

## MANDELIGHEID

Voor wat betreft **Schermerdijk<sup>1</sup> 1a, 1b en 1c** wordt bij deze, ter uitvoering van de koopovereenkomst, het hiervoor omschreven opstalrecht bestemd tot gemeenschappelijk nut van de op de voormelde tekening aangegeven **gezamenlijk terrein** en wordt dit recht mitsdien mandelig gemaakt als bedoeld in artikel 5:60 van het Burgerlijk Wetboek.

Met betrekking tot deze mandeligheid geldt:

1. De eigendom van de mandelige zaak kan niet worden gescheiden van de eigendom van de hiervoor gemelde percelen, tot gemeenschappelijk nut waarvan de mandelige zaak is bestemd en een vordering tot verdeling van de eigendom van de mandelige zaak is uitgesloten, evenals het bepaalde in artikel 5:66 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek.

2. a. De mandelige zaak mag alleen worden gebruikt als ontsluitingsweg voor voertuigen met een maximale asdruk van tienduizend (10.000) kilogram (Newton);

b. de mandelige zaak moet worden onderhouden, in stand gehouden en indien nodig vernieuwd op kosten van alle mede-eigenaars, ieder naar evenredigheid van zijn aandeel in de mede-eigendom van de mandelige zaak;

c. 1. de verkrijger verbindt zich tegenover de gemeente na te laten de bestemming van ontsluitingsweg te wijzigen;

2. de onderhavige verplichting, welke naar haar aard als kwalitatieve verplichting kan gelden, zal als kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek, overgaan op de rechtsopvolgers van de verkrijger.

Bij niet nakoming van de onderhavige verplichting verbeurt de verkrijger, na ingebreke te zijn gesteld, een zonder rechterlijke tussenkomst dadelijk opeisbare boete van tienduizend euro (€ 10.000,00) ten behoeve van zowel het hoogheemraadschap als de gemeente, voor iedere overtreding of niet-nakoming, onverminderd het recht van het hoogheemraadschap en de gemeente tot het vorderen van aanvullende schadevergoeding indien het hoogheemraadschap en de gemeente meer schade lijden, én tot het vorderen van nakoming van de betreffende verbintenis;

3. de c.1 gemelde verplichting en het onder c.2 omschreven boetebeding, alsmede het onderhavige kettingbeding, dienen, bij elke (overeenkomst strekkende tot) gehele of gedeeltelijke vervreemding, (overeenkomst strekkende tot) verdeling, overeenkomst strekkende tot verhuring of iedere andere wijze van ingebruikgeving of toekenning van een zakelijk recht op de onroerende zaak aan de huurders/gebruikers, de opvolgende eigenaren of anderszins zakelijk gerechtigden te worden opgelegd en te worden bedongen ten behoeve van het hoogheemraadschap en de gemeente, op verbeurte van een zonder rechterlijke tussenkomst dadelijk opeisbare boete van vijftwintigduizend euro

---

<sup>1</sup> Zie bijlage 16799 – schermerdijk-situatie-actueel-A3, waarbij de definitieve m2 per (mandelig) perceel na inmeting vast wordt gesteld.

(€ 25.000,00) ten behoeve van zowel het hoogheemraadschap als de gemeente, voor iedere niet-oplegging van het onderhavige kettingbeding.

Voor zover aan het hoogheemraadschap en de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van het hoogheemraadschap en de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

3. De vervreemding van de eigendom van elk hiervoor gemeld perceel, tot gemeenschappelijk nut waarvan de mandelige zaak is bestemd, dient steeds gepaard te gaan met de vervreemding van het een derde onverdeelde aandeel in de mede-eigendom van de mandelige zaak.

4. a. Het beheer van de mandelige zaak als bedoeld in artikel 3:170 lid 2 tweede zin van het Burgerlijk Wetboek is opgedragen aan het bestuur van de gemeenschap, hetwelk als zodanig al dan niet uit de mede-eigenaars van de mandelige zaak wordt benoemd door de vergadering van mede-eigenaars van de mandelige zaak, die vergadering 3 hierna te noemen: "de vergadering";

b. het bestuur berust bij een door de vergadering te bepalen aantal van één tot drie bestuurders. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen;

c. het bestuur beheert de middelen van de gemeenschap, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwing van de mandelige zaak. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van die middelen;

d. het bestuur zal de kasmiddelen van de gemeenschap zo mogelijk plaatsen bij een bank op een daartoe bestemde rekening.

5. a. Na afloop van elk boekjaar, dat gelijk is aan het kalenderjaar, wordt door het bestuur een exploitatierekening ter zake de mandelige zaak over dat boekjaar opgesteld. Deze exploitatierekening omvat enerzijds de baten en anderzijds de lasten over dat boekjaar, waaronder begrepen een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de te begroten onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen;

b. op grond van de vastgestelde exploitatierekening worden de definitieve bijdragen van de mede-eigenaars door het bestuur vastgesteld, met inachtneming van de hiervoor onder artikel 2 genoemde verhouding, met dien verstande dat de definitieve bijdragen in de plaats treden van de in dit lid onder c. bedoelde voorschotbijdragen en dat hetgeen als voorschotbijdragen is betaald, in mindering wordt gebracht. Indien over enig boekjaar de voorschotbijdragen als bedoeld onder c. van dit artikel de definitieve bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de mede-eigenaars worden terugbetaald, tenzij het bestuur voorstelt dat verschil over te boeken naar het volgende boekjaar of de vergadering anders

bepaalt. Indien over enig boekjaar de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de mede-eigenaars dit tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren;

c. van de lasten als bedoeld onder a. van dit artikel wordt jaarlijks door het bestuur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen met de op grond van die begroting te becijferen door ieder van de mede-eigenaars verschuldigde voorschotbijdrage en aan de mede-eigenaars overgelegd.

Indien een mede-eigenaar het ingevolge het bepaalde onder b. en/of c. van dit artikel door hem verschuldigde niet binnen een maand na de vervaldatum heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat verschuldigde van de vervaldatum af een rente verschuldigd, gelijk aan de op de vervaldatum geldende wettelijke rente verhoogd met twee (2) procentpunten, met een minimum van vijf euro (€ 5,00) of zoveel meer als de vergadering mocht vaststellen. Indien een mede-eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes (6) maanden na verloop van de onder b. van dit artikel vermelde termijn heeft betaald, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars, in de onderlinge verhouding als hiervoor onder 2. is bepaald, ongeacht de maatregelen welke jegens de nalatige mede-eigenaar kunnen worden genomen en onverminderd het recht van verhaal van de andere mede-eigenaars op eerstgenoemde.

Een mede-eigenaar is verplicht alle door de gemeenschap gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen voor het verhalen van het door die mede-eigenaar aan de gemeenschap verschuldigde, aan de mede-eigenaars te vergoeden; d. het bestuur kan besluiten de mandelige zaak op kosten van de gemeenschap te verzekeren voor de wettelijke aansprakelijkheid, die voor de mede-eigenaars als zodanig kan ontstaan.

6. a. Vergaderingen worden gehouden op de plaats vast te stellen door degene(n), die ingevolge het hierna bepaalde tot bijeenroeping van die desbetreffende vergadering bevoegd is/zijn. Vergaderingen worden gehouden zo dikwijls het bestuur of een mede-eigenaar dat nodig acht. Bijeenroeping vindt schriftelijk plaats door degene(n), die dat nodig achten, met een termijn van tenminste vijftien (15) dagen, de dag van oproeping en van de vergadering zelf daaronder niet begrepen.

De oproeping wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek gekozen woonplaats van de mede-eigenaars en bevat de te behandelen punten, alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de voor de aanvang daarvan getekende presentielijst;

b. in een vergadering heeft elke mede-eigenaar recht op het uitbrengen van één stem. Indien enig onverdeeld aandeel in de mede-eigendom van de mandelige zaak toebehoort aan meer eigenaars, kunnen deze hun stemrecht in de vergadering slechts uitoefenen door één door hen schriftelijk aangewezen persoon.

Ieder van de mede-eigenaars is bevoegd hetzij in persoon, hetzij door een schriftelijk daartoe gevolmachtigde de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, dat laatste met inachtneming van het in de vorige zin bepaalde;

c. in een vergadering worden alle besluiten genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, ongeacht het aantal in zodanige vergadering aanwezige of vertegenwoordigingsbevoegde mede-eigenaars. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle mede-eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd.

7. De verkrijger van een onverdeeld aandeel in de mede-eigendom van de mandelige zaak moet de in artikel 3:176 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek bedoelde mededeling van die verkrijging doen aan het bestuur van de gemeenschap.

8. Het hiervoor bepaalde is een beheersregeling als bedoeld in artikel 3:168 van het Burgerlijk Wetboek en in afwijking in zoverre van het daarin gestelde, loopt het eerste boekjaar vanaf heden tot éénendertig december tweeduizend \*.

9. Het vorenstaande wordt voor zover nodig voor en namens het hoogheemraadschap en de gemeente aanvaard.