

## AKTE VAN MANDELIGHEID PROJECT DE ZES FLORIJNEN TE WADDINXVEEN

Heden, +, verschenen voor mij, mr +, notaris te Waddinxveen:

1. +;  
te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **Valenwine B.V.**, statutair gevestigd te Bodegraven en kantoorhoudende te 2742 KA Waddinxveen aan Plasweg 17, ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 29042685;  
gemelde vennootschap: **Valenwine B.V.** hierna te noemen: "**deelgenoot Valenwine**";
2. +,  
hierna te noemen: "**deelgenoot +**".

### **VOLMACHT**

Van de volmacht op de sub 1. verschenen persoon is mij, notaris, genoegzaam gebleken uit een onderhandse akte van volmacht, welke is gehecht aan een akte van levering, mede op heden voor mij, notaris, verleden.

De verschenen personen, handelend als gemeld, verklaarden het navolgende:

### **A. INLEIDING**

1. deelgenoot Valenwine is eigenaar van:
  - a. +;
  - b. +;
  - c. +;
  - d. +;
  - e. +;
2. deelgenoot + is eigenaar van:  
+
3. deelgenoten Valenwine en + zijn tezamen de enige gerechtigden tot: **een voor mandeligheid bestemd terrein, gelegen nabij Florijnlaan + tot en met + te Waddinxveen, met de daarop aan te leggen voorzieningen zoals, maar uitdrukkelijk niet daartoe beperkt, paden, groenvoorziening, erfafscheidingen, bomen en bergingen, alles te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de eigenaren van de kavels met de bouwnummers 1 tot en met 6 in het onderhavige project "de Zes Florijnen" aan Florijnlaan + tot en met + te Waddinxveen (hierna te noemen: "het project"), welk mandelig te bestemmen perceel kadastraal bekend is als Gemeente Waddinxveen, sectie C nummer 6855, groot (ongeveer) acht are achttien centiare (8 a 18 ca) of ter zodanige grootte als na definitieve kadastrale inmeting zal blijken te zijn, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige (kadastrale) grens en een voorlopige oppervlakte is toegekend, terzake van welk perceel nummers 6855 de verificatiekosten reeds zijn voldaan bij na te melden akte de dato achtentwintig november tweeduizend vierentwintig, zodat mitsdien ten aanzien van gemeld perceel nummer 6855 thans geen verificatiekosten zijn verschuldigd;**  
welk terrein schetsmatig staat aangegeven op de aan deze akte gehechte

tekening (hierna te noemen: "de tekening").

Terzake van de hiervoor sub 2. en 3. vermelde kadastrale percelen zijn de verificatiekosten reeds bij na te melden akte van levering de dato heden voldaan.

Terzake van de overige vermelde kadastrale percelen zijn thans geen verificatiekosten verschuldigd aangezien de rechtstoestand van deze percelen niet wijzigt.

4. Partijen wensen de hiervoor onder 3. omschreven onroerende zaak te bestemmen tot gemeenschappelijk nut van de kavels met de bouwnummers 1 tot en met 6 in het project.

#### **B. EIGENDOMSVERKRIJGINGEN**

1. De sub 1. omschreven onroerende zaken zijn door de deelgenoot Valenwine -met meer onroerend goed- in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland op zes juni tweeduizend dertien in register Hypotheken 4 in deel 62958 nummer 26 van een afschrift van een akte van levering -houdende kwijting voor de koopprijs- op vijf juni tweeduizend dertien voor een waarnemer van mr J.A.M. Kock, destijds notaris te Waddinxveen, verleden.
2. De sub 2. omschreven onroerende zaak is door de deelgenoot + in eigendom verkregen blijkens akte van levering -houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs- mede op heden voor mij, notaris, verleden, van welke akte een afschrift zal worden ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers in Nederland in register Hypotheken 4;

#### **C. OVEREENKOMST**

In voormelde akte van levering de dato heden aan de deelgenoot + staat ondermeer het navolgende vermeld:

##### **MANDELIGHEID**

###### **Artikel 9**

- a. *Koper is gehouden mede te werken aan bestemming van het verkochte sub b. tot gemeenschappelijk nut -en daarmee tot mandelige zaak- voor de eigenaren van de woningen (met de bouwnummers 1 tot en met 6) aan Florijnlaan + tot en met + te Waddinxveen, zulks overeenkomstig de aan koper bekende ontwerp-akte van mandeligheid.*
- b. *Voor zoveel nodig wordt door verkoper en alle overige -huidige en toekomstige- eigenaren van de betrokken kavels bij deze aan koper opgelegd, en verbindt koper zich bij deze nadrukkelijk tot naleving van al die verplichtingen welke voor hem met betrekking tot zijn aandeel in de gemeenschappelijke -mandelige- zaak voortvloeien.*
- c. *Bij overtreding of toerekenbare tekortkoming (verder te noemen: niet-nakoming) ten aanzien van het in bedoelde akte van mandeligheid bepaalde, is voor elke overtreding of niet-nakoming een onmiddellijk opeisbare boete van vijfduizend euro (€ 5.000,00) verschuldigd ten behoeve van de overige mede- eigenaren gezamenlijk, zonder dat enig bevel of enige ingebrekestelling zal zijn vereist, en wel door het enkele feit van de overtreding of niet-nakoming.*
- d. *Het in de leden a, b en c van dit artikel bepaalde (het in lid a bepaalde alleen zolang de akte van mandeligheid nog niet is verleden), alsmede het in het onderhavige lid d bepaalde moet bij iedere overdracht van het verkochte, of een gedeelte daarvan, worden opgenomen en aan de verkrijger worden opgelegd en ten behoeve van de overige eigenaren in*

*de gemeenschappelijke -mandelige- eigendom worden aangenomen. Bij niet-nakoming van deze verplichting is een door het enkele feit van de niet-nakoming onmiddellijk opeisbare boete van vijftigduizend euro (€ 50.000,00) door de nalatige verschuldigd ten behoeve van de overige mede-eigenaren verschuldigd, onverminderd de overige aan de overige mede-eigenaren toekomende rechten en acties.*

#### **D. BESTEMMING TOT GEMEENSCHAPPELIJK NUT (MANDELIGHEID)**

De deelgenoten bestemmen vervolgens bij deze de hiervoor sub 3. omschreven onroerende zaak (hierna ook aan te duiden als: de mandelige zaak) met de aan te leggen casu quo aangelegde (ondergrondse en bovengrondse) voorzieningen tot gemeenschappelijk nut van de hiervoor omschreven percelen met de bouwnummers 1 tot en met 6 in het project.

**De deelgenoten stellen ter regeling van het genot, het gebruik en het beheer van de mandelige zaak de volgende regels vast:**

#### **E. REGLEMENT**

##### **Inleiding**

De deelgenoten zijn tot regeling van hun onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandelige zaak het volgende overeengekomen, waarbij onder deelgenoten worden verstaan: de eigenaren van de kavels met de daarop gestichte woningen met de bouwnummers 1 tot en met 6 in het project (de kavels met de daarop gestichte woningen hierna te noemen: "de erven"), tot wier gemeenschappelijk nut de mandelige zaak is bestemd.

Aan beperkt gerechtigden komen de aan de deelgenoten toekomende rechten slechts toe voor zover dat uit de aard van de mandeligheid voortvloeit, dan wel hierna nadrukkelijk is bepaald en bij het verlenen van het desbetreffende beperkte recht is overeengekomen.

##### **Het aandeel**

###### **Artikel 1**

1. Het aan een deelgenoot toebehorende aandeel is een van zijn voormelde 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 terzake van de mandelige zaak aan een of meer van de overige deelgenoten of aan de beheerder verschuldigd is.

##### **Verdeling**

###### **Artikel 2**

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

##### **Gebruik**

###### **Artikel 3**

1. De mandelige zaak wordt gebruikt als volgt:
  - als toegangsterrein om te komen van en te gaan naar de openbare weg;
  - ten behoeve van de aansluiting op openbare nutsvoorzieningen door middel van kabels en leidingen voor water, elektra, televisie, telecommunicatie, rioolwaterafvoer en hemelwaterafvoer;
  - als bergingen en groenvoorziening.

Het is de deelgenoten niet toegestaan het mandelig terrein te gebruiken voor het parkeren of stallen van auto's, motoren, scooters, (brom)fietsen of soortgelijke voertuigen. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan de parkeerplaatsen te gebruiken voor het stallen van trailers, caravans, campers en dergelijke.

Op het mandelig terrein zullen zes (6) bergingen worden aangebracht, met dien verstande dat:

- de eigenaar/gebruiker van de op de tekening aangegeven kavel met cijfer 1 het uitsluitend gebruik heeft van de op de tekening aangegeven berging met nummer 1;
- de eigenaar/gebruiker van de op de tekening aangegeven kavel met cijfer 2 het uitsluitend gebruik heeft van de op de tekening aangegeven berging met nummer 2;
- de eigenaar/gebruiker van de op de tekening aangegeven kavel met cijfer 3 het uitsluitend gebruik heeft van de op de tekening aangegeven berging met nummer 3;
- de eigenaar/gebruiker van de op de tekening aangegeven kavel met cijfer 4 het uitsluitend gebruik heeft van de op de tekening aangegeven berging met nummer 4;
- de eigenaar/gebruiker van de op de tekening aangegeven kavel met cijfer 5 het uitsluitend gebruik heeft van de op de tekening aangegeven berging met nummer 5;
- de eigenaar/gebruiker van de op de tekening aangegeven kavel met cijfer 6 het uitsluitend gebruik heeft van de op de tekening aangegeven berging met nummer 6.

De deelgenoten kunnen onderling afspraken maken omtrent het gebruik van de bergingen.

2. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming als toegangsterrein met bergingen en verder bijbehoren, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten. Het is verboden de mandelige zaak te gebruiken voor de opslag van autowrakken en andere ontsierende materialen.

Elke deelgenoot is verplicht ieder handelen waardoor deze bestemming en inrichting worden gewijzigd of teniet gedaan en/of waardoor het gebruik als parkeerplaats(en) wordt belemmerd, onmogelijk gemaakt, of anderszins wordt gewijzigd, na te laten.

De mandelige zaak is geen openbare ruimte noch gemeentelijke eigendom. De deelgenoten zijn zich ervan bewust dat de Gemeente Waddinxveen om die reden geen enkele verplichting heeft tot beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de mandelige zaak.

Een deelgenoot kan jegens de Gemeente Waddinxveen op geen enkele wijze aanspraak maken op beheer, onderhoud, vernieuwing en dergelijke ten aanzien van de mandelige zaak.

3. Ieder van de deelgenoten moet aan de overige deelgenoten toegang tot de mandelige zaak verlenen.

### **Onderhoud**

#### **Artikel 4**

1. Ieder der mede-eigenaren is, onverminderd het hierna sub 2. bepaalde, verplicht bij te dragen in de kosten van beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de mandelige zaak, ieder een deel gelijk aan zijn aandeel in de mandelige zaak, behoudens de navolgende kosten, welke

zullen worden verdeeld als volgt:

- de kosten van onderhoud, herstel en vervanging van de bergingen komen voor rekening van die betreffende eigenaren van de bergingen die zijn aangegeven met de cijfers 1 tot en met 6 die het uitsluitend gebruik hebben van deze bergingen.
2. Indien een mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, hetwelk niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming van die mandelige zaak, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing zijn voor rekening van die mede-eigenaar aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend.

### **Herstel**

#### **Artikel 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 voor een gelijk deel 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 in ieder geval, maar niet beperkt tot, verstaan:
  - het onderhoud van voormeld toegangsterrein en bijbehorende voorzieningen, (straat)verlichting, groen- en overige collectieve voorzieningen, brandputten met nevenvoorzieningen, bewegwijzering, verkeerstekens, wegmarkeringen en dergelijke;
  - het schoon, sneeuw- en ijsvrij houden van voormeld toegangsterrein (voor zover dat in redelijkheid mogelijk is);
  - voorzover van toepassing, het onderhouden en in stand houden van de in voormeld terrein aanwezige nutsvoorzieningen voor zover dat onderhoud en die instandhouding niet ten laste van derden komen;
  - voorzover van toepassing, het onderhouden van het gescheiden riolering- en drainagestelsel, inclusief het verzamelriool en de aansluiting op het verzamelriool en de (pomp)put met terugslagklep en persleiding;
  - voorzover van toepassing, het zorgen voor adequaat functioneren van de (straat)verlichting en de overige aan voormeld terrein dienstbare installaties,en voorts het verrichten van alle handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.
2. Het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen. Bij gezamenlijk besluit kunnen de deelgenoten één van hen of één of meer derden als beheerder voor de mandelige zaak aanwijzen. Een in de vorige zin bedoeld besluit dient tot stand te komen op de in artikel 9 bedoelde wijze. In dat besluit dient te worden aangegeven wat de taken en de bevoegdheden van de beheerder zijn. Een besluit tot ontslag van de beheerder wordt op dezelfde wijze als hiervoor in dit lid vermeld genomen. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle

handelingen welke dienstig kunnen zijn voor de instandhouding van de mandelige zaak.

3. Handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, kunnen door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Een deelgenoot wordt bij de handelingen die hij zelfstandig verricht geacht de overige deelgenoten te vertegenwoordigen. Ieder van hen is bevoegd ten behoeve van de gemeenschap verjaring te stuiten.
4. In het geval er een beheerder is aangesteld is deze eveneens bevoegd tot handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud 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 voormschreven bevoegdheid, geen hoofdelijke aansprakelijkheid overeenkomen. 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. Indien een deelgenoot vordert dat de mandelige zaak wordt verzekerd tegen de gebruikelijke risico's, dienen de overige deelgenoten daaraan mee te werken.

#### **Nadere regels omtrent het gebruik en beheer**

##### **Artikel 8**

- a. Het is ieder van de mede-eigenaren verboden aan de gemeenschappelijke zaken wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daarin werkzaamheden -anders dan in het kader van beheer als bedoeld in artikel 6- te verrichten of te doen verrichten, zonder daartoe verkregen toestemming van de vergadering van mede-eigenaren, als hierna bedoeld in artikel 9.
- b. Iedere mede-eigenaar is verplicht indien dit voor het beheer in ruime zin van de mandelige zaken noodzakelijk is, toegang tot zijn privé-terrein te verlenen.

#### **Vergaderingen**

##### **Artikel 9**

1. Iedere deelgenoot is bevoegd om, met inachtneming van een oproepingstermijn van dertig dagen, de dag van de oproeping en die van de vergadering daaronder niet begrepen, de overige deelgenoten schriftelijk ter vergadering op te roepen. De oproepingsbrief moet de onderwerpen van de vergadering bevatten.
2. De vergadering wordt voorgezeten door een daartoe door de ter vergadering aanwezige deelgenoten aangewezen persoon.
3. Van het verhandelde in een vergadering worden op de door de voorzitter van de vergadering te bepalen wijze notulen gehouden, welke door de voorzitter met een door de vergadering bij haar aanvang aangewezen persoon worden vastgesteld en ondertekend.
4. Iedere deelgenoot brengt per woning één stem uit in de vergadering. Alle besluiten van de vergadering van deelgenoten worden genomen met een

gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen ongeacht de aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.

5. Ieder van de deelgenoten is bevoegd, hetzij in persoon hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, al dan niet een van de deelgenoten, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
6. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.
7. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

### **Kettingbeding**

#### **Artikel 10**

Iedere deelgenoot is verplicht bij vervreemding van zijn aandeel in de mandelige zaak (vestiging van goederenrechtelijke genotsrechten daaronder begrepen), namens de overige deelgenoten van zijn rechtsopvolger te bedingen dat deze zich bindt en onderwerpt aan de besluiten van de vergadering van deelgenoten, die reeds genomen zijn of genomen zullen worden, alsmede om het in dit artikel bepaalde op zijn beurt woordelijk te bedingen van zijn rechtsopvolger.

Een deelgenoot die verzuimt het vorenstaande van zijn rechtsopvolger te bedingen, verbeurt dientengevolge een door de enkele overtreding direct opeisbare boete ten gunste van de overige gezamenlijke deelgenoten van vijftigduizend euro (€ 50.000,00).

### **Einde mandeligheid**

#### **Artikel 11**

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 12**

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.

### **F. OVERIGE BEPALINGEN**

Op voormelde rechtshandelingen zijn verder de volgende bepalingen van toepassing:

- Met de bestemming tot mandelige zaak van gemelde onroerende zaak is uitvoering gegeven aan de hiervoor aangehaalde verplichting, opgenomen in voormelde akten van levering, zodat het daarin onder 10. sub d opgenomen kettingbeding met betrekking tot bedoeld onder 10. sub a niet meer van toepassing is.

### **G. BELASTINGEN**

Ten aanzien van de bestemming tot mandelige zaak van gemelde onroerende

zaken is geen omzetbelasting en/of overdrachtsbelasting verschuldigd.

**H. DOMICILIEKEUZE**

Partijen kiezen voor de tenuitvoerlegging van het in deze akte bepaalde domicilie ten kantore van de notaris, bewaarder dezer minuut.

**I. SLOT**

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

Waarvan akte in minuut is verleden te Waddinxveen op de datum als in het hoofd van deze akte vermeld.

De zakelijke inhoud van deze akte is door mij, notaris aan de verschenen personen opgegeven en toegelicht, waarna de verschenen personen hebben verklaard van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen, met de inhoud daarvan in te stemmen en op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen.

Onmiddellijk daarna is deze akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen en mij, notaris, ondertekend, om

CONCEPT 04-12-2024