie D nummer 440, 441 en 448, tezamen groot twee en twintig hectaren, negentien aren en tien centiaren;
- B. tweehonderd (200) appartementsrechten, ieder recht gevende op het uitsluitend gebruik van een ligplaats met verder toebehoren, kadastraal bekend Gemeente Numansdorp, sectie D, complexaanduiding 449 A, respectievelijk de appartementsindices 201 tot en met 400, ieder appartementsrecht uitmakende een twee/vierduizendste gedeelte in de rechten van erfpacht op de percelen grond en water met opstallen en verdere aanhorigheden, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend Gemeente Numansdorp, sectie D nummers 440, 441 en 448, tezamen groot twee en twintig hectaren, negentien aren en tien centiaren;
- C. tweehonderd (200) appartementsrechten, ieder recht gevende op het uitsluitend gebruik van een parkeerplaats, kadastraal bekend Gemeente Numansdorp, sectie D, complexaanduiding 449 A, respectievelijk de appartementsindices 401 tot en met 600, ieder appartementsrecht uitmakende het één/vierduizendste gedeelte in de rechten van erfpacht op de percelen grond en water met opstallen en verdere aanhorigheden, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend Gemeente Numansdorp, sectie D nummers 440, 441 en 448, tezamen groot twee en twintig hectaren, negentien aren en tien centiaren;

Alsnu verklaarde de comparant, handelend als gemeld, bij deze over te gaan tot bovenbedoelde splitsing in appartementsrechten en de vaststelling van het navolgende reglement als bedoeld in artikel 875 e onder d Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek als hoedanig van kracht zullen zijn de bepalingen van het modelreglement, vastgesteld door de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, thans genaamd Koninklijke Notariële Broederschap en opgenomen in een akte, op twee en twintig februari negentienhonderd drie en zeventig verleden voor notaris Mr. J. Schrijner, ter standplaats Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantore te Rotterdam op één maart negentienhonderd drie en zeventig in deel 4379 nummer 82, welke bepalingen worden beschouwd als woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, met dien verstande, dat genoemd modelreglement is gewijzigd en/of aangevuld, zoals hierna is opgenomen, zodat met inachtneming van voormelde wijzigingen en aanvullingen, de doorlopende tekst van het reglement luidt als volgt:

#### REGLEMENT VAN SPLITSING VAN EIGENDOM

##### A. DEFINITIES

###### ARTIKEL 1

In het reglement wordt verstaan onder:

- a. 'de akte': de akte van splitsing;
- b. 'het recreatieproject': de gebouwen en infrastructuur voorzieningen gebouwd op de terreinen en wateren waarvan het recht van erfpacht in de splitsing is betrokken;
- c. 'eigenaar': de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft;
- d. 'gemeenschappelijke gedeelten': de gronden en wateren met de daarop aanwezige voorzieningen die blijkens de akte van splitsing niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

- e. ‘gemeenschappelijke voorzieningen’: alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden en op of in de gemeenschappelijke gronden en wateren zijn of zullen worden aangebracht;
- f. ‘privégedeelte’: het gedeelte of de gedeelten van het recreatieproject, dat / die blijkens de akte van splitsing bestemd is / zijn of wordt / worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, en wel onder te verdelen in hetzij:
  - 1. een recreatiewoning, zijnde een woning met daarbij behorend terras en open terrein, hetzij
  - 2. een ligplaats in de jachthaven zijnde een gedeelte van de jachthaven met daarbij behorend gedeelte der steigers en meerpalen; hetzij
  - 3. een parkeerplaats;
- g. ‘gebruiker’: degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht, het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privé gedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en / of gemeenschappelijke voorzieningen;
- h. ‘vereniging’: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek;
- i. ‘vergadering’: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek;
- j. ‘artikel’: een artikel van dit reglement, tenzij uit de regeling of het zinsverband het tegendeel blijkt;
- k. ‘de algemene bepalingen voor uitgifte in erfpacht’: de algemene bepalingen voor uitgifte in erfpacht waaronder de te Numansdorp gevestigde Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen de grond en wateren behorende tot het recreatie project in erfpacht heeft uitgegeven;
- l. ‘de administrateur’: het bestuur der vereniging als bedoeld in artikel 876 e Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek;
- m. ‘de Raad van Commissarissen’: degene, die toezicht houdt op het bestuur als bedoeld in artikel 876 i Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek;
- n. ‘de Ballotagecommissie’: de commissie, die toestemming geeft tot het ingebruik nemen van de privé gedeelten.

## B. REGELING OMTRENT HET GEBRUIK, HET BEHEER EN HET ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

### ARTIKEL 2

- 1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder meer gerekend, een en ander van toepassing voorzover aanwezig en voorzover gelegen buiten de privé-gedeelten of niet dienend tot afgrenzing daarvan:
  - a. de wegen, de parkeerplaatsen, oeververdediging, wandelwegen, paden en groenvoorzieningen, botenloods annex kantine, botenhelling, speeltuin, tennisbanen, en eventueel zwembad, alsmede het hek- en traliwerk, toegangshekken tot de haven, havenkanaal, havenhoofd, havenbekkens en overige wateren;
  - b. technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor riolering, gas, water en verder de elektriciteit- en telefoonleidingen, voormelde leidingen voor riolering, gas, water, elektriciteit en telefoon alléén tot aan de aansluitingen in het privé-gedeelte, ten behoeve waarvan die leidingen in stand worden gehouden, de gemeenschappelijke antenne alsmede de technische installatie en gereedschappen behorende bij de botenloods;
  - c. de beheerderswoning.

2. Omtrent het in lid 1 van dit artikel bepaalde, kunnen in het artikel 28 bedoelde huishoudelijk reglement nadere bepalingen worden opgenomen.

#### ARTIKEL 3

Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke voorzieningen behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

#### ARTIKEL 4

1. Een eigenaar of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten en / of de gemeenschappelijke voorzieningen, volgens de bestemming daarvan.
2. Hij moet daarbij in acht nemen het reglement, het huishoudelijk reglement en overige reglementen en de regels, bedoeld in artikel 876 c Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek. Het recht van medegebruik en medegenot van andere eigenaars en/of gebruikers moet hij dulden voor zover dit medegebruik en medegenot overeenkomt met het bepaalde in dit reglement of de van dit reglement afgeleide reglementen.
3. Het rijden met motorvoertuigen over de voor autoverkeer bestemde wegen mag slechts geschieden van en naar de ingang van het recreatieproject en van en naar de aan de eigenaar toebehorende recreatiewoning, parkeerplaats en de ligplaats over de kortste weg. Het laten stilstaan van motorvoertuigen en stilliggen van vaartuigen met draaiende motoren is verboden, teneinde luchtverontreiniging en lawaai te voorkomen. Voor zover mogelijk wordt met betrekking tot het verkeer in het recreatieproject de wegenverkeerswet en het wegenverkeersreglement van overeenkomstige toepassing verklaard.

#### ARTIKEL 5

1. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in respectievelijk op de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor verblijf van korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van fietsen, bromfietsen, andere voertuigen, vaartuigen of andere voorwerpen aldaar op of andere plaatsen, die daarvoor kennelijk niet zijn bestemd.
2. De wanden en / of plafonds van de gebouwen behorende tot de gemeenschappelijke voorzieningen mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De administrateur kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen, en een reeds verleende toestemming intrekken, dit laatste nadat de betrokkene(n) in de gelegenheid is (zijn) gesteld te worden gehoord.
4. Omtrent het in dit artikel bepaalde, kunnen in het artikel 28 bedoelde huishoudelijk reglement nadere bepalingen worden opgenomen.

#### ARTIKEL 6

1. Iedere op-, aan- of onderbouw en beplanting, in of op de gemeenschappelijke gedeelten en het aanbrengen daarop of daarin van welke andere voorwerpen ook, is zonder toestemming van de vergadering verboden.
2. Het aanbrengen van naamborden, reclame-aanduidingen, schijnwerpers en andere uitstekende voorwerpen, het bestemmen van de gemeenschappelijke gedeelten voor opslagplaats van wat dan ook, het afvoeren van aarde of andere bodemspecie, het uitoefenen van een bedrijf of nering dan wel het op andere wijze bedrijfsmatig gebruik of gebruik voor publieke gemakelijkheid alsmede het tegen ramen en gevels of op welke andere wijze dan ook aanbrengen van aanplakbiljetten of andere bekendmakingen, mag slechts geschieden met toestemming van de administrateur en / of volgens regels te bepalen in het in artikel 28 vermelde huishoudelijk reglement, en – indien noodzakelijk ingevolge de Algemene Bepalingen voor uitgifte in erfpacht – tevens slechts met toestemming van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen.
3. Een door de administrateur verleende toestemming kan – tenzij bij het verlenen van de toestemming anders is bepaald – door de administrateur worden ingetrokken, nadat de

betrokkene(n) in de gelegenheid is (zijn) gesteld te worden gehoord. Bij de intrekking van de toestemming als voormeld, dient de administrateur schriftelijk de reden op te geven, waarom tot intrekking is overgegaan.

4. Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijde gehouden tot het nemen van maatregelen die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke voorzieningen onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de administrateur onmiddellijk te waarschuwen.

#### ARTIKEL 7

De eigenaars of gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen in het gebouwde aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch en / of landschappelijk uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.

#### ARTIKEL 8

De vereniging behartigt de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, zoals het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke voorzieningen, met inachtneming van het in artikel 37 omtrent het beheer van gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke voorzieningen bepaalde.

### C. REGELING OMTRENT HET GEBRUIK, HET BEHEER EN HET ONDERHOUD VAN PRIVÉGEDEELTEN

#### ARTIKEL 9

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé-gedeelte, mits hij bij de uitoefening van dat recht, het reglement, het huishoudelijk reglement en de algemene bepalingen voor uitgifte in erfpacht in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
2. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan gegeven en hierna opgenomen bestemming. De bestemming van de privé-gedeelten is als volgt:
  - a. voorzover dit een recreatiewoning is: voor particulier woongebouw door de eigenaar of gebruiker met zijn gezin, en degenen die daarin zijn opgenomen;
  - b. voorzover dit een ligplaats is: voor particulier gebruik door de eigenaar of gebruiker ter stalling van al dan niet gemotoriseerde vaartuigen;
  - c. voorzover dit een parkeerplaats is: voor particulier gebruik door de eigenaar of gebruiker ter stalling van particuliere personen motorvoertuigen zonder woon-/nachtverblijfruimte.

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming, is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan aan die toestemming voorwaarden verbinden en kan bij het verlenen van de toestemming bepalen, dat deze weer kan worden ingetrokken.

Alvorens tot intrekking van een verleende toestemming over te gaan, dient de betrokkene in de gelegenheid te worden gesteld te worden gehoord. Bij intrekking van de toestemming als voormeld dient de vergadering de reden op te geven, waarom tot intrekking is overgegaan, hetgeen in de notulen van die vergadering dient te worden opgenomen.

3. Het is de appartementseigenaar niet toegestaan zonder toestemming van de vergadering en – ingevolge de Algemene Bepalingen voor uitgifte in erfpacht – van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen:
  - a. varkens-, kippen- of duivenhokken, schuurtjes, hekken, schuttingen of andere bouwwerken te bouwen;
  - b. antennes aan de privé-gedeelten te bevestigen;

- c. de tuin van de privé-gedeelten, in welke vorm dan ook, te gebruiken of te bestemmen voor opslagplaats voor wat dan ook;
  - d. tegen ramen en gevels van recreatiewoningen of op welke andere wijze dan ook aanplakbiljetten of andere bekendmakingen aan te brengen;
  - e. aarde of andere bodemspecie van de grond af te voeren of aan te voeren voor andere dan normale ophoging van de tuinen van de privé-gedeelten;
  - f. op of in de privé-gedeelten een bedrijf of nering uit te oefenen, de opstallen of de grond op andere wijze bedrijfsmatig te gebruiken dan wel te gebruiken voor publieke vermakelijkheid;
  - g. de kleurstelling die in het bestek van de bouw is opgenomen te wijzigen, dan wel zonder toestemming zonwering aan te brengen in een van deze kleurstelling afwijkende kleur.
4. De appartementseigenaar is voorts verplicht de groenvoorziening welke zich op zijn privé-gedeelte bevindt in stand te houden en te onderhouden.
  5. In geval van wijziging van de bestemming van een privé-gedeelte, is artikel 875 I lid 2 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.

#### ARTIKEL 10

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn recreatiewoning behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort onder meer de daken, het buitenschilderwerk en de reparatie en vervanging van erfafscheidingen.
2. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en / of gemeenschappelijke voorzieningen, ook wanneer laatstgenoemde voorzieningen zich in of op zijn privé-gedeelte bevinden.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot enig gedeelte van het recreatieproject de toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte noodzakelijk is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. De in het vorige lid bedoelde toestemming van de desbetreffende eigenaar of gebruiker kan met toepassing van artikel 875 o Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. In het geval dat, in een privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan en gevaar dreigt voor ernstige hinder jegens de andere eigenaars of gebruikers, dient de eigenaar of gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.
6. Het is de eigenaars of gebruikers niet toegestaan verbouwingen in of aan hun privé-gedeelte te verrichten of te doen verrichten, tenzij na voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de administrateur, die daarover vooraf overleg dient te plegen met de raad van commissarissen alsmede – ingevolge de Algemene Bepalingen voor uitgifte in erfpacht – na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen. Het hierna in dit artikel gestelde in de leden 8 en 9 met betrekking tot de administrateur is op gelijke wijze van toepassing op de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen. Het schriftelijk in te dienen verzoek tot goedkeuring dient vergezeld te gaan van een nauwkeurige omschrijving met tekening(en) van de voorgenomen verbouwing. De administrateur kan aan een te verlenen goedkeuring voorwaarden verbinden.
7. De administrateur heeft de bevoegdheid op kosten van de eigenaar of gebruiker die wil verbouwen een bouwkundig opzichter aan te stellen.
8. De betreffende eigenaar zal, alvorens goedkeuring tot verbouwing wordt verleend, een door de administrateur te betalen bedrag als voorschot op de in lid 7 bedoelde kosten, aan de vereniging betalen. Bij de verlening van de goedkeuring zal worden bepaald binnen welke termijn de verbouwing dient te zijn voltooid op verbeurte bij overschrijding van de

gestelde termijn van een bij de verleende goedkeuring vastgestelde boete voor iedere dag dat deze overschrijding duurt.

9. Omtrent het in de vorige leden van dit artikel bepaalde, kunnen in artikel 28 bedoelde huishoudelijk reglement nadere bepalingen worden opgenomen.

#### ARTIKEL 11

1. De eigenaars of gebruikers van de privé-gedeelten zijn verplicht de centrale installaties voor radio, televisie en dergelijke, welke aanwezig zijn of welke met toestemming of krachtens besluit van de vergadering worden aangebracht, te gedogen.
2. De eigenaars of gebruikers van de privé-gedeelten moeten de hoofdaansluitingen van gas, water elektriciteit, radio en televisie met bijbehorende meters en installaties gedogen.

#### ARTIKEL 12

Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere eigenaars of gebruikers aansprakelijk voor de schade, toegebracht aan het recreatieproject of de gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen en voor onredelijke hinder, veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten en hij is verplicht voorzover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden, die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

#### ARTIKEL 13

Het veroorzaken van geluidsoverlast is verboden. Het voortbrengen van muziek kan aan nader in het huishoudelijk reglement op te nemen bepalingen worden gebonden.

#### ARTIKEL 14

1. Alle privégedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en / of gemeenschappelijke voorzieningen, zijn voor eigen risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in lid 1 bepaalde geldt niet voor schade, die is veroorzaakt door een evenement, dat buiten de betrokken privé-gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene, die voor de schade aansprakelijk is.

#### ARTIKEL 15

De vierde titel van het Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars van toepassing.

#### ARTIKEL 16

Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van hypotheekhouders en andere zakelijk gerechtigden en hij is verplicht alles te doen, wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade.

### D. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS

#### ARTIKEL 17

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875 f, eerste lid onder a Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek, worden onder meer gerekend:

- a. die, welke gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke voorzieningen of tot het behoud daarvan, daaronder begrepen het instandhouden van de oeververdediging en het op diepte houden van toegangseulen tot de haven, havenkanaal, havenbekken en ligplaatsen;
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke voorzieningen, voorzover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als

- bedoeld in artikel 875 o Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars;
- c. de schulden en kosten van de vereniging, waaronder de inschrijving in het verenigingenregister;
  - d. het bedrag van de schadevergoeding, door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan een van hen of aan een derde;
  - e. de kosten van een rechtsgeding, waarin de gezamenlijke eigenaars als eisers of als verweerders optreden;
  - f. de assurantiepremiën, verschuldigd naar aanleiding van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 26 door de vergadering is besloten;
  - g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voorzover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
  - h. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig.

## E. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING EN BEGROTING EN TE STORTEN BIJDRAGE

### ARTIKEL 18

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten, genoemd in het vorige artikel, alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten, verbonden aan het periodieke schilderwerk en noodzakelijke vernieuwingen en aanschaffingen, wordt jaarlijks door de administrateur een begroting ontworpen.
2. Met ingang van een nader door de administrateur vast te stellen datum, zal door de eigenaars ten behoeve van de vereniging bij wijze van voorschotbijdragen maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een twaalfde gedeelte (1/12) van hun na te vermelden aanslag in het onder 1 bedoelde bedrag, bij welk bedrag gevoegd wordt een twaalfde gedeelte (1/12) van het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 37 lid 7 bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede een nader op voorstel van de administrateur door de vergadering vast te stellen percentage van het totale bedrag van de begroting, zulks tot het vormen van het reservefonds, hierna in artikel 31 omschreven.  
Op voorstel van de administrateur kan de vergadering besluiten dat de voorschotbijdrage en de bijdrage voor het reservefonds in plaats van maandelijks, door iedere eigenaar driemaandelijks per kalenderkwartaal wordt voldaan door betaling van een vierde gedeelte (1/4) van hun aanslag in het onder 1 bedoelde bedrag, benevens een vierde gedeelte (1/4) van het bedrag in voormelde omslag.
3. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt ter berekening van de na te vermelden door iedere eigenaar verschuldigde definitieve bijdrage door de administrateur een exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. Deze vergadering dient plaats te vinden voor één juli van het jaar volgend op het afgelopen boekjaar. In deze rekening zullen de schulden en kosten van dat boekjaar worden opgenomen.
4. De overschotten betrekking hebbende op de exploitatierekening van het afgelopen boekjaar, zullen aan het reservefonds worden toegevoegd, tenzij de vergadering eventueel op voorstel van de administrateur besluit deze overschotten met de begroting van het volgende boekjaar te verrekenen. Toevoeging aan het reservefonds of verrekening met de begroting dient bij voorkeur plaats te vinden met een post, waarop het betreffende overschot betrekking heeft.



5. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort binnen één maand na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren.
6. Alle door de eigenaren verschuldigde betalingen dienen te geschieden zonder enige korting, verrekening of schuldvergelijking in gangbaar Nederlands geld op een nader door de administrateur aan te wijzen bank- of girorekening ten name van de vereniging. Indien een door een eigenaar verschuldigde betaling, uit welken hoofde ook, niet op de door de administrateur met inachtneming van de in dit reglement bepaalde vervaldatum op de rekening ten name van de vereniging is ontvangen, is de eigenaar een boete verschuldigd van een nader door de vergadering vast te stellen en in het huishoudelijk reglement op te nemen percentage per maand - een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend - van hetgeen door de betreffende eigenaar op de vervaldatum verschuldigd was. Artikel 27 is niet van toepassing.

#### ARTIKEL 19

Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn bedoeld in lid 5 van het vorige artikel heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als is omschreven in artikel 23 lid 3, ongeacht de maatregelen, die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

#### F. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR DE EIGENAAR VAN ZIJN PRIVE-GEDEELTE AAN EEN GEBRUIKER

#### ARTIKEL 20

1. Indien een eigenaar zijn privé-gedeelten al dan niet met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en / of de gemeenschappelijke voorzieningen aan een ander dan gezinsleden in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande schriftelijke toestemming van de administrateur en - ingevolge de Algemene Bepalingen voor uitgifte in erfpacht - na voorafgaande schriftelijke toestemming van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen, en voorts na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring, dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede besluiten als bedoeld in artikel 876 c Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op de gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als de administrateur een exemplaar. De administrateur zendt een kopie van de getekende verklaring naar de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen.
3. De in lid 1 bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen, die eerst na die verklaring worden vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de goede trouw.
4. De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement, het huishoudelijk reglement en / of andere reglementen, alsmede van besluiten als bedoeld in artikel 876 c Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.

#### ARTIKEL 20a

1. Teneinde de toestemming van de administrateur als bedoeld in lid 1 van het vorige artikel te verkrijgen, zal de gegadigde zich schriftelijk onder gebruikmaking van een daartoe door de administrateur en de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen desgevraagd ter beschikking te stellen formulier, tot de administrateur wenden, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin.
2. De administrateur is verplicht na ontvangst van het in lid 1 bedoelde formulier binnen drie werkdagen de voorzitter van de ballotagecommissie van eigenaars en de

Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen van het verzoek schriftelijk op de hoogte te stellen onder overlegging van een exemplaar van het in lid 1 bedoelde formulier. Indien de administrateur overweegt zijn toestemming te weigeren, dient hij met de ballotagecommissie daarover overleg te plegen en deze om advies te vragen, uiterlijk binnen tien dagen na ontvangst door de administrateur van het in lid 1 bedoelde formulier onder overlegging van de nodige gegevens en bescheiden, mede bevattende de reden van de voorgenomen weigering. De ballotagecommissie brengt uiterlijk binnen tien dagen na voormeld overleg met de administrateur het gevraagde advies schriftelijk uit. De administrateur is verplicht binnen tien dagen na ontvangst van het advies van de ballotagecommissie te beslissen op het verzoek van de gegadigde en deze daarvan omgaand schriftelijk op de hoogte te stellen. Wordt de toestemming geweigerd, dan dient de gegadigde tevens op de hoogte te worden gesteld van de in lid 3 te vermelden beroepsmogelijkheid.

3. Indien de administrateur de toestemming weigert, dan kan de gegadigde binnen veertien dagen na ontvangst van het bericht van weigering schriftelijk in beroep komen bij de vergadering. De administrateur is alsdan verplicht terstond na ontvangst van het beroep een oproeping tot de vergadering van eigenaars te verzenden (met inachtneming van de in artikel 32 lid 6 vermelde oproepingstermijn, welke vergadering kan besluiten overeenkomstig artikel 25 a lid 3). Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaatsvinden indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd, dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet is voldaan aan het bepaalde in artikel 20 en 21.

#### ARTIKEL 21

1. De administrateur kan te allen tijde verlangen, dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoemde ingevolge het reglement aan de vereniging schuldig is of zal worden.
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken eigenaar, die opeisbaar worden na het tijdstip, waarop per aangetekende brief door de administrateur aan de gebruiker is medegedeeld, dat de vereniging van de in het vorige lid bedoelde bevoegdheid gebruik wenst te maken. Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van de hier bedoelde borgtocht nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte huurwaarde over de periode van gebruik van het desbetreffende privé-gedeelte, terwijl voorts de beperking en het geschatte bedrag in de aangetekende brief dienen te worden vermeld. Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand doet van het voorrecht van uitwinning en van alle andere voorrechten en excepties, door de wet aan borgen toegekend of nog toe te kennen.

#### ARTIKEL 22

1. De gebruiker die zonder de in artikel 20 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 20 bedoelde verplichting te zijn nagekomen, dan wel zonder de ingevolge de in artikel 20 vereiste toestemming het privé-gedeelte betrokken heeft, kan door de administrateur hieruit worden verwijderd en hem kan de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd. Het in dit artikel bepaalde zal eerst toepassing kunnen vinden, nadat de betrokkene in de gelegenheid is gesteld te worden gehoord.
2. Indien iemand zonder enige titel een privé-gedeelte betrokken heeft, kan hij hieruit door de administrateur worden verwijderd als onherroepelijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd.

## G. AANDELEN DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN, EN AANDELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDAGEN IN DE SCHULDEN EN KOSTEN DIE VOOR GEMEENSCHAPPELIJKE REKENING ZIJN.

### ARTIKEL 23

1. De eigenaars zijn ieder in de gemeenschap gerechtigd voor wat betreft:
  - a. de recreatiewoningen voor zeventien / vierduizendste (17/4000) gedeelte;
  - b. de ligplaatsen in de jachthaven voor twee / vierduizendste (2/4000) gedeelte;
  - c. de parkeerplaatsen voor een / vierduizendste (1/4000) gedeelte.
2. De gemeenschappelijke baten worden overeenkomstig de breukdelen in lid 1 vermeld, tussen de eigenaars verdeeld.
3. In dezelfde breukdelen als in lid 1 vermeld, zijn de eigenaars verplicht bij te dragen in de schulden, kosten en lasten, die voor gemeenschappelijke rekening zijn met uitzondering van de verzekeringspremies van de recreatiewoningen. Deze verzekeringspremies zullen ten laste van de respectieve eigenaars van de recreatiewoningen worden gebracht.

## H. ONTZECCING VAN HET GEBRUIK VAN PRIVE-GEDEELTEN

### ARTIKEL 24

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die:
  - a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de overige reglementen of de bepalingen bedoeld in artikel 876 c Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek niet nakomt of overtreedt;
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens de andere eigenaars of gebruikers; kan door de raad van commissarissen onder vermelding van de gerezen bezwaren een waarschuwing worden gegeven, dat indien hij ondanks deze waarschuwing binnen één jaar nadat hij deze heeft ontvangen, andermaal één of meer der genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel.
2. Wordt (worden) één of meer der in het vorige lid bedoelde gedragingen binnen genoemde termijn andermaal gepleegd, of wordt (worden) deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van de privé-gedeelten die aan de eigenaar toekomen.
3. De raad van commissarissen besluit niet tot het geven van een waarschuwing of de vergadering besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke schriftelijke oproeping van de eigenaar.

Indien op de agenda van een vergadering een besluit is opgenomen tot ontzegging van het gebruik van een privé-gedeelte, dient te betreffende eigenaar tenminste veertien dagen voor de dag van de vergadering te worden opgeroepen om te worden gehoord en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde (2/3) van de uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin tenminste twee/derde (2/3) van het totaal aantal stemmen is vertegenwoordigd.
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis gebracht van de belanghebbende, van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders en van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid.

6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als bedoeld in lid 5.  
Beroep op de rechter ingevolge artikel 876 d Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek, schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou kunnen aanwenden.
7. Indien een eigenaar zijn privé-gedeelte in gebruik heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaalde op de gebruiker van toepassing, wanneer deze een gedraging verricht als vermeld in lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht.

## I. VERVREEMDING OF BEZWARING VAN HET APPARTEMENTSRECHT

### ARTIKEL 25

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en / of met hypotheek en / of andere zakelijke rechten worden bezwaard. Vervreemding van appartementsrechten zal zodanig dienen te geschieden dat de nieuwe eigenaar tenminste een recht van appartement van een recreatiewoning en een recht van appartement van een ligplaats alsmede een appartementsrecht van een parkeerplaats in eigendom zal hebben.  
Onder vervreemding valt ook toedeling.  
De rechtsopvolger(s) van een overleden eigenaar dient (dienen) binnen drie maanden na het overlijden bij aangetekend schrijven aan de administrateur mededeling te doen van de overgang van het appartementsrecht onder vermelding van de naam (namen) van degene(n) op wie het appartementsrecht is overgegaan, alsmede indien de overgang op meer dan één persoon plaatsvindt, van de naam van degene door wie de aan het appartementsrecht verbonden rechten worden uitgeoefend. Een eigenaar is niet bevoegd tot splitsing in appartementsrechten van zijn appartementsrecht.  
Een appartements-eigenaar kan zonder medewerking van de overige appartements-eigenaren op het gedeelte van de onroerende zaken, dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt een erfdiensbaarheid vestigen ten behoeve van een ander gedeelte van die zaken of van een andere onroerende zaak en kan eveneens zonder medewerking van de overige appartements-eigenaars de vestiging van een erfdiensbaarheid, die uitsluitend strekt ten behoeve van een gedeelte van de onroerende zaken, dat bestemd is om als afzonderlijk geheel door hem te worden gebruikt, aannemen en van zodanige erfdiensbaarheid afstand doen. De betrokken appartements-eigenaar(s) is (zijn) verplicht de administrateur binnen drie maanden na het tot stand komen van voormelde rechtshandelingen hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen onder gelijktijdige overlegging van afschrift(en) van de op die rechtshandelingen betrekking hebbende akte(n).
2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen, die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
3. Alleen de vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen, bedoeld in artikel 37 en de definitieve bijdragen, die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering, die tot stand zijn gekomen in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen, verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.

4. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepremiën en het verschuldigd loon aan de administrateur, voorzover deze premie of dit loon opeisbaar is geworden na de vervreemding.
5. De administrateur draagt zorg, dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar worden gesteld.

#### ARTIKEL 25a

1. De nieuwe eigenaar is verplicht de toestemming van de ballotagecommissie alsmede - ingevolge de Algemene Bepalingen voor uitgifte in erfpacht - van de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen te vragen alvorens het privé-gedeelte zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten. Deze toestemming zal niet worden verleend indien de nieuwe eigenaar niet tenminste een appartementsrecht van een recreatiewoning, een appartementsrecht van een ligplaats en een appartementsrecht van een parkeerplaats tezamen in eigendom heeft.  
Artikel 20a lid 1 tot en met lid 3 en artikel 22 zijn van toepassing. Het verzoek tot toestemming dient te geschieden op door de administrateur en de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen daartoe desgevraagd te verstrekken formulieren.  
De administrateur stuurt de formulieren binnen twee dagen door naar de leden van de ballotagecommissie als bedoeld in artikel 45 met het verzoek op de aanvraag te beslissen. De nieuwe eigenaar is verplicht binnen drie maanden na zijn eigendomsverkrijging een afschrift van de desbetreffende notariële akte aan de administrateur ter hand te stellen.
2. In geval van openbare verkoping zal in afwijking van het eerste lid toestemming moeten worden gevraagd aan de administrateur, die haar kan verlenen, nadat hij de voorzitter van de ballotagecommissie heeft geraadpleegd. Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen wenden tot de administrateur met het verzoek af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal worden gemaakt tegen gebruik, door de gegadigde met zijn gezin, van het privé-gedeelte waarop het te verkopen appartementsrecht betrekking heeft, indien dit bij de openbare verkoop aan hem mocht worden toegewezen. Teneinde de toestemming van de administrateur te verkrijgen, zal de gegadigde deze onder betaling van een in het huishoudelijk reglement te bepalen bedrag ter bestrijding van de te maken onkosten, de gegevens verstrekken, bedoeld in artikel 20a lid 1.
3. Indien de ballotagecommissie - of in het geval in lid 2 bepaalde, de administrateur - de toestemming weigert, kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering. Deze wordt in dat geval terstond bijeen geroepen en kan beslissen, ongeachte het aanwezige quorum terwijl de termijn van oproeping ten hoogste drie dagen bedraagt.
4. Het bepaalde in lid 2 en 3 is mede van toepassing bij verkoop door de eerste hypothecaire schuldeiser ingevolge en beding als bedoeld in artikel 1223 lid 2 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuldeiser ten minste dertig (30) dagen voor de veiling aan de administrateur bij aangetekende brief heeft medegedeeld dat hij in de veilingvoorwaarden de bepaling wenst op te nemen, dat de koper een verklaring zal kunnen afleggen krachtens welke hij en zijn rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé-gedeelte zelf in gebruik te nemen - in afwijking van artikel 20 - aan derden in gebruik af te staan zonder dat hiervoor enige toestemming vereist is. De hier bedoelde verklaring dient te worden opgenomen in een daartoe bestemde notariële akte, waarvan een afschrift zal worden overgeschreven in de openbare registers gelijktijdig met het afschrift of uittreksel van het proces-verbaal van gunning. De administrateur is verplicht de verklaring ter kennis te brengen van de andere eigenaars.

#### J. REGLEMENT OMTRENT VERZEKERINGEN

#### ARTIKEL 26

1. De gemeenschappelijke voorzieningen en voor zoveel nodig de gemeenschappelijke gedeelten alsmede de recreatiewoningen zullen door de administrateur worden verzekerd bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen onder meer brand-, waaronder begrepen ontploffingsschade, stormschade, een en ander op uitgebreide voorwaarden. Voorts zal de administrateur de gemeenschappelijke voorzieningen en de daarin in gebruik zijnde roerende lichamelijke zaken verzekeren tegen inbraakschade. Tevens zal de administrateur een verzekering afsluiten tegen glasschade, aanwezig zowel in de gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen als in de privé-gedeelten. De vergadering zal bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren.
2. De bedragen van de verzekeringen worden vastgesteld door de vergadering; het zal wat de brandverzekering betreft, moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouwde; de vraag of deze overeenstemming bestaat, zal jaarlijks gecontroleerd moeten worden door een deskundige. Deze controle kan achterwege blijven bij een verzekering met indexclausule.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars. Hij is daartoe slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten uit te keren schadepenningen, indien het bedrag hiervan meer dan één procent (1%) bedraagt van het door de vergadering vastgestelde bedrag van de betreffende verzekering, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door de administrateur te openen afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze rekening te storten gelden is artikel 31 leden 3 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de gelden steeds bestemd moeten blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 876 j lid 4 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek.  
In het geval bedoeld in artikel 876 j lid 4 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek zal, indien een eigenaar zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of verzuim, welke 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 verzekeraar.
5. De administrateur dient er voor te zorgen dat de verzekeringsovereenkomst de volgende clausule bevat: “Zolang het recht van erfpacht van het hierbij verzekerde recreatieproject gesplitst is in appartementsrechten, gelden de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen hebben gegeven, een aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel waarin de betreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, van deze terug te vorderen.  
Ingeval van toepassing van artikel 876 j lid 4 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de ondergetekenden.  
Gaaf de verschuldigde uitkering een bedrag van tweeduizend vijf honderd gulden (f 2.500,00) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen

der vergadering. Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten.”

6. In geval door de eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel 876 j Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek leden 2 tot en met 4 en artikel 876 k Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek van toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel in de assurantiepenningen aan deze slechts zal kunnen geschieden met toestemming van degenen, die op het desbetreffende appartementsrecht een recht van hypotheek hebben.
7. Indien de schadepenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of herbouw, draagt iedere eigenaar bij in het tekort, in de verhouding vermeld in artikel 23 lid 1, onverminderd het verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.
8. Iedere eigenaar is verplicht een suppletoire verzekering te sluiten. In het geval bedoeld in het tweede lid van artikel 875 l Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek, is de administrateur tot het sluiten van een suppletoire verzekering verplicht.

## K. OVERTREDINGEN

### ARTIKEL 27

1. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van het reglement, het huishoudelijk reglement of de overige reglementen, hetzij door een eigenaar hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag gelijk aan een/tweede procent (1/2%) van het totale bedrag van de laatste door de vergadering goedgekeurde exploitatierekening, voor elke overtreding, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of dit reglement.
3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eigenaar zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars niet of niet tijdig nakomt.
4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.

## L. HUISHOUELIJK REGLEMENT

### ARTIKEL 28

1. Behoudens het bepaald in de voorafgaande artikelen, wordt het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke voorzieningen geregeerd door een huishoudelijk reglement en / of overige reglementen, dat (die) alsdan zal (zullen) worden vastgesteld en dat (die) kan (kunnen) worden aangevuld of gewijzigd met een meerderheid van tenminste twee/derde (2/3) van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste twee/derde (2/3) van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 37 lid 5 is van overeenkomstige toepassing. Naast het huishoudelijk reglement zullen er in ieder geval reglementen worden vastgesteld met betrekking tot het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen zoals de jachthaven, de tennisbanen, de botenloods annex kantine en eventueel zwembad(en), indien deze tot stand worden gebracht op de grond welke niet behoort tot de gedeelten welke blijkens de akte van splitsing bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

2. De regels als bedoeld in artikel 876 c Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en zullen met het reglement niet in strijd mogen zijn. Ook op deze regels is het in het voorgaande lid bepaalde van toepassing.
3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar, die de privé-gedeelten zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen, dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement en overige reglementen zal naleven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht met vervreemding gelijkgesteld.

## M. OPRICHTING VAN EEN VERENIGING VAN EIGENAARS EN VASTSTELLING VAN STATUTEN VAN DEZE VERENIGING

### I. ALGEMENE BEPALINGEN

#### ARTIKEL 29

1. Bij deze wordt opgericht de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder e Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek.
2. De vereniging draagt de naam: Vereniging van Eigenaars Recreatieproject Cromstrijen. De vereniging is gevestigd te Numansdorp.
3. De vereniging heeft ten doel de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, alsmede het verkrijgen, vervreemden en bezwaren van registergoederen.

#### ARTIKEL 30

De activa van het vermogen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars en gebruikers, verschuldigd ingevolge de bepalingen van dit reglement, alsmede door andere baten.

#### ARTIKEL 31

1. Er wordt een reservefonds gevormd, waaruit buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden. Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven, tenzij krachtens besluit van de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 37 lid 5, dan wel na opheffing van de splitsing. Het reservefonds zal tenminste de volgende bestemmingsreserves kennen:  
bestemmingsreserve onderhoud opstallen gemeenschappelijke gedeelten;  
bestemmingsreserve onderhoud wegen, wandelpaden en groenvoorzieningen en  
bestemmingsreserve onderhoud toegangseulen tot de haven, havenkanaal, havenbekken en ligplaatsen.  
In de bestemmingsreserves dienen alle appartementseigenaars bij te dragen in de verhouding als in artikel 23 lid 3 onder a. vermeld.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening, ten name van de vereniging.
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter van de vergadering worden beschikt, na overleg daaromtrent met de raad van commissarissen en na bekomen machtiging van de vergadering, tenzij de gelden worden gebruikt in overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost, in welk laatste geval de administrateur bevoegd is over de gelden te beschikken.
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet. Over de voorgenomen belegging dient de raad van commissarissen vooraf om advies te worden gevraagd.
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als de vergadering bepaalt.



## II. VERGADERING VAN EIGENAARS

### ARTIKEL 32

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden te Numansdorp.  
De vergadering is te allen tijde bevoegd een andere plaats aan te wijzen.
2. Jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin in overeenstemming met artikel 18 lid 3, door de administrateur de balans per het einde van het afgelopen boekjaar en de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar - tezamen hierna genoemd de jaarstukken - worden verstrekt die door de vergadering moeten worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage door iedere eigenaar.  
De jaarstukken zijn voorzien van een preadvies van de raad van commissarissen. De jaarstukken zullen moeten zijn gecontroleerd door een door de vergadering op voorstel van de administrateur aangewezen natuurlijke- of rechtspersoon, die de jaarstukken als zodanig voor gecontroleerd waarmerkt.  
Goedkeuring van de jaarstukken strekt de administrateur tot décharge voor het door hem in het betrokken boekjaar gevoerde beheer en de raad van commissarissen voor het uitgeoefende toezicht.  
In deze of een eerdere vergadering wordt tevens een begroting opgesteld voor het komende boekjaar.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de administrateur, de voorzitter van de vergadering of de raad van commissarissen zulks nodig achten, alsmede op schriftelijk verzoek aan de administrateur van tenminste een zodanig aantal eigenaars als bevoegd is tot het uitbrengen van tenminste één/tiende (1/10) gedeelte der stemmen, onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te behandelen punten.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door de administrateur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen één maand na binnenkomen van het verzoek wordt gehouden, stellen de verzoekers de raad van commissarissen daarvan op de hoogte en zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. Door de vergadering wordt een voorzitter en een plaatsvervangend voorzitter der vereniging van eigenaars benoemd welke tevens leden van de Raad van Commissarissen zullen zijn. De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter worden benoemd voor een periode van drie jaar met dien verstande, dat zij als zodanig van rechtswege defungeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn respectievelijk lid van de raad van commissarissen. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter casu quo de plaatsvervangend voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij hun afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding. De oproeping ter vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste acht vrije dagen en wordt verzonden naar de werkelijke, of in overeenstemming met artikel 15 Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, gekozen woonplaats van de eigenaar; zij bevat de opgave van de punten van de agenda, alsmede de plaats van de vergadering.
7. De plaatsvervangende voorzitter treedt op ingeval van ontstentenis of belet van de voorzitter.
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.

### ARTIKEL 33

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 875 p Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek.

2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft voldaan aan het bepaalde in artikel 875 p Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht vergaderingen bij te wonen.
3. Het maximaal aantal stemmen in de vergadering bedraagt zeshonderd (600), te weten één (1) stem voor elk der appartementsrechten. De uitoefening van het stemrecht geschiedt uitsluitend door / middels degene die stemgerechtigd is ten aanzien van tenminste één appartementsrecht-recreatiewoning.

#### ARTIKEL 34

1. Indien een appartementsrecht aan meer personen toekomt, zullen deze hun rechten in de vergadering slechts kunnen uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk aangewezen.
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter vergadering niet tot overeenstemming kunnen komen, is de meest gereede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als vertegenwoordiger.

#### ARTIKEL 35

1. Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, behoudens het bepaalde in artikel 875 q lid 3 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek.  
Als gemachtigde mogen niet optreden de administrateur, leden van de raad van commissarissen en personen in dienst van de vereniging.  
Een persoon, aanwezig ter vergadering kan voorzover hij als gemachtigde optreedt ten hoogste zes (6) stemmen uitbrengen.
2. Ook de echtgenoten van de eigenaars hebben toegang tot de vergadering. Een raadsman van de eigenaar heeft eveneens toegang tot de vergadering. Over de toegang van andere personen beslist de voorzitter van de vergadering in overleg met de raad van commissarissen.

#### ARTIKEL 36

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen. Gedeelten van stemmen worden verwaarloosd.  
Stemming over personen geschiedt altijd schriftelijk, stemming over zaken kan ter beoordeling van de voorzitter ook mondeling geschieden.
2. Bij staking der stemmen over zaken zal terzake van het voorstel een nieuwe vergadering worden gehouden, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel.  
Staken de stemmen terzake van het voorstel wederom dan wordt het voorstel geacht te zijn aangenomen. Met betrekking tot besluiten, bedoeld in artikelen 24,28 lid 1 en 37 lid 5 is de regeling van dit artikellid eveneens van kracht, met dien verstande, dat bij staking van stemmen in een tweede vergadering het desbetreffende voorstel geacht wordt te zijn verworpen.  
Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben.  
Indien meer dan twee personen in dit geval verkeren en een gelijk aantal stemmen hebben verkregen, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.  
Indien het grootste aantal stemmen slechts door een persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon, die een aantal stemmen verkregen heeft,

hetwelk het dichtst het grootste aantal stemmen nabijkomt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij, die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl in geval bij deze tweede stemming de stemmen staken, het lot beslist.

Blanco stemmen zijn van onwaarde en worden geacht niet te zijn uitgebracht.

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmede alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.
4. In een vergadering, waarin minder dan de helft van het in artikel 33 lid 3 bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen onverminderd het bepaalde in artikel 25a lid 3 en 20a lid 3.  
In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel.  
In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

#### ARTIKEL 37

1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke voorzieningen, voorzover de beslissing hierover niet aan de administrateur is opgedragen.
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen berust bij de administrateur. Deze kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die uitgaan boven het bedrag dat voor de desbetreffende onderhoudswerkzaamheden op de begroting van het lopende jaar is opgenomen.  
Indien deze regeling geen toepassing kan vinden, kan de administrateur jaarlijks slechts uitgaven doen boven een bedrag van tienduizend gulden (f 10.000,00) en tot een bedrag van vijftigduizend gulden (f 50.000,00), indien hij daartoe vooraf door de Raad van Commissarissen is gemachtigd.  
Voor het opdragen van onderhoudswerkzaamheden boven de vijftigduizend gulden (f 50.000,00) behoeft de administrateur de toestemming van de vergadering.  
Het bepaalde in lid 5 is voor onderhoudswerkzaamheden boven honderdduizend gulden (f 100.000,00) van toepassing.
3. De vergadering beslist op voorstel van de administrateur over de kleur van het buitenverfwerk, een en ander met inachtneming van de eventuele voorschriften dienaangaande van de gemeente, alsmede over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk, hetwelk moet geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke voorzieningen.
4. Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voorzover dit redelijkerwijze van hem verlangd kan worden. Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
5. Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die uitgaan boven een bedrag gelijk aan twintig procent (20%) van het totale bedrag van de laatste door de vergadering vastgestelde exploitatierekening of, indien deze regeling geen toepassing kan vinden, uitgaan boven een bedrag van honderdduizend gulden (f 100.000,00), kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde (2/3) van het aantal stemmen in een vergadering, waarin tenminste twee/derde (2/3) van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. In een vergadering waarin minder dan twee/derde (2/3)

van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is, kan geen geldig besluit worden genomen.

In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In de tweede vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering is vertegenwoordigd, echter met een meerderheid van twee/derde (2/3).

6. Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor uitgaven met betrekking tot posten, die door de vergadering overeenkomstig artikel 18 lid 1 en artikel 32 lid 2 op de jaarlijkse begroting zijn geplaatst, voorzover deze posten met niet meer dan tien procent (10%) overschreden worden, of voor uitgaven, waarvoor een bestemmingsreserve is gevormd.
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald welke door de administrateur te dier zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden, wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
8. Het in lid 5 bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voorzover deze niet als een uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen.
9. Op besluiten van de vergadering zoals bedoeld in artikel 876 e lid 4 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek is het in lid 5 bepaalde van overeenkomstige toepassing.

#### ARTIKEL 38

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien, die zich over een langere periode uitstrekken dan een jaar, kan door de vergadering slechts worden besloten met inachtneming van de regeling omtrent stemmingen van artikel 37 lid 5; dit geldt niet met betrekking tot verzekeringsovereenkomsten.
2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet voor overeenkomsten die betrekking hebben op het normale beheer van de gemeenschappelijke gedeelten.
3. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

#### ARTIKEL 39

1. Van het behandelde in de vergaderingen wordt, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter van de vergadering tezamen met de administrateur.
2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen.

### III. HET BESTUUR VAN DE VERENIGING

#### ARTIKEL 40

1. Het bestuur van de vereniging berust bij één of meer administrateur(s) die benoemd wordt / worden door de vergadering. De vergadering zal ook een plaatsvervangend administrateur kunnen benoemen.
2. De administrateur en de plaatsvervangend administrateur worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. De administrateur vertegenwoordigt de vereniging in en buiten rechte, beheert de middelen van de vereniging en draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering, onverminderd het bepaalde in artikel 31.
4. Hij behoeft de machtiging van de Raad van Commissarissen voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen, het aangaan van dadingen en het sluiten van

vereenkomsten strekkende tot het verkrijgen, vervreemden of bezwaren van registergoederen, alsmede voor het aangaan van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen, een belang te boven gaande van een bedrag gelijk aan tienduizend gulden (f 10.000,00) tenzij het bedrag betrekking heeft op onderhoudswerkzaamheden welke op de begroting van het lopende jaar zijn opgenomen en waarvoor toestemming als bedoeld in artikel 37 is verkregen.

Voor rechtshandelingen als voormeld een bedrag van vijftigduizend gulden (f 50.000,00) te boven gaande behoeft de administrateur de voorafgaande machtiging van de vergadering tenzij het bedrag betrekking heeft op onderhoudswerkzaamheden welke op de begroting van het lopende jaar zijn opgenomen en waarvoor toestemming als bedoeld in artikel 37 is verkregen.

Op het ontbreken van de machtiging kan tegenover derden een beroep worden gedaan. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.

5. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd met dien verstande, dat hij voor het aangaan van verbintenissen, een belang te boven gaande van een bedrag gelijk aan vier procent (4%) van het totale bedrag van de laatste door de vergadering vastgestelde exploitatierekening of, indien deze regeling geen toepassing kan vinden, uitgaat boven een bedrag van tienduizend gulden (f 10.000,00), de machtiging nodig heeft van de Raad van Commissarissen en voor het aangaan van verbintenissen, een belang te boven gaande van een bedrag gelijk aan tien procent (10%) van het totale bedrag van de laatste door de vergadering vastgestelde exploitatierekening of, indien deze regeling geen toepassing kan vinden, uitgaat boven een bedrag van vijftigduizend gulden (f 50.000,00) de machtiging nodig heeft van de vergadering.
6. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het recreatieproject en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te geven van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; hij houdt de eigenaars op de hoogte van zijn adres en telefoonnummer.

#### ARTIKEL 41

De administrateur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875 p lid 2 en 875 q lid 4 Derde Boek van het Burgerlijk Wetboek wordt het register door hem bijgewerkt.

#### ARTIKEL 42

De administrateur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen op een giro- of bankrekening ten name van de vereniging.

#### RAAD VAN COMMISSARISSSEN

##### ARTIKEL 43

1. Er is een Raad van Commissarissen, bestaande uit drie leden waarvan tenminste twee leden appartementseigenaar dienen te zijn, te weten: de voorzitter van de vergadering en de plaatsvervangend voorzitter van de vergadering benevens een derde. Voorts wordt een plaatsvervangend lid van de raad benoemd, die in geval van ontstentenis of belet van één der leden deze vervangt. Het in lid 2 en 3 van dit artikel bepaalde is op het plaatsvervangende lid van overeenkomstige toepassing. Leden van de Raad van Commissarissen en plaatsvervangende leden daarvan kunnen slechts personen zijn jonger dan twee en zeventig jaar.
2. Het lid van de raad niet zijnde de voorzitter of de plaatsvervangend voorzitter van de vergadering benevens het plaatsvervangend lid worden voor drie jaren benoemd door de

vergadering en kunnen worden geschorst of ontslagen door de vergadering, nadat deze in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord.

Het lid en het plaatsvervangend lid van de raad als in dit artikel bedoeld, zijn slechts éénmaal herkiesbaar.

3. De raad van commissarissen houdt toezicht op het beheer en het beleid van de administrateur en geeft advies wanneer de administrateur daarom verzoekt of de raad van commissarissen dit nodig acht.  
De Raad van Commissarissen kan zich voorzien van een deskundige. Daaraan verbonden kosten worden gedragen door de vereniging.
4. De raad van commissarissen heeft het recht te allen tijde inzage van de boeken en bescheiden van de vereniging te verlangen. De administrateur is verplicht deze inzage te verlenen en de raad van commissarissen alle gewenste inlichtingen te verstrekken en desgevraagd de kas en de waarden van de vereniging te tonen.

#### ARTIKEL 44

1. De raad van commissarissen vergadert zo dikwijls tenminste één van haar leden om een vergadering verzoekt, wanneer de administrateur of de vergadering een advies vraagt, alsmede wanneer een besluit van de raad van commissarissen ingevolge dit reglement, het huishoudelijk reglement of de overige reglementen nodig is.
2. De voorzitter van de raad van commissarissen houdt de notulen van de vergadering van de raad.
3. De raad van commissarissen neemt besluiten met gewone meerderheid van stemmen.
4. Een besluit kan ook buiten vergadering worden genomen, mits alle leden van de raad van commissarissen zijn geraadpleegd en schriftelijk of telefonisch hun stem hebben uitgebracht en mits het besluit met algemene stemmen wordt genomen.
5. Van een besluit van de raad van commissarissen blijkt uit de handtekening of medewerking van één der leden.

#### BALLOTAGECOMMISSIE

##### ARTIKEL 45

1. Er is een ballotagecommissie, bestaande uit drie leden, zijnde eigenaaren van appartementen.  
Voorts wordt een plaatsvervangend lid van de commissie benoemd, die in geval van ontstentenis of belet van één der leden deze vervangt.  
Het in lid 2 en 3 van dit artikel bepaalde is op het plaatsvervangende lid van overeenkomstige toepassing.  
Leden van de ballotagecommissie en plaatsvervangende leden daarvan kunnen slechts personen zijn jonger dan twee en zeventig jaar.
2. De leden van de ballotagecommissie benevens het plaatsvervangend lid worden voor drie jaren benoemd door de vergadering en kunnen worden geschorst of ontslagen door de vergadering nadat deze in de gelegenheid zijn gesteld te worden gehoord.  
Het lid en het plaatsvervangend lid van de commissie als in dit artikel bedoeld, zijn slechts éénmaal herkiesbaar.
3. De ballotagecommissie beslist op aanvragen als bedoeld in artikel 20a en 25a.

##### ARTIKEL 46

1. De ballotagecommissie vergadert zo dikwijls één van de leden om een vergadering verzoekt, wanneer de administrateur of de vergadering een uitspraak vraagt, alsmede wanneer een besluit van de commissie ingevolge het huishoudelijk reglement nodig is.  
Binnen tien dagen na ontvangst van een aanvraag zal de commissie haar beslissing genomen moeten hebben en deze schriftelijk ter kennis van de administrateur en de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen brengen. Het bepaalde in artikel 9 leden 4 en 5 van de Algemene Bepalingen voor uitgifte in erfpacht is op het vorenstaande van toepassing.

2. De voorzitter van de ballotagecommissie houdt de notulen van de vergadering van de commissie.
3. De ballotagecommissie neemt besluiten met gewone meerderheid van stemmen.
4. Een besluit kan ook buiten vergadering worden genomen, mits alle leden van de ballotagecommissie zijn geraadpleegd en schriftelijk of telefonisch hun stem hebben uitgebracht en mits het besluit met algemene stemmen wordt genomen.
5. Van een besluit van de ballotagecommissie blijkt uit de handtekening of medewerking van één der leden.

## WIJZIGING VAN DE AKTE VAN SPLITSING

### ARTIKEL 47

De appartementseigenaars zullen zoveel mogelijk bevorderen dat iedere toekomstige wijziging in dit reglement aan de goedkeuring en eventueel amendering vanwege de Ambachtsheerlijkheid Cromstrijen onderworpen zal zijn en nimmer met de Algemene Bepalingen voor uitgifte in erfpacht zal strijden.

## INDEXERING

### ARTIKEL 48

Alle in dit reglement opgenomen bedragen zullen bij toepassing worden geïndexeerd op basis van het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie (reeks totale bevolking) negentien honderd vijf en zeventig is honderd (1975 = 100) zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek, hierna te noemen CBS of indien deze index niet meer beschikbaar is aan de hand van een vergelijkbaar indexcijfer, hetwelk het oorspronkelijke indexcijfer het meest benadert. Indien het CBS te eniger tijd overgaat tot publicatie van een prijsindexcijfer op een meer recente tijdbasis, dan zullen de cijfers van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen zonodig na koppeling aan de cijfers van de voorafgaande reeks. Keuze van het nieuwe prijsindexcijfer en de wijze van koppeling zullen geschieden door de vergadering van appartementseigenaars zonodig na advies van het CBS.

De herziening van de bedragen zal plaatsvinden door vermenigvuldiging van het betreffende bedrag met een breuk, waarvan de teller is het prijsindexcijfer van de maand november van het voorafgaande jaar en de noemer het prijsindexcijfer van de maand november van het jaar waarin deze akte is gepasseerd.

De comparant is mij, notaris, bekend.

## WAARVAN AKTE.

In minuut verleden te Rotterdam op de datum in het hoofd dezer akte vermeld. Nadat vooraf door mij, notaris, de zakelijke inhoud dezer akte aan de comparant is opgegeven, heeft hij verklaard van de inhoud van deze akte te hebben kennisgenomen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Vervolgens is deze akte na beperkte voorlezing ondertekend door de comparant en mij, notaris.

J.A.E. Vlieland

H.P.C. van Dijk, plv. notaris

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT door mij, Mr. Hille Peter Christiaan van Dijk, notaris ter standplaats Rotterdam, bewaarder der minuten van Mr. Evert Kwakernaak, destijds notaris ter standplaats Rotterdam, op heden de twaalfde november negentienhonderd zeven en negentig.