

AKTE VAN MANDELIGHEID
ontwerp d.d. 3 maart 2023
aangepast ontwerp 12 januari 2024
aangepast dd 29 januari 2024

Vandaag, *, verschenen voor mij, *mr. Mathijs Tacken, notaris te Leidschendam-Voorburg:

1. *,
als gemachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Delfsewallen Projectontwikkeling B.V.**, gevestigd te Koudekerk aan den Rijn, met adres 2516 AH 's-Gravenhage, Saturnusstraat 60Unit 78, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 77410017, en als zodanig bevoegd deze vennootschap rechtsgeldig te vertegenwoordigen, hierna genoemd: "**partij 1**"; en
2. *,
als gemachtigde van:
 - a. *eerste kopers!**; en
 - b. *,
hierna *tezamen genoemd: "**partij 2**".

VOLMACHTEN

Van de onder 1 en 2 bedoelde volmachten blijkt uit een akte van levering, op heden verleden voor mij, notaris.

De verschenen personen verklaarden het navolgende:

CONSIDERANS

In deze akte worden het registergoed vermeld dat tot gemeenschappelijk nut wordt bestemd, zoals bedoeld in artikel 5:60 Burgerlijk Wetboek. Voor deze mandeligheid wordt in deze akte tevens de regeling vastgelegd voor het genot, gebruik en beheer van dit registergoed, zoals bedoeld in artikel 5:69 juncto 3:168 Burgerlijk Wetboek.

1.1 Gerechtigdheid

- a. Partij 1 is thans (onder meer) nog de enige eigenaar van de percelen grond, elk bestemd voor de bebouwing met een woning, te weten:
 - bouwnummer 1, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *;
 - bouwnummer 2, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *;
 - bouwnummer 3, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *;
 - bouwnummer 4, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *;
 - bouwnummer 5, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *;
 - bouwnummer 6, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *;
 - bouwnummer 8, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *;
 - bouwnummer 9, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *;
 - bouwnummer 10, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *;

- bouwnummer 11, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *;
- bouwnummer 12, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *;
- bouwnummer 13, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *,

aan welke percelen door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is gegeven.

- b. Partij 2 is de enige eigenaar van het perceel grond, bouwnummer *, bestemd voor de bebouwing met een eengezinswoning en verdere toebehoren aan de **Delftsewallen (thans nog ongenummerd) te Zoetermeer**, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *, aan welke perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is gegeven.

1.2 Gemeenschappelijk nut (bestemming tot mandeligheid)

De deelgenoten zijn, en wel partij 1 voor * zeventiende (* / 17^e) onverdeeld aandeel en partij 2 voor * zeventiende (* / 17^e) onverdeeld aandeel eigenaar van:

een perceel grond, bestemd als toegangsweg, parkeerplaatsen en groenvoorziening, aan de **Delftsewallen te Zoetermeer**, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie E, nummer *, groot *, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige kadastrale grens en oppervlakte is gegeven,

hierna te noemen: "de mandelige zaak".

De mandelige zaak wordt door de verschenen personen, handelend als gemeld, bij dezen bestemd om tot gemeenschappelijk nut te dienen van de hiervoor in 1.1 bedoelde twaalf (12) percelen met daarop te realiseren woonhuizen met toebehoren, hierna ook aangeduid als: de "**erven**".

De mandelige zaak wordt gemeenschappelijk eigendom van de koper(s) van de erven, zodat met de overdracht van elke eengezinswoning een onverdeeld aandeel in de mandelige zaak wordt overgedragen.

De (toekomstige) mede-eigenaren worden hierna ook de "**deelgenoten**" en/of "**deelgenoot**".

REGLEMENT

De deelgenoten leggen ter regeling van hun onderlinge rechtsverhouding, zoals bedoeld in artikel 5:69 juncto 3:168 Burgerlijk Wetboek, met betrekking tot de mandelige zaak het volgende vast:

Het aandeel

Artikel 1

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn erf afhankelijk recht. Levering en bezwaring van het erf treft op gelijke wijze het aandeel.
2. Een aandeel kan niet afzonderlijk van het erf worden overgedragen, ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.
3. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld van zijn verkrijging mededeling te doen aan degene die met het beheer van de mandelige zaak is belast of aan de overige deelgenoten.
4. De verkrijger en de vervreemder zijn hoofdelijk aansprakelijk voor hetgeen de vervreemder ter zake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.
5. Partij 1 (of diens rechtsopvolger) is bevoegd om de erven, waarvan hij, als voormeld, de gerechtigde is afzonderlijk van elkaar over te dragen en telkens bij overdracht van een erf het betreffende onverdeeld aandeel in de mandelige zaak over te dragen.

VerdelingArtikel 2

Zolang de mandeligheid bestaat kan geen van de deelgenoten verdeling van de mandelige zaak vorderen.

GebruikArtikel 3

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als volgt:
zeventien (17) parkeerplaatsen voor bewoners, drie (3) parkeerplaatsen voor bezoekers, toegangsweg, groenvoorzieningen, een openbare langzaam verkeer route tussen Delftsewallen en Dorpsstraat, alsmede uitweg voor bouwnummer 14 (zorgwoning) en de woning Delftsewallen 18.
2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak overeenkomstig haar bestemming te gebruiken, waarbij:
 - de eigenaar van bouwnummer 1, is gerechtigd tot de parkeerplaats genummerd 1;
 - de eigenaar van bouwnummer 2, is gerechtigd tot de parkeerplaats genummerd 2;
 - de eigenaar van bouwnummer 3, is gerechtigd tot de parkeerplaats genummerd 3;
 - de eigenaar van bouwnummer 4, is gerechtigd tot de parkeerplaats genummerd 4;
 - de eigenaar van bouwnummer 5, is gerechtigd tot de parkeerplaats genummerd 5;
 - de eigenaar van bouwnummer 6, is gerechtigd tot de parkeerplaats genummerd 6;
 - de eigenaar van bouwnummer 8, is gerechtigd tot de twee parkeerplaatsen genummerd 8;
 - de eigenaar van bouwnummer 9, is gerechtigd tot de twee parkeerplaatsen genummerd 9;
 - de eigenaar van bouwnummer 10, is gerechtigd tot de parkeerplaats genummerd 10;
 - de eigenaar van bouwnummer 11, is gerechtigd tot de twee parkeerplaatsen genummerd 11;
 - de eigenaar van bouwnummer 12, is gerechtigd tot de twee parkeerplaatsen genummerd 12;
 - de eigenaar van bouwnummer 13, is gerechtigd tot de twee parkeerplaatsen genummerd 13;

OnderhoudArtikel 4

1. De mandelige zaak wordt op kosten van alle deelgenoten onderhouden en gereinigd, onverminderd de bijdrageplicht van de eigenaar van bouwnummer 14 (zorgwoning) en Delftsewallen 18.
2. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor deze kosten.

HerstelArtikel 5

1. Ingeval van schade aan de mandelige zaak, alsmede ingeval de (bouwkundige) toestand van de zaak zulks noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot van de overige deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.
2. Verzekeringsuitkeringen dienen in de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de betreffende schade.

3. Iedere deelgenoot is naar evenredigheid van zijn aandeel draagplichtig voor de kosten van vernieuwingen en de premies van de in artikel 7 lid 2 te vermelden verzekeringen.
4. Ingeval de mandelige zaak geheel teniet gaat, eindigt de mandeligheid.

Beheer

Artikel 6

1. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
2. Bij een op de in artikel 8 vermelde wijze tot stand gekomen besluit, kan voor een in dat besluit aangegeven periode of voor onbepaalde duur, een van de deelgenoten of een derde voor het beheer worden aangewezen.
3. De beheerder is bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot onderhoud van de mandelige zaak en in het algemeen tot handelingen die geen uitstel kunnen lijden.
Hij vertegenwoordigt daarbij de overige deelgenoten. De beheerder kan wanneer hij handelt binnen de vooromschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen.
4. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

Andere handelingen

Artikel 7

1. Tot alle andere handelingen dan beheershandelingen zijn de deelgenoten slechts gezamenlijk bevoegd.
2. Iedere deelgenoot heeft er recht op dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's.
3. Het sluiten van deze verzekeringsovereenkomst(en), het wijzigen en beëindigen daarvan, alsmede het in ontvangst nemen van de verzekeringspenningen is niet onder het beheer begrepen.

Nadere regels, omtrent het gebruik en beheer

Artikel 8

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig (30) dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daar niet onder begrepen, schriftelijk (alsook per e-mail) de overige deelgenoten ter vergadering op te roepen.
De oproepingsbrief of -email moet het onderwerp van de vergadering bevatten.
Een deelgenoot heeft zoveel stemmen als de teller van het breukdeel waarvan hij tot de mandelige zaak gerechtigd is.
2. De overeenkomstig het vorige lid bijeengeroepen vergadering is - mits ten minste twaalf (12) stemmen worden uitgebracht - bevoegd om bij volstreekte meerderheid van stemmen, mits schriftelijk, besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:
 - a. het gebruik van de mandelige zaak;
 - b. het beheer van de mandelige zaak.Een deelgenoot kan slechts door een mede-deelgenoot doen vertegenwoordigen.
Een deelgenoot kan slechts één mede-deelgenoot vertegenwoordigen.
Kunnen op de vergadering waarin over nadere regels moet worden besloten betreffende het gebruik en beheer van de mandelige zaak, niet ten minste twaalf (12) stemmen worden uitgebracht, dan zal een nieuwe vergadering worden bijeengeroepen, te houden niet eerder dan veertien en niet later dan dertig dagen

- na de bedoelde vergadering, waarin het besluit kan worden genomen ongeacht het aantal aanwezigen.
3. Regels voor gebruik en beheer dienen voor iedere deelgenoot te gelden met inachtneming van artikel 3 lid 2. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.
 4. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt bij besluit een voorzitter aangewezen.
 5. Het in artikel 13 lid 3 en 4 boek 2 van het Burgerlijk Wetboek bepaalde omtrent het oordeel van de voorzitter dat een besluit is genomen en wat de inhoud daarvan is, is van overeenkomstige toepassing.

Kettingbeding

Artikel 9

Iedere deelgenoot is verplicht - namens de overige deelgenoten - een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op de mandelige zaak, welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer gebonden zijn aan artikel 8 en dit artikel en de op basis van artikel 6 lid 2 en artikel 8 genomen besluiten.

Einde mandeligheid

Artikel 10

De mandeligheid eindigt:

- a. wanneer de gemeenschap van de mandelige zaak eindigt;
- b. wanneer de bij deze akte aan die zaak gegeven bestemming wordt opgeheven bij een tussen alle deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;
- c. zodra het nut voor elk van de erven is geëindigd.

Inschrijving wijzigingen

Artikel 11

De deelgenoten zijn verplicht en iedere deelgenoot is bevoegd wijzigingen betreffende het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak terstond te doen inschrijven in de openbare registers.

Kosten

Artikel 12

De notariële kosten van deze akte en het wegens voormelde inschrijving verschuldigde kadastrale recht, zijn voor rekening van de in artikel 1.1 onder a. genoemde besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Delftsewallen Projectontwikkeling B.V.. De notariële kosten van opvolgende akten te dezer zake en het wegens inschrijving daarvan verschuldigde kadastrale recht, zijn voor rekening van de deelgenoten.

Beheerder

Artikel 13

De in artikel 6 lid 2 bedoelde (eerste) beheerder is voornoemde de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: Delftsewallen Projectontwikkeling B.V. of een door haar aan te wijzen en te betalen professionele beheerder tot het einde jaar na oplevering van de mandelige zaak.

SLOTVERKLARINGEN

De verschenen personen verklaarden, ook voor daden van gerechtelijke tenuitvoerlegging, woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris, bewaarder van deze akte.

KENNISNEMING

De verschenen personen verklaarden voorts tijdig kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akte.

WAARVAN AKTE,

is verleden te Leidschendam-Voorburg op de datum als in het begin van deze akte is vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht. Zij hebben verklaard in te stemmen met de inhoud van de akte en de beperkte voorlezing daarvan. Vervolgens is deze akte beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om