

Leidraad
Verkoop Poort van Limburg

21 augustus 2024
DEFINITIEF

Inhoudsopgave

01	**INLEIDING**	**3**
02	**OPGAVE**	**4**
02.01	Historie	4
02.02	Doelen	4
02.03	Het gebouw en haar omgeving	4
02.04	Ruimtelijk kader	6
03	**PROCEDURE**	**7**
03.01	Inleiding	7
03.02	Start verkooppprocedure	7
03.03	Nota van Inlichtingen	8
03.04	Locatiebezoek	8
03.05	Indienen inschrijving	8
03.06	Beoordeling	9
03.07	Bekendmaking voorlopige gunning	9
03.08	Bezwaartermijn	9
03.09	Definitieve gunning en ondertekening koopovereenkomst	9
03.10	Voorbehouden	10
04	**VOORWAARDEN INSCHRIJVING**	**11**
04.01	Uitgangspunten en randvoorwaarden bij inschrijving	11
04.02	Inschrijvingsvereisten	11
04.03	Minimumeisen	12
04.03.01	Uitsluitingsgronden	12
04.03.02	Geschiktheidseisen	12
04.04	In te dienen documenten bij inschrijving	13
05	**BEOORDELING EN GUNNING**	**14**
05.01	Ontvankelijkheid	14
05.02	Beste prijs-kwaliteitverhouding	14
05.03	Beoordelingscommissie	14
05.04	Beoordeling van kwaliteit	14
05.05	Beoordeling van prijs	15
05.06	Totaalscore	15
06	**BIJLAGEN**	**17**

01 INLEIDING

De Poort van Limburg is gelegen aan de Werthaboulevard 1 te Weert. Het gebouw is in eigendom van de gemeente Weert en tot op heden in gebruik geweest als zalencentrum. Het in eigendom hebben van een zalencentrum behoort niet tot de kerntaken van de gemeente. Daarom is men op zoek naar een nieuwe eigenaar (zijnde een bedrijfsmatige ondernemer of maatschappelijk organisatie) die het gebouw naar eigen inzicht van een nieuwe functionele invulling gaat voorzien.

Het betreft een gebouw uit 2010 met een totale capaciteit voor 2.100 personen en een oppervlak van ca. 3.300 m^2 Bruto vloeroppervlakte (BVO). Het gebouw is onderdeel van een groter complex met woningen en kantoren, waarbij tot de verkoop de kelder (ca. 300 m^2 BVO), begane grond (ca. 1.600 m^2 BVO) en 1^e verdieping (ca. 1.400 m^2 BVO) behoren.



Figuur 1: Vooraanzicht Poort van Limburg

Leeswijzer

Deze leidraad bevat de informatie voor deze verkoopprocedure. Met dit document wil de gemeente Weert u voorzien van achtergrondinformatie over de Poort van Limburg, informatie over de opgave (hoofdstuk 02), de procedure (hoofdstuk 03), de voorwaarden van inschrijving (hoofdstuk 04) en de wijze van beoordeling van de inschrijvingen (hoofdstuk 05), zodoende dat geïnteresseerden een weloverwogen inschrijving kunnen doen. Door een inschrijving te doen stemt u in met de inhoud van voorliggende leidraad.

Partijen

De gemeente Weert is de verkopende partij. Republiq begeleidt de verkoopprocedure namens de gemeente Weert.

02 OPGAVE

02.01 Historie

De gemeente Weert is tijdens de bouw in 2009 van het complex eigenaar geworden van de Poort van Limburg. De Poort van Limburg zou een belangrijke maatschappelijke functie voor de gemeente Weert krijgen voor de verenigingen, cultuur en het carnaval. Met een mix van maatschappelijke en commerciële activiteiten. Het uitgangspunt van de gemeente was daarin altijd dat het eigendom van tijdelijke aard zou zijn. Het was beoogd dat een exploitant van de Poort van Limburg uiteindelijk ook eigenaar zou worden. Het exploiteren van een locatie behoort immers niet tot de kerntaak van de gemeente.

In de periode van 2013 tot 2015 is de Poort van Limburg verhuurd aan de commerciële partij Lindeboom met een lokale horecaondernemer als exploitant. In 2015 is de huur beëindigd. Vanaf 2015 is de gemeente met verschillende partijen in gesprek geweest, maar dit heeft niet geleid tot een nieuwe exploitant dan wel eigenaar. Vanaf 2020 heeft de GGD de Poort van Limburg, in verschillende perioden, als vaccinatielocatie in gebruik gehad. Daarna is het gebouw enkel op incidentele basis verhuurd voor specifieke evenementen die moesten voldoen aan tijdelijke beleidsregels. Op dit moment staat het gebouw leeg.

02.02 Doelen

In de eerdere verkooppogingen van de gemeente lag de nadruk op het inzetten van het gebouw als zalencentrum. Met deze verkoopprocedure wil de gemeente zo breed mogelijk geïnteresseerden bereiken en uitdagen om creatieve invullingen voor dit gebouw te bedenken en realiseren. Daarbij zijn alle mogelijke toekomstplannen voor het gebouw toegestaan, ook wanneer deze buiten de huidige planologische bestemming vallen (zie par 02.04).

Met de verkoop van de Poort van Limburg wil de gemeente Weert de volgende doelen bereiken:

- De gemeente wil het eigendom overdragen aan een nieuwe eigenaar.
- De gemeente zoekt daarbij een nieuwe eigenaar die het gebouw van een nieuwe invulling voorziet en wat een versterking is voor het voorzieningenniveau van Weert en haar omgeving.

02.03 Het gebouw en haar omgeving

De Poort van Limburg is gelegen in de wijk Weert-Centrum (het appartementsrecht, kadastraal bekend: gemeente Weert sectie R complexaanduiding 5024 A, appartementsindex 1). Het gebouw uit 2010 heeft een verhuurbaar vloeroppervlak (VVO) van ca. 2.800 m^2 en bestaat uit twee bouwlagen en een kelder. De hoofdentree bevindt zich aan de Werthaboulevard 1.

Het gebouw

Op de begane grond bevinden zich een kantoor/receptie ruimte, twee vergaderruimtes verdeeld met paneelwand tevens te gebruiken als één (horeca)ruimte, de garderobe, toiletten, een volledig ingerichte professionele horecakeuken en een grote zaal met vast podium en foyer. De grote zaal heeft een verdiepingshoogte van twee bouwlagen, is volledig ingericht (licht en geluid), heeft alle aansluitingen voor één vaste en twee mobiele bars, is op te delen in twee zalen door een paneelwand en heeft een totale capaciteit van 1.250 personen. Naast het podium bevindt zich een ruime berging die per trap en met de goederenlift in verbinding staat met de kelder. Hier bevindt zich een ruime opslag/berging, techniek- en containerruimte welke te ontsluiten is via de parkeergarage. De ingerichte horecakeuken op de begane grond is circa 150 m^2 BVO en bevat alle benodigde ondersteunende ruimten voor een professionele keuken van deze omvang. Via de foyer op de begane grond is via de goederenlift en een trap de berging in de kelder bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime horecaberging van circa 120 m^2 BVO welke tevens te ontsluiten is via de parkeergarage en vanaf de Werthaboulevard te bevoorraden is middels een koekoek.

Op de eerste verdieping bevinden zich aan de Werthaboulevard-zijde drie vergaderruimten waarvan er tevens twee verdeeld zijn met een paneelwand en daardoor tevens als één ruimte te gebruiken. En bevindt zich de kleine zaal, het overige deel van de volledige ingerichte horecakeuken van circa 100 m^2 BVO, een ruime foyer, toiletten, 4 kleedruimtes waarvan twee voorzien van douches, technische ruimte voor licht en geluid, techniekruimten en een kantoorruimte voorzien van pantry op deze verdieping. De volledig ingerichte (licht en geluid) kleine zaal bevat een barmeubel en heeft de benodigde aansluitingen, is door middel van een paneelwand als balkon voor de grote zaal op de begane grond te gebruiken of juist af te sluiten als separate zaal en heeft een capaciteit van 550 personen.



Figuur 2: Grote zaal



Figuur 3: Foyer

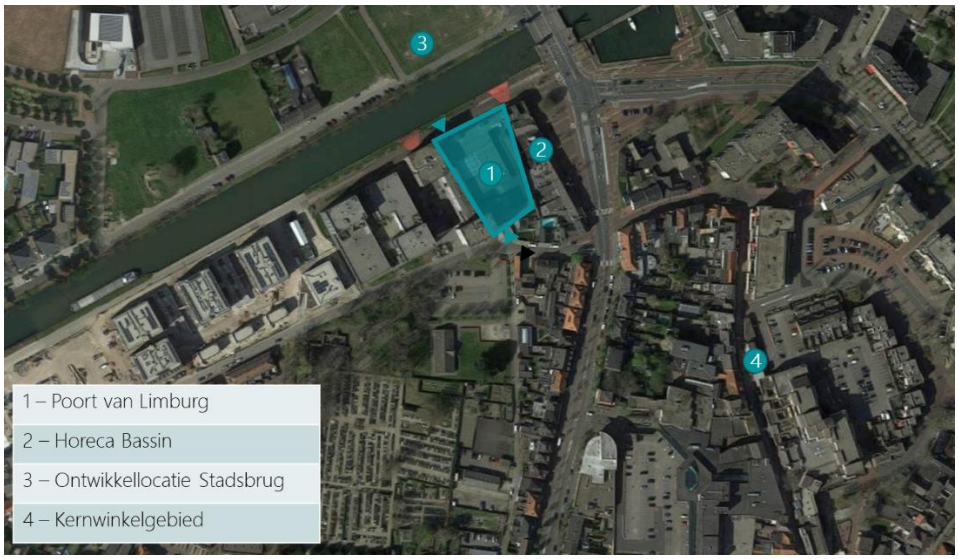


Figuur 4: Warme keuken begane grond

Meer informatie over het gebouw is te vinden in het Bidbook dat als bijlage 1 is bijgevoegd.

De omgeving

In figuur 5 is de Poort van Limburg en haar omgeving weergegeven. De hoofdingang van de Poort van Limburg (groen gearceerd) bevindt zich aan de zijde van het kanaal (Zuid-Willemsvaart) en de ingang van de parkeergarage aan de zuidkant van het gebouw. Direct grenzend aan de Poort van Limburg bevindt zich aan de oostzijde de horeca aan het Bassin (2), ten noorden het kanaal met aan de overkant de ontwikkellocatie Stadsburg (3, woningbouw), ten westen de verdere ontwikkeling van Beekpoort met verschillende woongebouwen. Poort van Limburg is gelegen net ten noorden van het centrum van Weert, waarbij het kernwinkelgebied (4) nabij is.



Figuur 5: Locatie Poort van Limburg en omliggende faciliteiten

02.04 Ruimtelijk kader

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' (kenmerk NL.IMRO.0988) is de huidige bestemming van Poort van Limburg 'gemengd'. De bestemming "gemengd" biedt ruime mogelijkheden voor de invulling van het gebouw, met de mogelijkheden: dienstverlening, horeca van categorie 2 (beide uitsluitend op de begane grond), een horecabedrijf, wonen, functies anders dan wonen zijn ook toegestaan op de verdieping (voor deze locatie zalencentrum/dienstverlening. Op dit moment is de functieaanduiding "specifieke vorm van horeca – zalencentrum" leidend.

In 2020 is een verdere verruiming van de bestemming toegestaan ten behoeve van "cultuur en ontspanning" en "maatschappelijke doeleinden". Voor verdere details over de bestemmingsmogelijkheden zie het Bidbook (bijlage 1).

03 PROCEDURE

03.01 Inleiding

De verkoop geschiedt door middel van een openbare verkoopprocedure in overeenstemming met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals verwoord in het Didam-arrest van 26 november 2021. De Aanbestedingswet 2012 en/of de algemene beginselen van aanbestedingsrecht zijn niet op deze verkoopprocedure van toepassing, ook niet indien er in deze leidraad wordt verwezen naar begrippen die tevens worden gebruikt in de Aanbestedingswet 2012 (bijvoorbeeld maar niet uitsluitend gunningscriteria, UEA, geschiktheidseisen).

De gemeente hecht waarde aan de toekomstige invulling van de Poort van Limburg. Daarom wordt het gebouw verkocht aan de inschrijver met de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding (bieding en toekomstplan). Geïnteresseerden worden uitgedaagd om met creatieve ideeën voor de toekomstige invulling van het gebouw te komen.

Alle geïnteresseerden hebben de mogelijkheid om een inschrijving in te dienen. Alle volledige en geldige inschrijvingen worden beoordeeld op de gunningscriteria. De financiële en kwalitatieve gunningscriteria en hun weging zijn uitgewerkt in hoofdstuk 05.

Deze verkoop vindt volledig digitaal plaats via TenderNed. Dit betekent dat alle communicatie via TenderNed verloopt en dat inschrijvingen uitsluitend via TenderNed kunnen worden ingediend.

De procedure is in onderstaande planning uitgewerkt. De planning en data zijn indicatief en kunnen tussentijds door de gemeente worden aangepast.

Week	Dag	Stap
35	Woensdag 28 augustus 2024	Start verkoopprocedure
37	Woensdag 11 september 2024 tot 17:00 uur	Indienen vragen ten behoeve Nota van Inlichtingen 1
38	Woensdag 18 september 2024	Delen Nota van Inlichtingen 1
39	Vrijdag 27 september 2024 tot 17:00 uur	Indienen verzoek locatiebezoek
40	Dinsdag 1 en woensdag 2 oktober 2024	Locatiebezoek
41	Woensdag 9 oktober 2024 tot 17:00 uur	Indienen vragen ten behoeve Nota van Inlichtingen 2
42	Woensdag 16 oktober 2024	Delen Nota van Inlichtingen 2
44	Woensdag 30 oktober 2024 tot 17:00 uur	Indienen inschrijvingen
50	Vrijdag 13 december 2024	Bekendmaking voorlopige gunning
50-1	Vrijdag 13 december 2024 t/m donderdag 2 januari 2025	Bezwaartermijn (duur 20 dagen)
1-5	Januari 2025	Ondertekening koopovereenkomst door koper
15-18	April 2025	Ondertekening koopovereenkomst door gemeente
19-22	Mei 2025	Levering Poort van Limburg

03.02 Start verkooppprocedure

Een vooraankondiging van de verkoopprocedure is begin juli 2024 gepubliceerd op TenderNed om de markt op de hoogte te stellen van de startdatum. De start van de verkoopprocedure is op woensdag 28 augustus 2024 waarbij de leidraad en bijlagen gepubliceerd worden op TenderNed en daarmee openbaar toegankelijk zijn.

Combinaties

U mag zich aanmelden in een combinatie/samenwerkingsverband. Samenwerkende partijen dienen daarbij één penvoerder aan te wijzen. De communicatie vindt plaats met deze penvoerder. Deze partij is penvoerder gedurende de gehele verkoopprocedure.

Binnen dit samenwerkingsverband mag de gevraagde referentie bij Technische bekwaamheid (04.03.02) door ieder van de samenwerkende partijen zijn uitgevoerd. De penvoerder meldt de combinatie aan door dit aan geven in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA, zie paragraaf 04.03.01). De uitsluitingsgronden (paragraaf 04.03.01) zijn van toepassing op alle partijen in de combinatie. Elke partij in de combinatie dient daarom afzonderlijk een UEA in te dienen.

03.03 Nota van Inlichtingen

In de verkoopprocedure bestaat de mogelijkheid voor geïnteresseerden om doorlopend schriftelijk vragen te stellen. Dit kunnen vragen zijn over de gedeelde informatie (leidraad en bijlagen) en het locatiebezoek. Als geïnteresseerde geen vragen stelt voor inschrijving, is het niet mogelijk om daarop nog terug te komen in een eventuele (kort geding) procedure.

In bovenstaande planning is zichtbaar tot welk moment de vragen voor Nota van Inlichtingen 1 en 2 ingediend kunnen worden. Vragen kunnen uiterlijk tot de in TenderNed genoemde datum en tijdstip gesteld worden. Te laat ingediende vragen worden in principe niet beantwoord. Dit is enkel anders indien gemeente van mening is dat de vraag dermate essentieel is dat beantwoording hiervan noodzakelijk is voor alle inschrijvers. Voor het stellen van vragen dienen geïnteresseerden gebruik te maken van de vragenmodule van TenderNed.

De geanonimiseerde vragen zullen uiterlijk op de in de planning genoemde datum door de gemeente worden beantwoord. De gemeente zal de vragen niet tussentijds beantwoorden, maar beantwoordt de gestelde vragen middels de nota van inlichtingen, welke op TenderNed zal worden gepubliceerd. Hiermee borgt de gemeente dat alle geïnteresseerden over dezelfde informatie beschikken om een goede inschrijving te kunnen doen en kunnen alle eventuele onduidelijkheden voorafgaand aan het doen van een inschrijving worden uitgesloten.

03.04 Locatiebezoek

Als onderdeel van de verkoopprocedure wordt de mogelijkheid geboden tot een locatiebezoek. Bij dit locatiebezoek mogen maximaal drie personen per geïnteresseerde aanwezig zijn. Het tijdstip van het locatiebezoek wordt per geïnteresseerde gecommuniceerd. Geïnteresseerden dienen een verzoek tot locatiebezoek uiterlijk op de in de planning genoemde datum en tijdstip kenbaar te maken via een bericht van TenderNed. Het is daarbij enkel een schouw van de huidige situatie, eventuele vragen dienen schriftelijk gesteld te worden en worden via de Nota van Inlichtingen beantwoord.

03.05 Indienen inschrijving

Geïnteresseerden hebben uiterlijk tot de in de planning vermelde datum en tijdstip de gelegenheid een inschrijving in te dienen die voldoet aan de eisen en voorwaarden zoals gesteld in dit document met bijlagen en de Nota('s) van Inlichtingen. De verplicht in te dienen documenten bij inschrijving zijn uitgewerkt in paragraaf 04.04.

De inschrijving, inclusief alle vereiste documenten, dient op de in de planning aangegeven datum en tijdstip ingediend te zijn. De inschrijving geschiedt via de digitale kluis van TenderNed. Geïnteresseerden dienen hiertoe de inschrijving te uploaden in de daarvoor bestemde digitale kluis. Andere of andersoortige inschrijvingen worden niet in

behandeling genomen. Na sluitingsdatum/tijdstip sluit de kluis en is het niet meer mogelijk stukken aan te leveren en/of te wijzigen. Als de termijn voor de uiterlijke ontvangst van de inschrijvingen is verlopen start de beoordeling.

03.06 Beoordeling

De gemeente is op zoek naar de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding. Gunning vindt derhalve plaats op basis van de beste combinatie van de bieding en het door de inschrijver ingediende toekomstplan.

Na opening van de kluis worden de inschrijvingen door Republiq gecontroleerd op ontvankelijkheid (zie paragraaf 05.01) waarbij gekeken wordt of inschrijvingen voldoen aan de inschrijvingsvereisten (zie paragraaf 04.02) en minimumeisen (zie paragraaf 04.03). Bij kleine, niet wezenlijke gebreken kan de gemeente besluiten om de inschrijver in de gelegenheid te stellen deze binnen een redelijke termijn te herstellen. Het verdere beoordelingsproces van de ontvankelijke inschrijvingen is verder in detail beschreven in hoofdstuk 05.

03.07 Bekendmaking voorlopige gunning

De termijn tussen indienen inschrijvingen en voorlopige gunning is ruim door het beoordelingsproces van de beoordelingscommissie en besluitvormingsproces binnen de gemeente. Uiterlijk op de in de planning vermelde datum wordt de voorlopige gunning bekend gemaakt. Dan wordt bekend welke inschrijver de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitverhouding heeft ingediend. Aan deze inschrijver wordt de verkoop voorlopig gegund. Op die datum ontvangen alle inschrijvers als toelichting op de uitslag de ingevulde beoordelingstabel (conform de gunningscriteria in hoofdstuk 05) van hun eigen inschrijving en tevens het puntentotaal van de concurrerende inschrijvers.

03.08 Bezwaartermijn

Indien een van de inschrijvers het niet met de voorlopige gunning eens is, kan die inschrijver binnen een termijn van 20 kalenderdagen na verzending van de voorlopige gunning (de standstill-termijn) bezwaar aantekenen door middel van het aanhangig maken van een kort geding bij de rechtbank Limburg, locatie Roermond. In het belang van een snelle en goede voortgang wordt inschrijver dringend verzocht om de gemeente hiervan op de hoogte te stellen.

De standstill-termijn van 20 kalenderdagen na verzending van de voorlopige gunning is een vervaltermijn. Is door de inschrijver binnen deze termijn geen kort geding aanhangig gemaakt, dan verliest de inschrijver het recht om rechtsmaatregelen te treffen.

Indien er tijdig een kort geding aanhangig wordt gemaakt, dan zal de gemeente de uitkomst van dat kort geding afwachten voordat men tot definitieve gunning overgaat. De gemeente zal de winnende inschrijver direct op de hoogte brengen van het feit dat er een kort geding aanhangig is gemaakt.

03.09 Definitieve gunning en ondertekening koopovereenkomst

Met het doen van een inschrijving verplicht de inschrijver zich, in het geval aan de inschrijver wordt gegund, tot het sluiten en ondertekenen van de koopovereenkomst overeenkomstig het concept in bijlage 2.

De gemeente behoudt zich het recht voor om, indien men niet tot ondertekening van de koopovereenkomst komt, in overleg te treden met de inschrijver die de inschrijving heeft gedaan met de op één na beste-prijskwaliteitsverhouding en met deze inschrijver de koopovereenkomst te sluiten.

03.10 Voorbehouden

- De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om inschrijvers die in strijd handelen met het in de onderhavige leidraad bepaalde uit te sluiten van verdere deelname en/of beoordeling van hun inschrijving.
- De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om (om haar moverende redenen) niet tot voorlopige en/of definitieve gunning over te gaan.
- De gemeente behoudt zich te allen tijde het recht voor om (om haar moverende redenen) niet te verkopen of de procedure tussentijds af te breken, te wijzigen of te herstarten.
- De gemeente is in bovenstaande gevallen niet gehouden tot kosten- en/of schadevergoeding. Geïnteresseerden vrijwaren de gemeente in dat kader van aanspraken van derden.

04 VOORWAARDEN INSCHRIJVING

04.01 Uitgangspunten en randvoorwaarden bij inschrijving

Met het doen van een inschrijving verklaren inschrijvers zich onherroepelijk en onvoorwaardelijk akkoord met de volgende uitgangspunten en randvoorwaarden:

- In geval van tegenstrijdigheden tussen de Nota's van Inlichtingen en de leidraad prevaleert het bepaalde in de Nota's van inlichtingen. Indien er meer Nota's van Inlichtingen zijn prevaleert, in geval van tegenstrijdigheden tussen de Nota's van Inlichtingen, het bepaalde in de meest recente Nota van Inlichtingen, dus die met het hoogste nummer.
- Deze leidraad inclusief bijlagen is met zorg samengesteld. Als u toch onjuistheden, gebreken of onvolkomenheden tegenkomt, verzoeken wij u om dit direct te melden. Tekortkomingen die na het indienen van een inschrijving naar voren komen kunnen de gemeente niet worden aangerekend.
- Elke inschrijver verklaart door middel van het doen van een inschrijving onherroepelijk en onvoorwaardelijk in te stemmen met het verloop en de inhoud van de verkoopprocedure.
- Met het doen van een inschrijving stemt de inschrijver zonder voorbehoud in met de inhoud van de concept koopovereenkomst (zie bijlage 2) en de voorwaarden opgenomen in de overige verkoopdocumenten.
- Het is niet toegestaan om zowel zelfstandig als in (meerdere) combinatie(s) deel te nemen aan de procedure. Geïnteresseerden mogen maar één keer deelnemen.
- Geïnteresseerden die onderdeel uitmaken van hetzelfde concern mogen slechts als gezamenlijke combinatie inschrijven en niet ieder voor zich al dan niet deel uitmakend van een combinatie met derden.
- Het is geïnteresseerden niet toegestaan om afspraken te maken met andere bij deze verkoopprocedure betrokken partijen dan wel geïnteresseerden en/of op welke wijze dan ook inzage te hebben in elkaars inschrijvingen, anders dan in het kader van een combinatie.
- De bieding, als onderdeel van de inschrijving, dient een bieding zonder enig voorbehoud te zijn. De kosten koper, die bovenop de koopprijs uit de bieding komen, zijn voor rekening van de kopende partij.
- De verkoopprocedure wordt bij definitieve gunning of bericht van beëindiging van de procedure door de gemeente als beëindigd beschouwd, zonder dat geïnteresseerden dan wel inschrijvers daar nog enig recht aan kunnen ontlenen.
- De gemeente zal de documenten van geïnteresseerden dan wel inschrijvers die in het kader van deze verkoopprocedure worden ingediend vertrouwelijk behandelen.
- Overdracht van het appartementsrecht vindt plaats in huidige staat en toestand, zowel feitelijk als juridisch. Huidige staat betekent de staat op de datum van juridische levering. Of indien feitelijke levering eerder plaatsvindt dan juridische levering, op de datum van feitelijke levering.
- Alle kosten om de locatie geschikt te maken voor het door de inschrijver beoogde gebruik, waaronder begrepen maar niet beperkt tot kostenverhaal/exploitatiebijdragen, leges, etc. verbonden aan een benodigd ruimtelijk besluiten en/of vergunningen, zijn volledig voor rekening van de nieuwe eigenaar en zijn niet inbegrepen in de koopsom.
- Alle eigen gemaakte kosten en risico's ten aanzien van de verkoopprocedure komen voor rekening van geïnteresseerden
- Alle kosten en risico's ten aanzien van de realisatie en exploitatie van de toekomstige invulling komen voor rekening van de nieuwe eigenaar.

04.02 Inschrijvingsvereisten

Voor deze verkoopprocedure gelden de volgende inschrijvingsvereisten:

- De inschrijver wordt verzocht geen andere informatie in te dienen dan gevraagd. Extra informatie zal niet worden meegenomen bij de beoordeling.

- De formulieren en modellen ten behoeve van de inschrijving (bijlage 3 t/m 6) dienen op de aangegeven plaatsen volledig te worden ingevuld en ondertekend door daartoe ondertekeningsbevoegde personen, blijkend uit door de inschrijver aan te leveren recente (niet ouder dan 6 maanden) uittreksels uit het Handelsregister.
- De inschrijving dient minimaal 200 dagen gestand te worden gedaan.
- De inschrijving dient digitaal via TenderNed ingediend te worden.
- De inschrijving en alle bijlagen, verklaringen en andere ingediende documenten dienen in de Nederlandse taal te worden opgesteld.
- De gemeente kan besluiten om inschrijvingen, waarin afwijkingen of voorbehouden zijn opgenomen en afwijken van de leidraad en bijlagen, niet in behandeling te nemen en uit te sluiten van verdere deelname. Inschrijver kan hieraan geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten en/of schade jegens de gemeente ontlenen en vrijwaart de gemeente van aanspraken van derden in dat verband. De gemeente kan een inschrijver de gelegenheid bieden gebreken te herstellen, mits dit herstel geen wijziging in zijn inschrijving teweeg brengt.

04.03 Minimumeisen

04.03.01 Uitsluitingsgronden

Uitsluitingsgronden zijn omstandigheden die rechtvaardigen om geïnteresseerden uit te sluiten van de verkoopprocedure. Er wordt daarom gevraagd om bij inschrijving een rechtsgeldig ondertekend Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA, zie bijlage 3 voor model) in te dienen waaruit blijkt dat geen van de genoemde uitsluitingsgronden van toepassing zijn op inschrijver.

Inschrijvers kunnen van de procedure worden uitgesloten , indien zij zich in ernstige mate schuldig hebben gemaakt aan valse verklaringen bij het invullen van het UEA, indien zij informatie hebben achtergehouden of indien zij niet in staat zijn de ondersteunende documenten te verstrekken. Inschrijver verklaart met het doen van een inschrijving de UEA gelezen te hebben en volledig te voldoen aan de gestelde eisen.

04.03.02 Geschiktheidseisen

Financiële en economische draagkracht

De inschrijver is een financieel gezonde partij (tenminste positief eigen vermogen en ten minste positief werkkapitaal) en is naar verwachting in staat om de investering te plegen. Hiertoe dient inschrijver in:

- De jaarrekening over 2023 (incl. goedkeurende accountantsverklaring.
- Een, door een onder Nederlands wettelijk toezicht staande bankinstelling of kredietverzekeraar van goede naam en faam, ondertekende bereidstellingsverklaring voor een onvoorwaardelijke “first call” bankgarantie ter hoogte van € 100.000,- (zie bijlage 4 voor model).
  - Uiterlijk twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst dient de daadwerkelijke bankgarantie door de nieuwe eigenaar aangeleverd te worden. Deze garantie kan door de gemeente worden ingeroepen wanneer de inschrijver de verplichtingen uit zijn inschrijving, alsmede uit hoofde van deze leidraad en bijbehorende bijlagen, waaronder de te sluiten koopovereenkomst, niet nakomt.
  - De gemeente heeft het recht om de bereidstellingsverklaring bankgarantie eerder te laten vervallen en te retourneren aan de betreffende inschrijver.
  - Voor de inschrijvers waaraan de verkoop niet wordt gegund, komt de bereidstellingsverklaring bankgarantie (ingediend bij inschrijving) vier weken na het moment van definitieve gunning te vervallen waarna de gemeente deze onverwijld zal retourneren.

Technische bekwaamheid

In het kader van de technische bekwaamheid dient de inschrijver de volgende kerncompetentie aan te tonen:

– Inschrijver heeft ervaring met het in eigendom hebben van een vastgoedobject met een minimale jaaromzet van € 350.000,- ofwel met het (risicodragend) exploiteren van een gebouw met een minimale jaaromzet van € 350.000,-.

Er dient hiervoor één referentieproject ingediend te worden ter aantoning van de voornoemde kerncompetentie. Het referentieproject mag maximaal 1 enkelzijdige pagina A4 tekst bevatten en aangevuld worden met beeldmateriaal. Hiervoor dient inschrijver gebruik te maken van het model beschrijving referentieproject (zie bijlage 5). Het referentieproject moet actueel zijn. Hiermee wordt bedoeld dat het project op dit moment in eigendom / in exploitatie is of na 1 oktober 2019 in eigendom / in exploitatie was.

Indien inschrijver zelf niet voldoen aan deze kerncompetentie mag er wel een combinatie/samenwerkingsverband aangegaan worden waarin één van de samenwerkende partijen voldoet aan deze kerncompetentie (zie ook par. 03.02).

04.04 In te dienen documenten bij inschrijving

Bij inschrijving dienen de volgende documenten via TenderNed ingediend te worden:

– **Minimumeisen:**
  - Volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende UEA (conform model bijlage 3). Bij combinaties dient elke partij in de combinatie een UEA in te dienen.
  - Een recent (niet ouder dan 6 maanden gerekend vanaf uiterste moment van inschrijving) KvK-uittreksel waaruit rechtsgeldige ondertekening blijkt. Bij combinaties dient elke partij in de combinatie een KvK-uittreksel in te dienen.
  - Jaarrekening 2023 inclusief goedkeurende accountantsverklaring. Bij combinaties dient elke partij in de combinatie een de jaarrekening in te dienen.
  - Volledig ingevulde en rechtsgeldig ondertekende bereidstellingsverklaring bankgarantie (conform model bijlage 4).
  - Beschrijving van één referentieproject ter aantoning van de kerncompetentie (conform model bijlage 5).
– **Bieding:**
  - Ingevuld en rechtsgeldig ondertekend inschrijvingsbiljet (conform model bijlage 6).
– **Kwaliteit:**
  - Toekomstplan van maximaal 4 enkelzijdige A4-pagina's tekst, uitgaande van reguliere lettertypes, lettergrootte en regelafstand en exclusief beeldmateriaal waarin in ieder geval gemotiveerd invulling wordt gegeven aan de in paragraaf 05.04 omschreven kwalitatieve gunningscriteria:
    - Kwaliteit van het toekomstplan
      – Toevoeging/versterking voorzieningenniveau
      – Inpassing in directe omgeving
    - Haalbaarheid van het toekomstplan
  - Een vlekkenplan dan wel schetsontwerp hoe de toekomstige invulling ruimtelijk in het gebouw voorzien is en ingepast in de directe omgeving.

05 BEOORDELING EN GUNNING

05.01 Ontvankelijkheid

Inschrijvingen worden allereerst beoordeeld op ontvankelijkheid. Als er sprake is van kleine, niet wezenlijke gebreken, worden inschrijvers in de gelegenheid gesteld dit binnen een redelijke termijn te herstellen mits daardoor geen wijziging van de inschrijving tot stand komt. Alleen volledige en geldige inschrijvingen worden ontvankelijk verklaard. Hierbij betekent volledig dat alle documenten als benoemd in paragraaf 04.04 onderdeel zijn van de inschrijving en geldig dat al deze documenten voldoen aan de uitgangspunten, randvoorwaarden, inschrijvingsvereisten en minimumeisen (paragraaf 04.01 t/m 04.03) uit deze procedure. Eventuele niet-ontvankelijke inschrijvingen worden uitgesloten van verdere deelname en beoordeling.

05.02 Beste prijs-kwaliteitverhouding

Alle ontvankelijke inschrijvingen worden vervolgens beoordeeld op basis van een combinatie van prijs (bieding) en kwaliteit (herontwikkelingsplan). De combinatie van deze waardering van de bieding en het toekomstplan leidt tot een integrale totaalscore. De verkoop wordt gegund aan de inschrijver met de hoogste totaalscore, te weten de inschrijving met de beste prijs-kwaliteitsverhouding.

05.03 Beoordelingscommissie

Enkel de kwalitatieve score wordt bepaald door de beoordelingscommissie. In eerste instantie worden de toekomstplannen door de leden van de beoordelingscommissie individueel beoordeeld op de kwalitatieve gunningscriteria. Vervolgens zal men in een beoordelingssessie tot consensus komen over de kwalitatieve score van de inschrijvingen.

De beoordelingscommissie bestaat uit de volgende personen:

- Projectleider, gemeente Weert.
- Beleidsmedewerker economie, gemeente Weert.
- Strategisch adviseur, gemeente Weert.
- Adviseur binnenstad, STEC groep.

05.04 Beoordeling van kwaliteit

Het toekomstplan wordt door de beoordelingscommissie op kwaliteit beoordeeld aan de hand van een tweetal kwalitatieve gunningcriteria. Gunningscriterium 1 bestaat uit twee subcriteria die afzonderlijk van elkaar gescoord worden. De optelling van de scores op de kwalitatieve (sub)gunningscriteria leiden tot een totaalscore op het onderdeel kwaliteit. Een inschrijving kan maximaal 40 punten krijgen op het onderdeel kwaliteit.

De leden van de beoordelingscommissie scoren in eerste instantie ieder individueel de plannen. Vervolgens scoort de beoordelingscommissie in een beoordelingssessie de plannen door aan de kwalitatieve (sub)gunningscriteria gehele cijfers van nul tot en met vijf toe te kennen. De cijfers worden toegekend naar de mate waarin uw plan naar oordeel van de commissie een hogere meerwaarde kent, meer overtuigt en beter onderbouwd is op de omschreven criteria. De score per (sub)criterium per inschrijver wordt in consensus vastgesteld door de beoordelingscommissie.

De punten per kwalitatief (sub)criterium worden bepaald naar rato van de score op het betreffende subcriterium. (Voorbeeld: een score van 4 op een subcriterium met maximaal 20 te behalen punten levert de inschrijver 16 punten op). De totaalscore voor het onderdeel kwaliteit per inschrijver wordt bepaald door de punten per subcriterium te sommeren.

Score	Percentage van max. aantal punten	Betekenis
0	0%	Geen meerwaarde
1	20%	Beperkte meerwaarde
2	40%	Enige meerwaarde
3	60%	Ruime meerwaarde
4	80%	Duidelijke meerwaarde
5	100%	Maximale meerwaarde

De door de beoordelingscommissie te hanteren kwalitatieve (sub)gunningscriteria zijn als volgt:

1. **Kwaliteit van het toekomstplan (max. 25 punten)**

De score op dit criterium wordt bepaald door de mate waarin de kwaliteit van het toekomstplan (en vlekkenplan) tot uiting komt in de beoogde invulling van het gebouw. Hierbij worden de volgende subcriteria gehanteerd:

- **Toevoeging/versterking voorzieningenniveau (maximaal 20 punten)**
  De mate waarin het toekomstplan overtuigt dat de functionele invulling een toevoeging dan wel versterking is voor het voorzieningenniveau[1] van Weert en haar verzorgingsgebied. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld de aansluiting op bestaande functies in omgeving, kwaliteit van het concept en verscheidenheid aan functies.
  Voor dit subcriterium geldt een minimumscore ≥ 1. Een score van 0 leidt tot uitsluiting van deelname.
- **Inpassing directe omgeving (maximaal 5 punten)**
  De mate waarin het toekomstplan overtuigt dat de functionele invulling past binnen de directe omgeving. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld de aansluiting op omliggende bebouwing, impact voor omwonenden, het (eventueel) aantrekken van publiek en de toegankelijkheid voor publiek.

2. **Haalbaarheid van het toekomstplan (max. 15 punten)**

De mate waarin de planuitwerking overtuigt in de identificatie en beheersing van de risico's voor het toekomstplan. Van inschrijver wordt verwacht dat kritisch beschreven wordt welke risico's het toekomstplan met zich meebrengt en hoe men deze risico's wil beheersen. Te denken valt aan bijvoorbeeld risico's ten aanzien van wet- en regelgeving, financiële en planologische risico's (bijv. een invulling buiten het huidige planologisch kader).

05.05 Beoordeling van prijs

Bij de beoordeling van de prijs wordt gewerkt met een drempelwaarde voor de bieding. De drempelwaarde bedraagt € 1.000.000,-. Inschrijvers die een bod doen onder de drempelwaarde worden uitgesloten van verdere deelname aan de verkoopprocedure. Een bod op de drempelwaarde zorgt voor 0 punten. Naarmate het bod verder boven de drempelwaarde ligt, krijgen inschrijvers meer punten. Voor alle € 25.000,- boven de drempelwaarde kan 1 extra punten worden gescoord. Het is daarbij mogelijk om meer dan 60 punten op prijs te scoren. De score op prijs wordt op twee decimalen achter de komma afgerond.

05.06 Totaalscore

De totaalscore is een optelling van de waardering in punten van de bieding en de beoordeling van het toekomstplan op basis van de kwalitatieve (sub)gunningcriteria. Gedurende de beoordeling op kwaliteit hebben de leden van de beoordelingscommissie enkel inzage in het toekomstplan. Nadat de beoordeling op kwaliteit definitief is vastgesteld

[1] *Het (kwalitatief) aanbod aan voorzieningen en diensten. Dit kunnen maatschappelijke voorzieningen en diensten (onderwijs, sport, kunst en cultuur, welzijn) als ook commerciële voorzieningen en diensten (winkels, leisure, cultuur, horeca, dienstverlening) zijn.*

door de commissie worden de biedingen geopend. De verkoop wordt gegund aan de inschrijver met de inschrijving met de hoogste totaalscore c.q. de beste prijs-kwaliteitsverhouding.

Indien twee of meer inschrijvers met gelijke scores op de eerste plaats eindigen, is in eerste instantie de hoogste score op het gunningscriterium kwaliteit doorslaggevend. Is deze score ook hetzelfde voor meerdere inschrijvers, wordt door middel van notariële loting de winnende inschrijver geselecteerd uit de gelijke inschrijvingen.

06 BIJLAGEN

1. Bidbook Poort van Limburg
2. Concept koopovereenkomst
3. Model Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA)
4. Model bereidstellingsverklaring bankgarantie
5. Model beschrijving referentieproject
6. Model inschrijvingsbiljet



Bidbook
Verkoop Poort van Limburg

21 augustus 2024
DEFINITIEF

Inhoudsopgave

01 INLEIDING 3

02 GEBOUWINFORMATIE 4
02.01 Algemene informatie 4
02.02 Locatie en bereikbaarheid 4
02.03 Oppervlakte van het gebouw 5
02.04 Indeling, beschrijving en foto's van het gebouw 5

03 TECHNISCHE INFORMATIE 10
03.01 Staat van onderhoud 10
03.02 Aanwezige installaties 10
03.03 Gas en elektraverbruik 2021-2023 11
03.04 Energielabel 11
03.05 Akoestisch onderzoek 11

04 OVERIGE INFORMATIE 11
04.01 Bestemmingsplan en vergunningen 11
04.02 Vereniging van Eigenaren (VvE) 11
04.03 Losse inventaris 12

05 BIJLAGEN 13

01 INLEIDING

De Poort van Limburg is gelegen aan de Werthaboulevard 1 te Weert. Het gebouw is in eigendom van de gemeente Weert en tot op heden in gebruik geweest als zalencentrum. Het in eigendom hebben van een zalencentrum behoort niet tot de kerntaken van de gemeente. Daarom is men op zoek naar een nieuwe eigenaar (zijnde een bedrijfsmatige ondernemer) die het gebouw naar eigen inzicht van een nieuwe functionele invulling gaat voorzien.

Het betreft een gebouw uit 2010 met een totale capaciteit voor 2.100 personen en een oppervlak van ca. 3.366 m^2 Bruto vloeroppervlakte (BVO). Het gebouw is onderdeel van een groter complex met woningen en kantoren, waarbij tot de verkoop de kelder (ca. 299 m^2 BVO), begane grond (ca. 1.658 m^2 BVO) en 1^e verdieping (ca. 1.404 m^2 BVO) behoren.

Verkoopprocedure

In het kader van het Didam-arrest kiest de gemeente Weert er voor om door middel van een openbare verkoopprocedure Poort van Limburg te verkopen. Aangezien dat de gemeente waarde hecht aan de toekomstig invulling van Poort van Limburg, wordt het gebouw verkocht aan de inschrijver met de beste prijs-kwaliteit verhouding. De verkoop vindt volledig digitaal plaats via TenderNed. Voor meer informatie over de procedure, planning, minimumeisen en gunningscriteria verwijzen we naar de leidraad die op TenderNed is gepubliceerd.

Leeswijzer

Met dit bidbook wil de gemeente Weert u voorzien van de relevante gebouwinformatie over Poort van Limburg. Door een inschrijving te doen stemt u in met de inhoud van voorliggend bidbook.

Partijen

De gemeente Weert is de verkopende partij. Republiq begeleidt de verkoopprocedure namens de gemeente Weert.

Disclaimer

Het bidbook heeft als doel om geïnteresseerden van voldoende gdebouwinformatie te voorzien. Ondanks de aandacht die er in het opstellen van het bidbook is gestopt, is het mogelijk dat de informatie onvolledig of onjuist is. Wij kunnen u niet garanderen dat de informatie uit dit bidbook of de bijlagen geschikt is voor het doel waarvoor de informatie door u wordt geraadpleegd.

02 GEBOUWINFORMATIE

02.01 Algemene informatie

Kadastrale aanduiding	Gemeente Weert sectie R complexaanduiding 5024 A, appartementsindex 1 (zie bijlage 1 voor eigendomsinformatie)
Bouwjaar	Eind 2009 is de bouw van het totale complex gestart. Eind 2012 is het geheel opgeleverd. Kadastraal geldt bouwjaar 2010.
Architect	Arn. Meijs Architekten
Type constructie	*Gevels*: De gevels zijn opgebouwd uit metselwerk met spouw. Het geheel is voorzien van dubbele beglazing in aluminium kozijnen. *Daken*: Het gebouw bevat platten daken die voorzien zijn van bitumineuze dakbedekking. *Vloeren*: De vloeren zijn allen opgebouwd uit beton. De technische ruimte die later is aangebouwd, bestaat uit een geprofileerde damwandbeplating.

02.02 Locatie en bereikbaarheid

Locatie

Poort van Limburg is net ten noorden van het centrum van Weert gelegen. De bezoekersingang van Poort van Limburg bevindt zich aan de zijde van het Zuid-Willemsvaart en de ingang van de parkeergarage bevindt zich aan de zuidkant van het gebouw. Het gebouw grenst aan de oostzijde direct aan de horeca aan het Bassin, ten noorden aan het kanaal met aan de overkant de ontwikkellocatie Stadsburg, ten westen de verdere ontwikkeling van Beekpoort met verschillende woongebouwen en kantoren.





Vooraanzicht Poort van Limburg vanaf Werthaboulevard

Bereikbaarheid

Met de auto is de locatie vanuit de Noordzijde van Weert via de Eindhovense weg makkelijk te bereiken. Er is een ruim aanbod van parkeergelegenheden: overdekt in de parkeergarage onder Poort van Limburg en aan de achterzijde aan de Beekpoort, waar op beide plekken het betaald parkeren beleid van de gemeente Weert geldt.

Met het openbaar vervoer is de locatie tevens goed bereikbaar. Vanaf het NS-intercitystation van Weert is het circa 15 minuten lopen of slechts 5 minuten met buslijn 1 die elk half uur rijdt. Tevens is Poort van Limburg zeer nabij het centrum van Weert gelegen, slechts 5 minuten lopen.

02.03 Oppervlakte van het gebouw

Op 4 juni 2024 is er een NEN 2580 oppervlakte meting uitgevoerd. Deze meetgegevens bepalen het bruto vloeroppervlakte (BVO) en verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO). Onderstaand vindt u de samenvatting en het complete meetrapport, meetcertificaat en ruimtestaat is als bijlage 2 bijgevoegd.

Bruto vloeroppervlakte (BVO)

BVO souterrain	299 m^2
BVO begane grond	1.658 m^2
BVO eerste verdieping	1.404 m^2
Bruto vloeroppervlakte totaal	**Ca. 3.366 m^2**

Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO)

VVO souterrain	209 m2
VVO begane grond	1.510 m2
VVO eerste verdieping	1.110 m2
Verhuurbaar vloeroppervlakte totaal	**Ca. 2.829 m^2**

02.04 Indeling, beschrijving en foto's van het gebouw

Voor een gedetailleerde weergave van het gebouwen verwijzen we naar bijlage 2 waar in het meetrapport met arcering is aangegeven welke ruimten tot het verkochte behoren. Hieronder volgt een beknopte beschrijving van (de indeling) het gebouw. De nummering in de plattegronden geeft aan vanaf welke plek de foto's genomen zijn.

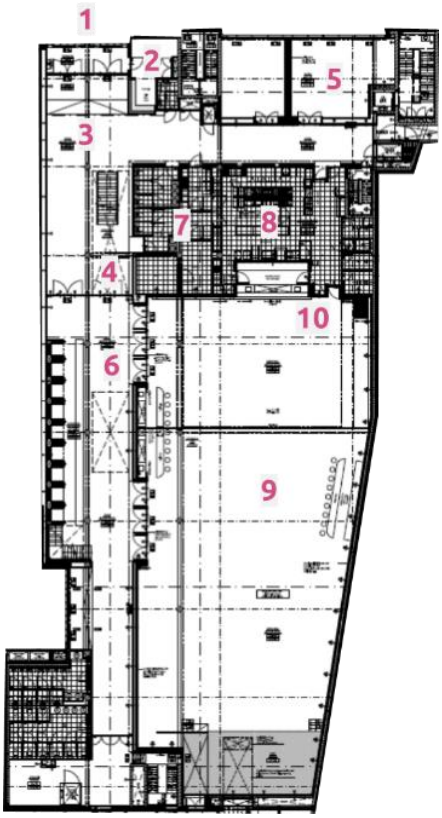
Souterrain

In de kelder van de Poort van Limburg bevindt zich de openbare parkeergarage van de gemeente Weert. Tevens hebben hier verschillende bewoners van de woongebouwen een eigen parkeerplek. Het parkeergedeelte van de kelder behoort niet tot het verkochte.

Wel tot het verkochte behoort aan de noordzijde aan de Werthaboulevard (aan de Zuid-Willemsvaart) de grote (horeca)berging, voorzien van een koekoek ter bevoorrading van het gebouw. Dit is toegankelijk vanaf de begane grond via het trappenhuis, de (goederen)lift en vanuit de parkeergarage.

Aan de zuidzijde aan de Beekpoort bevindt zich de techniekruimte waarin de CV-installatie is opgesteld, de containerruimte en nog twee zeer ruime opslagruimten aan beide zijden van het trappenhuis. In één van de opslagruimten is tevens een goederenlift aanwezig die uitkomt naast het podium op de begane grond. De containerruimte is tevens toegankelijk vanuit de parkeergarage.

Begane grond



De hoofdentree van Poort van Limburg bevindt zit aan de noordzijde aan de Werthaboulevard en is toegankelijk door een tweetal dubbele toegangsdeuren. Een tochtsluis leidt naar de foyer. Hier bevindt zich een kantoor/receptie welke tevens te benaderen is door middel van een balie vanuit de foyer. Aan de noordzijde van het gebouw bevinden zich verder twee zalen (Beekpoort en Hoogpoort) die als één grote zaal of door middel van een schuifwand als twee afzonderlijke zalen te gebruiken zijn. Deze zalen zijn voorzien van alle aansluitingen en voorzieningen om als horeca in gebruik te nemen, hebben uitzicht op het kanaal en er zijn tevens mogelijkheden voor een terras aan de Werthaboulevard.

Gelegen aan de foyer aan de noordzijde van het gebouw is er nog een mindervalide-toilet, -lift (tussen begane grond en 1e verdieping) en patchkast. Aan de overzijde van dit deel van de foyer bevindt zich de goederenlift (kelder t/m eerste verdieping) en trappenhuis en een damestoilet met drie losse toiletruimten en herentoilet met twee losse toiletruimten en drie urinoirs.

Hier is tevens de zeer ruime en professionele centrale keuken gelegen. Deze is volledig ingericht en voorzien van alle benodigde apparatuur en ingedeeld als warme keuken, koude keuken, mise en place en spoelkeuken. Rondom deze ruime centrale keuken bevinden zich nog diverse ondersteunende ruimten zoals: ontvangst goederen, droge opslag, koelcel, vriescel, drankencel, serviesruimte, linnenruimte en toilet voor keukenpersoneel.

Vanaf de foyer aan de noordzijde van het gebouw is via een open trap de eerste verdieping toegankelijk. Op de begane grond komt men vervolgens via twee grote dubbele toegangdeuren in het zalengedeelte. Aan de foyer die hier doorloopt grenst de ruime garderobe met ruimte voor circa 800 jassen. Achter deze garderobe bevindt zich een tweede trap naar de eerste verdieping en daar tegenover de kenmerkende (decoratieve) toegangsdeuren van de oude Poort van Limburg. Tevens zijn achterin de foyer de toiletten gesitueerd: negen toiletruimten bij de dames en vier toiletruimten en zeven urinoirs bij de heren. Aan de zuidzijde van het gebouw grenst de foyer aan de ruime (stoelen)berging, met goederenlift naar de bergingen in de kelder en trappenhuis naar de kelder en eerste verdieping en die kan dienen als personeelstoegang.

Tegenover de garderobe zijn twee toegangen tot de grote zaal. De grote zaal is aan de zuidzijde twee bouwlagen hoog. Meer in het midden van het gebouw is het één bouwlaag hoog, waar de kleine zaal (balkonzaal) gesitueerd is. De kleine zaal geeft over de volle breedte vanaf de eerste verdieping zicht op de grote zaal. Middels een schuifwand is de grote zaal te verdelen in twee zalen, met ieder een eigen ingang van drie openslaande dubbele toegangsdeuren. De zalen zijn geluidswerend uitgevoerd. De totale capaciteit van de grote zaal is 1.250 personen. Aan de noordzijde van de grote zaal is de vaste bar gesitueerd, voorzien van barmeubel en alle benodigde aansluitingen. Verder zijn er in de zaal op twee plekken nog mogelijkheden om een ruime mobiele bar te plaatsen, tevens voorzien van alle aansluitingen. De zalen (zowel grote als kleine op 1e verdieping) zijn voorzien van uitgebreide licht (Ata) en geluid (Bose) installatie. Aan de zuidzijde van de grote zaal is een ruim vast podium aanwezig met hefpoort en buitendeuren voor laden en lossen. Deze laad en losplek is toegankelijk voor vrachtverkeer vanaf de ingang van de parkeergarage aan de Beekpoort.



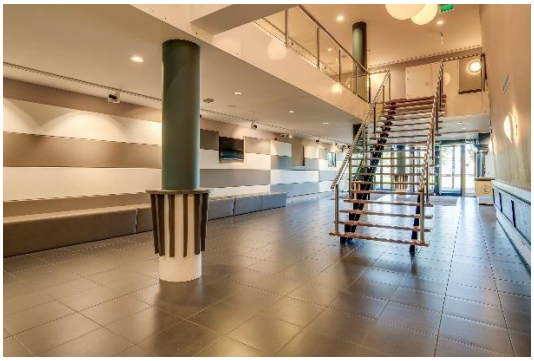
Figuur 1: Entree buitenzijde



Figuur 2: Receptie



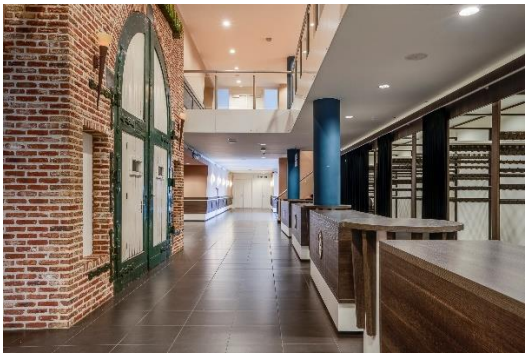
Figuur 3: Ingang en foyer



Figuur 4: Foyer en trap naar 1ste verdieping



Figuur 5: Zalen Beekpoort en Hoogpoort



Figuur 6: Foyer met garderobe





Figuur 7: Toilet voorzieningen begane grond



Figuur 8: Warme keuken begane grond



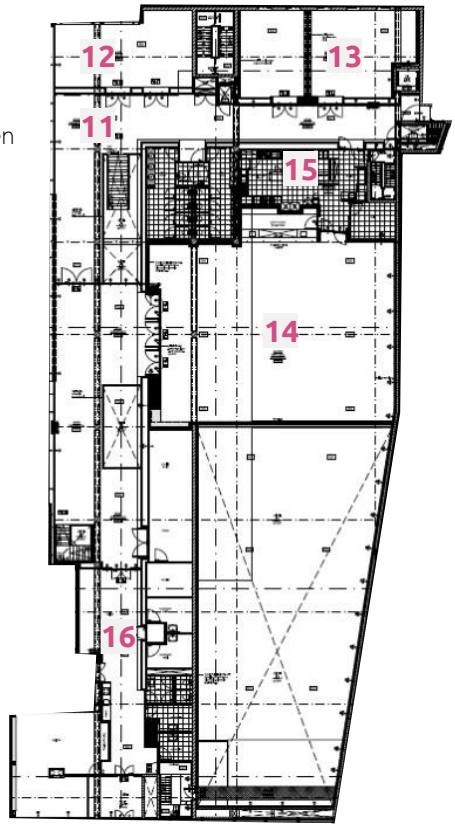
Figuur 9: Grote zaal



Figuur 10: Bar grote zaal

Eerste verdieping

Vanuit de foyer is de eerste verdieping met een tweetal trappen, de mindervalide lift en (goederen)lift te bereiken. Aan de noordzijde van het gebouw zijn een drietal zalen (Laarpoort, Brugpoort, Havenpoort) gelegen die via de foyer te bereiken zijn. Hiervan kunnen er twee (Brug- en Havenpoort), door middel van een schuifwand te openen, samengevoegd worden. In zaal Laarpoort is tevens een vaste bar aanwezig, voorzien van alle benodigde aansluitingen.



Ook hier is, op dezelfde plek als op de begane grond, een tweede keuken voorzien tegenover de foyer. Deze is kleiner van maat maar ook weer professioneel ingericht en voorzien van keukenapparatuur en bevat o.a. twee keukenliften (schoon en vuil), koude en warme keuken, spoelkeuken en koelcel. Verder geeft de foyer toegang tot een trappenhuis, herentoilet (vier toiletruimten en zes urinoirs), damestoilet (vier toiletruimten) en het mindervalide-toilet.

De foyer geeft ook toegang tot de kleine zaal (balkonzaal) door middel van drie dubbele deuren. De kleine zaal is af te scheiden van de grote zaal op de begane grond door middel van een schuifwand. De capaciteit van de kleine zaal is 550 personen. Aan de noordzijde van de kleine zaal is de vaste bar gesitueerd, voorzien van barmeubel, alle benodigde aansluitingen en licht- en geluidinstallatie.

Aan de zuidzijde van de eerste verdieping is dicht bij de kleine zaal de techniekruimte voor licht en geluid voor de zalen gesitueerd. Verder richting de zuidzijde zijn de ondersteunende ruimten voor personeel gesitueerd. Ruime kantoorruimte, kantine met pantry voor personeel, kleedruimte voor dames en heren, twee toiletruimten, twee kleedruimten met douche en opslag. Over de volle breedte van het gebouw is op de eerste verdieping de techniekruimte voor de luchtbehandeling. En via het trappenhuis is de verbinding ook aan de zuidzijde van het gebouw met de begane grond (personeelsuitgang) en kelder te maken.



Figuur 11: Foyer eerste verdieping



Figuur 12: Zaal Laarpoort



Figuur 13: Zalen Brugpoort en Havenpoort



Figuur 14: Balkonzaal



Figuur 15: Keuken eerste verdieping



Figuur 16: Kantine

03 TECHNISCHE INFORMATIE

03.01 Staat van onderhoud

Al het benodigde onderhoud aan het gebouw is de afgelopen jaren uitgevoerd. Daarmee is de Poort van Limburg goed onderhouden. Zeer recent (augustus 2024) zijn de CV-ketels nog vervangen om te voldoen aan alle vigerende wet- en regelgeving. Wat betreft alle horeca-apparatuur en de koel- en vriescellen dienen deze gekeurd te worden voordat ze weer in gebruikt genomen kunnen worden.

03.02 Aanwezige installaties

Onder andere de volgende installaties zijn aanwezig in de Poort van Limburg.

	Aantal	Bouwjaar	Type	Opmerkingen
Brandmeldinstallatie		2012		Onderhoud door Spie
Boilers		2023	Stiebel Eltron/UG& close up boiler 10 ltr	
Camera		2023		Onderhoud door B en C
CV-installatie	2	2024	Nefit 9700i HR 50	
Dompelpomp kelder		2019		Onderhoud door Gijbels
Geluidsinstallatie		2012	Bose	Geluidsboxen te regelen per zaal
		2012	Xilica/Tascam/Sennheiser	Vaste geluidinstallatie
Hydrofoor's		2012		Onderhoud door Gijbels
Inbraakbeveiliging		2012		Onderhoud door Spie, alarmopvolging SSG
Koelcel	2	2012	Frig-Bohn	
Vriescel	1	2012	Frig-Bohn	
Lichtinstallatie		2012	Ata	Onderhoud door Averion
Liften	2	2012	Kone	Capaciteit van 5 personen of 500 kg
	1	2012		Podiumlift: 2.000 kg
	1	2012		Goederenlift: 500 kg
Luchtbehandeling	1	2012	Robatherm RM0909	Capaciteit van 15.059 m^3 per uur
	1	2012	Robatherm RM0918	Capaciteit van 15.642 m^3 per uur
	1	2012	Coneco	Regelkast luchtbehandeling
	1	2012	Cabero	Koelinstallatie luchtbehandeling

Wifi	1	2012		Onderhoud door Wetec

03.03 Gas en elektraverbruik 2021-2023

Het verbruik van gas en elektra van de jaren 2021, 2022 en 2023 is onderstaand weergegeven. Het verbruik tijdens deze jaren is niet representatief voor volledig gebruik aangezien het gebouw in deze jaren slechts beperkt dan wel incidenteel gebruikt is. Daarnaast zijn er zeer recent twee nieuwe CV-ketels geïnstalleerd waardoor het gasverbruik efficiënter zal zijn dan in het verleden.

	2021	2022	2023
Gas	33.894 m^3	27.599 m^3	19.991 m^3
Elektra	288.123 kWh	237.036 kWh	194.327 kWh

03.04 Energielabel

Het energielabel van de Poort van Limburg is in 2015 gesteld op label A. Deze is geldig tot 2025. Het energielabel is bijgevoegd als bijlage 3.

03.05 Akoestisch onderzoek

Op basis van akoestisch onderzoek in 2021 is de maximale geluidsbelasting vastgesteld. Tijdens activiteiten is de maximale geluidsnorm voor basgeluid 98 dB(A) en 103 dB(C) voor hogere tonen. Bij overschrijding van deze norm ontstaat trilling van de constructie. Deze trilling levert een overschrijving van geluid op in de omgeving (boven en naastgelegen woningen). Dit heeft gevolgen voor evenementen waarbij hogere bastonen worden gebruikt, zoals housefeesten en dance events. Voor meer details is het akoestisch onderzoek als bijlage 4 bijgevoegd.

04 OVERIGE INFORMATIE

04.01 Bestemmingsplan en vergunningen

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Binnenstad 2017' (kenmerk NL.IMRO.0988) is de huidige bestemming van Poort van Limburg 'gemengd'. De bestemming 'gemengd' biedt ruime mogelijkheden voor de invulling van het gebouw, met de mogelijkheden: dienstverlening, horeca van categorie 2 (beide uitsluitend op de begane grond), een horecabedrijf, wonen, functies anders dan wonen zijn ook toegestaan op de verdieping (voor deze locatie zalencentrum/dienstverlening. Op dit moment is de functieaanduiding "specifieke vorm van horeca – zalencentrum" leidend.

In 2020 is een verdere verruiming van de bestemming toegestaan ten behoeve van "cultuur en ontspanning" en "maatschappelijke doeleinden". Voor verdere details over de verruiming van de bestemming is bijlage 5 bijgevoegd.

04.02 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Het gebouw bestaat uit meerdere gebouwdelen waarvan het verkochte een onderdeel is. De gemeenschappelijke taken met betrekking tot het gebouwonderhoud zijn ondergebracht in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Het beheer van de VvE wordt sinds 2012 uitgevoerd door Ruijters B.V. (nu: MVGM). Het bijkomende takenpakket wordt omschreven in de beheerovereenkomst. In 2015 is het oorspronkelijke perceel opgesplitst in appartementen, kantoren en het zalencentrum. Om een volledig beeld van de VvE te geven zijn de volgende documenten als bijlage 6 bijgevoegd: splitsingsakte (incl. tekeningen), huishoudelijk reglement, beheerovereenkomst, jaarrekening 2022 en 2023, begroting 2024 en de notulen van de ALV 2023 en 2024.

04.03 Losse inventaris

In de Poort van Limburg is alle benodigde keukenapparatuur, servies en meubilair aanwezig om een zalencentrum met deze omvang te exploiteren. Al deze losse inventaris maakt onderdeel uit van de roerende zaken en behoort daarmee tot het verkochte.

05 BIJLAGEN

- Bijlage 1: Kadastrale eigendomsinformatie
- Bijlage 2: oppervlaktemeting NEN 2580 (incl. ruimtestaat)
- Bijlage 3: Energielabel
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 5: Verruiming bestemming
- Bijlage 6: Vereniging van Eigenaren (VvE) documenten

GEMEENTE WEERT

Koopovereenkomst Poort van Limburg

De ondergetekenden:

De gemeente Weert, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw E.A.W. Steinbach, wethouder, hierna te noemen "**verkoper of gemeente**",

en

…., gevestigd aan de …., …., te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door …., hierna te noemen "**koper**",

De verkoper/gemeente en koper hierna gezamenlijk "**partijen**" genoemd

Overwegingen:

- De gemeente eigenaar is van de Poort van Limburg;
- Het gebouw geen structureel gebruik kent hetgeen wel gewenst is;
- Het gebouw is gebouwd als zalencentrum en in het verleden als zodanig is gebruikt;
- Het in eigendom hebben en exploiteren van een zalencentrum geen taak is van de gemeente;
- De gemeente het gebouw wil verkopen ten behoeve van een goede kwalitatieve invulling die past in de omgeving en bijdraagt aan versterking van de binnenstad;
- De gemeente een openbare verkoopprocedure via inschrijving heeft doorlopen voor verkoop van het gebouw;
- Dat inschrijvingen bestonden uit een toekomstplan en bieding;
- Dat alle inschrijvingen zijn beoordeeld en koper een aanbieding heeft gedaan met de hoogste score op kwaliteit en prijs;
- De gemeente het eigendom van het gebouw wil overdragen aan de koper;
- De koper verplicht is de Poort van Limburg in exploitatie te nemen en uitvoering te geven aan het toekomstplan;
- Het ingediende toekomstplan mogelijk is binnen het vigerend ruimtelijke beleid van de gemeente Weert;
  Of (*in het geval van wijziging van het omgevingsplan volgens artikel artikel 22*):
- Voor het ingediende toekomstplan wijziging van het Omgevingsplan noodzakelijk is;
- Partijen hun onderlinge afspraken wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomt.

CONCEPT

Partijen nemen verder in aanmerking dat:

- Het koper bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept overeenkomst;
- In deze concept overeenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van de op basis van de leidraad doorlopen verkoopprocedure en het door partijen gevoerde overleg over de nog in te vullen en uit te werken delen van de concept overeenkomst, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- De concept overeenkomst na ondertekening door koper ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- Door ondertekening van de overeenkomst door de koper deze zich hieraan verbindt;
- Het college van Burgemeester en Wethouders eerst een besluit neemt nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;
- Binnen drie maanden na de datum van ondertekening door koper deze koopovereenkomst zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad;
- Na een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de koopovereenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan koper wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten koopovereenkomst;
- Het koper bekend is dat er bij gebreke van een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming; dat de koopovereenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen en dat partijen aan het niet tot stand komen van de koopovereenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook, tenzij partijen anders overeenkomen.

CONCEPT

Verklaren het volgende te zijn overgekomen:

HOOFDSTUK 1 - ALGEMEEN

Artikel 1. Definities

a. het verkochte: het hierna te omschrijven appartementsrecht, inclusief de eventueel mee-verkochte roerende zaken, en inclusief het op het appartementsrecht betrekking hebbende aandeel in de al dan niet aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de vereniging;
b. het gebouw: het gebouw met grond en toebehoren, waarin het verkochte een onverdeeld aandeel uitmaakt;
c. de gebruikseenheid: het (de) voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van het gebouw, tot het uitsluitend gebruik waarvan het verkochte recht geeft;
d. de vereniging: de vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 5:124 en volgende van het Burgerlijk Wetboek;
e. het toekomstplan: het door de koper ingediende plan voor invulling van de Poort van Limburg;
f. verkoper: de gemeente Weert, de eigenaar van het appartementsrecht welke deze overdraagt en levert aan de koper;
g. koper: de partij die het appartementsrecht overgedragen en geleverd krijgt van de verkoper;
h. het college: het college van Burgemeester en Wethouders;
i. appartementsrecht: het over te dragen recht op uitsluitend gebruik van het de Poort van Limburg;
j. notariële akte: de voor overdracht vereiste akte van levering.
k. overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de daartoe bestemde registers.
l. levering: feitelijke ter-beschikking-stelling van het appartementsrecht.
m. koopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop waarop voorwaarden en bedingen van toepassing zijn en waarbij verkoper zich verbindt een appartementsrecht te leveren en koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.
n. ingebruikneming: het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over het appartementsrecht beschikt door deze te betrekken of er feitelijke werkzaamheden uit te voeren;
o. bruikbare omgevingsvergunning: een door het college van Burgemeester en Wethouders verleende omgevingsvergunning, waartegen nog uitsluitend beroep bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan worden ingesteld, tenzij nog niet is beslist op een ingediend verzoek om een voorlopige voorziening bij de Rechtbank, dat is ingediend binnen 6 weken na de bekendmaking van de verleende omgevingsvergunning;
p. onherroepelijke omgevingsvergunning: een door het college verleende omgevingsvergunning, waartegen geen rechtsmiddelen meer aangewend kunnen worden.
q. omgevingsplan: door de gemeenteraad vastgesteld plan voor het gehele grondgebied van de gemeente waarin regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen.

CONCEPT

Artikel 2. Omschrijving toekomstplan Poort van Limburg
Koper heeft aangegeven de Poort van Limburg te willen gebruiken volgens het toekomstplan dat als onderdeel van **bijlage 2** bij deze overeenkomst is gevoegd. Het toekomstplan omvat *** (*omschrijving toekomstplan*). De realisatie en exploitatie van het toekomstplan vindt volledig plaats, in opdracht en voor rekening en risico van de koper.

Artikel 3. Doel van de overeenkomst
1. Doel van de overeenkomst is het vastleggen van afspraken en uitgangspunten tussen partijen, teneinde te komen tot verkoop van de Poort van Limburg en invulling met het onder artikel 2 omschreven toekomstplan. Daarnaast bevat de overeenkomst de voorwaarden waaronder de koper het toekomstplan dient te realiseren.
2. Partijen verplichten zich om, op basis van het in deze overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid, zich tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van de overeenkomst zoals verwoord in dit artikel en de hiervoor in deze overeenkomst vastgelegde afspraken te realiseren.

Artikel 4. Indeling van deze overeenkomst
Deze overeenkomst bevat de navolgende indeling en bevat de hierna genoemde bijlagen, die deel uitmaken van de overeenkomst.

HOOFDSTUK 1	ALGEMEEN
Artikel 1.	Definities
Artikel 2.	Omschrijving toekomstplan Poort van Limburg
Artikel 3.	Doel van de overeenkomst
Artikel 4.	Indeling van de overeenkomst
HOOFDSTUK 2	VERKOOP APPARTEMENTSRECHTEN - KOOPOVEREENKOMST
	Koop en levering
	Koopprijs
Artikel 5.	Notariële akte van levering
Artikel 6.	Boete
Artikel 8.	Betaling, overdracht en aanvaarding
Artikel 9.	Feitelijke levering, staat van het verkochte
Artikel 10.	Juridische levering
Artikel 11.	Overgang, overdracht aanspraken
Artikel 12.	Overmaat, ondermaat
Artikel 13.	Verrekening zakelijke lasten en servicekosten
Artikel 14.	Verklaringen van verkoper
Artikel 15.	Bepalingen milieu
Artikel 16.	Informatieplicht verkoper, onderzoekplicht koper
Artikel 17.	Risico-overgang
Artikel 18.	Bedenktijd/inschrijving koopovereenkomst
HOOFDSTUK 3	TOEKOMSTPLAN POORT VAN LIMBURG
Artikel 19.	Het te realiseren toekomstplan
Artikel 20.	Start en voltooiing van het toekomstplan

CONCEPT

Artikel 21.	Anti-speculatiebeding
Artikel 22.	Tijdelijk deel omgevingsplan, planologische procedures, vergunningen
Artikel 23.	Nadeelcompensatie
Artikel 24.	Bankgarantie in verband met realisatie toekomstplan

HOOFDSTUK 4	OVERIGE BEPALINGEN
Artikel 25.	Ingebrekestelling, faillissement e.d.
Artikel 26.	Wanprestatie/boetebepaling
Artikel 27.	Communicatie
Artikel 28.	Organisatie en overleg
Artikel 29.	Overdracht contractverplichting
Artikel 30.	Aanpassing van de overeenkomst
Artikel 31.	Beëindiging van de overeenkomst
Artikel 32.	Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet bibob)
Artikel 33.	Didam clausule
Artikel 34.	Geschillen
Artikel 35.	Slotbepaling

BIJLAGEN

Bijlage 1:	Verkoopdocumenten (o.a. Leidraad Verkoop Poort van Limburg)
Bijlage 2:	Inschrijving van koper (o.a. toekomstplan)

CONCEPT

HOOFDSTUK 2 – VERKOOP APPARTEMENTSRECHTEN - KOOPOVEREENKOMST

KOOP EN LEVERING

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:
het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van het gebouw met bergruimten gelegen in de kelder, op de begane grond en eerste verdieping, met alle daaraan dienstbare voorzieningen en werken, plaatselijk bekend 6001 GZ Weert, Werthaboulevard 1, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R complexaanduiding 5024 A, appartementsindex 1,
uitmakende het eenduizend zevenhonderdtweeëndertig/tienduizendste 1.732/10.000e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap oorspronkelijk bestaande uit het bouwterrein met opstallen gelegen te Weert, Industriekade/Penitentenstraat/Bassin/Werthaboulevard, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R nummers:

- 949 groot zeven are en tien centiare (07.10 a);
- 4680 groot achttien are en negen centiare (18.09 a);
- 4686 groot vijftien are en vijftig centiare (15.50 a);
- 4711 groot onbekend;
- 4684 groot een are (01.00 a);
- 4677 groot twaalf are en zeventig centiare (12.70 a);
- 4678 groot zesentwintig centiare (26 ca);
- 4691 groot vijfenvijftig centiare (55 ca);
- 4693 groot tien centiare (10 ca);
- 4706 groot vier centiare (04 ca);
- 4709 groot zeven centiare (07 ca),

waarvan het perceel 4686 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van KPN Telecom B.V. te 's-Gravenhage, blijkens inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond in Register hypotheken 4, in deel 7262 nummer 49

alsmede roerende zaken, zoals aangegeven in **bijlage 1** (onderdeel bidbook),

Hierna ook te noemen: "**het Verkochte**",

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt € *** (zegge: ***) kosten koper.
Tussen partijen wordt de waarde van vorenbedoelde roerende zaken gesteld op: ***, welk bedrag in voormelde koopprijs is begrepen.

De kooprijs wordt geïndexeerd met 3,25 % op jaarbasis, vanaf 1 juli 2025 tot het moment van levering van het verkochte.

Artikel 5. Notariële akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van mr. J.M. Houben (of diens waarnemer of associé), werkzaam bij MHK Notarissen (Biest 2, 6001 AR te Weert), hierna te noemen: de notaris, binnen **één maand** nadat deze koopovereenkomst tot stand is gekomen of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.

paraaf gemeente: paraaf koper:

CONCEPT

Artikel 6. Kosten en belastingen

1. De ter zake de verkrijging van het verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.
2. Alle (notariële) kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, en levering van het verkochte, waaronder ook begrepen de kosten van de akte van levering en het kadastrale tarief, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de koper.
3. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen met ingang van de levering op de datum van overdracht voor rekening van de koper.
3. Verkoper verklaart:

   Dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en de levering plaatsvindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van de eerste ingebruikneming terwijl verkoper en koper samen een verzoek kunnen doen en ook daadwerkelijk doen vóór, of uiterlijk ten tijde van, de juridische levering, om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat, aangezien de verleggingsregeling van toepassing is, koper omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

   De koopprijs van het verkochte wordt met de in het voorgaande lid bedoelde omzetbelasting verhoogd doch zal, aangezien de verleggingsregeling van toepassing is, rechtstreeks door koper op aangifte aan de Ontvanger der belastingen worden voldaan. In de notariële akte en/of op de ter zake door de notaris op te stellen nota's van afrekeningen zal worden vermeld: "omzetbelasting verlegd".

Of

   Dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en de levering vindt plaats na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van de eerste ingebruikneming, terwijl verkoper en koper samen geen verzoek doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

Artikel 7. Betaling

1. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de notaris op diens kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt, derhalve op rekeningnummer NL29 RABO 0166.9663.12 ten name van Derdengelden MHK Notarissen te Weert.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door creditering van de hiervoor in lid 1 bedoelde rekening, uiterlijk met valutering van de dag van ondertekening van de akte.
3. Betaling aan verkoper zal eerst plaatsvinden zodra de desbetreffende notaris is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte tot levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek,

CONCEPT

tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.

4. De notaris houdt het door koper en door diens eventuele hypothecaire financier betaalde voor koper respectievelijk diens hypothecaire financier tot het moment waarop hem uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig het hiervoor in dit artikel bepaalde. Daarna houdt de notaris de betrokken gelden voor verkoper voor zover deze niet bestemd zijn voor betaling van schulden waarvoor inschrijvingen als in het vorige lid bedoeld zijn genomen of op andere grond volgens de afrekening van de notaris aan anderen toekomen.

Artikel 8. Boete

Indien een der partijen mocht weigeren aan de ondertekening van de notariële akte mee te werken, verbeurt hij aan de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete ter grootte van € 1.000,- per dag, tot een maximum van € 100.000,- onverminderd het recht op verdere schadevergoeding en recht om nakoming in recht te vorderen. De weigering zal zijn geconstateerd door het niet verschijnen na een ontvangen oproep tot ondertekening van de akte door de notaris voornoemd, tenzij een partij zich kan beroepen op overmacht. De betaling van de hier genoemde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze koopovereenkomst.

Artikel 9. Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich ten tijde van de ondertekening van de akte van levering zal bevinden. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. Koper is ermee bekend dat het verkochte is gebouwd als en te gebruiken is als zalencentrum (of een andere invulling volgens het toekomstplan), hetgeen partijen beschouwen als normaal gebruik van het verkochte.
3. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn.
4. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door koper als bovenbedoeld in de weg staan.
5. Verkoper is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. Het risico dat het verkochte niet de eigenschappen bezit voor een gebruik dat afwijkt van het normale voormelde gebruik en het risico van verkrijging van eventueel voor een dergelijk afwijkend gebruik benodigde vergunningen of toestemming van overheidswege, komt geheel voor rekening van koper.
6. Verkoper is niet bekend dat het gebouw gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
7. Voor het verkochte is een energielabel beschikbaar.
8. De feitelijke levering van het verkochte zal, behoudens nadere koopovereenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering.
9. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mee-verkochte roerende zaken).

CONCEPT

Artikel 10. Juridische levering

1. Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
2. Koper verklaart op basis van de door verkoper verstrekte informatie en diens eigen onderzoek volledig bekend te zijn met betrekking tot de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en verklaart deze nadrukkelijk te aanvaarden. Daarnaast aanvaardt koper alle overige lasten en beperkingen met betrekking tot het verkochte en/of het gebouw die uit de feitelijke situatie kenbaar zijn, die koper uit nader onderzoek kenbaar zouden kunnen zijn en ook eventuele onbekende lasten.
3. Met betrekking tot het verkochte zijn in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek geen besluiten gepubliceerd als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Evenmin is verkoper bekend met het bestaan van dergelijke besluiten.
4. Op het verkochte is onder andere van toepassing het reglement van splitsing, zoals vastgesteld bij akte van Opheffing van- en hernieuwde hoofd- en ondersplitsing (Poort van Limburg) in verband met correctie percelen die onder de splitsing behoorden te vallen op drieëntwintig december tweeduizend zestien (23-12-2016) verleden voor notaris mr. L.D. Malherbe te Weert, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond in Register hypotheken 4, op drie en twintig december tweeduizend zestien (23-12-2016) in deel 69722 nummer 130, mede in verband met een akte van renvooi op negen en twintig december tweeduizend zestien (29-12-2016) verleden voor een waarnemer van notaris mr. L.D. Malherbe te Weert, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond in Register hypotheken 4, op dertig december tweeduizend zestien (30-12-2016) in deel 69722 nummer 130. Het reglement van splitsing is als onderdeel van **bijlage 1** bij deze koopovereenkomst gevoegd.
5. Verkoper verklaart het volgende:
   - het reglement van splitsing en de statuten van de vereniging van eigenaars zijn sinds voormelde akte van splitsing niet gewijzigd en luiden derhalve zoals opgenomen in voormelde akte;
   - er is een huishoudelijk reglement vastgesteld door de vereniging van eigenaars waaruit geen belemmering van het door koper voorgenomen gebruik voortvloeit (onderdeel van **bijlage 1**).
6. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat aan de verkrijging van het verkochte het lidmaatschap van de te Weert gevestigde vereniging: **Vereniging van eigenaars Poort van Limburg te Weert**, is verbonden.
7. Verkoper verklaart voorts met betrekking tot het verkochte het volgende:
   - De vereniging heeft thans geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het appartementencomplex en de exploitatie waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan (ter informatie zijn de jaarrekeningen van 2022 en 2023, alsmede de begroting van 2024 en de verslagen/besluitenlijsten van de laatste twee vergadering van de vereniging, bijgevoegd als onderdeel van **bijlage 1**).

CONCEPT

- De vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.
  De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de vereniging worden genomen na het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst en voor het moment van de levering, komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper verklaart in dat geval de uitvoering van het besluit van verkoper over te nemen. Verkoper is verplicht om koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de Vereniging van Eigenaars en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan koper ter hand te stellen.
  Verkoper machtigt voor zover mogelijk hierbij koper om vanaf het moment dat deze koopovereenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde kan worden ontbonden namens hem de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
- De servicekosten zullen met betrekking tot het verkochte ten tijde van de juridische levering zijn voldaan voor de verstreken termijnen tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt.
- De servicekosten bedragen thans: twaalf duizend honderd negen en zestig euro en twee en negentig eurocent (€ 12.169,92) per jaar.

Artikel 11. Overgang, overdracht aanspraken
Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte, casu quo het gebouw, kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het appartementsrecht op de voet van artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip worden overgedragen. Verkoper is niet tot vrijwaring verplicht. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens (zoals garantiebewijzen, facturen en dergelijke) ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overgang casu quo overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 12. Overmaat, ondermaat
De vermelding van de oppervlakte van het in de splitsing betrokken registergoed houdt slechts een aanduiding in. Indien de werkelijke situatie daaraan niet beantwoordt, levert dit voor geen van partijen enigerlei rechtsvordering op. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de opgave van de vermelde oppervlakte niet te goeder trouw is geschied.

CONCEPT

Artikel 13. Verrekening zakelijke lasten en servicekosten

1. De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, voor zover het de aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van ondertekening van de akte tot levering worden verrekend, doordat koper het desbetreffende deel aan verkoper voldoet.
2. Voor zover verkoper ten tijde van de levering een voorschot van servicekosten heeft betaald dat betrekking heeft op een periode na levering van het verkochte, zal dit bedrag naar evenredigheid van de periode voor dan wel na de dag van ondertekening van de akte van levering worden verrekend.

Artikel 14. Verklaringen van verkoper

Verkoper verklaart, onverminderd het hiervoor bepaalde in de artikelen 9 en 10, het navolgende:

1. Verkoper zal op het moment van ondertekening van de akte van levering van het verkochte, op de in artikel 5 vermelde datum, bevoegd zijn tot levering van het verkochte.
2. Het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel **vrij van huur** zijn en van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik of huurbescherming, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mee-verkochte roerende zaken) en niet door de overheid gevorderd.
   Het verkochte zal niet worden verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper.
3. Aan verkoper is betreffende het gebouw geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
   a. als beschermd monument in de zin van de omgevingswet;
   b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de omgevingswet;
   c. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
4. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
5. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van (huur)koopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten.
6. Het gebouw heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
7. Aan verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 van het Burgerlijk Wetboek bekend.
8. Het recht van verkoper op het verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling.
9. Met betrekking tot het verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies.

CONCEPT

Artikel 15. Bepalingen milieu

1. Aan verkoper is niet bekend of het verkochte, casu quo het gebouw, enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het normale gebruik door koper of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak/appartementsrecht, dan wel het nemen van andere maatregelen.
2. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte, casu quo het gebouw, beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
3. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het gebouw geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
4. Het is verkoper niet bekend dat zich in het verkochte, casu quo het gebouw, asbesthoudende materialen bevinden.
5. Het risico van en voortvloeiend uit de aanwezigheid van verontreiniging, tanks of asbesthoudende materialen in het verkochte en/of het gebouw, komt voor rekening van koper. Dit lijdt uitzondering indien de opgave door verkoper in dit artikel niet te goeder trouw is geschied.

Artikel 16. Informatieplicht verkoper, onderzoekplicht koper

Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.
Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in deze koopovereenkomst vermelde bijzondere lasten en beperkingen alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek.

Artikel 17. Risico-overgang

Het verkochte komt pas voor risico van koper bij de juridische levering, tenzij de feitelijke levering al eerder heeft plaatsgevonden. Zulks geldt onverkort indien koper in verzuim is, onverminderd de schadevergoedingsverplichting op grond van deze koopovereenkomst.

Artikel 18. Bedenktijd/inschrijving koopovereenkomst

1. Koper verklaart te dezen te handelen in de uitoefening van zijn beroep/bedrijf. Het bepaalde in titel 1 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek omtrent bedenktijd is derhalve niet van toepassing.
2. Partijen geven geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers.

CONCEPT

HOOFDSTUK 3 – TOEKOMSTPLAN POORT VAN LIMBURG

Artikel 19. Het te realiseren toekomstplan

Het door de koper ingediende toekomstplan behelst ***

Artikel 20. Start en voltooiing van het toekomstplan

1. Koper is verplicht het toekomstplan binnen een periode van 12 maanden na levering van het verkochte te realiseren en in exploitatie te hebben.
2. De gemeente kan de in lid 1 genoemde termijn, na een daartoe tijdig door koper ingediend verzoek, telkens met drie maanden verlengen. Dit kan alleen indien de koper kan aantonen dat het niet nakomen van de verplichting te wijten is aan omstandigheden die hem redelijkerwijs niet kunnen worden toegerekend.
3. De koper is verplicht om eventuele kosten die de gemeente maakt, of schade die de gemeente lijdt als gevolg van de latere realisatie van het plan voor zijn rekening te nemen.
4. Indien koper het toekomstplan niet binnen de in dit artikel gestelde termijn heeft gerealiseerd en in exploitatie heeft genomen, heeft de gemeente het recht op terug levering van het verkochte in dezelfde staat waarin het verkochte is geleverd, tegen de koopprijs, waarbij alle bijkomende kosten inzake deze terug levering voor rekening van de koper zijn. De koper is verplicht medewerking te verlenen aan deze terug levering. Het bedrag van de bankgarantie volgens artikel 24 vervalt dan aan de verkoper.
5. Koper is verplicht om het plan in stand/exploitatie te houden voor een periode van minimaal 11 jaar na levering van het verkochte appartementsrecht conform deze koopovereenkomst (‘de exploitatieperiode’).

Artikel 21. Anti-speculatiebeding en kettingbeding

1. Het is koper niet toegestaan het verkochte te verkopen of anderszins aan derden rechten of aanspraken te verlenen ten aanzien van het verkochte binnen de in artikel 20 lid 1 genoemde periode, anders dan de vestiging van reguliere zekerheidsrechten. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt koper, een direct opeisbare en zonder rechtelijke tussenkomst invorderbare boete aan verkoper ter hoogte van € 1.000,-- per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 100.000,--, en vordering van eventueel meer geleden schade onverlet laat.
2. Koper is verplicht om bij iedere overdracht van (een deel van) het appartementsrecht, alsmede bij de vestiging van een zakelijk recht daarop, niet zijnde een hypotheekrecht, door middel van een kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen de verplichting om het toekomstplan gedurende de exploitatieperiode in stand te houden en uit te voeren. In geval van (al dan niet toerekenbare) tekortkoming in de nakoming van deze verplichting verbeurt koper een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van duizend euro (EUR 1.000,--) per dag dat de niet nakoming voortduurt, ten behoeve van verkoper (zijnde de gemeente) onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of de meer geleden schade te vorderen.

CONCEPT

3. De in artikel 21 lid 2 genoemde verplichting dient door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het appartementsrecht alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het appartementsrecht, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging:
   - aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
   - ten behoeve van verkoper (de gemeente) te worden bedongen en aangenomen; alsmede
   - woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.
4. In geval van (al dan niet toerekenbare) tekortkoming in de nakoming van deze verplichting uit artikel 21 lid 3 verbeurt koper of beperkt zakelijk gerechtigde (of diens rechtsopvolger(s)) die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen een (zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst) direct opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,--), alsmede duizend euro (€ 1.000,--) ten behoeve van verkoper voor iedere dag dat de niet nakoming voortduurt, met de bevoegdheid voor verkoper om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 22. Omgevingsplan, planologische procedures, vergunningen
Koper zal het verkochte gebruiken als ***.

Afhankelijk van de passendheid van het toekomstplan binnen de huidige bestemming en vergunningen.

Het toekomstplan past binnen het vigerende omgevingsplan:

1. Dit gebruik past binnen het vigerende tijdelijke deel van het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan "Binnenstad 2017") en de verruiming van de functie ten behoeve van "cultuur en ontspanning" en "maatschappelijke doeleinden".
2. Verkoper is niet bekend dat het gebouw gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen. Indien de door de koper beoogde gebruik volgens het toekomstplan (bouwkundige) aanpassingen en vergunningen noodzakelijk zijn, dient de koper de aanvragen daartoe in te dienen binnen vier maanden na het sluiten van deze overeenkomsten. Het verkrijgen van deze vergunningen is volledig voor rekening en risico van koper.

Of

Het toekomstplan past niet binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan:

2. Dit gebruik, past niet binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan "Binnenstad 2017") en de verruiming van de functie ten behoeve van "cultuur en ontspanning" en "maatschappelijke doeleinden".
3. Verkoper is niet bekend dat het gebouw gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

CONCEPT

4. Partijen kiezen voor een invulling van het verkochte die niet past binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan of verruiming van deze functie zoals aangegeven in lid 2 van dit artikel. Hiervoor moeten planologische procedures en vergunningsprocedures worden doorlopen.
5. Koper draagt zorg voor het opstellen en digitaal aanleveren van alle documenten en onderzoeken die benodigd zijn voor het (planologisch) mogelijk maken van de plannen.
6. De onderzoeken die op grond van de wet- en regelgeving in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunningen of de herziening van het tijdelijk deel van het omgevingsplan moeten worden uitgevoerd komen voor rekening van koper.
7. Koper is verplicht alle benodigde bescheiden voor de omgevingsvergunning of herziening/wijziging van het tijdelijk deel van het omgevingsplan aan te leveren binnen vier maanden na het sluiten van deze overeenkomst.
8. De gemeente zal, nadat deze overeenkomst door partijen is getekend en nadat alle gegevens zijn ingediend voor het doorlopen van de procedure om te komen tot een omgevingsvergunning of wijziging van het tijdelijke deel van het omgevingsplan en na een positieve toets/beoordeling van het plan, met de grootst mogelijke zorgvuldigheid de noodzakelijke procedure inzetten;
9. Een negatieve toets/beoordeling houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders niet akkoord gaat met de ingediende gegevens. Koper moet zorgdragen voor aanpassing c.q. aanvulling van deze gegevens, zodat het college hiermee akkoord kan gaan. Het is aan het college als bevoegd bestuursorgaan om binnen het wettelijke kader van de te verlenen omgevingsvergunning aan koper te verzoeken om aanvullende plannen, vooronderzoeken en onderzoeken. Wanneer koper niet in voldoende mate aan het verzoek van het college om aanvulling c.q. aanpassing van de gegevens tegemoet komt, kan dit leiden tot het buiten behandeling laten van de aanvraag van de omgevingsvergunning of tot wijziging van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.
10. Koper is zich bewust van de noodzaak van de vergunningsprocedure of planologische procedure, de behandeling van mogelijk ingekomen zienswijzen en de afhandeling van beroepsprocedures en stelt derhalve de gemeente niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen in de planontwikkeling of het niet tot ontwikkeling kunnen brengen van het toekomstplan;
11. Indien het publiekrechtelijke traject leidt tot wijzigingen dan komen de eventuele consequenties geheel voor risico en rekening van koper. Dergelijke wijzigingen vormen geen reden voor ontbinding van de onderhavige overeenkomst. Partijen zullen alsdan in onderling overleg trachten de plannen zodanig aan te passen dat de vereiste goedkeuring van het college wordt verkregen alsmede dat het publiekrechtelijke traject wel slaagt;
12. In afwijking van het gestelde in artikel 5 vindt levering van het verkochte niet eerder plaatst dan nadat het tijdelijke deel van het omgevingsplan en/of vergunningen zoals omschreven in dit artikel onherroepelijk zijn.

CONCEPT

Artikel 23. Nadeelcompensatie
Enkel in geval van wijziging van het omgevingsplan volgens artikel artikel 22:

1. Koper is verplicht de schade zoals bedoeld in dit artikel, ten gevolge van een in artikel 15.1 Omgevingswet genoemde schadeoorzaak, met bijbehorende kosten aan de gemeente te vergoeden met betrekking tot alle verzoeken die binnen de dan geldende wettelijke termijn worden ingediend.
2. Ten behoeve van de voorgenomen plannen wordt in opdracht en voor rekening van koper een schaderisicoanalyse opgesteld die direct na gereedkoming, vertrouwelijk ter goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd, maar uiterlijk bij het sluiten van deze overeenkomst.
3. Op basis van deze schaderisicoanalyse, stelt koper ten behoeve van de gemeente Weert een bankgarantie *(noot 1)* ter hoogte van het geprognosticeerde schadebedrag + 15%. Deze bankgarantie moet uiterlijk twee weken na het sluiten van deze koopovereenkomst bij de gemeente aanwezig zijn. Wanneer het beroep op schade het bedrag van de bankgarantie overschrijdt, blijft koper verantwoordelijk voor de daaruit voortvloeiende onderzoekskosten en schadevergoeding met de daarbij behorende verschuldigde wettelijke rente en zal deze aan de gemeente vergoeden.
4. De gemeente zal de koper schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet. De gemeente zal de koper bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening nadeelcompensatie gemeente Weert.
5. De koper verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 4:126 Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 15.1 van de Omgevingswet die voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van de aanvraag om nadeelcompensatie en vergoedingen op grond van artikel 4:129 Algemene wet bestuursrecht van de aan de gemeente te worden vergoed.
6. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na vaststelling van een bedrag van nadeelcompensatie die voortvloeit uit de in lid 5 van dit artikel bedoelde schadeoorzaak het bedrag schriftelijk aan de koper meedelen. Ter uitvoering van het in lid 5 van dit artikel bepaalde verplicht de koper zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN rekeningnummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van 'toekomstplan Poort van Limburg'.
7. Na afloop van de termijnen als bedoeld in lid 1 van dit artikel vervalt de in lid 3 bedoelde bankgarantie.

CONCEPT

Artikel 24. Bankgarantie in verband met realisatie van het toekomstplan

1. Tot meerdere zekerheid dat deze koopovereenkomst wordt nagekomen voor wat betreft de invulling van het toekomstplan door koper volgens deze koopovereenkomst, dient koper uiterlijk twee weken na het sluiten van deze koopovereenkomst een schriftelijke bankgarantie *(noot 1)* te doen stellen ter grootte van € 100.000,- ten behoeve van de gemeente Weert.
2. Na invulling van het toekomstplan door de koper, goedkeuring daarvan door de verkoper en nadat de koper dit plan in exploitatie heeft genomen, vervalt de bankgarantie en wordt deze op het eerste schriftelijk verzoek daartoe van koper, geretourneerd.

CONCEPT

HOOFDSTUK 4 – OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 25. Ingebrekestelling, faillissement e.d.

1. Voor bepalingen in deze overeenkomst waarbij geen termijnen zijn opgenomen geldt dat indien een der partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit de overeenkomst de andere partij hem in gebreke kan stellen. De ingebrekestelling geschiedt schriftelijk per aangetekende brief, waarbij aan de eerste partij een redelijke termijn wordt gegund om alsnog zijn verplichting na te komen. Deze termijn is een fatale termijn. Indien nakoming binnen deze termijn uitblijft, is de andere partij in verzuim en heeft de wederpartij het recht om de (koop)overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een schriftelijke verklaring te ontbinden.
2. Indien koper in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding van de onderneming of surseance van betaling aanvraagt, dan wel indien er beslag, gevolgd door waardeverklaring, gelegd wordt op registergoederen of essentiële onderdelen van de bedrijfsvoering van koper die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering en nakoming van deze overeenkomst, heeft de gemeente het recht de overeenkomst met die partij zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door middel van een buitengerechtelijke verklaring onmiddellijk te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding van kosten en schaden, in welke vorm dan ook te eisen.

Artikel 26. Wanprestatie/boetebepaling

Indien door koper of de gemeente niet dan wel niet tijdig aan hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst wordt voldaan, anders dan bedoeld in artikel 8, heeft dit tot gevolg dat de andere partij een direct en zonder enige rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeurt van 500 euro per dag, tot een maximum van € 100.000,-, onverminderd het recht dat het partijen vrijstaat om daadwerkelijke schade te vorderen. Betaling van de boete ontheft de nalatige partij niet tot nakoming van zijn verplichtingen.

Artikel 27. Communicatie

De externe communicatie met belanghebbenden en omwonenden vindt na gezamenlijk overleg tussen koper en de gemeente plaats. Koper en gemeente beslissen gezamenlijk over de wijze en frequentie van externe communicatie. De gemeente en koper houden elkaar op de hoogte over vragen en opmerkingen van derden die verband houden met het toekomstplan.

Artikel 28. Organisatie en overleg

Koper en de gemeente stellen een overleg in teneinde afstemming en voortgang te bespreken. Deelnemers aan dit overleg zijn de vertegenwoordiger(s) van de gemeente en van de koper. De partijen zullen indien nodig op ad hoc basis extra deelnemers aan het werkoverleg laten deelnemen.

CONCEPT

Artikel 29. Aanpassing van de overeenkomst

Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van deze overeenkomst mogelijk moet zijn en zullen in dat geval middels onderling overleg een aanpassing trachten te bewerkstelligen en neer te leggen in een nadere overeenkomst. Zulks is beperkt tot de in de navolgende bepalingen genoemde gevallen:

- Situaties waarin er sprake is van het ten gevolge van bezwaar- en/of beroepschriften van derden niet kunnen verkrijgen van (onherroepelijke) vergunningen;
- Het zich voordoen van een wijziging van omstandigheden, welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor partijen of een van hen niet langer verantwoord maakt;
- De daarvoor aangewezen organen van publiekrechtelijke lichamen hun goedkeuring onthouden of hun toestemming weigeren welke mocht zijn vereist voor de uitvoering van het project of essentiële onderdelen daarvan.

In geval van overmacht zal koper de gemeente daarvan onmiddellijk schriftelijk per aangetekende brief in kennis stellen. Onder overmacht wordt in elk geval niet verstaan:

- onvoldoende beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel, ziekte van personeel;
- ongeschiktheid van materieel of programmatuur;
- tekortschieten van door de wederpartij ingeschakelde derden en liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen.

In geval van overmacht treden partijen onmiddellijk met elkaar in overleg ter regeling van de gevolgen. Indien het overleg niet tot overeenstemming en/of een nadere overeenkomst leidt, heeft de meest gerede partij het recht dit te beschouwen als een geschil overeenkomstig het bepaalde in artikel 34.

Artikel 30. Beëindiging van de overeenkomst

De overeenkomst wordt als geëindigd beschouwd als alle afspraken op grond van deze overeenkomst door partijen zijn nagekomen. Partijen zullen alsdan volledig jegens elkaar zijn gekweten en zij zullen dan dus over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben.

Artikel 31. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet bibob)

1. Het is koper bekend dat de gemeente een eigen Bibob-onderzoek kan doen naar de integriteit van de koper dan wel het Landelijk Bureau Bibob (LBB) om een advies kan vragen over de integriteit van de koper, alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een (koop)overeenkomst, een en ander ter beoordeling door de gemeente.
2. De gemeente bedingt hierbij tevens (artikel 5a aanhef en sub b Wet Bibob) dat de (koop)overeenkomst kan worden opgeschort of buitengerechtelijk kan worden ontbonden dan wel niet wordt gesloten indien zich een van de situaties, bedoeld in artikel 9, lid 3, Wet Bibob voordoet met dien verstande dat de gemeente het LBB om advies zal vragen alvorens die opschorting of ontbinding in te roepen of af te zien van het sluiten van de (koop)overeenkomst.
3. Dit laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente tot opschorting of

CONCEPT

ontbinding buiten de gevallen als bedoeld in art. 9 lid 3 Wet Bibob. opschorting of ontbinding is mogelijk tot uiterlijk het moment van het passeren van de notariële akte.
4. Indien de gemeente op grond van het eigen Bibob-onderzoek of het advies van het LBB tot een conclusie komt, te weten een ernstig gevaar, mindere mate van gevaar dan wel een integriteitsrisico, en daaraan gevolgen verbindt, dan geeft dat de koper geen aanspraak op vergoeding van schade, rente of kosten, ook niet indien dit eigen Bibob-onderzoek of het advies van de LBB (achteraf gezien) onjuist zou zijn of onjuistheden zou bevatten.

Artikel 32. Didam clausule
1. Partijen zijn ervan op de hoogte dat de Hoge Raad in het Didam-arrest d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft geoordeeld dat ook in geval een overheidslichaam op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria van oordeel is dat maar één serieuze gegadigde voor een onroerende zaak/appartementsrecht in aanmerking komt, het gelijkheids- en transparantiebeginsel ertoe strekt dit voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst op een passende wijze openbaar te maken. In dit verband stellen partijen vast dat zij zich beiden op het standpunt stellen dat bij het maken van deze afspraken en de (rechts)handelingen voordien en nadien (zoals voorzien in deze overeenkomst), niet in strijd is en wordt gehandeld met het Didam-arrest.
2. Indien een rechter op vordering van een derde na de eigendomsoverdracht oordeelt dat verkoper ten aanzien van de (koop)overeenkomst heeft gehandeld in strijd met het Didam-arrest, en in een uitvoerbaar bij voorraad verklaarde uitspraak oordeelt dat het verkochte aan de betreffende derde moet worden overgedragen kan verkoper de overeenkomst, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, met onmiddellijke ingang middels een aangetekend schrijven ontbinden.

Artikel 33. Geschillen
Alle geschillen die naar aanleiding van deze (koop)overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daardoor mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de in Weert bevoegde rechter.

Artikel 34. Slotbepaling
1. Al hetgeen overwogen in de considerans maakt integraal onderdeel uit van deze (koop)overeenkomst
2. Alle besluiten, planbescheiden, contracten, beschrijvingen en bijlagen die in deze overeenkomst worden vermeld, gelden als tussen partijen bekend en vormen, tenzij in deze anders is bepaald, een integrerend onderdeel van deze overeenkomst.
3. Deze overeenkomst en alle overige privaatrechtelijke afspraken tussen partijen, laten onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente.
4. De gemeente behoeft geen uitvoering te geven aan de bepalingen in deze overeenkomst indien privaat- of publiekrechtelijke regelgeving en/of beginselen van behoorlijk bestuur en/of regelgeving van de overheid, waaronder onherroepelijk geworden uitspraken van de rechter, zich hiertegen verzetten, dan wel conflicteren. Publiekrechtelijk handelen van

CONCEPT

de gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente, zal dan ook nooit een tekortkoming van de gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen. In dit geval heeft de gemeente de mogelijkheid om deze overeenkomst te ontbinden of te beëindigen zonder dat daarvoor een ingebrekestelling benodigd is.

5. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van Burgemeester en Wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

Noot 1): zo mogelijk wordt, daar waar voor een onderdeel een bankgarantie aan de orde is, dit opgenomen in één bankgarantie.

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
Bijlage 1: Verkoopdocumenten
Bijlage 2: Inschrijving van de koper

Aldus overeengekomen te Weert op …….. 2025

Gemeente Weert koper

E.A.W. Steinbach

CONCEPT

Please wait...

If this message is not eventually replaced by the proper contents of the document, your PDF viewer may not be able to display this type of document.

You can upgrade to the latest version of Adobe Reader for Windows®, Mac, or Linux® by visiting http://www.adobe.com/go/reader_download.

For more assistance with Adobe Reader visit http://www.adobe.com/go/acrreader.

Windows is either a registered trademark or a trademark of Microsoft Corporation in the United States and/or other countries. Mac is a trademark of Apple Inc., registered in the United States and other countries. Linux is the registered trademark of Linus Torvalds in the U.S. and other countries.

BIJLAGE 4 - MODEL BEREIDSTELLINGSVERKLARING BANKGARANTIE

Geachte heer/mevrouw,

Van onze relatie ..... , gevestigd te ..... , vernemen wij dat zij De Poort van Limburg aan de Werthaboulevard 1 te Weert, eigendom van de gemeente Weert, wenst te kopen en in dat kader deelneemt aan de namens deze partij geïnitieerde verkoopprocedure.

In verband hiermee verklaren wij ons door deze bereid om, op het moment dat onze relatie middels een inschrijving een bieding uitbrengt op het gebouw, ten behoeve van gemeente Weert, een onherroepelijke en onvoorwaardelijke 'first call' garantie, ter grootte van € 100.000,-- (zegge: honderdduizend euro) af te geven, als zekerheid voor de gestanddoening van de inschrijving en bijbehorende verplichtingen en als zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen die voor onze relatie voortvloeien uit de door haar te sluiten koopovereenkomst in geval van gunning.

Wij zijn bereid tot het verstrekken van voornoemde garantie. Deze verklaring is tot stand gekomen door zorgvuldige kennisneming door ons van de door onze relatie aan ons ter beschikking gestelde gegevens, met name ten aanzien van de betreffende verkoopprocedure en ten aanzien van de financiële situatie van onze relatie.

Deze bereidstellingsverklaring komt te vervallen:
- zodra vaststaat dat onze relatie geen bieding uitbrengt op het gebouw, doch in ieder geval en tevens uiterlijk tot 30 dagen na de datum van de bekendmaking van de definitieve gunning van de verkoop van Poort van Limburg, of
- zodra, uiterlijk 2 weken na ondertekening van de koopovereenkomst, de verlangde bankgarantie door u is ontvangen.

Aldus opgemaakt en getekend te ..... op .....

De bank: .....

Plaats: ..... Naam: .....

Datum: ..... Functie: .....

Handtekening : .....

BIJLAGE 5 – MODEL BESCHRIJVING REFERENTIEPROJECT

Gegevens referentieproject	
Kerncompetentie	Inschrijver heeft ervaring met het in eigendom hebben van een vastgoedobject ter grootte van minimaal 1.000 m^2 BVO ofwel met het (risicodragend) exploiteren van een gebouw met een minimale jaaromzet van € 350.000,-.
Naam van het referentieproject:	
Adres van het referentieproject:	
Contactgegevens referent: (naam, e-mail, telefoonnummer)	
Looptijd: Begin- en einddatum	
Aard van de opdracht: Omschrijving van de uitgevoerde werken/diensten	
Het vastgoedobject is op dit moment in eigendom / in exploitatie of was na 1 oktober 2019 in eigendom / in exploitatie?	Ja / Nee

Aldus naar waarheid opgemaakt:

Naam functionaris: .....

Datum: .....

Plaats: .....

Handtekening: .....

BIJLAGE 6 - MODEL INSCHRIJVINGSBILJET

Dit inschrijfformulier dient volledig te worden ingevuld en rechtsgeldig ondertekend.

De hierna te noemen inschrijver:

.....[1]

Gevestigd te .....

Verklaart zich door ondertekening bereid tot de aankoop van Poort van Limburg (Wethaboulevard 1 Weert) op basis van een onvoorwaardelijke bieding voor een bedrag van:

.....[2]

Zegge .....[3]

De Inschrijver wijst als gemachtigde om hen in alle zaken in het kader van de verkoop te vertegenwoordigen aan ondergetekende.

De Inschrijver verklaart deze bieding te doen overeenkomstig de Leidraad, inclusief bijbehorende bijlagen waaronder de concept Koopovereenkomst en de Nota's van Inlichtingen.

De Inschrijver

..... (naam)

..... (functie)

[1] de statutaire naam van de rechtspersoon.

[2] Bedrag in cijfers

[3] Bedrag in letters

..... (handtekening)

Gedaan te ..... (plaats)

de ..... (datum)

kadaster

BETREFT
Weert R 5024 A1

UW REFERENTIE
000

GELEVERD OP
11-06-2024 - 13:47

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11180140774

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
10-06-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
10-06-2024 - 14:59

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding	Weert R 5024 A1 Kadastrale objectidentificatie: 038270502410001 Voor in de splitsing betrokken rechten raadpleeg 'ontstaan uit'
Locatie	Werthaboulevard 1 6001 HZ Weert BAG identificatie: 0988010000060354 Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen
Omschrijving	Cultuur
Vereniging van eigenaren	Vereniging van eigenaars Poort van Limburg te Weert
Ontstaan uit	Weert R 949 Weert R 4677 Weert R 4678 Weert R 4680 Weert R 4684 Weert R 4686 Weert R 4691 Weert R 4693 Weert R 4706 Weert R 4709 Weert R 4711 Weert R 4846 Weert R 4848 Weert R 4850
Splitsingsakte	Hyp4 69722/130
Ingeschreven op	23-12-2016 om 12:46

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking in de zin van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken	Er zijn geen beperkingen bekend

kadaster

BETREFT
Weert R 5024 A1

UW REFERENTIE
000

GELEVERD OP
11-06-2024 - 13:47

PRODUCTIEORDERNUMMER
S11180140774

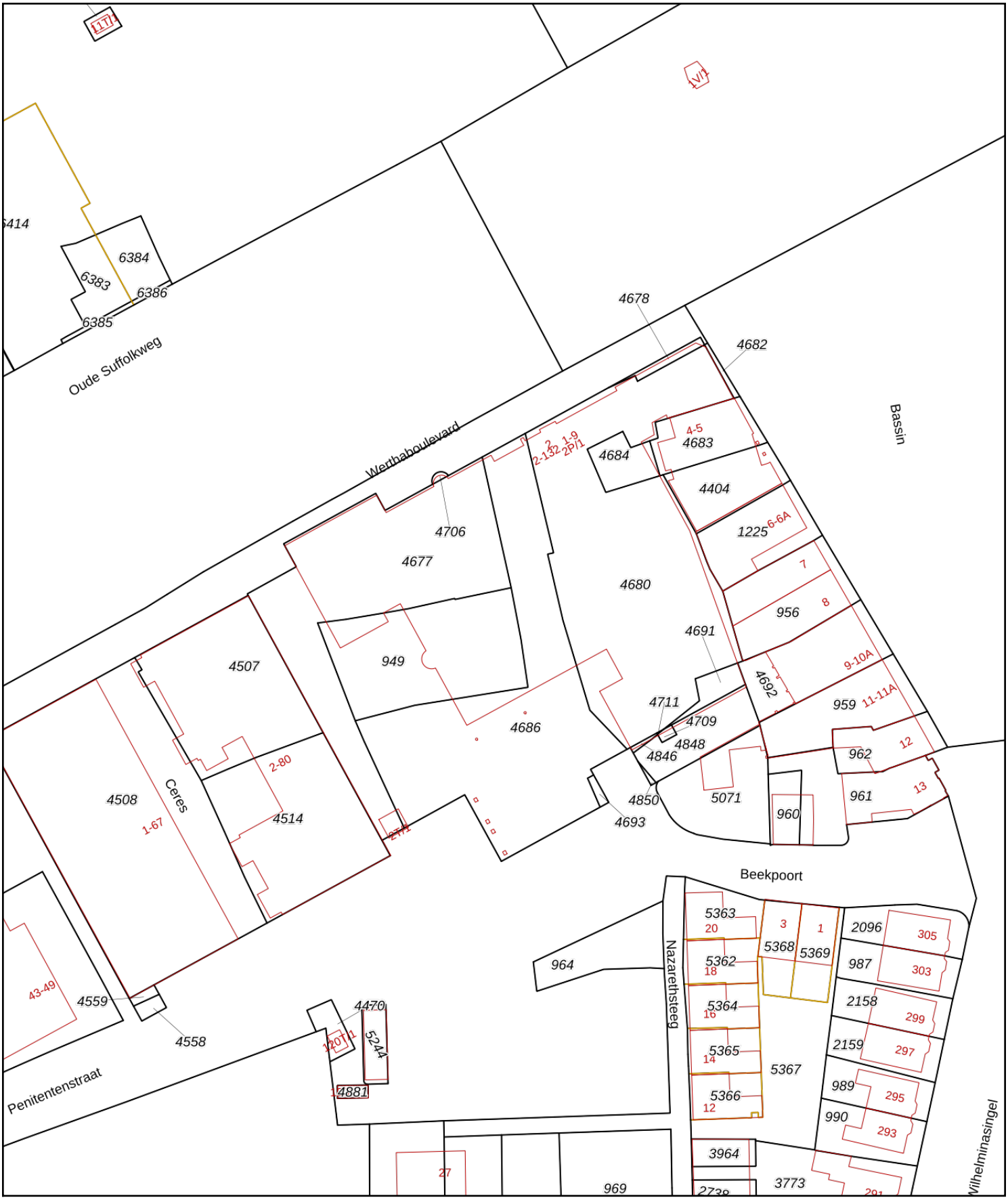
VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M
10-06-2024 - 14:59

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M
10-06-2024 - 14:59

RECHTEN

1	**Eigendom (recht van)**		
Afkomstig uit stuk	Hyp4 69722/130	**Ingeschreven op**	23-12-2016 om 12:46
Naam gerechtigde	Gemeente Weert		
Adres	Wilhelminasingel 101 6001 GS WEERT		
Postadres	Postbus 950 6000 AZ WEERT		
Statutaire zetel	WEERT		
KvK-nummer	50320408 (Bron: Handelsregister) Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister		

Voor een eensluidend uittreksel, de bewaarder van het kadaster en de openbare registers.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt ten aanzien van de kadastrale gegevens
zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.
Heeft u nog vragen? Neem contact op met de klantenservice.



0 10 20 30 40 50m

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 juni 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente	Weert
Sectie	R
Perceel	4711

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Datum : 4 juni 2024
Kenmerk : 23134o81228| WG
Betreft : NEN2580 meting

Beekpoort 2
NEN2580 meting

Datum: 21-08-2024
Status: Definitief
Versie: 2.0

FRANKEN

Inhoud

Inhoud 2
Contactgegevens 3
1. Normen en uitgangspunten 4
1.1 Uitgangspunten 4
2. Meetcerticicaat 5
2.1 NEN2580 meetcertificaat type A 5
2.2 Meetgegevens 5
2.3 Verklaring 5
3. Toelichting begrippen conform NEN2580 6
3.1 Ruimte 6
3.2 Binnenruimte 6
3.3 Gebouwgebonden buitenruimte 6
3.4 Overige inpandige ruimte 6
3.5 Externe bergruimte 6
3.6 Bouwlaag 6
3.7 Vloeroppervlakte algemeen 6
3.8 Bruto vloeroppervlakte 7
3.9 Verhuurbaar vloeroppervlakte 7
3.10 Netto vloeroppervlakte 7
3.11 Glaslijncorrectie 7
3.12 Gebruiksoppervlakte 7
3.13 Gebouwgebonden installatieruimte 7
4. Bijlages 8

FRANKEN

Contactgegevens

Opdrachtgever
Gemeente Weert
Wilhelminasingel 101
6000 GAZ Weert
0495 57 50 00
https://www.weert.nl
Contactpersoon:
R. Hardij

Projectlocatie:
Beekpoort 2
Gemeente Weert

Adviesbureau:
Bureau FRANKEN
Innovation Powerhouse, Strijp-T
Zwaanstraat 31 S
5651 CA EINDHOVEN
T 040 3034500
www.bureaufranken.nl

bureau FRANKEN bestaat uit een hecht team van enthousiaste mensen. Onze medewerkers hebben naast oprechte projectinteresse, brede ervaring en hun eigen specialisatie. Hun achtergronden zijn: architectuur, bouwkosten, projectmanagement, aannemerij, uitvoeringstechniek, volkshuisvesting, restauratietechniek en stedenbouw.

bureau FRANKEN wijst u de weg bij huisvestingsvraagstukken met no-nonsense adviezen, haalbaarheidsanalyses en projectmanagementstructuren en -processen. Daarnaast helpen wij u bij de selectie van adviserende en uitvoerende bedrijven voor uw project.

U kunt bij bureau FRANKEN ook terecht voor (Europese) inkoopprocedures, vergunningen, subsidies, begrotingen, inspecties, technische controles, conditiemetingen, toezicht, directievoering, onderhoud- en beheerplannen.

Kortom: wij wijzen u de weg!

1. Normen en uitgangspunten

Het doel van een NEN 2580 meetrapport is het bepalen van verschillende oppervlakten van een bepaald gebouw conform de norm NEN 2580;2007."Oppervlakten en inhouden van gebouwen, termen, definities en bepalingsmethoden." Dit rapport is inclusief meetcertificaat opgesteld conform de NTA 2581 uit 2011: "Opstellen meetrapporten volgens NEN 2580."

De NTA 2581 uit 2011 maakt een onderscheid tussen twee verschillende soorten meetcertificaten:

Type A meetcertificaten: Maatvoering en ruimtegebruik van het gebouw op locatie gecontroleerd.

Type B meetcertificaten: Maatvoering en ruimtegebruik van het gebouw niet op locatie gecontroleerd.

1.1 Uitgangspunten

De meetwaarden en oppervlaktetekeningen die in dit meetrapport zijn opgenomen zijn op basis van de onderstaande uitgangspunten tot stand gekomen.

- Tekeningen opdrachtgever: De door uw organisatie aangeleverde tekeningen van het pand, op schaal, in pdf formaat met het kenmerk 1099-rv00_100_pdf, 1099-rv01_100_pdf en 1099-rv02_100_pdf..
- Uitgaande van de recentste plattegronden van de opgevraagde tekeningen van 12 oktober 2012.
- Alfabetisch BVO register contactpersonen vastgoed gemeente Weert 2023 16-03-2023.xlsx zoals van u ontvangen.
- Bezoek op locatie: Een locatiebezoek is geen onderdeel van de aangeboden opdracht.

FRANKEN

2. Meetcertificaat

2.1 NEN2580 meetcertificaat type B

Datum van opname: n.v.t.
Inspecteur: Wilco Game
Certificaat wordt als bijlage meegestuurd

2.2 Meetgegevens

De gevraagde meetgegevens waren voor het bepalen van de Bruto vloeroppervlakte (BVO) en de Verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO).

Vloeroppervlakte souterrain (BVO)	288 m²
Vloeroppervlakte begane grond (BVO)	1.659 m²
Vloeroppervlakte eerste verdieping (BVO)	1.389 m²
Vloeroppervlakte totaal (BVO)	**3.336 m²**

Vloeroppervlakte souterrain (VVO)	209 m²
Vloeroppervlakte begane grond (VVO)	1.510 m²
Vloeroppervlakte eerste verdieping (VVO)	1.110 m²
Vloeroppervlakte totaal (VVO)	**2.829 m²**

2.3 Verklaring

Deze NEN 2580 meting en berekeningen zijn op basis van de ”Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen” en ”Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen” a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, ‘Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden’, inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

FRANKEN

3. Toelichting begrippen conform NEN2580

3.1 Ruimte

Een voor mensen toegankelijk deel van het gebouw dat minimaal wordt begrensd aan de onder- of bovenzijde door een scheidingsconstructie. De minimale netto stahoogte is 1,5m.

3.2 Binnenruimte

Een ruimte die door middel van bouwkundige scheidingsconstructies volledig van de bodem en van de open lucht is afgesloten.

3.3 Gebouwgebonden buitenruimte

Is een buitenruimte die niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Gebouwgebonden buitenruimte worden onderverdeeld in twee categorieën: overdekte gebouwgebonden buitenruimten en niet-verdekte gebouwgebonden buitenruimten.

3.4 Overige inpandige ruimte

Deze ruimte heeft geen woonfunctie. Deze ruimte zijn vaak niet toegankelijk en hebben een maximale hoogte van 2 meter of hebben geen daglichttoetreding.

3.5 Externe bergruimte

Een externe bergruimte heeft geen woonfunctie. Deze ruimte is volledig gescheiden van het hoofdgebouw.

3.6 Bouwlaag

Is een ruimte die meetelt voor de gebruiksoppervlakte. De ruimte dient minimaal een netto-hoogte van 1,5 meter te zijn. Let op: de 1ste bouwlaag is gelijk aan de begane grond, de 2de bouwlaag is de 1ste verdieping, etc.

3.7 Vloeroppervlakte algemeen

De oppervlakte van de vloer wordt gemeten tussen de binnenwanden van de woning en dient te worden uitgedrukt in m2.

FRANKEN

3.8 Bruto vloeroppervlakte

De BVO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitengevel van de scheidingsconstructie, die de ruimte of de groep van ruimten omsluiten.

Indien er meerdere binnenruimten met elkaar verbonden zijn, dan dient er gemeten te worden tot op het hart van de scheidingsconstructie die de binnenruimten van elkaar scheiden.
Als er een gebouwgebonden buitenruimte is verbonden met een binnenruimte is verbonden, dan dient de vloeroppervlakte van de scheidingsconstructie volledig wordt opgeteld bij het BVO van de binnenruimte.

Bij het bepalen van de BVO worden er de volgende zaken niet meegerekend: uitsparingen en nissen die een kleiner oppervlakte hebben van 0,5m2, schalmgaten of vides met een oppervlakte groter of gelijk aan 4m2 en open brand- of vluchttrappen die zich aan de aan de buitenzijde van het gebouw bevinden.

3.9 Verhuurbaar vloeroppervlakte

Dit vloeroppervlakte bedraagt het nuttig vloeroppervlak, vermeerderd met de horizontale verkeersoppervlakte, de oppervlakte van de niet-dragende binnenwanden en de vrijstaande constructiedelen die kleiner dan 0,5m2 zijn. De VVO is de GO vermeerderd met de glaslijncorrectie en zonder de ruimten voor gebouwinstallaties, verticale verkeersoppervlakten parkeerruimten.

3.10 Netto vloeroppervlakte

Het NVO is gelijk aan het BVO minus de ruimte voor constructiedelen. Het NVO is tevens ook gelijk aan het VVO plus de verticale verkeersruimte en technische installatieruimten.

3.11 Glaslijncorrectie

Deze correctie wordt gemeten bij raamkozijnen op 1,5 hoogte, van de buitenzijde van het glas tot aan de binnenzijde van het raamkozijn.

3.12 Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte (GO) van de woning is de verhuurbaar vloeroppervlakte (VVO) minus de glaslijncorrectie. Bij de GO worden ook de ruimten voor gebouwinstallaties, verticale verkeersoppervlakten en parkeerruimten gerekend.

3.13 Gebouwgebonden installatieruimte

Gebouwgebonden Installaties zijn alle in een bouwwerk geïntegreerde installaties die nodig zijn om het beoogde gebruik, inclusief een passend comfortniveau en de bijbehorende regeling en besturing, te faciliteren.

FRANKEN

4. Bijlages

I. Oppervlakteaanduiding plattegronden

II. Certificaat



Onze Joost

Certificaat van deelname

Onze Joost verklaart dat

Wilco Game

heeft deelgenomen aan de training

Meten volgens de NEN2580 / meetinstructie gebruiksoppervlakte

d.d. 29 april 2022

In deze training zijn de volgende onderwerpen behandeld:

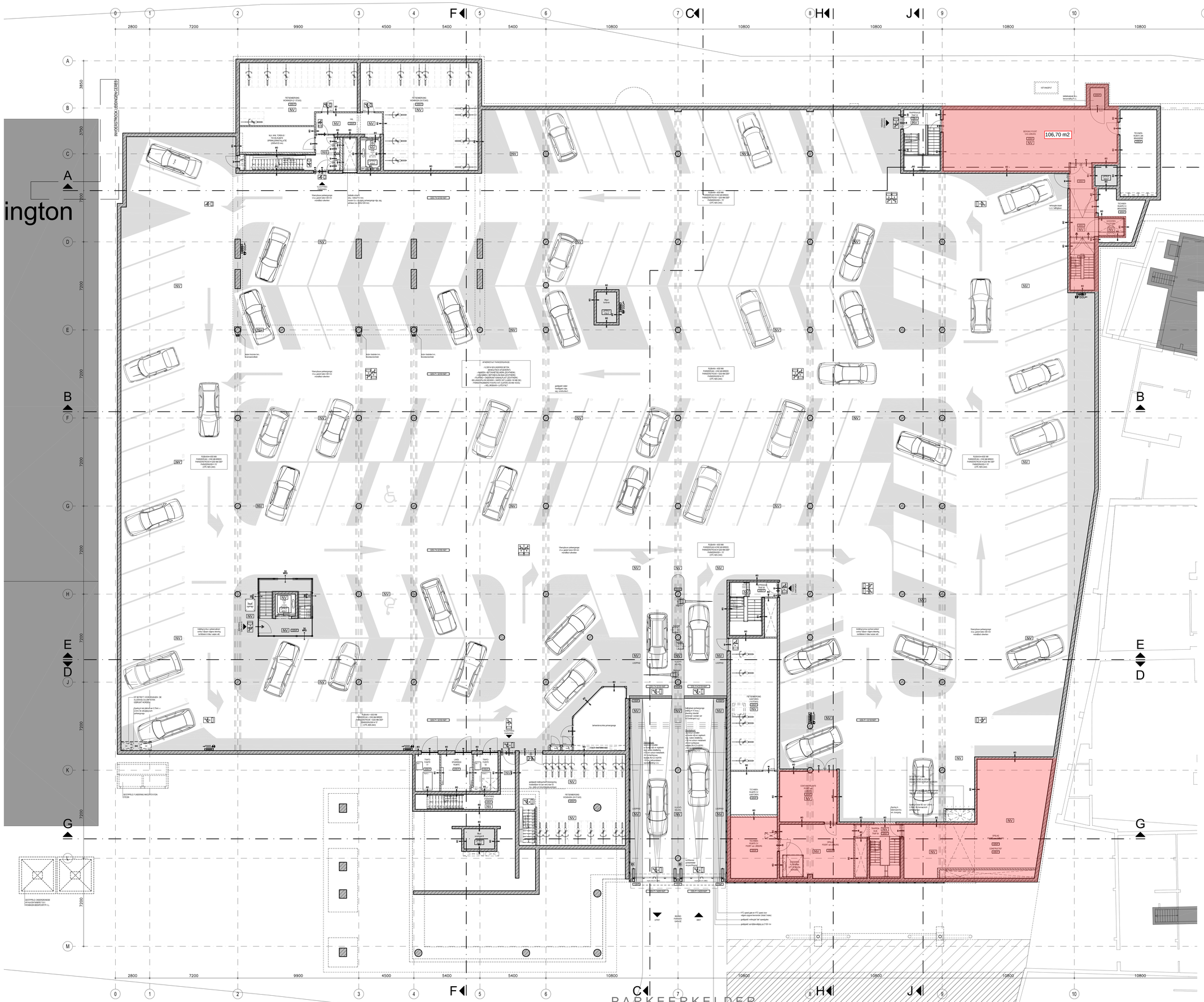
- Inzicht en kennis van alle aspecten van het meten conform de NEN2580 en de Meetinstructie Gebruiksoppervlakte Woningen
- Efficiënt een opname te doen. Zowel van tekenwerk als in de praktijk
- Het maken van een NEN 2580/ NTA 2581 meetrapport

werk. leer. groei.

Amsterdam,
29 april 2022

Namens Onze Joost,
Ing. Michiel Beck

FRANKEN



RENVOOI BOUWKUNDIG

- kalkzandsteen.
- betonblokken.
- gevelsteen volgens afwerkstaat / geveltekeningen.
- l.h.w. gestort (gewapend) beton.
- prefab beton.
- gasbeton.
- breedplaatvloer.
- kanaalplaatvloer met druklaag.
- staalplaat.
- hout - dwarsdoorsnede.
- hout - langsdoorsnede.
- metalstud wand.
- isolatielaag - plintegrond.
- isolatielaag - doorsnede.
- aanzicht beton.
- aanzicht hout.
- aanzicht gevelmetselwerk.
- aanzicht glas.
- dakaanzicht - tuimelruiterule dakbedekking met grindlaag.
- dakaanzicht - dakpannen.
- dakaanzicht - zink.
- sierbestrating plein + n.t.b.
- vlonderpaden / terrastegels.
- metalstud wand, voorzien van gebuikwerende isolatie.

- houten deur/kozijn met draairichting volgens kozijnstaat.
- stalen puideur met draairichting merk Janssen, type Economy 50 volgens kozijnstaat.
- aluminium puideur met draairichting merk Schuco, type Royal S70B volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco type FW 50+, volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco type Royal S70, volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco, type Royal S 65, volgens kozijnstaat.
- kozijnbox glas/deur volgens kozijnstaat.
- dilatatie tussen gebouwdelen t.o.m. volgens opgave constructeur.
- verbop ridering / verbop hwa. (principe-opzet).
- leidingtrace / aansluiting nutsbedrijven. (principe-opzet).
- v. ventilatievoorziening. (volgens opgave adviseur).
- hwa hemelwaterafvoer. (volgens opgave/tekening installateur).
- MV mechanische ventilatie. (volgens opgave/tekening installateur).
- CV-ketel. (volgens opgave/tekening installateur).
- wasmachine / wasdroger (als optie).

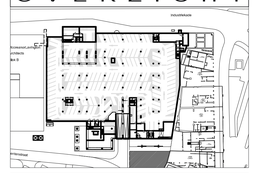
RENVOOI BRANDVEILIGHEID

brandmeldinstallatie vlgs NEN 2535
automatische sprinklerinstallatie vlgs NEN 12845
branddetectie installatie vlgs NEN 2530
noodverlichtingsinstallatie vlgs NEN 6088
de-/centraal noodverlichting >= lux op de vloer gemeten
decentrale pictogrammen ontvluchting
ontruimings installatie vlgs NEN 2575

- brandmeldcentrale.
- synoptisch tablo.
- BK brandweersleutelkluis / sluitelkluis.
- B brandweerlift.
- PS panieksluitstang.
- KM kleefmagneet.
- RM rookmelder.
- NV noodverlichting.
- opbouwarmatuur met pictogram en richting - uitgang.
- opbouwarmatuur met pictogram en richting - nooduitgang.
- aansluitpunt droge bluisleiding (per verdieping).
- verbop droge bluisleiding.
- deur zelfsluitend.
- deur zelfsluitend en 60 min. brandwerend.
- deur zelfsluitend en 30 min. rookwerend.
- 60 min. WBDBO.
- 30 min. WBDBO.
- 30 min. WRD.
- BSH brandalarmknopje 30m bij Poort van Limburg en Kantoren, 20m bij Commerciële ruimten en Horeca.
- PB Poederbluseer 6kg - t.b.v. B/C branden.

definitief
reviesietekening

OVERZICHT



wijzigingen

.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.

PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN
WATEN IN HET WERK TE METEN EN TE CONTROLEREN
CONSTRUCTIES VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
INSTALLATIES VOLGENS OPGAVE INSTALLATEURS

GESTIPPELD:

AMA GROUP
ASSOCIATED ARCHITECTS BV

PROJEKT
BEEKPOORT
POORT VAN LIMBURG
WEERT

ONDERWERP
PLATTEGROND
NIEUWE TOESTAND
PARKEERKELDER

DATUM
12 oktober 2012

SCHAAL
1 : 100

BLADNR
1099 RV.00
overzicht

Arn. Meijs Architect HBO BNA
Ir. Roel Graven Architect BNA
Ing. Frank Glaudemans MBA

Fort Willemweg 13, 6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34 F +31(0)43 325 52 36
info@ama-group.info www.ama-group.info

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN

ington

1.659,45 m2

BEGANE GROND

RENVOOI BOUWKUNDIG

- kalkzandsteen.
- betonblokken.
- gevelsteen volgens ontwerptekening / gevelbekleding.
- l.h.w. gestort (gewapend) beton.
- prefab beton.
- gasbeton.
- breedplaatvloer.
- kanaalplaatvloer met druklaag.
- staalplaat.
- hout - dwarsdoorsnede.
- hout - langsdoorsnede.
- metalstud wand.
- isolatielaag - plintegrond.
- isolatielaag - doorsnede.
- aanzicht beton.
- aanzicht hout.
- aanzicht gevelmetselwerk.
- aanzicht glas.
- dakaanzicht - tuimelruiterdakbedekking met grindlaag.
- dakaanzicht - dakpannen.
- dakaanzicht - zink.
- steenbestrating plein + n.t.b.
- vloertegels / terrastegels.
- metalstud wand, voorzien van gebalveerende isolatie.

- houten deur/kozijn met draairichting volgens kozijnstaat.
- stalen puideur met draairichting merk Jansen, type Economy 50 volgens kozijnstaat.
- aluminium puideur met draairichting merk Schuco, type Royal S70B volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco type FW 50+, volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco type Royal S70, volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco, type Royal S 65, volgens kozijnstaat.
- kozijnbocs glas/deur volgens kozijnstaat.
- dilatatie tussen gebouwdelen t.o.m. volgens opgave constructeur.
- verloop nivering / verloop hwa. (principe-opzet).
- leidingtrace / aansluiting nutsbedrijven. (principe-opzet).
- V. ventilatievoorziening. (volgens opgave adviseur).
- hwa hemelwaterafvoer. (volgens opgave/tekening installateur).
- MV mechanische ventilatie. (volgens opgave/tekening installateur).
- CV CV-ketel. (volgens opgave/tekening installateur).
- wasmachine / wasdroger (alls opties).

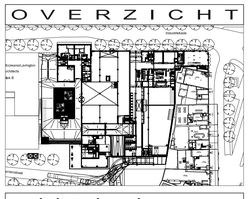
RENVOOI BRANDVEILIGHEID

brandmeldinstallatie vlgs NEN 2535
automatische sprinklerinstallatie vlgs NEN 12845
branddetectie installatie vlgs NEN 2530
noodverlichtingsinstallatie vlgs NEN 6088
de-/centrale noodverlichting >= lux op de vloer gemeten
decentrale pictogrammen ontvluchting
ontruimings installatie vlgs NEN 2575

- brandmeldcentrale.
- synoptisch tablo.
- BK brandweersluis / sluiteldus.
- B brandweerlift.
- PS paniekslutting.
- KM kleefmagneet.
- RM rookmelder.
- NL noodverlichting.
- opbouwarmatuur met pictogram en richting - uitgang.
- opbouwarmatuur met pictogram en richting - nooduitgang.
- aansluitpunt droge bluisleiding (per verdieping).
- verloop droge bluisleiding.
- deur zelfsluitend.
- deur zelfsluitend en 60 min. brandwerend.
- deur zelfsluitend en 30 min. rookwerend.
- 60 min. WBDBO.
- 30 min. WBDBO.
- 30 min. WRD.
- BSH brandslanghaspel. -20m bij Fluvt van Limburg en Kantoren. -20m bij Commerciële ruimten en Horeca.
- PB Poederbluser 6kg - t.b.v. B/C branden.

definitief
reviesietekening

OVERZICHT



wijzigingen

.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.

PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN
MATEN IN HET WERK TE METEN EN TE CONTROLEREN
CONSTRUCTIES VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
INSTALLATIES VOLGENS OPGAVE INSTALLATEURS

AMA GROUP
ASSOCIATED ARCHITECTS BV

Fort Willemweg 13, 6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34 F +31(0)43 325 52 36
info@ama-group.info www.ama-group.info

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN

PROJEKT
BEEKPOORT
POORT VAN LIMBURG
WEERT

ONDERWERP
PLATTEGROND
NIEUWE TOESTAND
BEGANE GROND

DATUM
12 oktober 2012

SCHAAL
1 : 100

BLADNR
1099 RV.01
overzicht

Arn. Meijs Architect HBO BNA
Ir. Roel Graven Architect BNA
Ing. Frank Glaudemans MBA

ington

1.388,69 m2

RENVOOI BOUWKUNDIG

- kalkzandsteen
- betonblokken
- gewelfsteen volgens afwerkstaat / gevelbekeningen
- t.h.w. gestort (gewapend) beton.
- prefab beton.
- gasbeton.
- breedplaatvloer.
- kanaalplaatvloer met druklaag.
- staalplaat.
- hout - dwarsdoorsnede.
- hout - langsdoorsnede.
- metalstud wand.
- isolatielaag - plaategrond.
- isolatielaag - doorsnede.
- aanzicht beton.
- aanzicht hout.
- aanzicht gevelmetselwerk.
- aanzicht glas.
- dakaanzicht - tuinbruine dakbedekking met grindlaag.
- dakaanzicht - dakpannen.
- dakaanzicht - zink.
- sierbestrating plein + n.t.b.
- vloertegels / terrastegels.
- metalstud wand, voorzien van gebalveerende isolatie.
- houten deur/kozijn met draairichting volgens kozijnstaat.
- stalen puideur met draairichting merk Jansen, type Economy 50 volgens kozijnstaat.
- aluminium puideur met draairichting merk Schuco, type Royal S70B volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco type FW 50+, volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco type Royal S70, volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco, type Royal S 65, volgens kozijnstaat.
- kozijnbocs glas/deur volgens kozijnstaat.
- dilatatie tussen gebouwdelen t.o.m. volgens opgave constructeur.
- verloop riolering / verloop hwa. (principe-opzet).
- leidingtrace / aansluiting nutsbedrijven. (principe-opzet).
- v. ventilatievoorziening. (volgens opgave adviseur).
- hwa hemelwaterafvoer. (volgens opgave/tekening installateur).
- MV mechanische ventilatie. (volgens opgave/tekening installateur).
- CV cv-ketel. (volgens opgave/tekening installateur).
- wasmachine / wasdroger (als optie).

RENVOOI BRANDVEILIGHEID

brandmeldinstallatie vlgs NEN 2535
automatische sprinklerinstallatie vlgs NEN 12845
branddetectie installatie vlgs NEN 2530
noodverlichtingsinstallatie vlgs NEN 6088
de-/centrale noodverlichting >= lux op de vloer gemeten
decentrale pictogrammen ontvluchting
ontruimings installatie vlgs NEN 2575

- brandmeldcentrale.
- synoptisch tableau.
- BK brandweersleutel / sluitelkluis.
- B brandweerlift.
- PS paniekschutting.
- KM kleefmagneet.
- RM rookmelder.
- no noodverlichting.
- opbouwarmatuur met pictogram en richting - uitgang.
- opbouwarmatuur met pictogram en richting + nooduitgang.
- aansluitpunt droge bluisleiding (per verdieping).
- verloop droge bluisleiding.
- deur zelfsluitend.
- deur zelfsluitend en 60 min. brandwerend.
- deur zelfsluitend en 30 min. rookwerend.
- 60 min. WBDBO.
- 30 min. WBDBO.
- 30 min. WRD.
- BSH brandslanghaspel. -20m bij Poort van Limburg en Kantoren. -20m bij Commerciële ruimten en Horeca.
- PB Poederbluser 6kg - t.b.v. B/C branden.

definitief
reviesietekening

AMA GROUP

ASSOCIATED ARCHITECTS BV

OVERZICHT

wijzigingen

.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.

PROJEKT
BEEKPOORT POORT VAN LIMBURG WEERT

ONDERWERP
PLATTEGROND NIEUWE TOESTAND VERDIEPING 01

DATUM
12 oktober 2012

SCHAAL
1 : 100

BLADNR.
1099 RV.02
overzicht

PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN
MATEN IN HET WERK TE METEN EN TE CONTROLEREN
CONSTRUCTIES VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
INSTALLATIES VOLGENS OPGAVE INSTALLATEURS

Fort Willemweg 13, 6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34 F +31(0)43 325 52 36
info@ama-group.info www.ama-group.info

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN

VERDIEPING 01



RENVOOI BOUWKUNDIG

- kalkzandsteen.
- betonblokken.
- gevelsteen volgens afwerkstaat / geveltekeningen.
- t.h.w. gestort (gewapend) beton.
- prefab beton.
- gasbeton.
- breedplatvloer.
- kanaalplaatvloer met druklaag.
- staalplaat.
- hout - dwarsdoorsnede.
- hout - langsdoorsnede.
- metalstud wand.
- isolatielaag - plintegrond.
- isolatielaag - doorsnede.
- aanzicht beton.
- aanzicht hout.
- aanzicht gevelmetselwerk.
- aanzicht glas.
- dakaanzicht - bitumineuze dakbedekking met grindlaag.
- dakaanzicht - dakpannen.
- dakaanzicht - zink.
- sierbestrating plein + n.t.b.
- vloertegels / terrastegels.
- metalstud wand, voorzien van gebalveerende isolatie.

- houten deur/kozijn met draairichting volgens kozijnstaat.
- stalen puideur met draairichting merk Jansen, type Economy 50 volgens kozijnstaat.
- aluminium puideur met draairichting merk Schuco, type Royal S70B volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco type FW 50+, volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco type Royal S70, volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco, type Royal S 65, volgens kozijnstaat.
- kozijnbox glas/deur volgens kozijnstaat.
- dilatatie tussen gebouwdelen t.o.m. volgens opgave constructeur.
- verbloc rolering / verbloc hwa. (principe-opzet).
- leidingtrace / aansluiting nutsbedrijven. (principe-opzet).
- V. ventilatievoorziening. (volgens opgave adviseur).
- hwa hemelwaterafvoer. (volgens opgave/tekening installateur).
- MV mechanische ventilatie. (volgens opgave/tekening installateur).
- CV-ketel. (volgens opgave/tekening installateur).
- wasmachine / wasdroger (als optie).

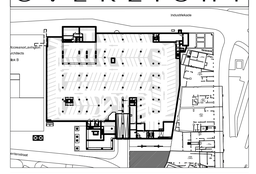
RENVOOI BRANDVEILIGHEID

brandmeldinstallatie vlgs NEN 2535
automatische sprinklerinstallatie vlgs NEN 12845
branddetectie installatie vlgs NEN 2530
noodverlichtingsinstallatie vlgs NEN 6088
de-/centraal noodverlichting >= lux op de vluchtwegen
decentrale pictogrammen ontvluchting
ontruimings installatie vlgs NEN 2575

- brandmeldcentrale.
- synoptisch tablo.
- BK brandweersleutelkluis / sluitelkluis.
- B brandweerlift.
- PS paniekschuifslot.
- KM kleefmagneet.
- RM rookmelder.
- NV noodverlichting.
- optouwarmaturuur met pictogram en richting - uitgang.
- optouwarmaturuur met pictogram en richting - nooduitgang.
- aansluitpunt droge bluisleiding (per verdieping).
- verbouw droge bluisleiding.
- deur zelfsluitend.
- deur zelfsluitend en 60 min. brandwerend.
- deur zelfsluitend en 30 min. rookwerend.
- 60 min. WBDBO.
- 30 min. WBDBO.
- 30 min. WRD.
- brandalarmdrukpaneel 30m bij Poort van Limburg en Kantoren, 20m bij Commerciële ruimten en Horeca.
- PB Poederbluseer 6kg - t.b.v. B/C branden.

definitief
reviesietekening

OVERZICHT



wijzigingen

.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.

PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN
WATEN IN HET WERK TE METEN EN TE CONTROLEREN
CONSTRUCTIES VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
INSTALLATIES VOLGENS OPGAVE INSTALLATEURS

AMA GROUP
ASSOCIATED ARCHITECTS BV

PROJEKT
BEEKPOORT POORT VAN LIMBURG WEERT

ONDERWERP
PLATTEGROND NIEUWE TOESTAND PARKEERKELDER

DATUM
12 oktober 2012

SCHAAL
1 : 100

BLADNR
1099 RV.00
overzicht

Arn. Meijs Architect HBO BNA
Ir. Roel Graven Architect BNA
Ing. Frank Glaudemans MBA

Fort Willemweg 13, 6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34 F +31(0)43 325 52 36
info@ama-group.info www.ama-group.info

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN

ington

RENVOOI BOUWKUNDIG

- kalkzandsteen.
- betonblokken.
- gevelsteen volgens ontwerpfase / gevelbekleding.
- t.h.w. gestort (gewapend) beton.
- prefab beton.
- gasbeton.
- breedplaatvloer.
- kanaalplaatvloer met druklaag.
- staalplaat.
- hout - dwarsdoorsnede.
- hout - langsdoorsnede.
- metalstud wand.
- isolatielaag - plintegrond.
- isolatielaag - doorsnede.
- aanzicht beton.
- aanzicht hout.
- aanzicht gevelmetselwerk.
- aanzicht glas.
- dakaanzicht - tuinstreuring dakbedekking met grindlaag.
- dakaanzicht - dakpannen.
- dakaanzicht - zink.
- steenbestrating plein + n.t.b.
- vloertegels / terrastegels.
- metalstud wand, voorzien van gebalkweerende isolatie.

- houten deur/kozijn met draairichting volgens kozijnstaat.
- stalen puideur met draairichting merk Jansen, type Economy 50 volgens kozijnstaat.
- aluminium puideur met draairichting merk Schuco, type Royal S70B volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco type FW 50+, volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco type Royal S70, volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco, type Royal S 65, volgens kozijnstaat.
- kozijn/deus glas/deur volgens kozijnstaat.
- dilatatie tussen gebouwdelen t.o.m. volgens opgave constructeur.
- verloop riolering / verloop hwa. (principe-opzet).
- leidingtrace / aansluiting nutsbedrijven. (principe-opzet).
- v. ventilatievoorziening. (volgens opgave adviseur).
- hwa hemelwaterafvoer. (volgens opgave/tekening installateur)
- MV mechanische ventilatie. (volgens opgave/tekening installateur).
- CV-ketel. (volgens opgave/tekening installateur).
- wasmachine / wasdroger (als optie).

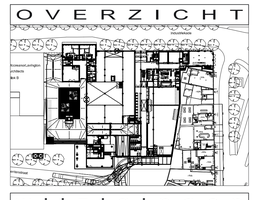
RENVOOI BRANDVEILIGHEID

brandmeldinstallatie vlgs NEN 2535
automatische sprinklerinstallatie vlgs NEN 12845
branddetectie installatie vlgs NEN 2530
noodverlichtingsinstallatie vlgs NEN 6088
de-/centrale noodverlichting >= 1lux op de vloer gemeten
decentrale pictogrammen ontvluchting
ontruimings installatie vlgs NEN 2575

- brandmeldcentrale.
- synoptisch tablo.
- BK brandweerkluis / slutekluis.
- B brandweerlift.
- PS pantekoutting.
- KM kleefmagneet.
- RM rookmelder.
- NL noodverlichting.
- opbouwarmatuur met pictogram en richting - uitgang.
- opbouwarmatuur met pictogram en richting - nooduitgang.
- aansluitpunt droge bluisleiding (per verdieping).
- verloop droge bluisleiding.
- deur zelfsluitend.
- deur zelfsluitend en 60 min. brandwerend.
- deur zelfsluitend en 30 min. rookwerend.
- 60 min. WBDBO.
- 30 min. WBDBO.
- 30 min. WRD.
- brandslanghaspel -30m bij Ploon van Limburg en Kantoren. -20m bij Commerciële ruimten en Horeca.
- Poederbluseer 6kg - t.b.v. B/C branden.

definitief
reviesietekening

OVERZICHT



wijzigingen

.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.

AMA GROUP
ASSOCIATED ARCHITECTS BV

PROJEKT
BEEKPOORT
POORT VAN LIMBURG
WEERT

ONDERWERP
PLATTEGROND
NIEUWE TOESTAND
BEGANE GROND

DATUM
12 oktober 2012

SCHAAL
1 : 100

BLADNR
1099 RV.01
overzicht

Arn. Meijs Architect HBO BNA
Ir. Roel Graven Architect BNA
Ing. Frank Glaudemans MBA

Fort Willemweg 13, 6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34 F +31(0)43 325 52 36
info@ama-group.info www.ama-group.info

PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN
MATEN IN HET WERK TE METEN EN TE CONTROLEREN
CONSTRUCTIES VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
INSTALLATIES VOLGENS OPGAVE INSTALLATEURS

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN

BEGANE GROND

ington

1.110,22 m2

RENVOOI BOUWKUNDIG

- kalkzandsteen.
- betonblokken.
- gevelsteen volgens afwerkstaat / geveltekeningen.
- l.h.w. gestort (gewapend) beton.
- prefab beton.
- gasbeton.
- breedplaatvloer.
- kanaalplaatvloer met druklaag.
- staalplaat.
- hout - dwarsdoorsnede.
- hout - langsdoorsnede.
- metalstud wand.
- isolatielaag - plaatgrond.
- isolatielaag - doorsnede.
- aanzicht beton.
- aanzicht hout.
- aanzicht gevelmetselwerk.
- aanzicht glas.
- dakaanzicht - tuimelruiterute dakbedekking met grindlaag.
- dakaanzicht - dakpannen.
- dakaanzicht - zink.
- sierbestrating plein n.n.b.
- vloertegels / terrastegels.
- metalstud wand, voorzien van gebuikwerende isolatie.
- houten deur/kozijn met draairichting volgens kozijnstaat.
- stalen puideur met draairichting merk Jansen, type Economy 50 volgens kozijnstaat.
- aluminium puidéeur met draairichting merk Schuco, type Royal S70B volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco type FW 50+, volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco type Royal S70, volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco, type Royal S 65, volgens kozijnstaat.
- kozijnbocs glas/deur volgens kozijnstaat.
- dilatatie tussen gebouwdelen t.o.m. volgens opgave constructeur.
- verloop rioolering / verloop hwa. (principe-opzet).
- leidingtrace / aansluiting nutsbedrijven. (principe-opzet).
- V. ventilatievoorziening. (volgens opgave adviseur).
- hwa hemelwaterafvoer. (volgens opgave/tekening installateur).
- MV mechanische ventilatie. (volgens opgave/tekening installateur).
- CV ketel. (volgens opgave/tekening installateur).
- wasmachine / wasdroger (als optie).

RENVOOI BRANDVEILIGHEID

brandmeldinstallatie vlgs NEN 2535
automatische sprinklerinstallatie vlgs NEN 12845
branddetectie installatie vlgs NEN 2530
noodverlichtingsinstallatie vlgs NEN 6088
de-/centrale noodverlichting >= lux op de vloer gemeten
decentrale pictogrammen ontvluchting
ontruimings installatie vlgs NEN 2575

- brandmeldcentrale.
- synoptisch tableau.
- BK brandweersleutel / sluitelkluis.
- B brandweerlift.
- PS paniekschutting.
- KM kleefmagneet.
- RM rookmelder.
- nv noodverlichting.
- opbouwarmatuur met pictogram en richting - uitgang.
- opbouwarmatuur met pictogram en richting - nooduitgang.
- aansluitpunt droge bluisleiding (per verdieping).
- verloop droge bluisleiding.
- deur zelfsluitend.
- deur zelfsluitend en 60 min. brandwerend.
- deur zelfsluitend en 30 min. rookwerend.
- 60 min. WBDBO..
- 30 min. WBDBO..
- 30 min. WRD.
- BSH brandslanghaspel. -20m bij Poort van Limburg en Kantoren. -20m bij Commerciële ruimten en Horeca.
- PB Poederbusser 6kg - t.b.v. B/C branden.

definitief
reviesietekening

AMA GROUP
ASSOCIATED ARCHITECTS BV

OVERZICHT

wijzigingen

.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.
.	.	.

PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN
MATEN IN HET WERK TE METEN EN TE CONTROLEREN
CONSTRUCTIES VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
INSTALLATIES VOLGENS OPGAVE INSTALLATEURS

PROJEKT
BEEKPOORT
POORT VAN LIMBURG
WEERT

ONDERWERP
PLATTEGROND
NIEUWE TOESTAND
VERDIEPING 01

DATUM
12 oktober 2012

SCHAAL
1 : 100

BLADNR.
1099 RV.02
overzicht

Arn. Meijs Architect HBO BNA
Ir. Roel Graven Architect BNA
Ing. Frank Glaudemans MBA

Fort Willemweg 13, 6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34 F +31(0)43 325 52 36
info@ama-group.info www.ama-group.info

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN

VERDIEPING 01

ington

VERDIEPING 01

RENVOOI BOUWKUNDIG

kalkzandsteen.	staalplaat.	aanzicht gevelmetselwerk.
betonblokken.	hout - dwarsdoorsnede.	aanzicht glas.
gevelsteen volgens afwerkstaat / geveltekeningen.	hout - langsdoorsnede.	dakaanzicht - tuimelruiterute. dakbedekking met grindlaag.
t.h.v. gestort (gewapend) beton.	metalstud wand.	dakaanzicht - dakpannen.
prefab beton.	isolatielaag - platregrond.	dakaanzicht - zink.
gasbeton.	isolatielaag - doorsnede.	sierbestrating plein + n.t.b.
breedplaatvloer.	aanzicht beton.	vlonertegels / terrastegels.
kanaalplaatvloer met druklaag.	aanzicht hout.	metalstud wand. voorzien van gebuikwerende isolatie.

houten deur/kozijn met draairichting volgens kozijnstaat.	aluminium gevelpui - merk Schuco, type Royal S 65, volgens kozijnstaat.	v. ventilatievoorziening. (volgens opgave adviseur).
stalen puideur met draairichting merk Jansen, type Economy 50 volgens kozijnstaat.	kozijn/doos glas/deur volgens kozijnstaat.	hwa hemelwaterafvoer. (volgens opgave/tekening installateur).
aluminium puideur met draairichting merk Schuco, type Royal S70B volgens kozijnstaat.	dilatatie tussen gebouwdelen t.o.m. volgens opgave constructeur.	MV mechanische ventilatie. (volgens opgave/tekening installateur).
aluminium gevelpui - merk Schuco type FW 50+, volgens kozijnstaat.	verloop riolering / verloop hwa. (principe-opzet).	CV cv-ketel. (volgens opgave/tekening installateur).
aluminium gevelpui - merk Schuco type Royal S70, volgens kozijnstaat.	leidingtrace / aansluiting nutsbedrijven. (principe-opzet).	wasmachine / wasdroger (als optie).

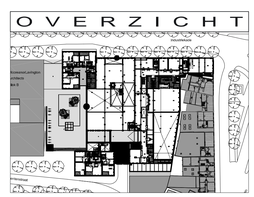
RENVOOI BRANDVEILIGHEID

brandmeldinstallatie vlgs NEN 2535
automatische sprinklerinstallatie vlgs NEN 12845
branddetectie installatie vlgs NEN 2530
noodverlichtingsinstallatie vlgs NEN 6088
de-/centrale noodverlichting >= 1lux op de vloer gemeten
decentrale pictogrammen ontvluchting
ontruimings installatie vlgs NEN 2575

brandmeldcentrale.	aansluitpunt droge bluisleiding (per verdieping).
synoptisch tableau.	verloop droge bluisleiding.
BK brandweerkluis / sluitelkluis.	deur zelfsluitend.
B brandweerlift.	deur zelfsluitend en 60 min. brandwerend.
PS paniekschutting.	deur zelfsluitend en 30 min. rookwerend.
KM kleefmagneet.	60 min. WBDBO.
RM rookmelder.	30 min. WBDBO.
nv noodverlichting.	30 min. WRD.
opbouwarmatuur met pictogram en richting - uitgang.	brandslanghaspel. -20m bij Poort van Limburg en Kantoren. -20m bij Commerciële ruimten en Horeca.
opbouwarmatuur met pictogram en richting - nooduitgang.	Poederbluseer 6kg - t.b.v. B/C branden.

definitief
reviesietekening

OVERZICHT



wijzigingen

-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN
MATEN IN HET WERK TE METEN EN TE CONTROLEREN
CONSTRUCTIES VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
INSTALLATIES VOLGENS OPGAVE INSTALLATEURS

AMA GROUP
ASSOCIATED ARCHITECTS BV

Fort Willemweg 13 6219 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34 F +31(0)43 325 52 36
info@ama-group.info www.ama-group.info

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN

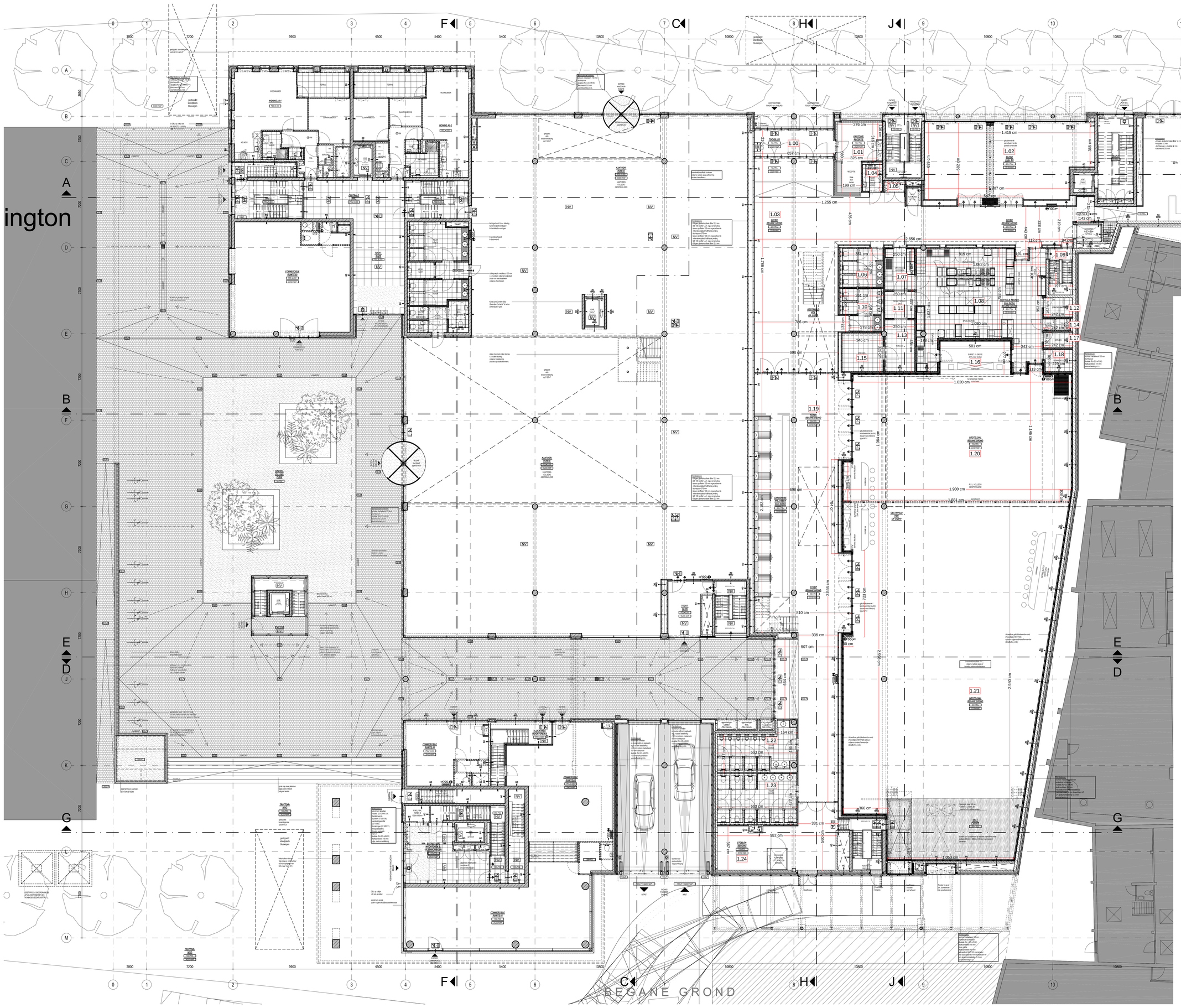
PROJEKT
BEEKPOORT POORT VAN LIMBURG WEERT

ONDERWERP
PLATTEGROND NIEUWE TOESTAND VERDIEPING 01

DATUM
12 oktober 2012

SCHAAL
1 : 100

BLADNR.
1099 RV.02
overzicht



RENVOOI BOUWKUNDIG

- kalkzandsteen
- betonblokken
- gevelsteen volgens ontwerpstaat / geveltekeningen.
- t.h.v.w. gestort (gewapend) beton.
- prefab beton.
- gasbeton.
- breedplaatvloer.
- kanaalplaatvloer met druklaag.
- staalplaat.
- hout - dwarsdoorsnede.
- hout - langsdoorsnede.
- metalstud wand.
- isolatielaag - plintegrond.
- isolatielaag - doorsnede.
- aanzicht beton.
- aanzicht hout.
- aanzicht gevelmetselwerk.
- aanzicht glas.
- dakaanzicht - tillumineuze dakbedekking met grindlaag.
- dakaanzicht - dakpannen.
- dakaanzicht - zink.
- siërbestrating plein + n.t.b.
- vloertegels / terrastegels.
- metalstud wand, voorzien van gebalveerende isolatie.

- houten deur/kozijn met draairichting volgens kozijnstaat.
- stalen puideur met draairichting merk Jansen, type Economy 50 volgens kozijnstaat.
- aluminium puideur met draairichting merk Schuco, type Royal S70B volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco type FW 50+, volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco type Royal S70, volgens kozijnstaat.
- aluminium gevelpui - merk Schuco, type Royal S 65, volgens kozijnstaat.
- kozijnbox glas/deur volgens kozijnstaat.
- dilatatie tussen gebouwdelen t.o.m. volgens opgave constructeur.
- verloop riolering / verloop hwa. (principe-opzet).
- leidingtrace / aansluiting nutsbedrijven. (principe-opzet).
- V. ventilatievoorziening. (volgens opgave adviseur).
- hwa hemelwaterafvoer. (volgens opgave/tekening installateur).
- MV mechanische ventilatie. (volgens opgave/tekening installateur).
- CV-ketel. (volgens opgave/tekening installateur).
- wasmachine / wasdroger (als optie).

RENVOOI BRANDVEILIGHEID

brandmeldinstallatie vlgs NEN 2535
automatische sprinklerinstallatie vlgs NEN 12845
branddetectie installatie vlgs NEN 2530
noodverlichtingsinstallatie vlgs NEN 6088
de/centrale noodverlichting >= 1lux op de vloer gemeten
decentrale pictogrammen ontvluchting
ontruimings installatie vlgs NEN 2575

- brandmeldcentrale.
- synoptisch tableau.
- BK brandweersleutelkluis / sluitsleutelkluis.
- B brandweerlift.
- PS paniekschuiting.
- KM kleefmagneet.
- RM rookmelder.
- NV noodverlichting.
- opbouwarmatuur met pictogram en richting - uitgang.
- opbouwarmatuur met pictogram en richting - nooduitgang.
- aansluitpunt droge bluisleiding (per verdieping).
- verloop droge bluisleiding.
- deur zelfsluitend.
- deur zelfsluitend en 60 min. brandwerend.
- deur zelfsluitend en 30 min. rookwerend.
- 60 min. WBDBO.
- 30 min. WBDBO.
- 30 min. WRD.
- BSH brandslanghaspel -20m bij Pluvi van Limburg en Kantoren. -20m bij Commerciële ruimten en Horeca.
- PB Poederblusser 6kg - t.b.v. B/C branden.

definitief reviesietekening

OVERZICHT



wijzigingen

-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

PEILMATEN IN HET WERK TE BEPALEN
WATEN IN HET WERK TE WETEN EN TE CONTROLEREN
CONSTRUCTIES VOLGENS OPGAVE CONSTRUCTEUR
INSTALLATIES VOLGENS OPGAVE INSTALLATEURS

AMA GROUP
ASSOCIATED ARCHITECTS BV

PROJECT
BEEKPOORT POORT VAN LIMBURG WEERT

ONDERWERP
PLATTEGROND NIEUWE TOESTAND BEGANE GROND

DATUM
12 oktober 2012

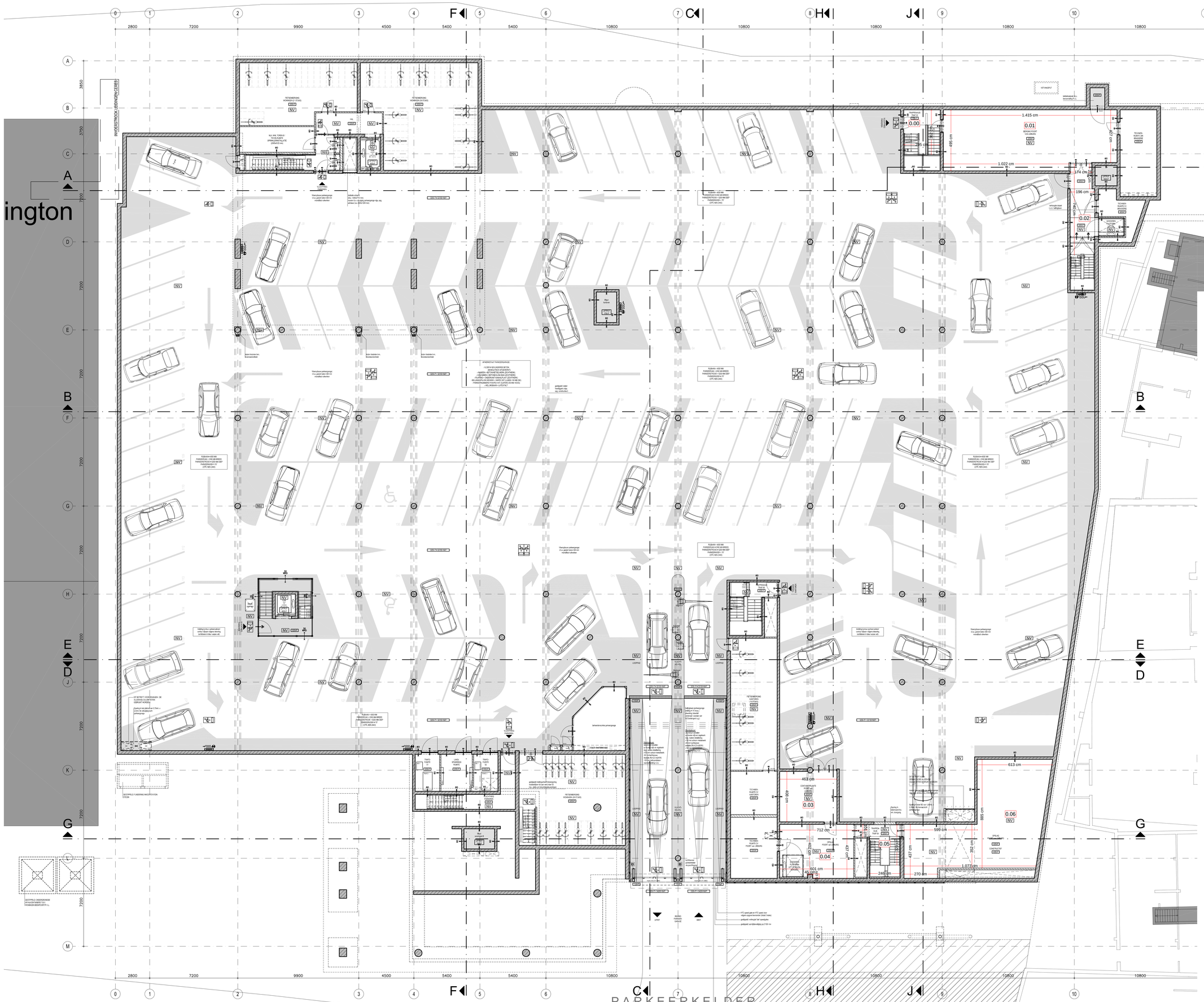
SCHAAL
1 : 100

BLADNR
1099 RV.01
overzicht

Arn. Meijs Architect HBO BNA
Ir. Roel Graven Architect BNA
Ing. Frank Glaudemans MBA

Fort Willemweg 15 6213 PA MAASTRICHT
T +31(0)43 350 02 34 F +31(0)43 325 52 26
info@ama-group.info www.ama-group.info

BREEAM.NL EXPERTS IN DUURZAAM BOUWEN


0 1 2 3 4 F 5 6 7 C 8 H J 9 10 11 12
2800 7200 9900 4500 5400 5400 10800 10800 10800 10800 10800 10800
A B C D E F G H J K L M
3850 3750 7200
INVOERSTROOK LEEMVIGEN/CERES
ington
FIETSENBERGING VERKOCHT (72 stal)
NV
KLK, HHL TOREN 5 / TECHN.ALBERTS SPRINKLERINSTALLATIE (2000x2.00 mtr)
HWA
RWA
TECHN. RUIMTE 01 BRANDMELD CENTRALE
TECHN. RUIMTE 02 BRANDMELD CENTRALE
TECHN. RUIMTE 03 BRANDMELD CENTRALE
TECHN. RUIMTE 04 BRANDMELD CENTRALE
TECHN. RUIMTE 05 BRANDMELD CENTRALE
TECHN. RUIMTE 06 BRANDMELD CENTRALE
TECHN. RUIMTE 07 BRANDMELD CENTRALE
TECHN. RUIMTE 08 BRANDMELD CENTRALE
TECHN. RUIMTE 09 BRANDMELD CENTRALE
TECHN. RUIMTE 10 BRANDMELD CENTRALE
TECHN. RUIMTE 11 BRANDMELD CENTRALE
TECHN. RUIMTE 12 BRANDMELD CENTRALE
VERKOCHT 27
VERKOCHT 28
VERKOCHT 29
VERKOCHT 30
VERKOCHT 31
VERKOCHT 32
VERKOCHT 33
VERKOCHT 34
VERKOCHT 35
VERKOCHT 36
VERKOCHT 37
VERKOCHT 38
VERKOCHT 39
VERKOCHT 40
VERKOCHT 41
VERKOCHT 42
VERKOCHT 43
VERKOCHT 44
VERKOCHT 45
VERKOCHT 46
VERKOCHT 47
VERKOCHT 48
VERKOCHT 49
VERKOCHT 50
VERKOCHT 51
VERKOCHT 52
VERKOCHT 53
VERKOCHT 54
VERKOCHT 55
VERKOCHT 56
VERKOCHT 57
VERKOCHT 58
VERKOCHT 59
VERKOCHT 60
VERKOCHT 61
VERKOCHT 62
VERKOCHT 63
VERKOCHT 64
VERKOCHT 65
VERKOCHT 66
VERKOCHT 67
VERKOCHT 68
VERKOCHT 69
VERKOCHT 70
VERKOCHT 71
VERKOCHT 72
0.00
0.01
0.02
0.03
0.04
0.05
0.06
1.415 cm
1.022 cm
174 cm
196 cm
495 cm
927 cm
463 cm
613 cm
712 cm
599 cm
888 cm
1.073 cm
501 cm
45 cm
246 cm
270 cm
437 cm
KELDER BESTAAND PAND NR4
HEKWERK
HEKWERK
HEKWERK

Opdrachtgever:	Gemeente Weert
Project:	Beekpoort 2
Projectnummer:	23134o81228
Type document:	Ruimtestaat
Documentdatum:	12 juni 2024
Auteur:	MvD

FRANKEN

Ruimtestaat

Ruimtenummer	Ruimtenaam	Oppervlakte	
0.00	Trappenhuis Trap 02	10,7	m2
0.01	Berging	67,4	m2
0.02	Trappenhuis	14,1	m2
0.03	Containerruimte	18,9	m2
0.04	Opslag	27,2	m2
0.05	Trappenhuis Trap 09	8,1	m2
0.06	Opslag	71,5	m2
	Totaal souterrain	**217,8**	**m2**
1.00	Tochtsluis	14,2	m2
1.01	Kantoor/receptie	16,2	m2
1.02	Kleine zaal BG	87,1	m2
1.03	Foyer BG (a)	199,2	m2
1.04	Toilet MIVA / D / H	4,0	m2
1.05	Patchkast	1,6	m2
1.06	Toilet dames	11,8	m2
1.07	Ontvangst goederen	8,7	m2
1.08	Centrale keuken BG	91,0	m2
1.09	Bordes	5,7	m2
1.10	Toilet heren	11,7	m2
1.11	Droge opslag DKV	5,7	m2
1.12	Linnenruimte	3,9	m2
1.13	Koelcel	10,9	m2
1.14	Toilet D/H	2,5	m2
1.15	Vriescel	11,2	m2
1.16	Buffet grote zaal	16,1	m2
1.17	Servies	3,2	m2
1.18	Drankencel	4,3	m2
1.19	Foyer BG (b)	223,8	m2
1.20	Grote zaal BG (a)	179,5	m2
1.21	Grote zaal BG (b)	526,5	m2
1.22	Toilet heren	23,0	m2
1.23	Toilet dames	28,3	m2
1.24	Stoelenberging	42,6	m2
	Totaal begane grond	**1.750,6**	

Opdrachtgever:	Gemeente Weert
Project:	Beekpoort 2
Projectnummer:	23134o81228
Type document:	Ruimtestaat
Documentdatum:	12 juni 2024
Auteur:	MvD

FRANKEN

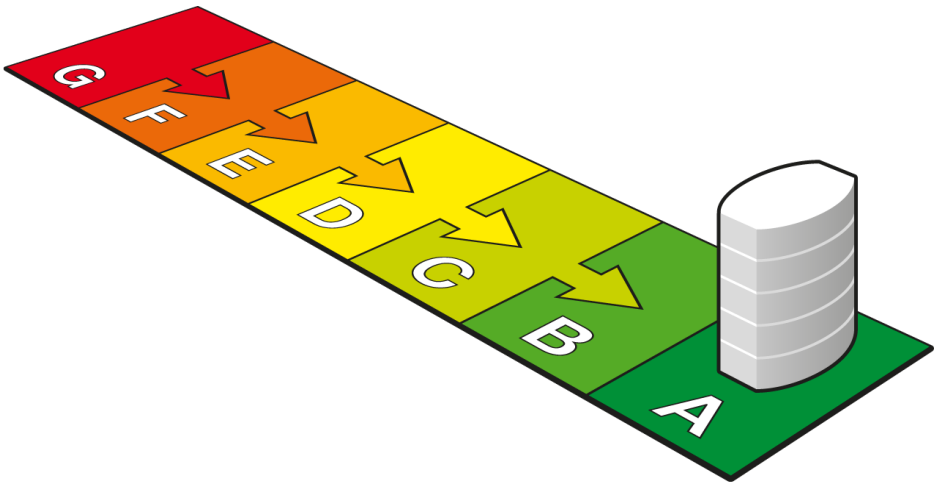
Ruimtestaat

Ruimtenummer	Ruimtenaam	Oppervlakte	
2.00	Kleine zaal 03	58,1	m2
2.01	Kleine zaal 02	90,3	m2
2.02	Foyer V1 (a)	167,2	m2
2.03	Toilet dames	20,2	m2
2.04	Toilet MIVA	3,9	m2
2.05	Toilet heren	20,2	m2
2.06	Centrale keuken V1	47,4	m2
2.07	Bordes	5,7	m2
2.08	Buffet grote zaal	14,8	m2
2.09	Koelcel	9,8	m2
2.10	Balkon grote zaal V1	262,0	m2
2.11	Foyer V1 (b)	158,0	m2
2.12	Techniek geluid	34,3	m2
2.13	Kantine	61,0	m2
2.14	Techniek	9,3	m2
2.15	Kleedkamer dames	8,3	m2
2.16	Kleedkamer heren	8,3	m2
2.17	Kleedkamer voorportaal	2,1	m2
2.18	Pantry	1,9	m2
2.19	Toilet D/H	7,5	m2
2.20	Kantoor	49,7	m2
2.21	Printen / kopiëren	1,9	m2
2.22	Kleedruimte	7,3	m2
2.23	Kleedruimte	6,1	m2
2.24	Tochtsluis	13,3	m2
2.25	Bordes	8,3	m2
	Totaal 1e verdieping	**1.076,9**	**m2**
	Totaal gebouw	**3.045,3**	**m2**

Energielabel gebouw

Afgegeven conform de Regeling energieprestatie gebouwen.

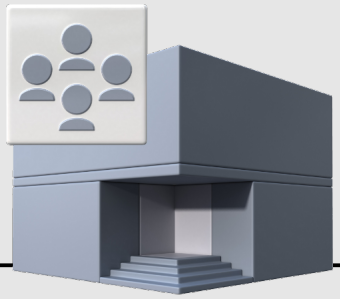
Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

A

(zie toelichting in bijlage)



Dit gebouw

Labelklasse maakt vergelijking met gebouwen met overeenkomstige samenstelling mogelijk.

Poort van Limburg zalen

Bijeenkomstfunctie met alcoholgebruik *(zie de bijlage voor de samenstelling)*

Gebruiksoppervlak	**Naam adviseur**	**Adviesbedrijf**
2974.0 m ^{2}	H. Wulms	Unielabel B.V.
Opnamedatum	**Examennummer**	**Inschrijfnummer**
08-07-2015	5115	EPG2013-14
Energielabel geldig tot	**Handtekening**	**KvK-nummer**
08-07-2025		12068220
Afmeldnummer		
247947477		

Energielabel op basis van een ander representatief gebouw of gebouwdeel? *nee*

Adres representatief gebouw of gebouwdeel:

Straat (zie bijlage)
Werthaboulevard
Nummer/toevoeging
1
Postcode
6001HZ
Woonplaats
Weert
Volgnummer gebouw

Standaard energiegebruik voor dit gebouw

Energiegebruik per vierkante meter maakt vergelijking met andere gebouwen mogelijk.

- Het standaard energiegebruik van dit gebouw is de hoeveelheid energie die jaarlijks nodig is voor verwarming, gebouwkoeling, de productie van warm tapwater, ventilatie en verlichting (exclusief apparatuur die geen deel uitmaakt van de klimaat- en verlichtingsinstallaties).
- Bij de berekening wordt uitgegaan van het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad van het gebouw en een gemiddeld gebruikersgedrag.
- Het standaard energiegebruik per jaar wordt uitgedrukt in de eenheid ‘megajoules’ per vierkante meter gebruiksoppervlakte (MJ/m^2), dit wordt uitgesplitst naar elektriciteit (kWh/m^2), gas (m^3/m^2) en warmte (GJ/m^2).
- De CO_2-emissie per jaar als gevolg van het standaard energiegebruik wordt uitgedrukt in kilogram per vierkante meter gebruiksoppervlakte (kg/m^2).

921,7 MJ/m ^{2}
(megajoules)

54,3 kg/m ^{2}
(CO_2-emissie)

77,3 kWh/m ^{2} (elektriciteit)
5,9 m ^{3}/m ^{2} (gas)
0 GJ/m ^{2} (warmte)

Advies voor dit gebouw

Een goed moment om energiebesparende maatregelen te treffen is tijdens het uitvoeren van (groot)onderhoud of een renovatie. De kosten van de energiebesparende maatregelen zullen dan lager zijn. Via **www.ep-online.nl** kunt u een indicatie krijgen hoeveel onderstaande maatregelen kosten en wat zij opleveren aan energiebesparing. U kunt ook een advies op maat aanvragen, speciaal op uw situatie afgestemd (maatwerkadvies). De adviseur zet op een rij hoe u energie kunt besparen, hoeveel u daarvoor moet investeren en op welke termijn u de investering kunt terugverdienen. In de praktijk blijkt dat aanvragers van het energielabel dit vaak combineren met een maatwerkadvies.

Het merendeel van de bedrijven en organisaties in Nederland valt direct onder het Activiteitenbesluit. Bij een jaarlijks energiegebruik van meer dan 50.000 kWh elektriciteit en/of 25.000 m3 aeq (aardgasequivalenten) dienen ze alle mogelijke energiebesparende maatregelen te treffen met een terugverdientijd van vijf jaar of minder. Mogelijk zijn een aantal geadviseerde maatregelen verplicht in het kader van het Activiteitenbesluit. Op **www.ep-online.nl** vindt u (een link met) meer informatie over het Activiteitenbesluit.

De volgende verbetermaatregelen kunnen voor dit gebouw van belang zijn:

Zonwering aanbrengen.

Zonwering

Sommige energiebesparende maatregelen kunnen gelijktijdig op het energielabel genoemd worden, terwijl slechts één van de maatregelen zinvol is om uit te voeren. Bijvoorbeeld bij ‘HR-107 ketel’ en ‘warmtepomp voor verwarming’. U kunt hieruit een keuze maken. Een maatwerkadvies kan u hierbij helpen.

BIJLAGE

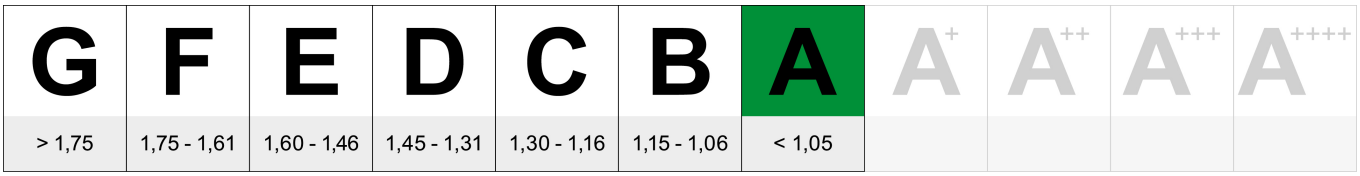
Toelichting gebruiksoppervlakte
De gebruiksoppervlakte is dat deel van de vloeroppervlakte dat direct gericht is op het gebruik van het gebouw of van afzonderlijke delen van het gebouw. De niet-dragende binnenwanden spelen bij de bepaling geen rol. De oppervlakte zal afwijken van Bruto vloeroppervlakte (BVO), Netto vloeropperlak (NVO) en Verhuurbare Vloeroppervlakte (VVO). De volledige definitie voor de bepaling van de oppervlakte is vastgelegd in de NEN 2580.

Een gebouw kan één of meerdere gebruiksfuncties hebben. De volgende gebruiksfuncties kunnen voorkomen: bijeenkomstgebouw-, celgebouw-, gezondheidsgebouw- (klinisch of niet-klinisch, kantoor-, logiesgebouw-, onderwijsgebouw-, sportgebouw-, en winkelfunctie.
Dit gebouw heeft de volgende samenstelling aan gebruiksfuncties.

Samenstelling/functie	Percentage
Bijeenkomstfunctie met alcoholgebruik	100 %

Energielabelklasse

Voor dit gebouw is de energieprestatie bepaald. Dit getal wordt vertaald naar een energielabelklasse die aangeeft hoe energiezuinig uw gebouw is. De energielabelklasse wordt weergegeven met een letter en kleur in onderstaande balk. De energielabelklasse wordt bij de basismethodiek uitgedrukt in de energie-index (EI), bij de gedetailleerde methodiek wordt deze uitgedrukt in de $E_{P;tot}/E_{P;adm;tot;nb-}$ waarde (E/E).



A
0,87 (EI)

Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de basismethodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range G tot en met A. De basismethodiek wordt vooral gebruikt bij bestaande gebouwen.
Is het energielabel voor dit gebouw opgenomen met de gedetailleerde methodiek, dan krijgt het gebouw een energielabelklasse in de range B tot en met A++++. De gedetailleerde methodiek wordt vooral gebruikt bij nieuwbouw en bestaande gebouwen die grondig gerenoveerd zijn (tot bijna nieuwbouw niveau).

Het energielabel wordt berekend op basis van de energieprestatie van de bouwkundige eigenschappen en de gebouwgebonden installaties. De berekening houdt rekening met het gemiddelde Nederlandse klimaat, een gemiddelde bezettingsgraad en gemiddeld gebruikersgedrag.

BIJLAGE

Disclaimer

De op het energielabel voorgestelde maatregelen zijn in de meeste gevallen kosteneffectief of kunnen dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden.

Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld binnenmilieu, comfort, technische mogelijkheden, gezondheid, kosteneffectiviteit en dergelijke is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van dit gebouw. U kunt hierover nader advies inwinnen bij uw adviseur.

Het energielabel geeft inzicht in het gestandaardiseerd gebouwgebonden energiegebruik en niet in het daadwerkelijke energiegebruik van de gebruikers van dit gebouw. Daarom komt het jaarlijks energiegebruik op het energielabel wellicht niet overeen met de informatie op de jaarlijkse energierekening van dit gebouw.

Alleen een volledig ingevuld energielabel is rechtsgeldig.

M&A OMGEVING BV



AKOESTISCH ONDERZOEK

HORECALAWAAI





Poort van Limburg
Werthaboulevard 21

Rapportnummer : 221-WWe1-hl-v2

Datum : 7 december 2021

Koolweg 64
5759 PZ Helenaveen
Tel: 0493-539803
E-mail: mena@m-en-a.nl
NL46 INGB 0007735427
KvK: 67445519

Project **: Werthaboulevard 1, Weert**

Opdrachtgever **: Gemeente Weert**

Datum rapport **: 7 december 2021**

Van toepassing zijnde certificaat	: NEN-EN-ISO 9001, 2015
Van toepassing zijnde protocollen	: --
Nummer certificaat	: EC-KWA-00044
Certificaat geldig tot	: 19 november 2023
Projectleider	: Ir. dhr. W.A. van Aerle
Collegiale toets	: Ing. mw. A. van der Vleuten

Voor akkoord:
A. van der Vleuten



Voor akkoord:
W.A. van Aerle



Koolweg 64
5759 PZ Helenaveen
Tel: 0493-539803
E-mail: mena@m-en-a.nl
NL46 INGB 0007735427
KvK: 67445519

Inhoudsopgave

Hfdst.	Titel	Blz.
	Samenvatting	
1.	Inleiding	1
2.	Normstelling	2
3.	Bedrijfsvoering	4
4.	Resultaten geluidmetingen	5
5.	Conclusie en aanbevelingen	8

Bijlagen

Bijlage 1 : Luchtfoto + situatietekening
Bijlage 2a : Meetresultaten 16 / 17 november 2021
Bijlage 2b : Meetresultaten 2 / 3 december 2021
Bijlage 3a : Bepaling immissieniveaus 16 / 17 november 2021
Bijlage 3b : Bepaling immissieniveaus 2 / 3 december 2021

Koolweg 64
5759 PZ Helenaveen
Tel: 0493-539803
E-mail: mena@m-en-a.nl
NL46 INGB 0007735427
KvK: 67445519

Samenvatting

In verband met de verkoop van de Poort van Limburg aan de Werthaboulevard 1 in Weert is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de grote zaal. Het akoestisch onderzoek dient om een uitspraak te kunnen doen over het mogelijke binnenniveau in de grote zaal.

In dit akoestisch onderzoek zal de maximale binnenwaarde worden bepaald in de grote zaal, waarbij voldaan kan worden aan de geluidsvoorschriften volgens het Activiteitenbesluit, waaronder onderhavige inrichting valt.

Binnen de grote zaal worden verschillende muziekactiviteiten ontplooid, waaronder live-muziek, dj's en feestzaal. Hiervoor is een muziekgeluidniveau van minimaal 100 dB(A) representatief, exclusief muziekstraffactor (10 dB(A)). In de berekeningen wordt daarom uitgegaan van een zendniveau van 100 dB(A). De grote zaal kan geopend zijn tot 03.00 uur.

Met behulp van een externe installatie voor grote muziekfestiviteit en een ruisgenerator, die een constant ruisniveau in de zaal ten gehore brengt, is de huidige geluidsisolatie van de zaal naar omliggende woningen bepaald. Probleem bij de metingen is dat er in de omgeving (ook in de nachtperiode) redelijk veel stoorgeluid is door rijbewegingen met voertuigen op de singel en Bassin / Eindhovenseweg.

Uit de resultaten blijkt dat ten gevolge van het gewenste muziekniveau van maximaal 100 dB(A) in de grote zaal de langtijdgemiddelde geluidnormering op de buitengevels van de woningen en binnen een woning worden overschreden in de verschillende etmaalperioden. Maatgevend hierbij is welk type muziekspecturm wordt gebruikt. Bij het standaard pompmuziekspectrum is de overschrijding binnen de woning aan de Beekpoort 102 maximaal 8 dB(A) in de nachtperiode. Voor het housemuziek- en ultra-bas-spectrum zijn deze overschrijdingen respectievelijk 13 en 18 dB(A).

Vanwege de gemeten overschrijdingen is besloten om een tweede serie metingen te verrichten met lagere binneniniveaus in de grote zaal. Dit is gedaan om uit te sluiten dat door een te hoog binnenniveau het gehele gebouw met constructie in trilling wordt gezet. Hierdoor zou de praktische situatie te veel verschillen opleveren met de theoretische situatie. In de geluidmetingen zijn met name in en buiten de woning Beekpoort 102 de immissieniveaus bepaald. Ook aan de buitengevel van de Beekpoort 26 zijn nieuwe metingen uitgevoerd.
Bij het standaard pompmuziekspectrum is de overschrijding binnen de woning aan de Beekpoort 102 maximaal 2 dB(A) in de nachtperiode. Voor het housemuziek- en ultra-bas-spectrum zijn deze overschrijdingen respectievelijk 11 en 17 dB(A).

Samenvattend betekent dit in de nachtperiode voor de 3 verschillende muziekspectra een maximaal binnennivau van respectievelijk 108, 103 en 98 dB(A) bij popmuziekspectrum, 99, 94 en 89 dB(A) bij housemuziekspectrum en 93, 88 en 83 dB(A) bij ultra basspectrum. Dit is voor het beoogde gebruik dus formeel niet voldoende. Tijdens de metingen in november is echter geconstateerd dat, ondanks het hoge binnenniveau in de zaal van ongeveer 120 dB(A), het geluid op een aantal waarneempunten niet te onderscheiden was van het geluid in de omgeving. Doordat de grote zaal dermate goed geïsoleerd is, is het mogelijk dat door het hoge binnenniveau in de zaal, de constructie van het gebouw in trilling is gezet. Hierdoor worden de immissieniveaus hoger gemeten dan deze bij lagere binnenniveaus in de zaal zullen bedragen.

Daarom is de tweede serie metingen uitgevoerd bij binneniveaus van 105 tot 115 dB(A) in de grote zaal. Ook is op de immissiepunten beoordeeld of bij een muziekgeluid in de grote zaal van 103 dB(A) het muziekgeluid herkenbaar is op de immissiepunten. Dit was het geval, waarbij vooral binnen de woning Beekpoort 102 het niveau zeer duidelijk herkenbaar was, ook bij lager muziekgeluidniveaus.

1. Inleiding

Op 28 oktober 2021 is door de gemeente Weert aan M&A Omgeving opdracht verleend tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor het bepalen van de maximale binnenwaarde in de grote zaal van de Poort van Limburg aan de Werthaboulevard 1 in Weert.

In dit akoestisch onderzoek zal de maximale binnenwaarde worden bepaald in de grote zaal, waarbij voldaan kan worden aan de geluidsvoorschriften volgens het Activiteitenbesluit, waaronder onderhavige inrichting valt.

In onderhavig onderzoek zijn het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) bepaald op een aantal maatgevende referentiepunten op de gevels van omliggende woningen en binnen één woning aan de Beekpoort 102.

Na de eerste versie van de rapportage is verzocht om een tweede serie geluidmetingen, waar bij enerzijds uitgegaan moest worden van een lager niveau in de grote zaal en anderzijds het stoorgeluid in de omgeving van een lager niveau moest zijn. Dit is het geval in de nachtperiode, zodat besloten is om in de nachtperiode de metingen uit te voeren op de immissiepunten aan de buitenzijde.

2. Normstelling

De inrichting dient te voldoen aan de geluideisen, zoals vermeld in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer ('Activiteitenbesluit').
Deze eisen, die gesteld worden aan de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus en de geluidbelastingen als gevolg van piekniveaus op de gevels van geluidgevoelige gebouwen, zijn overeenkomstig artikel 2.17 van bovengenoemd Besluit.

Deze eisen zijn standaard als volgt:
Voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten, geldt o.a. dat:

- de niveaus op de in onderstaande tabel 2.1 genoemde plaatsen en tijdstippen niet meer bedragen dan de in die tabel aangegeven waarden;

Tabel 2.1 Geluideisen conform Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer

	Dag 7.00 - 19.00 uur	Avond 19.00 - 23.00 uur	Nacht 23.00 - 7.00 uur
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van geluidgevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- of aanpandige geluidgevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Piekniveau op de gevel van geluidgevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
Piekniveau in in- of aanpandige geluidgevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

- de in de periode tussen 07.00 en 19.00 uur in tabel 2.1 opgenomen piekniveaus zijn niet van toepassing op het laden en lossen.
- Bij het bepalen van de bovengenoemde geluidniveaus blijft buiten beschouwing het stemgeluid van :
  - bezoekers op een onverwarmd en onoverdekt terrein, dat onderdeel is van de inrichting (m.u.v. binnenterreinen)
  - bezoekers op het open terrein van een sportinrichting of recreatie-inrichting.
- Bij het bepalen van de bovengenoemde geluidniveaus wordt voor muziekgeluid geen bedrijfsduurcorrectie toegepast.
- Bij het bepalen van de piekniveaus (L_{Amax}) blijft buiten beschouwing het geluid als gevolg van:
  - het komen en gaan van bezoekers
  - het verrichten in de open lucht van sportactiviteiten of activiteiten die hiermee in nauw verband staan.

De controle op en berekening van de in de voorschriften opgenomen geluidsgrenswaarden dient te geschieden overeenkomstig de "Handleiding meten en rekenen industrielawaai" uitgave 1999. De gemeente heeft de mogelijkheid om maatwerkvoorschriften op te stellen.

Tonale en intermitterende karakter muziekgeluid

Op geluidgevoelige bestemmingen, waar muziekgeluid van de inrichting herkenbaar is, dient vanwege het tonale en intermitterende karakter van muziek een strafcorrectie van 10 dB(A) aangehouden te worden op de langtijdgemiddeld beoordelingsniveaus (conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai).

Bij de beoordeling van muziekgeluid mag geen bedrijfsduurcorrectie worden toegepast.

Er is voor de grote zaal uitgegaan van drie mogelijke muziekspectra. De correctiewaarden voor het A-gecorrigeerde standaard-popmuziekspectrum zijn als volgt:

Tabel 2.2 Standaard-popmuziekspectrum

Spectrum	Frequentie [Hz]						
	63	125	250	500	1000	2000	4000
Pop	-27	-14	-9	-6	-5	-6	-10
House	-13	-8	-8	-7	-7	-9	-10
Ultra-bas	-6	-5	-8	-10	-11	-11	-9

Impulsachtig karakter van stemgeluid

De ‘Handreiking industrielawaai en vergunningverlening’ definieert impulsachtig geluid als een geluidsbeeld met geluidsstoten, die minder dan één seconde duren en een zekere repetitie kennen.

Als criterium moet worden aangehouden dat het impulsachtig karakter duidelijk hoorbaar moet zijn bij de ontvanger. De ‘Handreiking’ geeft verder aan dat verwacht mag worden dat sprake is van impulsachtig geluid als de geluidsbelasting bij de ontvanger wordt bepaald bijvoorbeeld door geluid uit een constructiewerkplaats ten gevolge van hameren, bikken, het geluid van een stansmachine (continu en periodiek) of door blaffende honden.

Ook menselijk stemgeluid kan een impulsachtig karakter hebben, bijvoorbeeld tijdens herhaaldelijk gegil. Tijdens het komen en gaan van bezoekers zal doorgaans niet herhaaldelijk gegild worden. Een enkele gil is niet uit te sluiten. Wel is het waarschijnlijk dat er door de aanwezig personen gelachen en geroepen wordt. Zowel een gil als het lachen, praten en roepen kan ter plaatse van de omliggende woningen herkenbaar zijn.

Gelet op de aard van een gil (geen repetitie) en het roepen, lachen en praten (veelal langdurig) is het voldoende aannemelijk dat het stemgeluid van bezoekers geen impulsachtig karakter heeft.

3. Bedrijfsvoering

De inrichting bestaat uit een aantal zalen, waarbij vooral in de grote zaal de bedoeling is om harde muziek te kunnen produceren. Binnen de grote zaal is de bedoeling om live-muziek, DJ's en feestmuziek ten gehore te brengen. De grote zal kan geopend zijn tot maximaal 03.00 uur.
Hiervoor is een muziekgeluidniveau van minimaal 100 dB(A) representatief, exclusief muziek-straffactor (10 dB(A)). Voor berekeningen zal worden uitgegaan van een muziekniveau van 100 dB(A) in de grote zaal.

De grote zaal is afgeschermd van een gedeelte van de buitengevels, door de loopgangen en andere bijruimten. Rondom de Poort van Limburg zijn diverse appartementengbouwen gerealiseerd. Aan het Bassin zijn een aantal hoerca-gelegenheden gesitueerd met bovenwoningen.

4. Resultaten geluidmetingen

Op 16/17 november en op 2/3 december 2021 zijn geluidmetingen uitgevoerd ter bepaling van de huidige geluidsisolatiewaarde van de grote zaal. De metingen in november zijn uitgevoerd tussen 10.30 en 01.00 uur en de metingen in december tussen 10.00 en 14.00 uur en zijn conform de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (HMRI, 1999), methode II.1. Voor de metingen is gebruik gemaakt van de volgende apparatuur :

Tabel 4.1 Meetapparatuur

Meetapparatuur	Fabrikaat	Type	Serienummer	Calibratiedatum
Geluidniveaumeter (klasse 1)	Rion	NA-27	11242377	15-11-2020
Microfoon	Rion	UC-53	307885	15-11-2020
Voorversterker	Rion	NH-20	46258	15-11-2020
Akoestische kalibrator	Rion	NC-74	34251534	15-11-2020
Ruisgenerator	Decabel	405 FTM	10141	--
Luidsprekers	Foolen Audio & Ligth	diversen	--	--

Tijdens de metingen is gebruik gemaakt van de ruisgenerator, waarbij externe luidsprekers zijn gebruikt. Dit is gedaan om een hoger geluidsniveau in de grote zaal te kunnen produceren, waardoor op de immissiepunten een duidelijker ontvangniveau kan worden gemeten. Dit gelet op het stoorgeluid in de omgeving. De ruisgenerator produceert een constant niveau van roze ruis. Het zendniveau is gemeten door lopend door de zaal het equivalente geluidsniveaus te meten.

Vervolgens zijn met het constante ruisniveau op een aantal meetlocaties immissiemetingen uitgevoerd. Bij een aantal appartementen is tevens binnen gemeten.

De resultaten van de metingen (zie bijlage 2), gecombineerd met het gewenste muziekniveau (100 dB(A)) in de grote zaal, zijn weergegeven in onderstaande tabellen. De bepaling van het muziekniveau is conform methode II.1 van de HMRI (zie bijlage 4).

Tabel 4.2 : Resulterende maximale binnenniveaus in grote zaal

Immissiepunt	Muziekniveau met popmuziekspectrum [dB(A)]	Muziekniveau met housemuziekspectrum [dB(A)]	Muziekniveau met ultra-bas-muziekspectrum [dB(A)]
Buitengevel Beekpoort 26	40	43	47
Buitengevel Beekpoort bij ingang parkeergarage	39	50	57
Normering:	**50 / 45 / 40**	**50 / 45 / 40**	**50 / 45 / 40**
Binnenzijde Beekpoort 102	33	38	43
Normering:	**35 / 30 / 25**	**35 / 30 / 25**	**35 / 30 / 25**

Tabel 4.3 : Resulterende maximale binnenniveaus in grote zaal

Immissiepunt	Muziekniveau met popmuziekspectrum [dB(A)]	Muziekniveau met housemuziekspectrum [dB(A)]	Muziekniveau met ultra-bas-muziekspectrum [dB(A)]
Buitengevel Beekpoort 26	40	44	49
Buitengevel Beekpoort 102	35	41	46
Normering:	**50 / 45 / 40**	**50 / 45 / 40**	**50 / 45 / 40**
Binnenzijde Beekpoort 102	27	36	42
Normering:	**35 / 30 / 25**	**35 / 30 / 25**	**35 / 30 / 25**

Bij de geluidsniveaus in bovenstaande tabellen is de muziekstraffactor reeds opgeteld.

Stoorgeluid is ter plaatse uitgesloten door de pauzeknop op de geluidmeter. Dit werd voornamelijk bepaald door het wegverkeer in de omgeving. Bovendien is het stoorgeluid gemeten op de immissieniveaus en vervolgens in mindering gebracht op de immissieniveaus.

Vervolgens zijn zowel voor de gemeten zendniveaus in de grote zaal als voor de immissieniveaus, de gemiddelde niveaus bepaald (zie bijlage 3).

Uitgaande van een standaard popmuziekspectrum en een gewenst muziekniveau van maximaal 100 dB(A) in de grote zaal wordt op de buitengevels van appartementen en binnen een appartement (Beekpoort 102) niet voldaan aan de gestelde geluidnormering.
Binnen de Beekpoort 102 treedt bij het gewenste gebruik een overschrijding op van maximaal 18 dB(A) in de nachtperiode, uitgaande van het ultra-bas spectrum en de geluidmetingen in november.
Ten gevolge van het omgevingsgeluid, apparatuur en overige externe factoren dient een meetfout van 1 tot 3 dB(A) in acht te worden genomen.

Op grond van de geluidmetingen in december kan worden gesteld dat, uitgaande van een standaard popmuziekspectrum en een gewenst muziekniveau van maximaal 100 dB(A) in de grote zaal op de buitengevels van appartementen en binnen een appartement (Beekpoort 102) eveneens niet wordt voldaan aan de gestelde geluidnormering.
Binnen de Beekpoort 102 treedt bij het gewenste gebruik een overschrijding op van maximaal 17 dB(A) in de nachtperiode, uitgaande van het ultra-bas spectrum en dit is in overeenstemming met de geluidmetingen in november.

5. Conclusie en aanbevelingen

Zoals de resultaten van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus op de gevels van de woningen en binnen de woning Beekpoort 102 aantonen, wordt ten gevolge van een muziekniveau van maximaal 100 dB(A) (exclusief muziekstraffactor 10 dB(A)) in de grote zaal de geluidnormering overschreden.

Maatgevend hierbij is welk type muziekspecturm wordt gebruikt. Bij het standaard pompmuziek-spectrum is de overschrijding (uitgaande van de geluidmetingen in december, met lager zendniveaus in de grote zaal) binnen de woning aan de Beekpoort 102 maximaal 2 dB(A) in de nachtperiode. Voor het housemuziek- en ultra-bas-spectrum zijn deze overschrijdingen respectievelijk 11 en 17 dB(A).

Samenvattend betekent dit in de nachtperiode voor de 3 verschillende muziekspectra een maximaal binnennivau van respectievelijk 108, 103 en 98 dB(A) bij popmuziekspectrum, 99, 94 en 89 dB(A) bij housemuziekspectrum en 93, 88 en 83 dB(A) bij ultra basspectrum. Dit is voor het beoogde gebruik dus formeel niet voldoende. Tijdens de metingen in november is echter geconstateerd dat, ondanks het hoge binnenniveau in de zaal van ongeveer 120 dB(A), het geluid op een aantal waarneempunten niet te onderscheiden was van het geluid in de omgeving. Doordat de grote zaal dermate goed geïsoleerd is, is het mogelijk dat door het hoge binnenniveau in de zaal, de constructie van het gebouw in trilling is gezet. Hierdoor worden de immissieniveaus hoger gemeten dan deze bij lagere binnenniveaus in de zaal zullen bedragen.

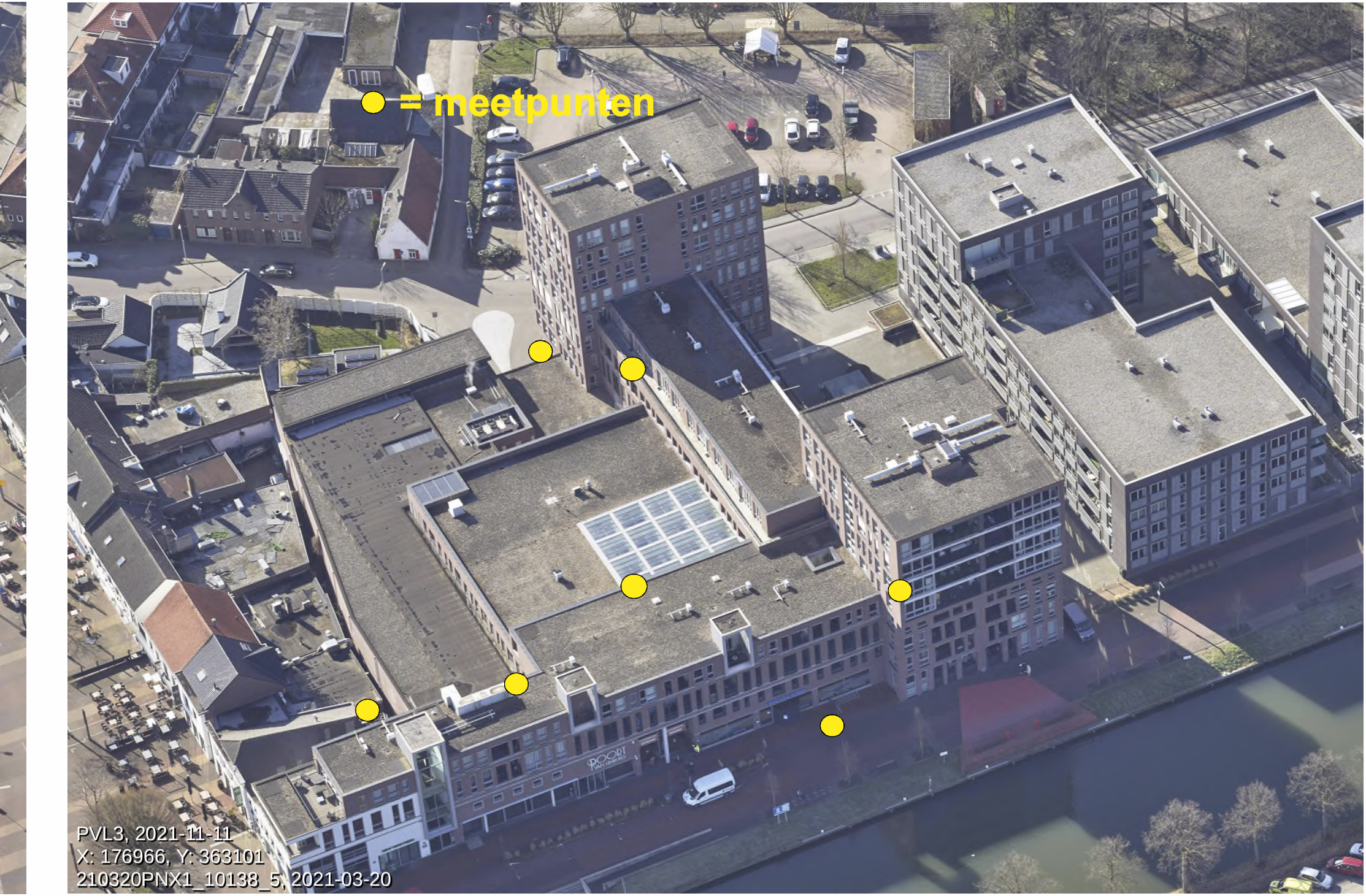
Daarom is de tweede serie metingen uitgevoerd bij binneniveaus van 105 tot 115 dB(A) in de grote zaal. Ook is op de immissiepunten beoordeeld of bij een muziekgeluid in de grote zaal van 103 dB(A) het muziekgeluid herkenbaar is op de immissiepunten. Dit was het geval, waarbij vooral binnen de woning Beekpoort 102 het niveau zeer duidelijk herkenbaar was, ook bij lager muziekgeluidniveaus.

Verder is bij de geluidmetingen geconstateerd dat, ook bij de lagere zendniveaus in de grote zaal, de constructie in trilling wordt gezet. Dit fenomeen vormt een belangrijk onderdeel van de overschrijdingen, zonder dat hier kwantitatief een waarde aan kan worden gehangen. Ook het feit dat bij de binnenventilatie in het appartement Beekpoort 102, een hoger geluidsniveau van enkele decibellen wordt gemeten, vormt een onderdeel van de overschrijdingen.

Om het gewenste zendniveau in de zaal te kunnen produceren zijn aanvullende isolerende maatregelen noodzakelijk. Er dienen met name maatregelen m.b.t. contactgeluid (trillingen) te worden getroffen.

Bijlage 1 : Situatietekening en inrichtingstekening


New York pizza
appartementen
appartementen
Zalencentrum
Land van Horne en op verdieping appartementen
appartementen
appartementen
Werfhaboulevard
Bassin
Ceres
4672
4682
4683
4684
4706
4677
4680
4404
1225
6-6A
4-5
7
8
956
9-10A
4691
4692
959
11-11A
962
12
13
961
960
4848
4850
5071
4693
4686
4507
2-80
4514
949


= meetpunten
PVL3, 2021-11-11
X: 176966, Y: 363101
210320PNX1_10138_5, 2021-03-20

Bijlage 2a : Meetresultaten 16/17-11-2021

Naam:	**Poort van Limburg**									
Datum:	16-11-2021			Measurement mode:			Leq			
Locatie:	Werthaboulevard 1, Weert			T-Weging :			Fast			
Instrument:	NA-27			F-weging :			A			
Store mode:	Manual									
Data type	All-pass (Main)	31,5 Hz	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz
Zendgeluid, grote zaal	118,2	75,2	95,9	101,9	104,8	108,8	109,1	113,0	113,8	101,7
Zendgeluid, grote zaal	119,3	77,8	95,0	101,7	105,7	108,4	108,1	115,1	115,1	99,8
Zendgeluid, grote zaal	116,4	74,3	93,0	100,8	105,3	106,4	106,1	110,9	112,2	97,0
Zendgeluid, grote zaal	114,3	72,6	89,3	99,9	105,1	106,4	105,4	108,5	108,3	95,6
Gemiddeld:	117,4	75,4	93,9	101,1	105,2	107,6	107,4	112,5	113,0	99,2
Werthaboulevard 9, galerij 3e vd	46,1	36,5	38,4	35,5	37,3	37,2	39,4	37,8	26,6	15,1
Idem stoorgeluid	52,3	34,9	37,9	36,8	38,3	41,3	48,9	46,9	38,4	24,8
Parkeerkelder	62,7	54,4	60,6	52,1	48,9	48,0	48,7	47,9	43,2	28,1
Parkeerkelder	63,0	54,3	60,9	53,1	48,5	48,4	49,1	47,8	43,2	27,7
Beekpoort 26, balkon	43,2	20,7	35,2	36,4	33,3	35,8	36,2	34,0	25,0	13,2
Beekpoort 26, balkon	44,6	21,3	35,2	37,3	32,9	36,3	38,6	37,4	28,8	18,8
idem, met open deur zaal	48,9	27,1	38,1	42,3	42,0	41,7	40,5	39,6	33,8	19,8
idem, met open deur zaal	48,4	26,7	38,0	41,4	42,0	41,3	39,9	38,8	33,4	17,3
stoorgeluid	40,5	11,4	18,8	25,6	29,8	34,7	36,0	33,5	27,0	18,9
stoorgeluid	39,8	10,8	20,2	25,8	30,4	34,6	34,8	32,3	23,0	12,7
Beekpoort 102 in woning	38,1	20,6	31,8	31,0	33,9	29,1	22,7	20,9	14,8	12,9
Beekpoort 102 in woning	38,1	21,5	32,2	30,8	33,3	29,1	24,8	20,2	20,0	16,7
Beekpoort 40	45,0	27,0	38,9	35,4	35,9	39,5	36,2	33,3	26,9	15,9
Beekpoort 40	44,3	28,5	39,5	35,0	35,1	35,7	36,9	32,6	25,5	14,8
deur zaal open	46,7	26,8	39,5	37,3	40,4	38,7	38,2	36,8	31,4	15,4
deur zaal open	47,1	26,7	40,4	37,6	40,2	39,6	38,9	37,1	31,9	15,9
muziek in zaal, deur zaal open	43,2	23,5	38,3	32,3	32,9	35,4	35,5	34,3	25,6	14,9
muziek in zaal, deur zaal open	44,1	22,9	37,8	32,6	33,5	36,1	37,7	36,6	29,2	19,1
muziek in zaal, deur zaal dicht	42,7	24,1	36,7	30,6	33,6	35,2	36,0	33,8	26,9	18,0
muziek in zaal, deur zaal dicht	42,0	22,4	36,4	29,4	33,7	34,9	35,0	32,2	23,2	13,1
Beekpoort 116	41,0	27,0	32,3	32,8	34,6	33,5	33,5	29,0	21,5	14,3
Beekpoort 116	39,6	26,4	30,2	32,2	34,1	32,4	29,7	27,2	23,8	14,3
Werthaboulevard 7	42,3	23,2	32,0	36,4	34,4	36,0	34,4	30,6	24,2	16,1
Werthaboulevard 7	41,8	22,1	32,4	36,4	34,3	35,2	31,7	29,9	23,4	14,8
Zendgeluid, grote zaal	116,1	64,4	89,2	97,3	106,6	107,2	106,8	110,8	111,0	98,0
Zendgeluid, grote zaal	120,0	69,1	91,7	98,2	107,4	108,6	109,3	115,9	115,5	101,0
Zendgeluid, grote zaal	121,9	74,5	94,2	99,0	108,9	112,6	112,4	117,1	117,4	104,0
Zendgeluid, grote zaal	113,2	71,5	92,5	96,6	104,4	106,2	104,6	107,7	106,1	90,5
Zendgeluid, grote zaal	119,0	79,0	90,4	98,9	107,3	107,8	108,7	115,7	113,0	98,9
Gemiddeld:	119,0	74,2	91,9	98,1	107,2	109,1	109,1	114,6	114,1	100,2
Voorzijde Poort van Limburg	35,4	24,2	31,7	23,2	24,6	25,7	27,4	24,6	18,3	13,3
Voorzijde Poort van Limburg	35,1	23,9	31,2	23,1	24,7	25,4	26,4	25,0	17,4	11,2
Ingang parkeergarage	57,2	49,1	56,1	40,6	38,4	36,0	36,1	37,2	33,9	26,7
Achterzijde zaal, bij ingang parkeergarage	50,8	35,2	49,6	41,0	35,7	36,4	35,7	32,9	26,5	14,9
Achterzijde zaal, bij ingang parkeergarage	50,4	35,9	48,7	41,5	36,0	36,7	37,3	35,5	29,5	22,7
Appartement Beekpoort bij ingang parkeergarage	48,9	45,3	44,5	34,1	31,9	31,7	36,4	34,6	33,8	27,1
Appartement Beekpoort bij ingang parkeergarage	48,4	44,7	45,2	34,5	31,7	30,7	27,9	25,5	27,3	24,0

Bijlage 2b : Meetresultaten 2/3-12-2021

Naam:	Poort van Limburg									
Datum:	3-12-2021				T-weging :		Fast			
Locatie:	Werthaboulevard 1, Weert				F-weging :		A			
Instrument:	NA-27									
Store mode:	Manual									
Meetpunt	All-pass	31,5 Hz	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 HZ	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz
Beekpoort 102, slaapkamer, ruis 115	38,0	18,8	36,8	29,4	24,8	19,5	20,6	15,9	14,1	11,8
Beekpoort 102, slaapkamer, ruis 115	38,4	19,3	37,4	29,5	24,7	18,5	15,9	15,4	14,0	11,8
Gemiddeld :	38,2	19,1	37,1	29,5	24,8	19,0	18,9	15,7	14,1	11,8
Beekpoort 102, slaapkamer, stoorgeluid	23,7	0,0	0,0	8,5	13,0	16,9	19,0	15,2	13,6	11,6
Beekpoort 102, slaapkamer, stoorgeluid	23,7	1,4	0,2	8,5	13,2	16,5	18,1	16,3	14,6	11,6
Gemiddeld :	23,7	0,8	0,1	8,5	13,1	16,7	18,6	15,8	14,1	11,6
Beekpoort 102, slaapkamer, ruis 110	33,0	13,0	31,1	25,1	19,7	17,2	17,9	18,8	16,8	14,0
Beekpoort 102, slaapkamer, ruis 110	32,8	16,1	31,7	21,0	18,2	17,2	17,8	17,1	15,4	12,4
Gemiddeld :	32,9	14,8	31,4	23,5	19,0	17,2	17,9	18,0	16,2	13,3
Beekpoort 102, huiskamer, ruis 110	33,5	16,9	31,0	25,0	20,6	22,9	21,3	18,9	16,2	13,7
Beekpoort 102, huiskamer, ruis 110	35,9	22,9	35,0	28,5	19,8	22,7	19,7	16,2	14,0	11,8
Beekpoort 102, slaapkamer, stoorgeluid	21,6	0,0	-0,7	4,6	9,5	14,7	14,4	14,1	13,4	12,3
Beekpoort 102, huiskamer, stoorgeluid	27,9	0,2	10,4	12,2	17,9	23,1	22,3	19,2	15,6	12,3
Beekpoort 102, slaapkamer, ruis 105	27,5	7,3	24,0	20,5	15,6	15,8	17,2	13,2	12,3	11,6
Beekpoort 102, slaapkamer, ruis 105	27,3	8,4	23,7	20,7	16,2	16,1	16,5	12,1	12,1	10,8
Beekpoort 102, slaapkamer, ruis 110, bij bed	34,5	15,4	32,3	25,2	18,1	22,4	23,8	21,5	17,3	13,1
Beekpoort 102, slaapkamer, ruis 110, bij vent	31,4	9,4	28,4	22,4	18,5	22,1	20,3	18,6	16,8	14,0
Beekpoort 102, huiskamer, ruis 110, bij tafel	32,7	15,6	24,9	30,4	22,3	19,7	19,6	15,5	13,9	11,8
Beekpoort 102, huiskamer, ruis 110, bij vent	34,3	15,2	30,2	31,0	21,7	18,5	15,9	14,9	13,4	12,1
Beekpoort 102, slaapkamer, muziekgeluid	25,0	10,2	17,9	20,0	14,7	14,6	13,5	12,7	12,5	11,0
Beekpoort 102, slaapkamer, muziekgeluid	26,5	7,5	10,2	19,2	14,0	18,1	20,3	18,2	17,2	12,1
Beekpoort 22, eetkamer, ruis 115	31,8	21,4	27,9	16,6	17,8	21,4	22,1	21,1	22,4	15,1
Beekpoort 22, stoorgeluid	24,6	2,4	10,5	14,4	15,0	16,5	18,6	16,4	15,0	12,3
Beekpoort 22, eetkamer, ruis 110	26,3	15,7	21,6	13,5	16,0	15,5	16,7	16,2	15,2	11,6
Beekpoort 22, muziekgeluid	27,8	17,2	20,9	17,2	18,5	18,2	20,0	18,3	15,5	12,6
Ruisniveau 1	114,8	85,4	101,1	102,2	104,6	107,6	107,5	108,7	106,9	94,7
Ruisniveau 1	111,0	77,9	97,0	100,2	101,4	103,4	103,4	105,2	102,4	90,5
Gemiddeld :	113,3	83,1	99,5	101,3	103,3	106,0	105,9	107,3	105,2	93,1
Ruisniveau 2	107,9	74,8	94,7	99,3	100,5	101,0	99,9	100,4	97,4	83,8
Ruisniveau 2	108,1	78,1	93,4	95,3	96,9	101,4	101,0	101,8	100,6	87,0
Ruisniveau 2	105,7	73,1	91,4	94,9	95,3	97,3	98,4	100,2	97,6	85,6
Gemiddeld :	107,4	75,8	93,4	97,0	98,1	100,2	99,9	100,9	98,8	85,7
Ruisniveau 3	101,6	67,6	87,7	93,4	93,4	94,9	93,8	93,8	91,7	79,5
Ruisniveau 3	100,7	68,5	86,7	89,8	89,7	92,1	93,4	95,2	92,9	80,5
Ruisniveau 3	96,9	64,7	84,5	88,6	88,1	89,6	89,2	89,5	87,0	74,6
Gemiddeld :	100,2	67,2	86,5	91,1	91,0	92,7	92,6	93,4	91,2	78,8
Muziekniveau	102,3	77,3	91,4	98,2	92,0	95,9	93,3	89,8	86,0	77,7
Muziekniveau	102,7	77,9	91,8	96,8	95,2	95,3	93,8	93,5	90,2	82,3
Muziekniveau	102,9	73,3	88,7	98,4	94,0	95,6	94,8	91,9	89,3	78,7
Gemiddeld :	102,6	76,6	90,8	97,9	93,9	95,6	94,0	92,0	88,8	80,0
Immissie kleine zaal (Brugpoort)	39,8	29,8	37,2	33,7	26,8	23,1	22,1	20,8	15,3	13,7
Immissie kleine zaal (Brugpoort)	38,9	27,1	32,5	35,8	28,4	24,8	25,7	22,4	17,0	16,4
Immissie kleine zaal (Laarpoort)	40,1	32,0	38,2	29,8	27,2	24,1	20,2	20,8	15,6	14,2
Immissie kleine zaal (Laarpoort)	39,7	22,5	38,0	31,5	26,7	24,7	25,3	23,9	20,6	15,6
Buitengevel Beekpoort 102	44,0	35,0	40,4	36,9	30,9	32,8	30,1	31,4	24,9	15,2
Buitengevel Beekpoort 102	44,7	34,5	40,5	37,2	31,6	36,3	33,0	32,0	28,7	20,8
Gemiddeld :	44,4	34,8	40,5	37,1	31,3	34,9	31,8	31,7	27,2	18,8
Stoorgeluid Beekpoort 102	38,3	6,7	19,1	29,3	29,3	35,6	29,7	24,6	21,0	12,6
Stoorgeluid Beekpoort 102	37,4	6,5	19,5	29,2	28,9	34,1	28,9	25,5	19,2	12,8
Gemiddeld :	37,9	6,6	19,3	29,3	29,1	34,9	29,3	25,1	20,2	12,7
Luchtbak op dak op 1 m	58,1	40,2	45,9	45,1	42,5	48,4	49,7	51,4	53,5	42,4
Luchtbak op dak op 1 m	57,2	38,9	43,4	42,6	42,9	45,6	49,4	52,3	51,7	39,4
Beekpoort 26 op galerij, ruis 115	46,4	33,4	42,7	39,3	33,3	35,6	36,1	35,4	29,5	20,4
Beekpoort 26 op galerij, ruis 115	46,7	32,9	42,9	39,6	35,0	36,2	36,4	35,5	29,6	19,5
Gemiddeld :	46,6	33,2	42,8	39,5	34,2	35,9	36,3	35,5	29,6	20,0
Beekpoort 26 op galerij, met open deur zaal	49,9	33,7	46,5	43,1	39,8	39,3	37,9	36,9	32,1	21,6
Beekpoort 26, op galerij, met muziek	44,2	33,9	37,8	36,2	32,8	35,4	36,0	35,3	28,9	19,5
Beekpoort 26, op galerij, met muziek	43,8	33,6	38,1	35,8	31,9	34,8	35,3	34,1	27,7	18,1
Beekpoort 26, stoorgeluid	37,0	8,7	15,7	23,9	28,8	31,9	31,3	28,4	23,9	17,9
Beekpoort 26, stoorgeluid	36,4	8,1	16,7	24,0	28,8	31,8	30,8	26,6	18,9	13,8
Gemiddeld :	36,7	8,4	16,2	24,0	28,8	31,9	31,1	27,6	22,1	16,3
Ingang parkeergarage, stoorgeluid (ventilatie)	47,0	13,4	38,8	36,6	40,4	39,3	40,4	37,9	30,9	21,0
Ingang parkeergarage, stoorgeluid (ventilatie)	47,1	13,4	39,7	36,7	40,1	39,4	40,5	37,6	30,3	18,9
Ingang parkeergarage, ruis 115 dB	53,9	43,8	52,0	42,7	40,6	41,3	40,7	37,9	32,4	22,9
Ingang parkeergarage, ruis 115 dB	50,8	43,6	46,8	41,0	39,9	40,5	39,9	37,2	30,5	22,9
Ingang parkeergarage, muziekgeluid	51,0	43,8	47,2	40,4	40,2	40,4	39,7	37,4	31,8	26,8
Ingang parkeergarage, muziekgeluid	51,0	43,8	47,2	40,4	40,2	40,4	39,7	37,4	31,8	26,8
Gang aan rechterzijde ingang parkeergarage	50,2	46,9	44,8	42,4	33,7	33,1	32,9	28,3	23,2	18,4
Gang aan rechterzijde ingang parkeergarage	51,8	46,6	49,3	41,8	32,7	33,6	33,6	30,3	28,6	25,6
Tussengang bij grote zaal buiten	47,9	41,1	45,9	35,7	29,9	32,7	32,8	31,4	27,0	20,3
Tussengang bij grote zaal buiten	47,5	40,1	45,6	35,9	29,6	32,3	31,9	30,9	24,8	17,9
Resulterend geluidniveau Beekpoort 26	46,1	33,1	42,8	39,3	32,8	33,7	34,7	34,7	28,7	17,5
Resulterend geluidniveau Beekpoort 102, buiten	43,3	34,8	40,4	36,3	27,2	1,0	28,2	30,6	26,2	17,6
Resulterend geluidniveau Beekpoort 102, binnen, ruis 115	38,0	19,0	37,1	29,4	24,4	15,2	6,9	1,0	1,0	1,0
Resulterend geluidniveau Beekpoort 102, binnen, ruis 110	32,3	14,6	31,4	23,4	17,7	7,5	1,0	14,1	11,9	8,3

Bijlage 3a : Bepaling immissieniveaus 16/17-11-2021

Immissiemeting bij Beekpoort 26

Projectnr. : 221-WWe1
Naam horecainrichting : Grote zaal Poort van Limburg
Adres : Werthaboulevard 1
Bronpositie : 1

Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	93,9	101,1	105,2	107,6	107,4	112,5	113,0		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	35,2	37,3	32,9	36,3	38,6	37,4	28,8		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	58,7	63,8	72,3	71,3	68,8	75,1	84,2		
4. Standaardpopmuziekspectrum	dB(A)	-27,0	-14,0	-9,0	-6,0	-5,0	-6,0	-10,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	73,0	86,0	91,0	94,0	95,0	94,0	90,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	58,7	63,8	72,3	71,3	68,8	75,1	84,2		
7. Muziekniveau buitengevel woning [5-6]	dB(A)	14,3	22,2	18,7	22,7	26,2	18,9	5,8	29,8	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								39,8	

Maximaal toelaatbaar geluidsniveau op woning	50	45	40	dB(A)
Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)	40	40	40	dB(A)
Verschil	10	5	0	dB(A)
VOLDOET :	**JA**	**JA**	**JA**	

Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	93,9	101,1	105,2	107,6	107,4	112,5	113,0		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	35,2	37,3	32,9	36,3	38,6	37,4	28,8		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	58,7	63,8	72,3	71,3	68,8	75,1	84,2		
4. House - muziekspectrum	dB(A)	-13,0	-8,0	-8,0	-7,0	-7,0	-9,0	-10,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	87,0	92,0	92,0	93,0	93,0	91,0	90,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	58,7	63,8	72,3	71,3	68,8	75,1	84,2		
7. Muziekniveau buitengevel woning [5-6]	dB(A)	28,3	28,2	19,7	21,7	24,2	15,9	5,8	32,8	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								42,8	

Maximaal toelaatbaar geluidsniveau op woning	50	45	40	dB(A)
Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)	43	43	43	dB(A)
Verschil	7	2	-3	dB(A)
VOLDOET :	**JA**	**JA**	**NEE**	

Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	93,9	101,1	105,2	107,6	107,4	112,5	113,0		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	35,2	37,3	32,9	36,3	38,6	37,4	28,8		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	58,7	63,8	72,3	71,3	68,8	75,1	84,2		
---										
4. Ultra bas - muziekspectrum	dB(A)	-6,0	-5,0	-8,0	-10,0	-11,0	-11,0	-9,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	94,0	95,0	92,0	90,0	89,0	89,0	91,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	58,7	63,8	72,3	71,3	68,8	75,1	84,2		
7. Muziekniveau buitengevel woning [5-6]	dB(A)	35,3	31,2	19,7	18,7	20,2	13,9	6,8	37,0	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								47,0	
		Maximaal toelaatbaar geluidsniveau op woning					50	45	40	dB(A)
		Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)					47	47	47	dB(A)

					Verschil		3	-2	-7	dB(A)
					VOLDOET :		**JA**	**NEE**	**NEE**	

Immissiemeting bij Beekpoort 102, binnenzijde woning

Projectnr. : 221-WWe1
Naam horecainrichting : Grote zaal Poort van Limburg
Adres : Werthaboulevard 1
Bronpositie : 1

Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	93,9	101,1	105,2	107,6	107,4	112,5	113,0		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	32,2	30,8	33,3	29,1	24,8	20,2	20,0		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	61,7	70,3	71,9	78,5	82,6	92,3	93,0		
4. Standaardpopmuziekspectrum	dB(A)	-27,0	-14,0	-9,0	-6,0	-5,0	-6,0	-10,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	73,0	86,0	91,0	94,0	95,0	94,0	90,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	61,7	70,3	71,9	78,5	82,6	92,3	93,0		
7. Muziekniveau binnen woning [5-6]	dB(A)	11,3	15,7	19,1	15,5	12,4	1,7	-3,0	22,7	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								32,7	
Maximaal toelaatbaar geluidsniveau in woning							35	30	25	dB(A)
Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)							33	33	33	dB(A)
Verschil							2	-3	-8	dB(A)
VOLDOET :							**JA**	**NEE**	**NEE**	

Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	93,9	101,1	105,2	107,6	107,4	112,5	113,0		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	32,2	30,8	33,3	29,1	24,8	20,2	20,0		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	61,7	70,3	71,9	78,5	82,6	92,3	93,0		
4. House - muziekspectrum	dB(A)	-13,0	-8,0	-8,0	-7,0	-7,0	-9,0	-10,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	87,0	92,0	92,0	93,0	93,0	91,0	90,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	61,7	70,3	71,9	78,5	82,6	92,3	93,0		
7. Muziekniveau binnen woning [5-6]	dB(A)	25,3	21,7	20,1	14,5	10,4	-1,3	-3,0	28,0	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								38,0	
Maximaal toelaatbaar geluidsniveau in woning							35	30	25	dB(A)
Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)							38	38	38	dB(A)
Verschil							-3	-8	-13	dB(A)
VOLDOET :							**NEE**	**NEE**	**NEE**	

Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	93,9	101,1	105,2	107,6	107,4	112,5	113,0		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	32,2	30,8	33,3	29,1	24,8	20,2	20,0		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	61,7	70,3	71,9	78,5	82,6	92,3	93,0		
---										
4. Ultra bas - muziekspectrum	dB(A)	-6,0	-5,0	-8,0	-10,0	-11,0	-11,0	-9,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	94,0	95,0	92,0	90,0	89,0	89,0	91,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	61,7	70,3	71,9	78,5	82,6	92,3	93,0		
7. Muziekniveau binnen woning [5-6]	dB(A)	32,3	24,7	20,1	11,5	6,4	-3,3	-2,0	33,3	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								43,3	
		Maximaal toelaatbaar geluidsniveau in woning					35	30	25	dB(A)
		Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)					43	43	43	dB(A)

					Verschil		-8	-13	-18	dB(A)
					VOLDOET :		**NEE**	**NEE**	**NEE**	

Immissiemeting bij Beekpoort, ingang parkeergarage

Projectnr. :	221-WWe1									
Naam horecainrichting :	Grote zaal Poort van Limburg									
Adres :	Werthaboulevard 1									
Bronpositie :	1									
Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	91,9	98,1	107,2	109,1	109,1	114,6	114,1		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	44,5	34,1	31,9	31,7	36,4	34,6	33,8		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	47,4	64,0	75,3	77,4	72,7	80,0	80,3		
4. Standaardpopmuziekspectrum	dB(A)	-27,0	-14,0	-9,0	-6,0	-5,0	-6,0	-10,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	73,0	86,0	91,0	94,0	95,0	94,0	90,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	47,4	64,0	75,3	77,4	72,7	80,0	80,3		
7. Muziekniveau buitengevel woning [5-6]	dB(A)	25,6	22,0	15,7	16,6	22,3	14,0	9,7	29,1	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								39,1	
Maximaal toelaatbaar geluidsniveau op woning							50	45	40	dB(A)
Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)							39	39	39	dB(A)
Verschil							11	6	1	dB(A)
VOLDOET :							**JA**	**JA**	**JA**	

Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	91,9	98,1	107,2	109,1	109,1	114,6	114,1		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	44,5	34,1	31,9	31,7	36,4	34,6	33,8		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	47,4	64,0	75,3	77,4	72,7	80,0	80,3		
4. House - muziekspectrum	dB(A)	-13,0	-8,0	-8,0	-7,0	-7,0	-9,0	-10,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	87,0	92,0	92,0	93,0	93,0	91,0	90,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	47,4	64,0	75,3	77,4	72,7	80,0	80,3		
7. Muziekniveau buitengevel woning [5-6]	dB(A)	39,6	28,0	16,7	15,6	20,3	11,0	9,7	40,0	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								50,0	
Maximaal toelaatbaar geluidsniveau op woning							50	45	40	dB(A)
Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)							50	50	50	dB(A)
Verschil							0	-5	-10	dB(A)
VOLDOET :							**JA**	**NEE**	**NEE**	

Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	91,9	98,1	107,2	109,1	109,1	114,6	114,1		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	44,5	34,1	31,9	31,7	36,4	34,6	33,8		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	47,4	64,0	75,3	77,4	72,7	80,0	80,3		
----------										
4. Ultra bas - muziekspectrum	dB(A)	-6,0	-5,0	-8,0	-10,0	-11,0	-11,0	-9,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	94,0	95,0	92,0	90,0	89,0	89,0	91,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	47,4	64,0	75,3	77,4	72,7	80,0	80,3		
7. Muziekniveau buitengevel woning [5-6]	dB(A)	46,6	31,0	16,7	12,6	16,3	9,0	10,7	46,7	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								56,7	
		Maximaal toelaatbaar geluidsniveau op woning					50	45	40	dB(A)
		Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)					57	57	57	dB(A)

					Verschil		-7	-12	-17	dB(A)
					VOLDOET :		**NEE**	**NEE**	**NEE**	

Bijlage 3b : Bepaling immissieniveaus 2/3-12-2021

Immissiemeting bij Beekpoort 26

Projectnr. : 221-WWe1
Naam horecainrichting : Grote zaal Poort van Limburg
Adres : Werthaboulevard 1
Datum : 2 en 3 december 2021
Bronpositie : 1

Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	99,5	101,3	103,3	106,0	105,9	107,3	105,2		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	42,8	39,3	32,8	33,7	34,7	34,7	28,7		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	56,7	62,0	70,5	72,3	71,2	72,6	76,5		
4. Standaardpopmuziekspectrum	dB(A)	-27,0	-14,0	-9,0	-6,0	-5,0	-6,0	-10,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	73,0	86,0	91,0	94,0	95,0	94,0	90,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	56,7	62,0	70,5	72,3	71,2	72,6	76,5		
7. Muziekniveau buitengevel woning [5-6]	dB(A)	16,3	24,0	20,5	21,7	23,8	21,4	13,5	29,8	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								39,8	
Maximaal toelaatbaar geluidsniveau op woning							50	45	40	dB(A)
Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)							40	40	40	dB(A)
Verschil							10	5	0	dB(A)
VOLDOET :							**JA**	**JA**	**JA**	

Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	99,5	101,3	103,3	106,0	105,9	107,3	105,2		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	42,8	39,3	32,8	33,7	34,7	34,7	28,7		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	56,7	62,0	70,5	72,3	71,2	72,6	76,5		
4. House - muziekspectrum	dB(A)	-13,0	-8,0	-8,0	-7,0	-7,0	-9,0	-10,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	87,0	92,0	92,0	93,0	93,0	91,0	90,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	56,7	62,0	70,5	72,3	71,2	72,6	76,5		
7. Muziekniveau buitengevel woning [5-6]	dB(A)	30,3	30,0	21,5	20,7	21,8	18,4	13,5	34,1	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								44,1	
Maximaal toelaatbaar geluidsniveau op woning							50	45	40	dB(A)
Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)							44	44	44	dB(A)
Verschil							6	1	-4	dB(A)
VOLDOET :							**JA**	**JA**	**NEE**	

Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	99,5	101,3	103,3	106,0	105,9	107,3	105,2		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	42,8	39,3	32,8	33,7	34,7	34,7	28,7		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	56,7	62,0	70,5	72,3	71,2	72,6	76,5		
----------										
4. Ultra bas - muziekspectrum	dB(A)	-6,0	-5,0	-8,0	-10,0	-11,0	-11,0	-9,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	94,0	95,0	92,0	90,0	89,0	89,0	91,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	56,7	62,0	70,5	72,3	71,2	72,6	76,5		
7. Muziekniveau buitengevel woning [5-6]	dB(A)	37,3	33,0	21,5	17,7	17,8	16,4	14,5	38,9	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								48,9	
		Maximaal toelaatbaar geluidsniveau op woning					50	45	40	dB(A)
		Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)					49	49	49	dB(A)

					Verschil		1	-4	-9	dB(A)
					VOLDOET :		**JA**	**NEE**	**NEE**	

Immissiemeting bij Beekpoort 102, binnenzijde woning

Projectnr. : 221-WWe1
Naam horecainrichting : Grote zaal Poort van Limburg
Adres : Werthaboulevard 1
Datum : 2 en 3 december 2021
Bronpositie : 1

Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	93,4	97,0	98,1	100,2	99,9	100,9	98,8		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	31,4	23,4	17,7	7,5	1,0	14,1	11,9		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	62,0	73,6	80,4	92,7	98,9	86,8	86,9		
4. Standaardpopmuziekspectrum	dB(A)	-27,0	-14,0	-9,0	-6,0	-5,0	-6,0	-10,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	73,0	86,0	91,0	94,0	95,0	94,0	90,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	62,0	73,6	80,4	92,7	98,9	86,8	86,9		
7. Muziekniveau binnen woning [5-6]	dB(A)	11,0	12,4	10,6	1,3	-3,9	7,2	3,1	17,0	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								27,0	
Maximaal toelaatbaar geluidsniveau in woning							35	30	25	dB(A)
Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)							27	27	27	dB(A)
Verschil							8	3	-2	dB(A)
VOLDOET :							**JA**	**JA**	**NEE**	

Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	93,4	97,0	98,1	100,2	99,9	100,9	98,8		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	31,4	23,4	17,7	7,5	1,0	14,1	11,9		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	62,0	73,6	80,4	92,7	98,9	86,8	86,9		
4. House - muziekspectrum	dB(A)	-13,0	-8,0	-8,0	-7,0	-7,0	-9,0	-10,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	87,0	92,0	92,0	93,0	93,0	91,0	90,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	62,0	73,6	80,4	92,7	98,9	86,8	86,9		
7. Muziekniveau binnen woning [5-6]	dB(A)	25,0	18,4	11,6	0,3	-5,9	4,2	3,1	26,1	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								36,1	
Maximaal toelaatbaar geluidsniveau in woning							35	30	25	dB(A)
Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)							36	36	36	dB(A)
Verschil							-1	-6	-11	dB(A)
VOLDOET :							**NEE**	**NEE**	**NEE**	

Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	93,4	97,0	98,1	100,2	99,9	100,9	98,8		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	31,4	23,4	17,7	7,5	1,0	14,1	11,9		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	62,0	73,6	80,4	92,7	98,9	86,8	86,9		
---										
4. Ultra bas - muziekspectrum	dB(A)	-6,0	-5,0	-8,0	-10,0	-11,0	-11,0	-9,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	94,0	95,0	92,0	90,0	89,0	89,0	91,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	62,0	73,6	80,4	92,7	98,9	86,8	86,9		
7. Muziekniveau binnen woning [5-6]	dB(A)	32,0	21,4	11,6	-2,7	-9,9	2,2	4,1	32,4	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								42,4	
		Maximaal toelaatbaar geluidsniveau in woning					35	30	25	dB(A)
		Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)					42	42	42	dB(A)

					Verschil		-7	-12	-17	dB(A)
					VOLDOET :		**NEE**	**NEE**	**NEE**	

Immissiemeting bij Beekpoort 102, buitengevel

Projectnr. : 221-WWe1
Naam horecainrichting : Grote zaal Poort van Limburg
Adres : Werthaboulevard 1
Datum : 2 en 3 december 2021
Bronpositie : 1

Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	99,5	101,3	103,3	106,0	105,9	107,3	105,2		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	40,4	36,3	27,2	1,0	28,2	30,6	26,2		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	59,1	65,0	76,1	105,0	77,7	76,7	79,0		
4. Standaardpopmuziekspectrum	dB(A)	-27,0	-14,0	-9,0	-6,0	-5,0	-6,0	-10,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	73,0	86,0	91,0	94,0	95,0	94,0	90,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	59,1	65,0	76,1	105,0	77,7	76,7	79,0		
7. Muziekniveau buitengevel woning [5-6]	dB(A)	13,9	21,0	14,9	-11,0	17,3	17,3	11,0	24,8	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								34,8	
Maximaal toelaatbaar geluidsniveau op woning							50	45	40	dB(A)
Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)							35	35	35	dB(A)
Verschil							15	10	5	dB(A)
VOLDOET :							**JA**	**JA**	**JA**	

Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	99,5	101,3	103,3	106,0	105,9	107,3	105,2		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	40,4	36,3	27,2	1,0	28,2	30,6	26,2		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	59,1	65,0	76,1	105,0	77,7	76,7	79,0		
4. House - muziekspectrum	dB(A)	-13,0	-8,0	-8,0	-7,0	-7,0	-9,0	-10,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	87,0	92,0	92,0	93,0	93,0	91,0	90,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	59,1	65,0	76,1	105,0	77,7	76,7	79,0		
7. Muziekniveau buitengevel woning [5-6]	dB(A)	27,9	27,0	15,9	-12,0	15,3	14,3	11,0	30,9	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								40,9	
Maximaal toelaatbaar geluidsniveau op woning							50	45	40	dB(A)
Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)							41	41	41	dB(A)
Verschil							9	4	-1	dB(A)
VOLDOET :							**JA**	**JA**	**NEE**	

Octaafbanden		63	125	250	500	1000	2000	4000	Totaal	
1. Gemeten zendniveau	dB(A)	99,5	101,3	103,3	106,0	105,9	107,3	105,2		
2. Gemeten ontvangniveau	dB(A)	40,4	36,3	27,2	1,0	28,2	30,6	26,2		
3. Geluiddemping [1-2]	dB(A)	59,1	65,0	76,1	105,0	77,7	76,7	79,0		
----------										
4. Ultra bas - muziekspectrum	dB(A)	-6,0	-5,0	-8,0	-10,0	-11,0	-11,0	-9,0		
5. Gewenst muziekniveau in de inrichting	dB(A)	94,0	95,0	92,0	90,0	89,0	89,0	91,0	100,0	
6. Geluiddemping	dB(A)	59,1	65,0	76,1	105,0	77,7	76,7	79,0		
7. Muziekniveau buitengevel woning [5-6]	dB(A)	34,9	30,0	15,9	-15,0	11,3	12,3	12,0	36,2	
8. Muziekstraffactor	dB(A)								10	
9. Toetsingswaarde op gevel	dB(A)								46,2	
		Maximaal toelaatbaar geluidsniveau op woning					50	45	40	dB(A)
		Muziekniveau op immissieniv. (incl. straffactor)					46	46	46	dB(A)

					Verschil		4	-1	-6	dB(A)
					VOLDOET :		**JA**	**NEE**	**NEE**	

GEMEENTE WEERT

Gemeente Weert
M. Arts
Wilhelminasingel 101
6001 GS Weert

Weert, 12 november 2020

Onderwerp : omgevingsvergunning
Kenmerk : 2020/0594/OG/
Zaaknummer : 1161897
OLO-nummer : -

Geachte mevrouw Arts,

Op 1 oktober 2020 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan (wijzigen van het gebruik van het pand) op het adres Werthaboulevard 1 in Weert.

In deze brief leest u welke beslissing wij namen op uw aanvraag.

Ons besluit
Wij verlenen u de omgevingsvergunning. U krijgt de vergunning samen met deze brief.

Andere vergunningen of meldingen
Het kan zijn dat voor het wijzigen van gebruik onderstaande vergunningen of melding nodig zijn. Alvorens het pand wordt gebruikt voor maatschappelijk doeleinden, cultuur en ontspanning verzoeken wij u dit nader uit te zoeken.

Drank- en Horeca vergunning en exploitatievergunning
Worden er alcoholische dranken verstrekt?

Vraag dan een Drank- en Horecavergunning en exploitatievergunning aan. Voor het aanvragen van deze vergunningen kunt u contact opnemen met mijn collega's van het cluster APV /Bijzondere wetten van de afdeling de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Deze collega's zijn bereikbaar via telefoonnummer (0495) – 575 000 of via mail vergunningen@weert.nl.

Melding activiteitenbesluit
Door u is aangegeven dat de activiteiten gelijk zijn aan de activiteiten die er nu plaatsvinden. Gaan er in de toekomst andere activiteiten plaatsvinden, dien dan een melding activiteitenbesluit in.

Voor meer informatie over deze melding kunt u contact op nemen met Sylvia Hendriks van de afdeling Vergunning, Toezicht en Handhaving. Zij is te bereiken via telefoonnummer (0495) 575243 of via mail s.hendriks@weert.nl.

Inwerkingtreding
De dag na verzenddatum van deze brief treedt dit besluit in werking. Binnen zes weken kunnen belanghebbenden bezwaar aantekenen en de voorzieningenrechter vragen het besluit te schorsen. Over een bezwaar moeten wij eerst een besluit nemen. De vergunning kan in dit geval alsnog worden gewijzigd of geweigerd. Maakt u direct gebruik van de vergunning, dan is dat voor uw eigen risico.

Leges
Voor deze omgevingsvergunning betaalt u legeskosten. Dat staat in de legesverordening. De legeskosten zijn € 470,00. U krijgt samen met deze brief de factuur.

Publicatie
Wij publiceren ons besluit op de landelijke site www.overheid.nl. Iedereen kan dan kennisnemen van ons besluit. Belanghebbenden kunnen eventueel hun bezwaren kenbaar maken.
Dit is mogelijk tot zes weken na datum waarop de vergunning aan u is toegezonden.

Tot slot
Heeft u over deze brief nog vragen? Neemt u dan gerust contact op met Peggy Caris van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving. Zij is van maandag tot en met dondermiddag te bereiken via telefoonnummer (0495) 57 5 253 of e-mail p.caris@weert.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders,

Peggy Caris
Medewerkster afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Deze brief is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

OMGEVINGSVERGUNNING (REGULIERE PROCEDURE)

Burgemeester en wethouders van Weert hebben op 1 oktober 2020 een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ontvangen van:

Gemeente Weert
Wilhelminasingel 101
6001 GS Weert

De aanvraag is ingediend voor het afwijken van de regels van het bestemmingsplan (wijzigen van het gebruik van het pand) gelegen aan de Werthaboulevard 1 in Weert, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R, nummer 4680.

De aanvraag is geregistreerd onder nummer: 2020/0594/OG/.

Besluit
Gelet op artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluiten wij de omgevingsvergunning te verlenen.

De aanvraag valt onder paragraaf 3.2 "reguliere voorbereidingsprocedure" van de in de Wabo aangegeven gevallen waarvoor een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de bijbehorende stukken deel uitmaken van de vergunning. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

1. het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Procedure
De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is beoordeeld:

- voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende bestemmingsplan aan artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo.

Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet en daarom verlenen wij u de gevraagde omgevingsvergunning.

Overwegingen
De volgende inhoudelijke overwegingen liggen aan het besluit ten grondslag:

Het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.
Uit de aanvraag blijkt dat het zalencentrum gebruikt gaat worden voor maatschappelijke doeleinden, cultuur en ontspanning. Het zalencentrum ligt op het perceel sectie R, nummer 4680. Dit perceel ligt in het geldende bestemmingsplan "Binnenstad 2017" heeft de bestemming 'Gemengd' en de functieaanduiding 'specifieke vorm horeca – zalencentrum'.

Bestemming 'Gemengd'
Volgens het bestemmingsplan mogen de gronden en opstallen niet worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden, cultuur en ontspanning (5.5.1, sub l en m). Het aangevraagde is gezien vorenstaande in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Toetsingscriteria
<u>Cultuur en ontspanning</u>
Artikel 5.6.11 van de regels van het bestemmingsplan maakt het mogelijk om de functies cultuur en ontspanning in het zalencentrum toe te staan, mits:

a. het stedenbouwkundig beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
b. aangetoond wordt dat het woon- en leefklimaat van nabijgelegen en/of in- en aanpandige milieugevoelige gebouwen en functies niet onevenredig wordt aangetast;
c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
d. het niet zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft waardoor niet meer voldaan kan wordt aan het gestelde in artikel 5.5.2;
e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid;
f. met aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening is afgesloten.

<u>Maatschappelijke doeleinden</u>
Op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, onderdeel 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is het mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan. Door af te wijken mag het zalencentrum worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden.

Voor het afwijken heeft ons college op 1 mei 2018 beleidsregels over deze bevoegdheid vastgesteld. In bijlage A van voornoemd beleid is een tabel opgenomen met daarin de functietransformatie mogelijkheden.

Voor een functietransformatie naar een maatschappelijke functie dient:

1. het te gaan om een bestaand pand met horeca/winkel/kantoor/dienstverlening;
2. het pand te liggen in het centrum.

Toetsing aanvraag
De aanvraag behelst het transformeren van een zalencentrum naar maatschappelijke doeleinden, cultuur en ontspanning.

Cultuur en ontspanning
De aanvraag is beoordeeld aan de gestelde voorwaarden in artikel 5.6.11 van het bestemmingsplan. Hieruit is gebleken dat:

Voorwaarde a
Het stedenbouwkundige beeld wijzigt niet, de aanpassing heeft betrekking op het gebruik.

Voorwaarde b
Op het pand zit een melding Activiteitenbesluit. Na de functiewijziging zal er geen verandering plaatsvinden in het gebruik van het pand. De activiteiten zijn minder belastend of hooguit gelijk aan de activiteiten die er zijn toegelaten ingevolge de vergunning.

Voorwaarde c
De gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden wijzigen niet.

Voorwaarde d
De verkeersaantrekkende werking is niet anders dan die al was met het zalencentrum.

Voorwaarde e
Hiervoor geldt dat de functiewijziging niet van invloed is op de verkeersveiligheid. De wijziging is inpandig.

Voorwaarde f
De gemeente gaat geen planschadeovereenkomst met zichzelf aan. Eventuele planschade wordt door de gemeente als eigenaar betaald.

Maatschappelijk doeleinden
Het zalencentrum:
1. is een bestaand pand dat bestemd is voor dienstverlening en horeca;
2. ligt in het centrum;

Zoals uit vorenstaande blijkt voldoet de transformatie aan onze beleidsregels.

Daarnaast vindt er een beoordeling aan de algemene afwegingscriteria plaats. Hier wordt onder andere gekeken naar de milieu-, functionele- en ruimtelijke aspecten.

Milieuaspecten
Op het pand zit een melding Activiteitenbesluit. Na de functiewijziging zal er geen verandering plaatsvinden in het gebruik van het pand. De activiteiten zijn gelijk aan de activiteiten die er nu plaatsvinden.

Functionele aspecten
Op dit moment wordt het pand gebruikt als zalencentrum. Door de functiewijziging vinden er géén andere activiteiten plaats dan die er nu al reeds plaatsvinden. Daarnaast is het pand is gelegen in de binnenstad vlakbij een openbare parkeerplaats. Er kan dan ook worden gesteld dat door de functiewijziging de parkeerdruk op de direct omgeving niet zal toenemen.

Ruimtelijke aspecten
Doordat er geen gevelwijzigingen plaatsvinden, vindt er ook geen onevenredige aantasting plaats van het straat- en bebouwingsbeeld. Voor het overige zijn er geen ruimtelijke aspecten aanwezig.
Gezien voorafgaande afwegingen is besloten om op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 5.6.11 van het bestemmingsplan en artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, onderdeel 1 onder a en onderdeel 9 van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht en de door het college vastgestelde beleidsregels op 1 mei 2018 over deze bevoegdheid, af te wijken van het bepaald in artikel 5.5.1, sub l en m van het bestemmingsplan.

Gelet op bovenstaande kan de omgevingsvergunning worden verleend.

Voorschriften
Aan deze vergunning zijn geen voorschriften verbonden.

Bijbehorende stukken
De volgende onderdelen behoren bij en maken deel uit van deze omgevingsvergunning:
- tek-plattegrond-kadaster-01102020*kadastrale situatietekening_202010694414.pdf
- tek-plattegrond-1e verdieping-situatie nieuw-01102020*BV41864-3_BESTEKTEKENINGEN_0073 plattegrond 1e verdieping.pdf
- tek-plattegrond-begane grond-situatie-nieuw-01102020*BV41864-3_BESTEKTEKENINGEN_0072 plattegrond begane grond.pdf
- avf-01102020*aanvraagformulier ondertekend.pdf

Weert, 12 november 2020 nr.: 2020/0594/OG/

Namens burgemeester en wethouders,

Raymon Blondel
Hoofd a.i. afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Dit besluit is digitaal vervaardigd en daarom niet ondertekend.

MVGM PASSION FOR PEOPLE AND PROPERTY

BEGROTING

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Begroting t.b.v. periodieke bijdrage, periode: 1 januari 2024 - 31 december 2024

Begroting van de uitgaven

Verdeling volgens verdeelsleutel	*Uitgaven*	*Bedrag*
Algemene kosten volgens breukdeel	Verzekering - Opstal	45.250,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Dagelijks onderhoud - Overig	1.500,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verenigingskosten - Administratie en beheer	4.100,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verenigingskosten - Bankkosten	135,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Verenigingskosten - Controle Jaarrekening	150,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Dotatie reservefonds - Groot onderhoud	15.880,00
Algemene kosten volgens breukdeel	Contractueel onderhoud - Dak & Valbeveiliging	3.250,00
onderhoud aan lift en trappenhuis index 3 en 4	Dagelijks onderhoud - Lift	500,00
onderhoud aan lift en trappenhuis index 3 en 4	Dotatie reservefonds - Lift	2.975,00
onderhoud aan lift en trappenhuis index 3 en 4	Contractueel onderhoud - Lift	1.570,00
onderhoud aan lift en trappenhuis index 3 en 4	Contractueel onderhoud - Liftkeuring	270,00
	Totaal	75.580,00

MVGM PASSION FOR PEOPLE AND PROPERTY

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Verdeelsleutel: Algemene kosten volgens breukdeel
Aantal breukdelen:

Appartementsrecht	*Bedrag*	*Breukdelen*
A-01 - Werthaboulevard 1(Overig)	12.169,90	1732
A-02 - Werthaboulevard 2(Kantoorruimte)	17.868,39	2543
A-03 - Werthaboulevard 7 en 9, Beekpoort 6 t/m 70 en 74 t/m 132 (even nummers)(Woningen)	30.213,95	4300
A-04 - Werthaboulevard 5(Woning met berging)	562,12	80
A-05 - Beekpoort 2P1(Parkeerplaats)	7.026,50	1000
A-06 - Beekpoort 4(Commerciële ruimte)	295,11	42
A-07 - Beekpoort 2(Commerciële ruimte)	871,29	124
A-08 - Beekpoort 72(Commerciële ruimte)	414,56	59
A-09 - Bassin 2(Commerciële ruimte)	843,18	120
Totaal	70.265,00	10000

Verdeelsleutel: onderhoud aan lift en trappenhuis index 3 en 4
Aantal breukdelen:

Appartementsrecht	*Bedrag*	*Breukdelen*
A-03 - Werthaboulevard 7 en 9, Beekpoort 6 t/m 70 en 74 t/m 132 (even nummers)(Woningen)	3.543,33	2
A-04 - Werthaboulevard 5(Woning met berging)	1.771,67	1
Totaal	5.315,00	3
Totaal begroting	75.580,00	

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Bedragen te voldoen 1 maal per maand; Peildatum actuele voorschotten: 22-07-2024

Eigenaar	*Appartementsrecht*	
De heer J. Creemers	A-06 - Beekpoort 4 (Commerciële ruimte)	24,59
		Totaal 24,59
Gemeente Weert	A-01 - Werthaboulevard 1 (Overig)	1.014,16
	A-05 - Beekpoort 2P1 (Parkeerplaats)	585,54
		Totaal 1.599,70
ir.P.Segaar Management B.V.	A-08 - Beekpoort 72 (Commerciële ruimte)	34,55
		Totaal 34,55
Land van Horne	A-02 - Werthaboulevard 2 (Kantoorruimte)	1.489,03
		Totaal 1.489,03
Parval B.V.	A-04 - Werthaboulevard 5 (Woning met berging)	194,48
	A-09 - Bassin 2 (Commerciële ruimte)	70,27
		Totaal 264,75
De heer J.R. Smeets / Mevrouw M. W.J. Smeets-van den Berg	A-07 - Beekpoort 2 (Commerciële ruimte)	72,61
		Totaal 72,61
Wonen Limburg Accent B.V.	A-03 - Werthaboulevard 7 en 9, Beekpoort 6 t/m 70 en 74 t/m 132 (even nummers) (Woningen)	2.813,11
		Totaal 2.813,11
		Totaal begroting 6.298,34

Afdruk juli 2024

Beheerovereenkomst Vereniging van Eigenaars

Vereniging van Eigenaars Poort van Limburg te Weert,
gevestigd te Weert,
ten deze vertegenwoordigd door de heer M.E. Sangen,
verder te noemen "de Vereniging van Eigenaars"

en

Ruijters B.V., ten deze handelend onder de naam Ruijters Vastgoedbeheer,
gevestigd te Maastricht en aldaar kantoorhoudende aan de Leidenlaan 12, 6229 EZ Maastricht
KvK Zuid-Limburg nr. 14635872,
ten deze vertegenwoordigd door de heer R.J.E. Schoonbrood en de heer C.A. Schoenmaekers,
verder te noemen "Ruijters B.V.":

IN AANMERKING NEMENDE:

Dat de Vereniging van Eigenaars in haar vergadering Ruijters B.V. heeft benoemd tot beheerder.
Dat Ruijters B.V. deze opdracht aanvaardt.

KOMEN ALS VOLGT OVEREEN:

Artikel 1
De Vereniging van Eigenaars draagt aan Ruijters B.V. op het beheer van de vereniging, welke opdracht door Ruijters B.V. wordt aanvaard.

Artikel 2
Ruijters B.V. zal de werkzaamheden verrichten, conform het aan deze overeenkomst gehechte en door partijen geparafeerde document "Takenpakket ten behoeve van VvE-beheer", inclusief tarieven-overzicht (in totaal bestaande uit 7 pagina's) en gedateerd 13 december 2012.

Artikel 3
De overeenkomst wordt aangegaan voor de duur van 1 jaar, ingaande 1 november 2012. Daarna wordt de overeenkomst verlengd voor steeds 1 jaar. Opzegging van de overeenkomst kan plaatsvinden tegen het einde van de overeengekomen oorspronkelijke periode c.q. tegen het einde van enige verlengde periode, met inachtneming van een opzegtermijn van 3 maanden.

Alle bescheiden voortvloeiend uit deze overeenkomst zijn en blijven eigendom van de vereniging.
Bij beëindiging van de overeenkomst zullen deze binnen 2 maanden na beëindiging overgedragen worden aan de opvolgende beheerder en bij ontstentenis van deze aan de voorzitter danwel contactpersoon.

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Maastricht,
d.d. 13 december 2012.

Vereniging van Eigenaars

De heer M.E. Sangen

Ruijters B.V.

De heer R.J.E. Schoonbrood

De heer C.A. Schoenmaekers

Takenpakket ten behoeve van VvE-beheer

A. Standaard takenpakket:

1. Algemeen

1.01 Het optreden als beheerder van de Vereniging van Eigenaars conform de Nederlandse Wet, de splitsingsakte, het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten en een eventueel huishoudelijk reglement.

1.02 Het organiseren van een eerste oprichtingsvergadering. Ingeval het een nieuwe opstartende vereniging betreft, zullen het eerste jaar maximaal 3 ledenvergaderingen plaats vinden.

1.03 Een beheerovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 1 jaar.

1.04 Indien gekozen wordt voor een kortere periode, worden mogelijk opstartkosten in rekening gebracht.

1.05 De beheerovereenkomst wordt mede ondertekend door de voorzitter van de vereniging, danwel door een door de vereniging gemachtigd persoon.

1.06 Het tarief van de vermelde vergoedingen is prijspeil 1 januari 2012.
Eenmaal per jaar, voor het eerst per eerstvolgende 1 januari, zullen alle vermelde vergoedingen worden verhoogd middels indexering op grond van het consumenten-prijsindex (CPI) reeks alle huishoudens, gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

1.07 Alle gegevens, opdrachten, facturen e.d. worden verwerkt in ons standaard software-pakket.

1.08 Betaling van de beheervergoeding en overige vergoedingen geschiedt in 12 maandelijkse termijnen, danwel conform afgesproken termijnen.

1.09 Het optreden als voorzitter van de vergadering, voor zover deze niet uit de leden is/wordt gekozen.

2. Administratief

2.01 Het opstellen van de agenda voor de ledenvergadering.
Indien een bestuur aanwezig is wordt de agenda in overleg met haar samengesteld.
Indien andere vertegenwoordigers aanwezig zijn wordt in overleg met hun de agenda samengesteld.

2.02 Het éénmaal per jaar oproepen van de leden voor de ledenvergadering.

2.03 Het bijwonen van deze vergadering.

2.04 Het vervaardigen van de notulen c.q. actie- en besluitenlijsten.

2.05 Het verzorgen van correspondentie voortvloeiende uit deze vergadering.

2.06 Beantwoording van correspondentie t.b.v. de vereniging voortvloeiend uit het reguliere beheer.

2.07 Het bijhouden van een lijst van eigenaren met adresgegevens, eigendoms- en stemverhouding.

2.08 Er voor zorgdragen dat het gebouw voldoende is verzekerd tegen water-, brand-, storm- en ontploffingsschade (de opstalverzekering). Hiertoe worden meerdere offertes ter goedkeuring aan de ledenvergadering voorgelegd.

2.09 Aan de ledenvergadering wordt derhalve geadviseerd om periodiek (om de 5 à 6 jaar) een taxatie door een extern bureau te laten uitvoeren, ter bepaling van de herbouwwaarde.

2.10 Het afsluiten van een WA-verzekering (wettelijke aansprakelijkheid). Hiertoe worden meerdere offertes aan de ledenvergadering voorgelegd.

2.11 Het eventueel afsluiten van overige verzekeringen w.o. glas-, rechtsbijstand-, bestuurder-aansprakelijkheidsverzekering. Hiertoe worden meerdere offertes aan de ledenveragdering voorgelegd.

2.12 Het polisbeheer van de afgesloten verzekeringen.

2.13 Het afwikkelen van alle reguliere schademeldingen die onder de dekking vallen van de door de vereniging gesloten verzekeringspolis(sen), tot een maximaal aantal te besteden uren van 4 uur (inclusief technische uren).

2.14 Het eventueel voorleggen aan de ledenvergadering van een concept huishoudelijk reglement.

2.15 Het voeren van correspondentie met de leden van de vereniging aangaande het huishoudelijk reglement.

2.16 De archivering van alle relevante stukken voor de vereniging, conform de wettelijke eisen.

2.17 Het bijwonen van maximaal twee vergaderingen per jaar met een specifieke commissie van de vereniging (b.v. bewoners advies commissie of technische commissie).

2.18 Het verzorgen van maximaal twee algemene mailings per jaar, naast de noodzakelijke mailings voor de jaarlijkse ledenvergadering.

Takenpakket ten behoeve van VvE-beheer

A. Standaard takenpakket:

3. Financieel

3.01 Registratie bijdragen leden, welke in principe maandelijks dienen te worden voldaan, tenzij met de vereniging andere afspraken zijn gemaakt.

3.02 Het zorgdragen voor incasso van de in 3.01 genoemde bijdragen.
Het bewaken en signaleren van eventueel optredende achterstanden en het, zonodig en in overleg met de vereniging, namens en voor rekening van de vereniging opdracht geven tot het nemen van rechtsmaatregelen tegen wanbetalers, waarvan de kosten zoveel als mogelijk ten laste van de wanbetalers worden gebracht.
Hiertoe zal door de ledenvergadering aan de beheerder een mandaat worden verstrekt.

3.03 Het uitnodigen van de kascontrolecommissie, het ter hand stellen van de kasbescheiden en het desgevraagd verstrekken van nadere informatie.

3.04 Het afrekenen met de leden op basis van de door de ledenvergadering vastgestelde jaarstukken.

3.05 Het verzorgen van betalingsopdrachten alsmede de administratieve afwikkeling van ontvangen facturen.

3.06 Het openen van bank- en/of girorekeningen, op naam gesteld van de onderhavige vereniging.

3.07 Het administreren van deze bank- en/of girorekeningen.

3.08 Het verrichten van alle handelingen die nodig zijn om een gunstig rendement van uitstaande (reserve)gelden te verkrijgen.

3.09 Het opstellen van een exploitatierekening.

3.10 Bepaling van de definitieve bijdragen op basis van de in de splitsingsakte vermelde breukdelen.

3.11 Het opstellen van een balans per ultimo van het vorige boekjaar.

3.12 Het, samen met de afdeling technisch beheer, opstellen van een concept-begroting eigenaarslasten.

3.13 Ten behoeve van de extra werkzaamheden die dienen te worden verricht in het kader van eigendomsoverdracht van een appartementsrecht, worden mutatiekosten in rekening gebracht bij de verkopende partij. Dit bedrag komt ten gunste van de beheerder.

4. Technisch

a. Algemeen

4.a.01 De afdeling technisch beheer is voor technische storingen 24 uur per dag bereikbaar. Buiten kantooruren alleen voor calamiteiten.

4.a.02 Uitvoerende partijen dienen zich te conformeren aan de "Algemene Voorwaarden voor de uitvoering van werken" danwel de "Algemene Voorwaarden voor de uitvoering van werken in regie" van Ruijters Beheer Onroerend Goed B.V., gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank Maastricht d.d. 4 september 2006.

4.a.03 Het voeren van correspondentie met leden van de vereniging, als met derden.

4.a.04 Het adviseren van de ledenvergadering over de diverse onderhoudsaspecten.

4.a.05 Het opstellen van een tienjarige onderhoudsraming en het jaarlijks actualiseren hiervan.

4.a.06 Het beheren van sleutelcertificaten, (revisie)tekeningen, garantiebewijzen, kadastrale gegevens e.d.

4.a.07 Opdrachten worden altijd aan erkende aannemers/installateurs verstrekt.

4.a.08 Opdrachten worden namens de vereniging verstrekt.

b. Klein onderhoud

4.b.01 De aanname van technische storingen en de registratie hiervan.

4.b.02 Voor zover nodig, nadere beoordeling van de in 4.b.01 vermelde storingen.

4.b.03 Het geven van opdrachten ten behoeve van het herstel van voornoemde technische storingen, rekening houdend met het door de ledenvergadering vastgestelde mandaat.

4.b.04 Het zonodig c.q. steekproefgewijs controleren van de uitvoering van het herstel van technische storingen.

4.b.05 Het controleren, accorderen en betaalbaar stellen van de op het dagelijks onderhoud betrekking hebbende facturen.

Takenpakket ten behoeve van VvE-beheer

A. Standaard takenpakket:

c. Service onderhoud

4.c.01 Het aanvragen en beoordelen van maximaal 3 offertes per onderdeel voor diverse facilitaire zaken (w.o. schoonmaak, energieverbruik, glasbewassing, periodiek onderhoud installaties e.d.)
4.c.02 Het aangaan van (onderhouds)overeenkomsten ten behoeve van de onder 4.c.01 vernoemde facilitaire zaken, na goedkeuring van de ledenvergadering.
4.c.03 Het zonodig c.q. steekproefgewijs controleren van de uitvoering van de facilitaire zaken.
4.c.04 Het controleren, accorderen en betaalbaar stellen van de op de facilitaire zaken betrekking hebbende facturen.

d. Groot onderhoud

4.d.01 Werkzaamheden in het kader van groot onderhoud vallen buiten de standaard beheervergoeding.
4.d.02 Het (laten) vervaardigen van een beknopte werkomschrijving voor gepland groot onderhoud. Een en ander conform de door de ledenvergadering goedgekeurde jaarbegroting.
4.d.03 Het aanvragen en beoordelen van maximaal 3 prijsaanbiedingen.
4.d.04 Het voorleggen van de aanbiedingen aan de ledenvergadering en haar terzake adviseren.
4.d.05 Het verstrekken van een opdracht aan de door de ledenvergadering goedgekeurde aanbieder.
4.d.06 Het laten vervaardigen van een werkplanning.
4.d.07 Het periodiek controleren van de in uitvoering zijnde werken.
4.d.08 Het opleveren (eventueel samen met vertegenwoordigers van de vereniging) van het werk.
4.d.09 Het controleren, accorderen en betaalbaar stellen van de op het groot onderhoud betrekking hebbende (termijn)nota's.

Takenpakket ten behoeve van VvE-beheer

B. Aanvullend takenpakket:

5. Groot onderhoud

5.01 Voor werkzaamheden behorend tot het groot onderhoud wordt een projectmanagementvergoeding van 5% over de aanneemsom in rekening gebracht.
5.02 Het (laten) vervaardigen van een beknopte werkomschrijving voor gepland groot onderhoud. Een en ander conform de door de ledenvergadering goedgekeurde jaarbegroting.
5.03 Indien nodig het laten vervaardigen van een bestek. De kosten van de bestekschrijver komen ten laste van de vereniging.
5.04 Het aanvragen en beoordelen van maximaal 3 prijsaanbiedingen.
5.05 Het voorleggen van de aanbiedingen aan de ledenvergadering en haar terzake adviseren.
5.06 Het verstrekken van een opdracht aan de door de ledenvergadering goedgekeurde aanbieder.
5.07 Het aangaan van een aannemingsovereenkomst voor opdrachten boven € 20.000,00 excl. BTW.
5.08 Het periodiek controleren van de in uitvoering zijnde werken.
5.09 Het opleveren (eventueel samen met vertegenwoordigers van de vereniging) van het werk.
5.10 Het controleren, accorderen en betaalbaar stellen van de op het groot onderhoud betrekking hebbende (termijn)nota's.

6. Schade-afwikkeling

6.01 Voor de afwikkeling van schades, waaraan wij meer dan 4 uur dienen te besteden, worden de bestede uren tegen het dan geldende uurtarief in rekening gebracht van de VvE. Indien de schade-afwikkeling minder dan 4 uur in beslag neemt, zijn de kosten opgenomen in het standaard pakket.

7. Oplevering nieuwbouw

7.01 Tot het reguliere werk behoort niet de oplevering van een nieuwbouw complex. Hiervoor geldt dat de bestede uren dienen te worden vergoed tegen het dan geldende uurtarief.

8. Diversen

8.01 Het bijwonen van rechtszittingen en alle daaraan gerelateerde werkzaamheden (voorbereidingen e.d.). De bestede uren dienen te worden vergoed tegen het dan geldende uurtarief. Daarnaast dienen aanvullend gemaakte kosten te worden vergoed (w.o. reisuren, kopieëerkosten e.d.).
8.02 Werkzaamheden die noodzakelijk zijn bij wijzigingen van splitsingsakte(s) of splitsingstekening(en) behoren niet tot de standaard werkzaamheden.
Ook hiervoor geldt dat de werkelijk bestede uren dienen te worden vergoed tegen het dan geldende uurtarief inclusief bijkomende kosten. Eventueel kan vooraf een vaste prijsafspraak met de vereniging worden gemaakt.
8.03 Werkzaamheden die voortvloeien uit wetswijzigingen c.q. nieuwe overheidsvoorschriften behoren niet tot de standaard werkzaamheden.
Ook hiervoor geldt dat de werkelijk bestede uren dienen te worden vergoed tegen het dan geldende uurtarief inclusief bijkomende kosten. Eventueel kan vooraf een vaste prijsafspraak met de vereniging worden gemaakt.
8.04 Kosten van kadastrale recherche dienen te worden vergoed tegen de werkelijk gemaakte kosten.
8.05 Het verzorgen van de salarisadministratie van personeel in dienst van de vereniging is niet in de standaard beheervergoeding begrepen. Hierover kunnen aanvullende afspraken met de vereniging worden gemaakt.
8.06 Voor het organiseren en bijwonen van extra (meer dan één, respectievelijk meer dan drie (ingeval van een opstartende vereniging)) ledenvergaderingen. Hiertoe behoren tevens het vervaardigen van notulen c.q. actie- en besluitenlijsten. Zie bijgaand tarieven-overzicht.

Takenpakket ten behoeve van VvE-beheer

B. Aanvullend takenpakket:

8.07 Voor het organiseren en bijwonen van extra (meer dan twee) commissie-vergaderingen. Hiertoe behoren tevens het vervaardigen van beknopte notulen. Zie bijgaand tarieven-overzicht.
8.08 Extra financieel / administratieve werkzaamheden. Zie bijgaand tarieven-overzicht.
8.09 Extra technische / commerciële werkzaamheden. Zie bijgaand tarieven-overzicht.
8.10 Ten behoeve van de extra werkzaamheden die dienen te worden verricht in het kader van eigendomsoverdracht van een appartementsrecht, worden mutatiekosten in rekening gebracht bij de verkopende partij. Zie bijgaand tarieven-overzicht.
8.11 Het verzorgen van extra mailings. Zie bijgaand tarieven-overzicht.

Takenpakket ten behoeve van VvE-beheer

Project: ***Vereniging van Eigenaars Poort van Limburg te Weert***

C. Tarieven:

			aantal:	prijs/ eenh.:	totaal:
9.		**Standaard pakket**			
	9.01	beheervergoeding appartementen			400,00
	9.02	beheervergoeding parkeerplaatsen/garages			
	9.03	beheervergoeding bergingen			
	9.04	beheervergoeding hoofdsplitsing			2.000,00
	9.05	beheervergoeding commerciële ruimte(n)			
	9.06	beheervergoeding parkeergarage			
	9.07	opstartvergoeding			
	9.08	overige vergoedingen			
		totaal standaard takenpakket excl. B.T.W.:			2.400,00
10.		**Aanvullende diensten**			
	10.1	het organiseren, bijwonen, vervaardigen notulen c.q. actie- en besluitenlijsten van extra ledenvergaderingen			450,00
	10.2	het organiseren, bijwonen, vervaardigen beperkte notulen van extra commissie-vergaderingen tijdens kantooruren			200,00
	10.3	het organiseren, bijwonen, vervaardigen beperkte notulen van extra commissie-vergaderingen buiten kantooruren			350,00
	10.4	mutatiekosten, ten laste van verkopende partij			100,00
	10.5	voor extra financieel / administratieve werkzaamheden (per uur)			65,00
	10.6	voor extra technische / commerciële werkzaamheden (per uur)			98,50
	10.7	het verzorgen van extra mailings (per uur) daarnaast worden de portokosten nog in rekening gebracht			45,00
	10.8	***Groot onderhoud*** vergoeding conform nader te maken afspraken.			

alle bedragen zijn prijspeil 1 januari 2012 en excl. B.T.W.

Vereniging van Eigenaars

Hoofdsplitsing
Poort van Limburg
te Weert

Huishoudelijk reglement

Het Huishoudelijk Reglement VvE HS Poort van Limburg te Weert is bedoeld als aanvulling op het modelreglement en de bepalingen van de splitsingsakte.

Hierop worden de navolgende aanvullingen aangebracht.

Algemeen

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaars / gebruikers van het complex Poort van Limburg te Weert.
Daar waar gesproken wordt van 'eigenaren' worden steeds alle eigenaren en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is weergegeven.

Artikel 1 Definities

De definities genoemd in het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten (bekende blauwe boekje), zoals vastgelegd door de koninklijke notariële beroepsorganisatie bij akte van 17 januari 2006.

1. In dit reglement wordt verder verstaan onder:
   - vergadering: de vergadering van eigenaars zoals bedoeld in art. 5: 127 BW en art. 5 112 BW
   - vereniging: de vereniging van eigenaars als bedoeld in art. 5: 125 BW
   - beheerder/bestuurder (ook wel administrateur genoemd): deze is aangesteld door de VvE en oefent het dagelijkse beheer uit over het complex en hij voert de besluiten uit van de vergadering van eigenaars
   - bestuur: de personen aangesteld door de VvE, waaronder verstaan wordt de voorzitter, secretaris, penningmeester en overige bestuursleden
   - voorzitter: de voorzitter van de VvE
   - overlast: overlast indien inbreuk wordt gemaakt op het woongenot van een of meerdere bewoners van de appartementen
   - storend: storend voor het uiterlijke aanzien
   - zonwering: alle soorten zonafschermende constructies aan de buitenzijde van het gebouw

2. De in dit reglement gebezigde afkortingen hebben de navolgende betekenis:
   - ALV = algemene ledenvergadering
   - BW = burgerlijk wetboek
   - CPI = consumptie prijs index
   - HR = huishoudelijk reglement
   - KC = kascontrole commissie
   - MR = modelreglement
   - SA = splitsingsakte
   - TC = technische commissie

Artikel 2 Doelstellingen

Het HR van het complex Poort van Limburg te Weert heeft tot doel het stellen van de nodige en aanvullende regels als bedoeld in artikel 5: 128 BW:

- De uitwerking en aanvulling van de bepalingen van het MR
- De bescherming van het woon- en leefklimaat in en om het gebouw
- Het geven van gebruiksregels om overlast en storingen te voorkomen

Artikel 3 Gebruik gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken.

1. De eigenaren moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden.
2. In de gemeenschappelijke ruimten mag geen huisvuil, afval e.d. gedeponeerd of tijdelijk opgeslagen worden.
3. Het is de eigenaren niet toegestaan om zonder toestemming van de vergadering zaken aan te brengen aan de buitenzijde van het gebouw, op het terrein of tegen de omheining.

Artikel 4 Gebruik van privé-gedeelten

Het is iedere eigenaar verboden om zijn privé-gedeelte anders dan aan één gebruiker te verhuren (gesplitste verhuur). Alleen in bijzondere gevallen kan door het bestuur hiervan ontheffing worden ontleend. Bij afwijzing van een verzoek tot ontheffing kan beroep worden aangetekend bij de ALV. De eigenaar welke tot verhuur van zijn / haar appartementsrecht overgaat, dient in de huurovereenkomst een zgn. VvE-clausule op te nemen, waarin bepaald is dat de huurder zich conformeert aan de regels van de VvE en het vastgestelde HR. Onverlet de zaken die al geregeld zijn in het MR en de SA. Het MR en het HR dienen bij de huurovereenkomst overhandigd te worden aan de huurder.

1. Het is verboden om in een privé-gedeelte wijzigingen aan te brengen in/aan leidingen, kanalen en dergelijke systemen c.q. constructieve onderdelen van het gebouw welke tot het gemeenschappelijk eigendom behoren, anders dan met uitdrukkelijke toestemming van het bestuur vooraf. De werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd door een erkende installateur / aannemer.
2. Het privé-gedeelte mag alleen worden gebruikt overeenkomstig het bepaalde in art 25 lid van het MR.
3. Het wijzigen van de bestemming van ruimten in privé-gedeelten is niet toegestaan.
4. Het opslaan c.q. voorhanden hebben van chemische, brandbare en/of ontplofbare stoffen is niet toegestaan, mits aan de door overheidswegen voorgeschreven veiligheidsvoorschriften wordt voldaan.

Artikel 5 Servicekosten en Onderhoudskosten

De voorschotbedragen moeten bij vooruitbetaling in de eerste week van de maand (art 11 MR) zijn voldaan door storting op bankrekening **89.88.88.530** ten name van “VvE HS Poort van Limburg te Weert” (Let op: dus beslist niet “ten name van de beheerder”.). Deze rekening wordt geopend door de beheerder namens de VvE. De beheerder is bevoegd om de lopende zaken, zoals vermeldt in de begroting, van deze rekening te betalen.
De beheerder opent tevens een spaarrekening ten name van “VvE HS Poort van Limburg te Weert” **89.88.88.549** voor reservering van groot onderhoud (reservefonds art 10 MR).
Grotere bedragen, zoals genoemd in de splitsingsakte, dienen ter goedkeuring aan het bestuur van de VvE te worden voorgelegd.
Grotere uitgaven zoals genoemd in de SA moeten door de ALV worden goedgekeurd.
Offertes voor werkzaamheden voor de VvE worden door de beheerder aangevraagd en dienen met het bestuur te worden besproken.

Artikel 6 Mandaten voor de beheerder

Zoals vastgesteld in de ALV van 28 november 2012 voorvloeiend uit het MR:

Artikel 41 lid 2: Overtredingen	€ 500,00
Artikel 52 lid 2: Onderhoud en gemeenschappelijke zaken	€ 2.500,00
Artikel 53 lid 5: Juridische procedures	€ 2.500,00
Artikel 53 lid 6: Spoedeisende zaken	€ 2.500,00

Artikel 7 Bestuur, commissies en vergaderingen

Een maal per jaar wordt een ALV uitgeschreven, waarin de beheerder en het bestuur verantwoording afleggen. In deze ALV wordt ook de begroting voor het komende jaar besproken.

Het bestuur werkt voorstellen uit ter verbeteringen / aanpassingen voor het complex en het gebruiksgenot van de eigenaars / gebruikers. Het bestuur informeert en overlegt met de beheerder over deze voorstellen en aanpassingen. Initiatieven en voorstellen van de beheerder zijn vanzelfsprekend welkom.

De kascontrolecommissie bestaat uit twee vertegenwoordigers van de eigenaren en doet na afloop van het boekjaar verslag over het gevoerde financiële beleid en de controle van de boeken. Bij goedkeuring zal decharge worden verleend aan de beheerder.

De technische commissie geeft gevraagd en ongevraagd adviezen over technische zaken aan het bestuur en de beheerder in de breedste zin van het woord.

Besluiten in de ALV worden genomen met meerderheid van stemmen.

Artikel 8 Slotbepalingen

1. Iedere rechtmatige eigenaar / gebruiker is verplicht ervoor zorg te dragen, dat de beheerder te allen tijde op de hoogte is van de naam van de hoofdgebruiker en van eventuele mutaties daarin, voorzover dit het eigen appartementsrecht betreft.
2. De eigenaars / gebruikers dienen storingen of gebreken aan algemene gedeelten te melden volgens een door de beheerder op te geven procedure.

Artikel 9

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement, het modelreglement en de splitsingsakte niet voorzien, beslist de vergadering van eigenaren.

Aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaren

Weert, 28 november 2012

MVGM | PASSION FOR PEOPLE AND PROPERTY

Jaarrekening 2022

VvE Poort van Limburg

Versie 23 februari 2023

MVGM PASSION FOR PEOPLE AND PROPERTY

Jaarrekening

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	**2022 balans**	**2021 balans**
Debiteuren	-21.042,59	12.365,34
Overlopende posten	32.904,55	32.904,55
Tussenrekeningen	0,00	-499,78
Liquide middelen	163.541,79	109.878,17
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	**175.403,75**	**154.648,28**

Passiva / Schulden / Credit	**2022 balans**	**2021 balans**
Onderhoudsreserve	144.390,18	123.799,60
Crediteuren	0,00	2.772,92
Overlopende posten	141,12	278,66
Exploitatiesaldo	30.872,45	27.797,10
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	**175.403,75**	**154.648,28**

MVGM PASSION FOR PEOPLE AND PROPERTY

Jaarrekening

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2022 Werkelijk	2022 Begroting	Verschil	2021 Werkelijk
Dotatie onderhoudsreserve	18.125,00	18.125,00	0,00	17.420,04
Onderhoudskosten	1.359,89	1.500,00	-140,11	1.329,79
Verzekering	40.211,32	38.600,00	1.611,32	37.215,64
Verenigingskosten	4.387,21	3.690,00	697,21	3.723,16
Overige exploitatiekosten	591,21	570,00	21,21	608,75
Contractuele onderhoudskosten	1.525,18	6.790,00	-5.264,82	2.114,99
Exploitatieresultaat	3.075,35	0,00	3.075,35	27.797,10
TOTAAL Kosten / Debet	**69.275,16**	**69.275,00**	**0,16**	**90.209,47**

Opbrengsten / Credit	2022 Werkelijk	2022 Begroting	Verschil	2021 Werkelijk
Ledenbijdrage	69.275,16	69.275,00	0,16	90.209,47
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**69.275,16**	**69.275,00**	**0,16**	**90.209,47**

Jaarrekening

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Toelichting op de Balans	**2022 Werkelijk**	**2021 Werkelijk**
Debiteuren		
Achterstand	4.962,85	38.370,78
Voorstand	-26.005,44	-26.005,44
Totaal	**-21.042,59**	**12.365,34**
Overlopende posten		
Nog te ontvangen bedragen (zie specificatie)	32.904,55	32.904,55
Totaal	**32.904,55**	**32.904,55**

Specificatie: Overlopende posten - Nog te ontvangen bedragen		***Debet***	***Credit***
01-01-2022	*Beginsaldo*	32.904,55	
Totaal		**32.904,55**	

Liquide middelen		
Bank rekening courant	163.424,89	109.761,27
Bank spaarrekening	116,90	116,90
Totaal	**163.541,79**	**109.878,17**
Onderhoudsreserve		
Reservefonds groot onderhoud	118.822,72	101.092,14
Reservefonds lift	25.567,46	22.707,46
Totaal	**144.390,18**	**123.799,60**
Crediteuren		
Crediteuren	0,00	2.772,92
Totaal	**0,00**	**2.772,92**
Overlopende posten		
Nog te betalen bedragen (zie specificatie)	141,12	278,66
Totaal	**141,12**	**278,66**

Specificatie: Overlopende posten - Nog te betalen bedragen		***Debet***	***Credit***
01-01-2022	*Beginsaldo*		278,66
17-10-2022	*IF:2022-0112 - uittredingskosten 2020*	137,54	
Totaal		**137,54**	**278,66**

Jaarrekening

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Toelichting op de Balans	2022 Werkelijk	2021 Werkelijk
Exploitatiesaldo		
Nog te bestemmen exploitatieresultaat - algemeen	2.331,70	27.413,33
Nog te bestemmen exploitatieresultaat - lift	743,65	383,77
Nog te bestemmen exploitatieresultaat 2021	27.797,10	0,00
Totaal	**30.872,45**	**27.797,10**

Jaarrekening

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Toelichting op de Resultatenrekening	2022 Werkelijk	2022 Begroting	2021 Werkelijk
Dotatie onderhoudsreserve			
Dotatie reservefonds - Groot onderhoud	15.265,00	15.265,00	14.670,00
Dotatie reservefonds - Lift	2.860,00	2.860,00	2.750,04
Totaal	**18.125,00**	**18.125,00**	**17.420,04**
Onderhoudskosten			
Dagelijks onderhoud - Klein onderhoud	0,00	0,00	387,20
Dagelijks onderhoud - Lift	0,00	500,00	307,34
Dagelijks onderhoud - Dak	0,00	0,00	635,25
Dagelijks onderhoud - Overig	1.359,89	1.000,00	0,00
Totaal	**1.359,89**	**1.500,00**	**1.329,79**
Verzekering			
Verzekering - Opstal	40.211,32	38.600,00	37.215,64
Totaal	**40.211,32**	**38.600,00**	**37.215,64**
Verenigingskosten			
Verenigingskosten - Vergaderkosten	663,75	0,00	0,00
Verenigingskosten - Administratie en beheer	3.481,48	3.490,00	3.390,00
Verenigingskosten - Bankkosten	238,38	0,00	80,56
Verenigingskosten - Overig	3,60	200,00	252,60
Totaal	**4.387,21**	**3.690,00**	**3.723,16**
Overige exploitatiekosten			
Nutsvoorzieningen - Telefonie Lift	591,21	570,00	608,75
Totaal	**591,21**	**570,00**	**608,75**
Contractuele onderhoudskosten			
Contractueel onderhoud - Lift	1.525,18	1.530,00	1.485,10
Contractueel onderhoud - Liftkeuring	0,00	260,00	0,00
Contractueel onderhoud - Dak	0,00	4.000,00	629,89
Contractueel onderhoud - Groenvoorziening	0,00	1.000,00	0,00
Totaal	**1.525,18**	**6.790,00**	**2.114,99**
Exploitatieresultaat			
Exploitatieresultaat - algemeen	2.331,70	0,00	27.413,33
Exploitatieresultaat - lift	743,65	0,00	383,77
Totaal	**3.075,35**	**0,00**	**27.797,10**

Jaarrekening

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Toelichting op de Resultatenrekening	2022 Werkelijk	2022 Begroting	2021 Werkelijk
Ledenbijdrage			
Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen	63.555,12	63.555,00	51.769,92
Periodieke bijdrage eigenaars - lift	5.720,04	5.720,00	5.535,00
Eenmalige bijdrage eigenaars - algemeen	0,00	0,00	32.904,55
Totaal	**69.275,16**	**69.275,00**	**90.209,47**

Jaarrekening 2023

VvE Poort van Limburg

Versie 4 april 2024

Jaarrekening

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Balans

Activa / Bezittingen / Debet	**2023 balans**	**2022 balans**
Debiteuren	-26.077,68	-21.042,59
Overlopende posten	0,00	32.904,55
Liquide middelen	172.595,36	163.541,79
TOTAAL Activa / Bezittingen / Debet	**146.517,68**	**175.403,75**

Passiva / Schulden / Credit	**2023 balans**	**2022 balans**
Onderhoudsreserve	189.811,25	144.390,18
Crediteuren	1.439,90	0,00
Overlopende posten	141,12	141,12
Exploitatiesaldo	-44.874,59	30.872,45
TOTAAL Passiva / Schulden / Credit	**146.517,68**	**175.403,75**

Jaarrekening

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Resultatenrekening

Kosten / Debet	2023 Werkelijk	2023 Begroting	Verschil	2022 Werkelijk
Dotatie onderhoudsreserve	18.855,00	18.855,00	0,00	18.125,00
Onderhoudskosten	5.356,38	2.000,00	3.356,38	1.359,89
Verzekering	45.153,77	44.230,00	923,77	40.211,32
Verenigingskosten	12.215,29	3.935,00	8.280,29	4.387,21
Overige exploitatiekosten	633,89	560,00	73,89	591,21
Contractuele onderhoudskosten	4.841,51	5.505,00	-663,49	1.525,18
Exploitatieresultaat	-44.874,59	0,00	-44.874,59	3.075,35
TOTAAL Kosten / Debet	**42.181,25**	**75.085,00**	**-32.903,75**	**69.275,16**

Opbrengsten / Credit	2023 Werkelijk	2023 Begroting	Verschil	2022 Werkelijk
Ledenbijdrage	42.180,53	75.085,00	-32.904,47	69.275,16
Overige ontvangsten	0,72	0,00	0,72	0,00
TOTAAL Opbrengsten / Credit	**42.181,25**	**75.085,00**	**-32.903,75**	**69.275,16**

Jaarrekening

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Toelichting op de Balans	2023 Werkelijk	2022 Werkelijk
Debiteuren		
Achterstand	0,00	4.962,85
Voorstand	-26.077,68	-26.005,44
Totaal	**-26.077,68**	**-21.042,59**
Overlopende posten		
Nog te ontvangen bedragen (zie specificatie)	0,00	32.904,55
Totaal	**0,00**	**32.904,55**

Specificatie: Overlopende posten - Nog te ontvangen bedragen		*Debet*	*Credit*
01-01-2023	*Beginsaldo*	32.904,55	
27-07-2023	*Afboeken iom acm*		32.904,55
Totaal		**32.904,55**	**32.904,55**

Liquide middelen			
Bank rekening courant	172.477,74	163.424,89	
Bank spaarrekening	117,62	116,90	
Totaal	**172.595,36**	**163.541,79**	
Onderhoudsreserve			
Reservefonds groot onderhoud	164.050,52	118.822,72	
Reservefonds lift	29.669,88	25.567,46	
Tussenrekening groot onderhoud (zie specificatie)	-3.909,15	0,00	
Totaal	**189.811,25**	**144.390,18**	

Specificatie: Onderhoudsreserve - Tussenrekening groot onderhoud		*Debet*	*Credit*
01-01-2023	*IF:23590255 - Dakbedekking 05-12-22 (212606-1)*	3.909,15	
Totaal		**3.909,15**	

Crediteuren		
Crediteuren	1.439,90	0,00
Totaal	**1.439,90**	**0,00**
Overlopende posten		
Nog te betalen bedragen (zie specificatie)	141,12	141,12
Totaal	**141,12**	**141,12**

Jaarrekening

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Toelichting op de Balans	**2023 Werkelijk**	**2022 Werkelijk**

Specificatie: Overlopende posten - Nog te betalen bedragen		***Debet***	***Credit***
01-01-2023	*Beginsaldo*		141,12
Totaal			**141,12**

Exploitatiesaldo

Nog te bestemmen exploitatieresultaat - algemeen	-45.473,62	2.331,70
Nog te bestemmen exploitatieresultaat - lift	599,03	743,65
Nog te bestemmen exploitatieresultaat 2021	0,00	27.797,10
Totaal	**-44.874,59**	**30.872,45**

Jaarrekening

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Toelichting op de Resultatenrekening	2023 Werkelijk	2023 Begroting	2022 Werkelijk
Dotatie onderhoudsreserve			
Dotatie reservefonds - Groot onderhoud	15.880,00	15.880,00	15.265,00
Dotatie reservefonds - Lift	2.975,00	2.975,00	2.860,00
Totaal	**18.855,00**	**18.855,00**	**18.125,00**
Onderhoudskosten			
Dagelijks onderhoud - Lift	0,00	500,00	0,00
Dagelijks onderhoud - Overig	5.356,38	1.500,00	1.359,89
Totaal	**5.356,38**	**2.000,00**	**1.359,89**
Verzekering			
Verzekering - Opstal	45.153,77	44.230,00	40.211,32
Totaal	**45.153,77**	**44.230,00**	**40.211,32**
Verenigingskosten			
Verenigingskosten - Vergaderkosten	0,00	0,00	663,75
Verenigingskosten - Administratie en beheer	4.720,76	3.585,00	3.481,48
Verenigingskosten - Bankkosten	187,47	0,00	238,38
Verenigingskosten - Overig	7.307,06	350,00	3,60
Totaal	**12.215,29**	**3.935,00**	**4.387,21**
Overige exploitatiekosten			
Nutsvoorzieningen - Telefonie Lift	633,89	560,00	591,21
Totaal	**633,89**	**560,00**	**591,21**
Contractuele onderhoudskosten			
Contractueel onderhoud - Lift	1.667,04	1.570,00	1.525,18
Contractueel onderhoud - Liftkeuring	0,00	270,00	0,00
Contractueel onderhoud - Dak	3.174,47	2.665,00	0,00
Contractueel onderhoud - Groenvoorziening	0,00	1.000,00	0,00
Totaal	**4.841,51**	**5.505,00**	**1.525,18**
Exploitatieresultaat			
Exploitatieresultaat - algemeen	-45.473,62	0,00	2.331,70
Exploitatieresultaat - lift	599,03	0,00	743,65
Totaal	**-44.874,59**	**0,00**	**3.075,35**

Jaarrekening

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Toelichting op de Resultatenrekening	2023 Werkelijk	2023 Begroting	2022 Werkelijk
Ledenbijdrage			
Periodieke bijdrage eigenaars - algemeen	69.210,12	69.210,00	63.555,12
Periodieke bijdrage eigenaars - lift	5.874,96	5.875,00	5.720,04
Eenmalige bijdrage eigenaars - algemeen	-32.904,55	0,00	0,00
Totaal	**42.180,53**	**75.085,00**	**69.275,16**
Overige ontvangsten			
Rente	0,72	0,00	0,00
Totaal	**0,72**	**0,00**	**0,00**

Notulen

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden woensdag 30 augustus 2023, aanvang 10:00 uur.

Totaal aantal stemmen: 10000; aantal stemmen vertegenwoordigd: 9876 (98,76 procent)

---

1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, Bob Coolen, opent om 10:05 uur als dagdeelvoorzitter de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen dat de beheerder de technische leiding deze vergadering zal verzorgen.

Blijkens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

2.a Toekomst Vve Beheerder / Beheerovereenkomst MVGM -

Toekomst Vve Beheer - Vve Poort van Limburg

- Dhr. Coolen licht het beheer van de afgelopen maanden toe omtrent de accountmanagerswissel en overgang van de beheer portefeuille. Dit is niet zo vlot verlopen als gewenst waardoor de communicatie te wensen over liet. MVGM is desondanks druk met het investeren om de kwaliteit van het beheer te blijven verbeteren.
- Dhr. Wiljo Straten vraagt het accountteam van MVGM de ruimte kort te verlaten om vrijuit met de overige aanwezigen te kunnen spreken en overleggen over de toekomst van het beheer en de offerte van MVGM. Bij terugkomst wordt het accountteam van MVGM geïnformeerd door dhr. Straten namens de vergadering:
  - MVGM mag het beheer van de vve blijven voortzetten, de overeenkomst is op inhoud akkoord op basis van de geoffreerde prijs waarbij het bestuur door MVGM inclusief is.
  - De overeenkomst is niet akkoord op basis van de vermeldde algemene voorwaarden uit de overeenkomst. Dhr. Straten heeft hier contact over met de vestigingsmanager van MVGM Maastricht dhr. Patrick Stijns. Het betreft hier vooral enkele juridische zaken uit de overeenkomst.
  - Zodra deze voorwaarden zijn aangepast zal de beheerovereenkomst ook formeel getekend worden door dhr. Straten. Na ondertekening zal de overeenkomst in het portaal worden toegevoegd zodat deze voor alle leden zichtbaar is.

Beheerovereenkomst MVGM

Voorstel beheerpakket PLUS (zie bijlage) €3061,44 excl. btw met ingangsdatum de 01-07-2023 (de beheer fee blijft in 2023 ongewijzigd).

2.b Mededelingen en ingekomen stukken

<u>Mededelingen</u>

- Nieuwe accountmanager: Dhr. Coolen is sinds 02-01-23 toegetreden als accountmanager bij MVGM en vervangt voormalig collega. accountmanager. Dhr. Coolen stelt zich kort voor en licht zijn werkervaring in de commerciële sector alsmede het ondernemerschap en zijn contacten binnen MVGM toe.
- Technisch manager Sander Notermans is sinds de overgang in 2022 al gebonden aan de vve en daarbij ook al bekend bij de vergadering.
- MVGM start sinds 2023 met een uitgebreidere dienstverlening waarbij onder andere de Servicededesk gedecentraliseerd wordt. Dit is reeds gestart het plaatsen van een servicedesk manager op kantoor Maastricht. Dit leidt tot een snellere, efficiëntere en betere oplossing van service vragen.
- De klacht omtrent het geluid van de koelinstallatie is onderzocht en erkend. Dit wordt op korte termijn opgelost heeft Gemeente Weert in de voorbespreking aan dhr. Coolen laten weten.
- Lekkage parkeerkelder: oorzaak van de lekkage is onderzocht en gevonden, deze zat bij Land van Horne. De lekkage is reeds verholpen.

Ingekomen stukken

- Plaatsen Airco: dit verzoek is in behandeling genomen door de Technisch Manage Sander Notermans en akkoord bevonden. Airco dient geplaatst te worden volgens de richtlijnen en te voldoen aan de gestelde normen omtrent geluidsproductie.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars 01-12-2022

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen op- en/of aanmerkingen n.a.v. de notulen ontvangen. De voorzitter wenst deze vast te stellen, waarna de vergadering met meerderheid van stemmen besluit de notulen ongewijzigd vast te stellen.

4.a Verslag kascommissie

De Vve beschikt niet over een kascommissie. De vergadering wenst een externe kascommissie aan te stellen en besluit vanaf huidig boekjaar (2023) een externe controleur aan te stellen. dhr. Straten noemt VMF Administratiekantoor - Eindhoven en Tilburg als externe controleur vanwege goede ervaringen bij andere vve's. De vergadering besluit om VMF aan te stellen als externe kascommissie ten behoeve van de jaarrekening.

4.b Jaarrekening 2022

De beheerder geeft een korte toelichting op het financieel verslag. De jaarrekening begint met de begin- en eindbalans. Aan de debet (activa) zijde staan de bezittingen en de vorderingen van de vereniging en aan de credit (passiva) zijde staat het vermogen (de reservefondsen) en de schulden per 31 december 2022. De jaarrekening kent een balanstotaal van € 69.275,16. Een opsomming van alle door de vereniging gedane uitgaven is opgenomen op de volgende pagina. Hierbij is rekening gehouden met de verdeelsleutel en kostenverdeling zoals deze is bepaald in de Splitsingsakte. De hierna volgende pagina's geven een uitgebreidere toelichting op de balans en de resultatenrekening. Het jaar wordt afgesloten met een positief resultaat van € 3.075,35.

Opmerking omtrent de jaarrekening

- De kosten voor klein onderhoud zijn gezamenlijk geboekt en niet gespecificeerd, de vergadering wenst deze gespecificeerd te hebben op de jaarrekening
- Het exploitatieresultaat van 2021 bedraagt 27.797,10 euro dit is niet verwerkt in de jaarrekening 2022. Het bedrag stamt volgens dhr. Straten af van de overdracht bij Wonen Limburg. Dhr. Coolen zal dit onderzoeken en de cijfers laten corrigeren.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de jaarrekening 2022 vast te stellen.

4.c Decharge bestuur(der)

Met vaststelling van de jaarrekening wordt met de benodigde meerderheid van stemmen decharge - goedkeuring voor het gevoerde financiële beleid - aan het bestuur verleend.

4.d Bestemming exploitatieresultaat

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen het positieve exploitatieresultaat ten gunste te brengen van de onderhoudsreserve(s)

5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

- **Dak onderhoud & valbeveiliging**
  - tijdens de vergadering is niet duidelijk of er een onderhoudscontract is voor het dak en/of de valbeveiliging. Dit met het ook op eventuele installaties in te toekomst.
  - Noot na vergadering: De vve heeft een onderhoudscontract bij Dakbehoud Nederland, hier zit de valbeveiliging in. Aanpassingen in het contract of een extra overeenkomst voor de valbeveiliging is dan ook niet nodig.
- **Verduurzaming:** De vergadering staat positief tegenover verduurzaming zoals zonnepanelen en warmtepompen mits dit concreet wordt uitgewerkt en degelijk wordt uitgevoerd.
  - Eigenaar Parval BV/ dhr. Daniels wenst een zonnepanelen installatie met warmtepomp te plaatsen. De vergadering wenst ook hiervoor in de volgende vergadering een uitgewerkt plan/offerte te zien zodat duidelijk is waarvoor men stemt en wel of niet akkoord geeft.

  - Noot na vergadering: de totale dakoppervlakte bevat 5712 vierkante meter. Het aantal obstakels is zoals enkele kleine installaties is beperkt waardoor er qua m2 voldoende ruimte is voor bijvoorbeeld een pv installatie of andere installaties.
  - Bij een akkoord vanuit de vergadering zal het dak oppervlak volgens breukdeel verdeeld moeten worden zodat ieder indien gewenst een installatie kan plaatsen op een gunstige locatie.
- Het groenonderhoud van de binnenplaats wordt door de bewoners zelf onderhoud.
- Het MJOP is in opdracht gegeven en zal naar verwachting in September worden opgeleverd
- De KPN module in de lift is reeds vervangen
- GBB Brandveiligheid rapport is deels opgeleverd enkel de commerciële ruimte ontbreken nog. Dit volgt medio September. Er is 1 kleine opmerking omtrent woontoren B. Wonen Limburg zal dit punt oppakken, het betreft hier een lamp boven een nooddeur.
- Het schilderwerk staat gepland en zal onverhinderd doorgaan mits het weer dit toelaat.

Splitsing appartementsrechten 2 & 3

- Eigenaar Parval BV/ dhr. Daniels wenst zijn appartementsrecht te splitsen. Het bevat een commerciële ruimte op de begane grond (op dit moment in gebruik door NY Pizza) en woning/appartement op de 1e etage. De vergadering dient hiervoor akkoord te geven zodat het proces met de notaris en akte wijziging in gang gezet kan worden. De kosten komen volledig ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht. De vergadering is unaniem akkoord met het voorstel van dhr. Daniels/ Parval BV om het eigen appartementsrecht te splitsen in 2 aparte appartementsrechten.

5.b Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

De vergadering besluit MVGM VvE de projectbegeleiding te laten verzorgen tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst.

5.c Besluit betreffende onttrekking reservefonds

De vergadering gaat met de benodigde meerderheid van stemmen akkoord met de betaling van de goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

6. Begroting 2024

De beheerder neemt de begroting 2024 door met de vergadering. De opgestelde begroting wordt tijdens de vergadering op enkele punten aangepast:

- De post verenigingskosten overig vervalt en dit bedrag (350,- euro) wordt bij de post Verenigingskosten - Administratie en beheer toegevoegd. Deze post komt dan totaal uit op 4100,- euro
- De post Nutsvoorzieningen Telefonie lift vervalt (-600.- euro)
- De post Bankkosten wordt toegevoegd a 135 euro
- De post Verenigingskosten - Controle Jaarrekening a 150,- euro wordt toegevoegd.
- De post Contractueel onderhoud - Dak is een vaste post, deze kan niet gewijzigd worden in - contractueel onderhoud valbeveiliging.

De begroting bedraagt in totaal € 75.580,-. Dit is een verhoging t.o.v. de huidige begroting. De vergadering stelt de begroting 2024 met de benodigde meerderheid van stemmen vast met de bijbehorende maandelijkse bijdrage ingaande 1 januari 2024.

7. Assurantien

Jaarlijks bekijken of verzekeringen bij een andere partij gunstiger en/of tegen betere voorwaarden kan worden afgesloten. Indien een andere verzekeraar een beter prijs of voorwaarden bied dient de vergadering hier middels een offerte van op de hoogte gebracht te worden.

Noot: de huidige verzekering loopt via Rivez Assurantiën en is ondergebracht bij diverse verzekeraars. De opstal verzekering is bij Nationale Nederlanden. De polis is terug te vinden in het vergaderportaal Twinq.

8. Benoeming bestuur- en commissieleden

Een kascommissie wordt jaarlijks benoemd. Heeft u interesse in een bestuurs- of commissiefunctie? Laat dit uiterlijk 7 dagen voor de vergadering weten aan de accountmanager.

8.a (Her)benoemen bestuur (indien van toepassing)

De vergadering besluit met de benodigde meerderheid van stemmen om MVGM tot bestuurder te benoemen. De bestuurdersrol zit inbegrepen in de nieuwe beheer overeenkomst van MVGM.

8.b Benoeming kascommissie

Binnen de vve is er geen animo om de rol van kascommissie te vervullen. De vergadering besluit een externe partij de jaarlijkse controle op de jaarrekening te laten uitvoeren.

9. Formaliteiten

- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om onderstaand incassomandaat vast te stellen.

”Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de bestuurder/beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen. Het nalatige lid ontvangt achtereenvolgens een herinnering en aanmaning, met inachtneming van de termijnen en bepalingen krachtens de Wet Incassokosten (WIK). De bestuurder/beheerder is daarnaast gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder, waarbij de gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten voor rekening komen van het nalatige lid. De bestuurder/beheerder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder/beheerder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en / of kosten."

- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast te stellen.
- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de appartementenclausule vast te stellen.
- De vergadering benoemd met meerderheid van stemmen MVGM tot reservefondsbeheerder.

10. Vaststellen datum volgende vergadering

Jaarplanning van MVGM, datum volgt begin 2024 (januari)

De voorkeur gaat uit om de vergadering in April te plannen, op een donderdag met een aanvangstijdstip van 10:30.

11. Rondvraag

Tijdens de rondvraag wordt de vraag gesteld hoe het zit met schade of slijtage aan de voordeur (van de commerciële ruimte). binnen deze vve valt de voordeur onder eigen onderhoud en niet binnen het gezamelijke van de vve.

12. Sluiting

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om ongeveer 11:30 uur wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

2.a Toekomst Vve Beheerder / Beheerovereenkomst MVGM -

2.a.1 De vergadering besluit akkoord te gaan met de beheerovereenkomst pakket Plus van MVGM volgens offerte met ingangsdatum 01-7-2023. De overeenkomst wordt pas getekend nadat de algemene voorwaarden op de eerder aangegeven onderwerpen zoals reeds bekend bij MVGM worden aangepast in de overeenkomst.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars 01-12-2022

3.1 De notulen 1.12.2022 zijn vastgesteld.

4.a Verslag kascommissie

4.a.1 Er is geen kascommissie in de Vve. De vergadering wenst een externe kascommissie aan te stellen en besluit vanaf huidig boekjaar (2023) een externe controleur aan te stellen.

4.b Jaarrekening 2022

4.b.1 De vergadering besluit de jaarrekening 2022 vast te stellen.

4.c Decharge bestuur(der)

4.c.1 Vergadering verleent het bestuur decharge over boekjaar 2022.

4.d Bestemming exploitatieresultaat

4.d.1 De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om het exploitatieresultaat te verrekenen met de reserve(s).

5.a Voorgestelde groot onderhoudswerkzaamheden

5.a.1 De vergadering is unaniem akkoord met het voorstel van dhr. Daniels/ Parval BV om het eigen appartementsrecht te splitsen in 2 aparte appartementsrechten.

5.a.2 De vergadering staat positief tegenover verduurzaming zoals zonnepanelen en warmtepompen mits dit concreet wordt uitgewerkt en degelijk wordt uitgevoerd.

6. Begroting 2024

6.1 Begroting 2024 vastgesteld op € 75.580,- ingaande per 01-01-2024.
Begroting 2024 vastgesteld op € ¿¿¿. ingaande per 01-01-2024.

Actiepuntenlijst

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Exploitatieresultaat verwerken 2022 - Let op Reserve algemeen & reserve lift
Exploitatieresultaat verwerken met de reserve. Let op Reserve algemeen & reserve lift correct verwerken!
Status: Vastgelegd
Behandeld door: Financieel / Administratief beheerder (Financiële administratie Team 5)

Exploitatieresultaat 2021 corrigeren - debiteuren bijwerken
Per mail in opdrachtgegeven aan FA
Status: Vastgelegd

Notulen

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Notulen van de Vergadering van eigenaars, gehouden maandag 10 juni 2024, aanvang 11:30 uur.

Totaal aantal stemmen: 10000; aantal stemmen vertegenwoordigd: 9941 (99,41 procent)

---

1. Opening

De vertegenwoordiger van MVGM VvE, Osama Idriss, opent om 11:30 uur als dagdeelvoorzitter de vergadering van eigenaars en heet de aanwezige leden welkom. De vergadering besluit met meerderheid van stemmen dat de beheerder de technische leiding van deze vergadering zal verzorgen.

Blijkens de presentielijst zijn er voldoende stemgerechtigden/gevolmachtigden aanwezig om rechtsgeldige en gekwalificeerde besluiten te kunnen nemen ten aanzien van de geagendeerde onderwerpen.

De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de agenda vast te stellen.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

Mededelingen

- De voorzitter stelt zich voor als nieuwe accountmanager van deze VvE.

Ingekomen stukken

- Beheerovereenkomst

Afgelopen jaar werd de offerte voor het beheer pakket PLUS afgewezen vanwege het ontbreken van een aantal voorwaarden en diensten. Naar aanleiding hiervan heeft Wonen Limburg overleg gevoerd met Patrick Stijns, de Regiomanager van MVGM. Tijdens dit overleg zijn er enkele additionele voorwaarden toegevoegd aan de beheersovereenkomst. Om een duidelijk overzicht te bieden, is er een nieuwe overeenkomst opgesteld waarin deze extra voorwaarden zijn opgenomen.

De overeenkomst wordt kort doorgenomen met de vergadering door de voorzitter, waarna de vergadering met de meerderheid van de stemmen akkoord gaat met het beheer pakket **Plus** met ingangsdatum 1-7-2024.

Wegens de online deelname van Wonen Limburg, verleent de vergadering mandaat aan Land van Horne om namens de VvE de overeenkomst te tekenen.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d.

Er zijn voorafgaand aan de vergadering geen op- en/of aanmerkingen n.a.v. de notulen ontvangen. De voorzitter wenst deze vast te stellen, waarna de vergadering met meerderheid van stemmen besluit de notulen ongewijzigd vast te stellen.

4. Financiën boekjaar 2023

.

4.a Jaarrekening 2023

De voorzitter licht doe dat de externe kascontrole door VMF nog geen plaats heeft gevonden. Wonen Limburg informeert de voorzitter dat hij het beste contact kan opnemen met Dhr. Timmermans van VMF om de externe kascontrole in gang te zetten. De voorzitter zal dit in gang zetten.

Wonen Limburg verzoekt de voorzitter om de jaarrekening 2023 bij de volgende algemene leden vergadering te agenderen, dan zal de jaarrekening bij de volgende ALV nogmaals bekeken worden en bij goedkeuring dan vastgesteld worden en tevens zal dan decharge verlening plaatsvinden.

De vergadering stemt hiermee in, waarna de voorzitter toelicht dat hij dit als agendapunt zal meenemen

voor de volgende algemene leden vergadering.

4.b Bestemming exploitatieresultaat (Na goedkeuring kascommissie)
De bestemming van het exploitatieresultaat zal pas besloten worden nadat de jaarrekening is vastgesteld en er decharge is verleend aan MVGM.

5. MJOP
De voorzitter neemt het nieuwe duurzame MJOP door met de vergadering. De voorgestelde werkzaamheden worden onder het volgende agendapunt besproken.

6. Onderhoud gebouw
De voorgestelde werkzaamheden voor 2024 zijn:

- **Vloerconstructie beton:** Herstellen brandwerende afwerking. (Pagina 13 MJOP).

In de fietsenstalling in de kelder is waargenomen dat er sprake is van lekkages aan de riolering van de bovengelegen woningen. Om herstel te kunnen uitvoeren is hier de brandwerende afwerking van de sparing weggehaald. Momenteel wordt op deze manier de
vereiste WBDBO (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag) niet behaald. Geadviseerd wordt om de sparing spoedig opnieuw te laten afwerking door een deskundig persoon na herstel aan het leidingwerk. Aanvullend hierop is het zaak om de ruimte goed te laten "droog ventileren". Momenteel ruikt de ruimte zeer onaangenaam.

Het aanbevolen mandaat conform het MJOP bedraagt **€617,-.** De vergadering gaat met de meerderheid van de stemmen akkoord met het voorgestelde mandaat inclusief een marge van maximaal 10%.

- **Buitenschilderwerk boeiboord hout dekkend:** Vervangen schilderwerk boeideel hout dekkend

Het verfsysteem is aan het afbladderen, dit wil zeggen dat het verfsysteem geen bescherming meer biedt aan het onderliggende materiaal. Dit kan komen doordat het verfsysteem volledig aan het einde van zijn levensduur is, of is aangebracht op een ondergrond waarop het niet voldoende kon hechten of doordat het onderliggende materiaal vocht opneemt en daardoor de verf afstoot. Het advies luidt: het verfsysteem zo snel mogelijk te laten vervangen.

Het aanbevolen mandaat conform het MJOP bedraagt **€ 3.283,-.** De vergadering wenst in eerste instantie te weten of het niet verstandiger is om het materiaal op het boeideel te vervangen. Hierbij wenst de vergadering het advies van een technisch manager van MVGM te horen hierover. De voorzitter licht de vergadering dat er conform het nieuwe beheerpakket een van vaste technisch manager toegewezen zal worden aan de VvE. Deze technisch manager zal dan ook hierover een beoordeling kunnen maken en de VvE adviseren om te gaan schilderen of het materiaal te vervangen.

Wonen Limburg doet het volgende voorstel hierover: Indien de technisch manager tot de conclusie komt dat schilderen de verstandigste optie is, dan verleent de vergadering mandaat hiervoor conform het voorgestelde mandaat van het MJOP +10% marge. Hierbij wordt er ook mandaat verleent voor het inzetten van een hoogwerker. Conform het MJOP wordt hiervoor een mandaat voorgesteld van **€1819,-.** De verandering besluit ook voor dit mandaat rekening te houden met een marge van 10%.

Indien de technisch manager tot de conclusie komt dat het vervangen van het materiaal voordeliger is, dan zal er per mail contact opgenomen worden met Wonen Limburg om deze werkzaamheden af te stemmen. De vergadering verleent mandaat aan Wonen Limburg om in overleg met de technisch manager deze werkzaamheden af te stemmen en de akkoord te geven op het bijbehorende kostenplaatje.

De vergadering gaat met de meerderheid van de stemmen akkoord met dit voorstel.

- **valbeveiliging (kabel- en ankersysteem):** Keuren valbeveiliging

De keuring van de valbeveiliging is verlopen. Deze dienen goed te blijven functioneren om de veiligheid van de gebruiker te kunnen waarborgen. Wij raden aan om deze op korte termijn te laten keuren en na te lopen (op foto 3 is te zien dat het kabelsysteem nog maar beperkt op spanning staat) om de kans op incidenten en mogelijke aansprakelijkheid hieromtrent te doen beperken. Hiervoor is een post opgenomen. Let wel: Op een aantal ankerpunten is wél een keuringsticker waargenomen waarop is af te lezen dat e.e.a. een trek proef heeft ondergaan in maart van 2023. Geadviseerd wordt om bij Dakbehoud Nederland na te gaan of er toentertijd zaken zijn afgekeurd of dat alles voorzien is van een geldige keuring (maar niet gestickerd).

Het voorgestelde mandaat conform het MJOP bedraagt **€ 555,-.** De vergadering besluit met de

meerderheid van de stemmen akkoord te gaan met het mandaat rekening houdend met een marge van 10%.

Hierbij stelt Wonen Limburg ook voor om een onderhoudscontract af te sluiten bij Amendex i.v.m. dak beveiliging. De vergadering gaat met de meerderheid van de stemmen akkoord met dit voorstel.

De voorgestelde werkzaamheden voor 2025 zijn:

- **Dakafwerking APP+ballast (incl. doorvoeren, daktrimmen en deklijsten) boven woningen**

Het is de vergadering niet volledig duidelijk wat bedoeld wordt met deze werkzaamheden, waarna Wonen Limburg voorstelt dat de technisch manager dit punt bekijkt in het MJOP en het advies bij de volgende algemene leden vergadering agendeert.

6.a Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

De beheerder licht toe dat vergadering een besluit dient te nemen om MVGM VvE de projectbegeleiding te laten verzorgen tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst.

De vergadering gaat met **de meerderheid van de stemmen akkoord.**

6.b Besluit betreffende onttrekking reservefonds

De vergadering gaat met de benodigde meerderheid van stemmen **wel** akkoord met de betaling van de goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

7. Begroting 2025

De beheerder bespreekt het voorstel voor de begroting voor 2025 met de aanwezigen. De voorgestelde aanpassingen zijn als volgt:

Contractueel onderhoud: De kosten voor onderhoud van de lift worden verhoogd van €1570 naar €1670. Deze aanpassing is gebaseerd op de werkelijk gemaakte kosten in het boekjaar 2023.

Dotatie reservefonds - Groot onderhoud: De bijdrage aan het reservefonds voor groot onderhoud wordt verhoogd van €15.880 (exclusief reservering lift) naar €37.705 (exclusief reservering lift). Deze verhoging is gebaseerd op het spaarplan van het nieuwe Duurzaam Meerjaren Onderhoudsplan (DMJOP).

Door deze aanpassingen stijgt de totale conceptbegroting voor 2025 van €75.580 (huidige begroting) naar €97.505.

Wonen Limburg stelt aan de andere eigenaren voor dat het dotatie naar het reservefonds ook eventueel verlaagd kan worden naar €35000,- om de stijging in de VvE bijdrage niet te fors te maken. Dit zou betekenen dat de begroting 2025 €94.800,-

De rest van de eigenaren gaat akkoord met dit voorstel, waarna de vergadering de aangepaste begroting 2025 vaststelt met ingangsdatum 1-1-2025.

8. Benoeming bestuur- en commissieleden

Een kascommissie wordt jaarlijks benoemd. Heeft u interesse in een bestuurs- of commissiefunctie? Laat dit uiterlijk 7 dagen voor de vergadering weten aan de accountmanager.

8.a (Her)benoemen kascommissie

De kascommissie blijft ongewijzigd.

8.c Benoemen commissaris meterstanden (indien van toepassing)

N.V.T. wegens geen gemeenschappelijke meters.

9. Formaliteiten

- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen om onderstaand incassomandaat vast te stellen.

"Indien enig lid van de VvE in gebreke blijft om aan zijn financiële verplichtingen ten opzichte van de VvE te voldoen, is de bestuurder/beheerder bevoegd het nalatige lid administratie- en aanmaningskosten in rekening te brengen. Het nalatige lid ontvangt achtereenvolgens een herinnering en aanmaning, met

inachtneming van de termijnen en bepalingen krachtens de Wet Incassokosten (WIK). De bestuurder/ beheerder is daarnaast gemachtigd een invorderingsprocedure te starten door de op dat moment openstaande vordering ter incassering uit handen te geven aan een gerechtsdeurwaarder, waarbij de gerechtelijke en buitengerechtelijke incassokosten voor rekening komen van het nalatige lid. De bestuurder/ beheerder is bevoegd aan de gerechtsdeurwaarder opdracht te geven een gerechtelijke procedure te voeren en verder het nodige ter incassering te verrichten. Daaronder begrepen het ter uitvoering leggen van een tegen het in gebreke zijnde lid gewezen vonnis op een wijze als door de bestuurder/beheerder wenselijk wordt geacht ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door het nalatige lid te betalen bijdrage en / of kosten."

- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de boeteregeling en doorlopend procesmandaat vast te stellen.
- De vergadering besluit met meerderheid van stemmen de appartementenclausule vast te stellen.
- De vergadering benoemd met meerderheid van stemmen MVGM tot reservefondsbeheerder.

10. Vaststellen datum volgende vergadering (indien gewenst)

De datum voor de volgende vergadering wordt vastgesteld op 10.6.2025 (onder voorbehoud).

11. Rondvraag

Tijdens de rondvraag komen de volgende punten ter sprake:

- De vergadering heeft vorig jaar vraag gedaan naar het plaatsen van zonnepanelen en eventuele warmtepompen. Hierover zou de VvE geen terugkoppeling hebben gehad. De voorzitter zal dit nazien en de terugkoppeling hierover agenderen in de volgende algemene leden vergadering.
- Dhr. Smeets wenst te weten of het glas van de puien ook meeverzekerd is in de opstalverzekering. De voorzitter zal dit navragen bij de afdeling assurantiën en hier per mail een terugkoppeling over geven.
- Dhr. Smeets brengt het wijzigen van het bestemmingsplan ter sprake. Hierbij is er per mail gevraagd aan de andere eigenaren of iemand hier bezwaar tegen had, waarbij niemand bezwaar heeft aangetekend. Echter, i.v.m. het wijzigen van de splitsingsakte dient dit formeel vastgelegd te worden in de notulen. De vergadering wordt nogmaals gevraagd of iemand bezwaar heeft tegen het wijzigen van het bestemmingsplan van het eigendom van dhr. Smeets van commerciële ruimte naar woning. Geen van de eigenaren heeft hier bezwaar tegen. Wonen Limburg wijst de heer Smeets wel op de volgende aandachtspunten m.b.t. het wijzigen van het bestemmingsplan. Op de eerste plaats zal de splitsingsakte gewijzigd moeten worden naar aanleiding van deze wijziging. Vervolgens zal de verzekering hierover geïnformeerd moeten worden. De voorzitter informeert dhr. Smeets dat hij per mail contact op zal nemen met hem hierover.

12. Sluiting

De voorzitter dankt een ieder voor zijn/haar inbreng en aanwezigheid, waarna de vergadering om 13:00 uur wordt gesloten.

Vastgesteld op de vergadering van . . . . . .

voorzitter beheerder

. . . . . .

Besluitenlijst

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

1. Opening

1.1 1. De heer Idriss wordt benoemd tot (dag)voorzitter van de vergadering.

2. De vergadering besluit dat de beheerder de technische leiding van de vergadering zal verzorgen.

3. De vergadering gaat akkoord met de voorgestelde agenda.

2. Mededelingen en ingekomen stukken

2.1 De vergadering gaat met meerderheid van stemmen akkoord met het beheerpakket **Plus**, met een ingangsdatum van 1 juli 2024.

Vanwege de online deelname van Wonen Limburg verleent de vergadering mandaat aan Land van Horne om namens de VvE de overeenkomst te tekenen.

3. Notulen, actie- en besluitenlijst vergadering van eigenaars d.d.

3.1 De vergadering gaat akkoord met de notulen van de vergadering van eigenaars van ***30-08-2023*** en stelt deze definitief vast.

4.a Jaarrekening 2023

4.a.1 De vergadering besluit de jaarrekening 2023 opnieuw te agenderen voor de volgende algemene leden vergadering.

6. Onderhoud gebouw

6.1 De vergadering besluit akkoord te gaan met de voorgestelde werkzaamheden voor 2024 en bijbehorende mandaten zoals beschreven onder agendapunt **6.**

6.a Besluit betreffende begeleiding groot onderhoud

6.a.1 De vergadering besluit MVGM VvE de projectbegeleiding te laten verzorgen tegen de gestelde condities zoals opgenomen in de beheerovereenkomst.

6.b Besluit betreffende onttrekking reservefonds

6.b.1 De vergadering gaat akkoord met het onttrekken van de benodigde gelden voor uitvoering goedgekeurde werkzaamheden vanuit het reservefonds van de VvE.

7. Begroting 2025

7.1 Begroting 2025 vastgesteld op € €94.800,- ingaande per 01-01-2025.

8.a (Her)benoemen kascommissie

8.a.1 De vergadering gaat akkoord met de (her)benoeming van de kascommissie.

9. Formaliteiten

9.1 1. De vergadering besluit om het incassomandaat vast te stellen.

2. De vergadering besluit om de boeteregeling en het doorlopende procesmandaat vast te stellen.

3. De vergadering gaat akkoord om MVGM VvE te laten beschikken over het reservefonds, indien er geen kandidaten zich hebben aangemeld.

Actiepuntenlijst

VvE Poort van Limburg, gevestigd te Weert (77660)

Begroting 2025 doorvoeren per 1-1-2025
Status: Vastgelegd
Behandeld door: Osama Idriss (medewerker kantoor)

Contact opnemen met dhr. Smeets i.v.m. wijziging bestemmingsplan.
Status: Vastgelegd
Behandeld door: Osama Idriss (medewerker kantoor)

Contact opnemen met Dhr.Timmermans van VMF i.v.m. kascontrole.
Status: Vastgelegd
Behandeld door: Osama Idriss (medewerker kantoor)

Dakafdakwerking APP+ballast (incl. doorvoeren, daktrimmen en deklijsten) boven woningen. Laten beoordelen door Technisch manager en advies uitbrengen in volgende ALV.
Status: Vastgelegd

Getekende versie Beheer pakket plus publiceren in het TwinQ portaal
Status: Vastgelegd
Behandeld door: Osama Idriss (medewerker kantoor)

Herstellen brandwerende afwerking
Status: Vastgelegd

Jaarrekening 2023 agenderen op ALV 2025 inclusief verklaring kascommissie.
Status: Vastgelegd
Behandeld door: Osama Idriss (medewerker kantoor)

Keuren valbeveiliging+ contract afsluiten bij Amendex
Status: Vastgelegd
Behandeld door: Osama Idriss (medewerker kantoor)

Navragen assurantiën m.b.t. verzekering glaswerk van de puien, vervolgens per mail terugkoppelen aan dhr. Smeets.
Status: Vastgelegd
Behandeld door: Osama Idriss (medewerker kantoor)

Vervangen schilderwerk boeideel hout dekkend
Status: Vastgelegd

Kadaster

Opheffing van- en hernieuwde hoofd- en ondersplitsing (Poort van Limburg) in verband met correctie percelen die onder de splitsing behoorden te vallen

47885PP/ow5 (versie 12-11-2015) met per 1-9-2016 geactualiseerde kadastrale gegevens

Heden, drieëntwintig december tweeduizend zestien (23-12-2016), ---------
verscheen voor mij, mr. Lucas Dirk Malherbe, notaris te Weert: ----------
mevrouw Maria Louisa Philomena Raemaekers, geboren te Nederweert op -
twintig december negentienhonderd zestig (20-12-1960), ----------
(Rijbewijsnummer: 4019955502), werkzaam en woonplaats kiezend ten ---
kantore van: van Gorp Malherbe notarissen, Biest 2, Weert (6001 AR), -----
ten deze handelende als schriftelijk gevolmachtigde van:----------

1. a. - de heer Carlo Peter Hendrik Külter, geboren te Heerlen op -----
zesentwintig juli negentienhonderd vierenzestig (26-07-1964),
(paspoortnummer: NYP4CH203), woonplaats kiezend ten ------
kantore van na te noemen vennootschap, ----------
- de heer Franciscus Wilhelmus Johannes Zuthof, geboren te ----
Zutphen op veertien april negentienhonderd vierenzestig (14-
04-1964), (paspoortnummer: NM20CK0H6), woonplaats -------
kiezend ten kantore van na te noemen vennootschap, ----------
ten deze handelend als gezamenlijk bevoegde bestuurders van de -
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ----------
Bouwontwikkeling Zuid B.V., gevestigd te gemeente Landgraaf, ----
feitelijk gevestigd Europalaan 26, Maastricht-Airport, (6199 AB), ---
postadres: Postbus 509, Beek Lb, (6190 BA), ingeschreven in het -
handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer -----
14030969 en als zodanig deze vennootschap rechtsgeldig ----------
vertegenwoordigende; ----------
laatstgenoemde vennootschap als bestuurder van de besloten -----
vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Exploitatie Hoogveld
Sittard B.V., gevestigd te Maastricht, feitelijk gevestigd Europalaan
26, Maastricht-Airport, (6199 AB), postadres: Postbus 509, Beek --
Lb, (6190 BA), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer -
van Koophandel onder nummer 14632698 en als zodanig deze -----
vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende;----------

b. - de heer Rob Josephus Maria Gerritsen, geboren te Deventer op
achtentwintig mei negentienhonderd eenenzeventig (28-05-----
1971), (paspoortnummer: NW35LHHB7), woonplaats kiezend -
ten kantore van na te noemen vennootschap, ----------
- mevrouw Anne-Ment Elisabeth Brinksma, geboren te Hattem op
vier september negentienhonderd zeventig (04-09-1970), -----
(Nederlandse Identiteitskaartnummer: IX198CJC4), woonplaats
kiezend ten kantore van na te noemen vennootschap, ----------
ten deze handelend als gevolmachtigden ieder met de titel ---------
"algemeen procuratiehouder" en deswege gezamenlijk bevoegde --
vertegenwoordigers van de besloten vennootschap met beperkte --
aansprakelijkheid 3W Holding B.V., gevestigd te Maastricht, feitelijk
gevestigd Bijlmerplein 888, AMP locatiecode I.02.005 Amsterdam, -
(1102 MG), ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van
Koophandel onder nummer 14624862, en als zodanig deze ---------

vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende; ----------
Exploitatie Hoogveld Sittard B.V. en 3W Holding B.V., beiden ----------
voornoemd, als enige gezamenlijk bevoegde bestuurders van de -------
besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid **Hoogveld B.V.**,
gevestigd te Maastricht, feitelijk gevestigd Bijlmerplein 888 AMP, ------
locatie-code I.02.005 Amsterdam, (1102 MG), postadres: Postbus -----
1800, Amsterdam, (1000 BV), ingeschreven in het handelsregister van
de Kamer van Koophandel onder nummer 14633148 en als zodanig ----
deze vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigende; ----------

2. het publiekrechtelijk lichaam **Gemeente Weert**, haar adres hebbende
te Wilhelminasingel 101, Weert, (6001 GS), postadres: Postbus 950, --
Weert, (6000 AZ);----------
ter uitvoering van het besluit van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Weert van zeven augustus tweeduizend zeven (07-08-2007)
(gedeelte "Brunenberg") en een juni tweeduizend tien (01-06-2010) ---
"rest-gedeelte"; ----------
3. de heer Gerardus Gertrudis Martinus Petrus Peeters, geboren te --------
Roermond op tien oktober negentienhonderd zesenvijftig (10-10-1956),
(paspoortnummer: NTJK43L38), woonplaats kiezend ten kantore van na
te noemen stichting, ----------
ten deze handelend als bestuurder met de titel directeur/bestuurder van
de stichting **Stichting Wonen Limburg**, gevestigd te Roermond, ------
feitelijk gevestigd Willem II Singel 25, Roermond, (6041 HP), ----------
postadres: Postbus 1254, Roermond, (6040 KG), ingeschreven in het --
Handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer: --------
13012102 en als zodanig de stichting ingevolge het bepaalde in haar --
statuten rechtsgeldig vertegenwoordigende; ----------
4. de heer **Frankie Maria Beelen**, geboren te Weert op veertien juni ----
negentienhonderd eenenzeventig (14-06-1971), (paspoortnummer: ---
NH1917213), gehuwd met mevrouw Sonja Smit, wonende te Budel, ---
Maarheezerweg 10, (6021 CP); ----------
5. de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, te weten:----------
Vereniging van eigenaars Poort van Limburg te Weert, gevestigd
te Weert, kantoorhoudende te 6221 CX Maastricht, Wycker Grachtstraat
40, postadres: Postbus 1236, 6201 BE Maastricht, ingeschreven in het
handelsregister onder nummer 56652577; ----------
6. de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, te weten:----------
Vereniging van eigenaars woningen Poort van Limburg te Weert,
gevestigd te Weert, feitelijk kantoorhoudende te Roermond, Willem II -
Singel 25, Roermond, (6041 HP), postadres: Postbus 1254, Roermond,
(6040 KG), vanwege het niet actief zijn (nog) niet ingeschreven in het -
handelsregister; ----------
7. de heer **Franciscus Johannes Mathias Brunenberg**, geboren te -----
Weert op dertien mei negentienhonderd vijftig (13-05-1950), ----------
(paspoortnummer: ND6185536), gehuwd met mevrouw Cornelia Clara
Maria Kees, wonende te Weert, Bassin 9a, (6001 GZ). ----------

1.OVERWEGINGEN VOORAF ----------

De comparant verklaarde: ----------
-Hoogveld B.V. en de Gemeente Weert zijn eigenaar van perceeltjes grond
die onder de appartementssplitsing diende te vallen; ----------
-de Gemeente Weert, Stichting Wonen Limburg en de heer Frankie Marie --

Beelen, voornoemd, zijn eigenaar –ieder voor wat het hem/haar betreft- -- van alle appartementsrechten die onder de bestaande (onder)splitsing ----- vallen en zullen eigenaar zijn van de appartementsrechten die door de ----- nieuwe splitsing ontstaan; ----------
-de Gemeente Weert is eigenaar van perceeltjes grond ten laste waarvan na te melden erfdienstbaarheid van in- en uitrit ten behoeve van het aan de -- heer Franciscus Johannes Mathias Brunenberg, voornoemd, in eigendom --- toebehorend perceel wordt gevestigd; ----------
-de heer Franciscus Johannes Mathias Brunenberg, voornoemd, is eigenaar van het perceel grond ten laste waarvan na te melden erfdienstbaarheid --- van regenwaterafvoer ten behoeve van na te melden gebouwencomplex --- wordt gevestigd; ----------
-dat blijkens akte van hoofdsplitsing, op twee juni tweeduizend tien (02-06-2010) verleden voor mr W.A.M. van Gorp, notaris te Weert, bij afschrift --- ingeschreven ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare - registers daags daarna in register hypotheken 4, deel 58379 nummer 106, (oorspronkelijk) aan Hoogveld B.V. toebehorende onroerende zaken zijn --- gesplitst in de navolgende vier (4) voor ondersplitsing vatbare ---------- appartementsrechten: ----------

1. het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van -- het zalencomplex, kantoorruimten en commerciële ruimten gelegen in - de kelder, op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met alle - aan dat zalencomplex, de kantoorruimten en de commerciële ruimten - dienstbare voorzieningen en werken, plaatselijk bekend Weert, --------- Industriekade/Penitentenstraat (nummering bij oorspronkelijke splitsing nog niet bekend), kadastraal bekend gemeente Weert sectie R --------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 1; ---------- uitmakende het vijfenveertig/eenhonderdste (45/100e) onverdeeld ----- aandeel in na te melden gebouwencomplex; ----------
2. het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van -- eenhonderddrieënveertig (143) parkeerplaatsen in de kelder met alle -- aan die parkeerplaatsen dienstbare voorzieningen en werken, plaatselijk bekend Weert, Industriekade/Penitentenstraat (nummring bij ---------- oorspronkelijke splitsing nog niet bekend), kadastraal bekend gemeente Weert sectie R complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 2; ------ uitmakende het tien/eenhonderdste (10/100e) onverdeeld aandeel in na te melden gebouwencomplex; ----------
3. het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van -- vijfenzestig (65) woningen in diversen typen op de begane grond en de eerste tot en met de achtste verdieping en daarbij behorende bergingen in de kelder, met alle aan die woningen en bergingen dienstbare ------- voorzieningen en werken, plaatselijk bekend Weert, ---------- Industriekade/Penitentenstraat (nummering bij oorspronkelijke splitsing nog niet bekend), kadastraal bekend gemeente Weert sectie R --------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 3; ---------- uitmakende het drieenveertig/eenhonderdste (43/100e) onverdeeld ---- aandeel in na te melden gebouwencomplex; ----------
4. het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van -- één (1) woning op de tweede en derde verdieping alsmede een -------- commerciële ruimte op de begane grond en eerste verdieping, met alle aan die woning en commerciële ruimte dienstbare voorzieningen en ---

werken, plaatselijk bekend Weert, Industriekade/Penitentenstraat ------
(nummering bij oorspronkelijke splitsing nog niet bekend), kadastraal -
bekend gemeente Weert sectie R complexaanduiding 4715 A, ----------
appartementsindex 4;----------
uitmakende het twee/eenhonderdste (2/100e) onverdeeld aandeel in na
te melden gebouwencomplex;----------
-dat het gebouwencomplex bestaat uit:----------
het eigendomsrecht van:----------
bouwterrein met opstallen gelegen te Weert, ----------
Industriekade/Penitentenstraat/Bassin/Werthaboulevard, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R nummers:----------
- 949 groot zeven are en tien centiare (07.10 a);----------
- 4680 groot achttien are en negen centiare (18.09 a); ----------
- 4686 groot vijftien are en vijftig centiare (15.50 a);----------
- 4711 groot onbekend; ----------
- 4684 groot een are (01.00 a);----------
- 4677 groot twaalf are en zeventig centiare (12.70 a);----------
- 4678 groot zesentwintig centiare (26 ca); ----------
- 4691 groot vijfenvijftig centiare (55 ca); ----------
- 4693 groot tien centiare (10 ca);----------
- 4706 groot vier centiare (04 ca);----------
- 4709 groot zeven centiare (07 ca); ----------

waarvan het perceel 4686 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in ---
artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van KPN Telecom B.V. te 's-Gravenhage, blijkens inschrijving ten kantore --
van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond in -
Register hypotheken 4, in deel 7262 nummer 49;----------
EIGENDOMSVERKRIJGING ----------
-dat het gebouwencomplex oorspronkelijk in eigendom werd verkregen door Hoogveld B.V.:----------
- voor wat betreft percelen 949, 4680 (deels), 4686 en 4711 door de ----
inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de ---------
openbare registers in Register hypotheken 4 op zeventien juli ----------
tweeduizend zes (17-07-2006), in deel 50268 nummer 27, van het ----
afschrift van een akte van levering, houdende kwijting en ----------
afstanddoening van de rechten om ontbinding te vorderen, op veertien juli tweeduizend zes (14-07-2006) verleden voor notaris mr P.H.H.G. --
Veugen te Weert; ----------
- voor wat betreft perceel 4680 (deels) door de inschrijving ten kantore -
van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Register --
hypotheken 4 op een mei tweeduizend zeven (01-05-2007), in deel ----
52164 nummer 20, van het afschrift van een akte van levering, --------
houdende kwijting en afstanddoening van de rechten om ontbinding te vorderen, op zevenentwintig april tweeduizend zeven (27-04-2007) ----
verleden voor notaris mr L.D. Malherbe te Weert; ----------
- voor wat betreft perceel 4684 ingevolge akte van levering, houdende --
kwijting en uitdrukkelijke uitsluiting van ieder recht om ontbinding of --
vernietiging te vorderen, verleden voor mij, notaris, de dato heden; ----
- voor wat betreft percelen 4677, 4678, 4691, 4693, 4706 en 4709 ------
ingevolge de inschrijving ten kantore van de dienst voor het kadaster -
en de openbare registers in register hypotheken 4 op drie juni ----------

tweeduizend tien (03-06-2010) in deel 58379 nummer 100, van het --- afschrift van een akte van levering, houdende kwijting en uitdrukkelijke uitsluiting van ieder recht om ontbinding of vernietiging te vorderen, -- verleden daags daarvoor verleden voor mr W.A.M. van Gorp, notaris te Weert; ----------

-dat blijkens akte van ondersplitsing, op twee juni tweeduizend tien (02-06-2010) verleden voor mr W.A.M. van Gorp, notaris te Weert, bij afschrift --- ingeschreven ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare registers daags daarna in register hypotheken 4, deel 58379 nummer 106, voormeld appartementsrecht met indexcijfer A3 is ondergesplitst in de ----- navolgende vijfenzestig (65) appartementsrechten:----------

5. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de begane grond, plaatselijk bekend Beekpoort 74, 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 5; ---------- uitmakende het zesduizend ---------- eenhonderddrieëntachtig/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (6.183/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
6. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de begane grond, plaatselijk bekend Beekpoort 76, 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 6; ---------- uitmakende het zesduizend ---------- vijfhonderdzestien/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (6.516/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
7. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 80, - 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 7; ---------- uitmakende het zevenduizend ---------- tweehonderdtweeënnegentig/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (7.292/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
8. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 82, - 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 8; ---------- uitmakende het zesduizend ---------- vijfhonderdnegentig/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (6.590/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
9. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 78, - 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 9; ---------- uitmakende het achtduizend ---------- eenentachtig/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (8.081/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------

10. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 6, --
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 10; ----------
uitmakende het negenduizend een/vijfhonderdachtendertigduizend ----
eenhonderddrieëndertigste (9.001/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
11. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 8, --
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 11; ----------
uitmakende het zesduizend ----------
vijfhonderdzevenennegentig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (6.597/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
12. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de eerste verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 10, -
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 12; ----------
uitmakende het achtduizend ----------
negenhonderddertien/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (8.913/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
13. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 86,
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 13; ----------
uitmakende het zevenduizend ----------
eenhonderdachttien/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (7.118/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
14. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 88,
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 14; ----------
uitmakende het zesduizend ----------
vijfhonderdvijfendertig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (6.535/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
15. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 84,
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 15; ----------
uitmakende het achtduizend ----------
eenhonderdachtenveertig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (8.148/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
16. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 12,
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 16; ----------

uitmakende het negenduizend een/vijfhonderdachtendertigduizend ----
eenhonderddrieëndertigste (9.001/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
17. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 14,
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 17; ----------
uitmakende het zesduizend
vijfhonderdzevenennegentig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (6.597/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
18. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 16,
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 18; ----------
uitmakende het achtduizend ----------
negenhonderddertien/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (8.913/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
19. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de tweede verdieping, plaatselijk bekend ----------
Werthaboulevard 7, 6001 HZ Weert, kadastraal bekend gemeente -----
Weert sectie R complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 19; ----
uitmakende het achtduizend ----------
driehonderdzevenentwintig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (8.327/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
20. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 92, --
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 20; ----------
uitmakende het zevenduizend ----------
tweehonderdtweeënnegentig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (7.292/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
21. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 94, --
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 21; ----------
uitmakende het zesduizend ----------
vijfhonderdnegentig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (6.590/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
22. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 90, --
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 22; ----------
uitmakende het achtduizend ----------
eenentachtig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (8.081/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------

23. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 32, -- 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 23; ---------- uitmakende het elfduizend ---------- negenhonderdvijfennegentig/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (11.995/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
24. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van een woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 30, -- 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 24; ---------- uitmakende het zevenduizend ---------- zevenhonderdzevenendertig/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (7.737/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
25. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 28, -- 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 25; ---------- uitmakende het zevenduizend ---------- zevenhonderdzevenendertig/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (7.737/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
26. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 26, -- 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 26; ---------- uitmakende het zevenduizend ---------- zevenhonderdzevenendertig/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (7.737/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
27. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 24, -- 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 27; ---------- uitmakende het tienduizend ---------- eenhonderdachtenzestig/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (10.168/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
28. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 18, -- 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 28; ---------- uitmakende het negenduizend een/vijfhonderdachtendertigduizend ---- eenhonderddrieëndertigste (9.001/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
29. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 20, -- 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 29; ----------

uitmakende het zesduizend ----------
vijfhonderdzevenennegentig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (6.597/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------

30. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 22, --
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 30; ----------
uitmakende het zevenduizend ----------
zevenhonderdzevenentachtig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (7.787/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------

31. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 96, --
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 31; ----------
uitmakende het elfduizend ----------
achthonderdzeventig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (11.870/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------

32. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 98, --
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 32; ----------
uitmakende het zevenduizend ----------
zevenhonderdzesennegentig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (7.796/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------

33. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 100,
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 33; ----------
uitmakende het zevenduizend ----------
negenhonderdvijftien/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (7.915/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------

34. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 102,
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 34; ----------
uitmakende het twaalfduizend ----------
driehonderdeenennegentig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (12.391/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------

35. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de derde verdieping, plaatselijk bekend Werthaboulevard
9, 6001 HZ Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R --------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 35; ----------
uitmakende het achtduizend ----------
driehonderdzevenentwintig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (8.327/538.133e) onverdeeld aandeel in de

gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
36. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de vierde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 106,
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 36; ----------
uitmakende het achtduizend ----------
vijfhonderdnegenendertig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (8.539/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
37. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de vierde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 108,
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 37; ----------
uitmakende het zevenduizend ----------
negenhonderdzevenenvijftig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (7.957/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
38. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de vierde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 104,
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 38; ----------
uitmakende het achtduizend ----------
eenhonderdvijfenveertig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (8.145/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
39. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de vierde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 46, -
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 39; ----------
uitmakende het elfduizend ----------
tweehonderdvierenzeventig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (11.274/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
40. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de vierde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 44, -
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 40; ----------
uitmakende het tienduizend ----------
vierhonderdachtenzeventig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (10.478/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
41. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de vierde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 42, -
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 41; ----------
uitmakende het tienduizend ----------
vierhonderdachtenzeventig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (10.478/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
42. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de vierde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 40, -

6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 42; ----------
uitmakende het achtduizend ----------
negenhonderdzes/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (8.906/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------

43. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de vierde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 34, -
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 43; ----------
uitmakende het negenduizend een/vijfhonderdachtendertigduizend ----
eenhonderddrieëndertigste (9.001/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
44. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de vierde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 36, -
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 44; ----------
uitmakende het zesduizend ----------
vijfhonderdzevenennegentig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (6.597/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
45. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de vierde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 38, -
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 45; ----------
uitmakende het zevenduizend ----------
zevenhonderdzevenentachtig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (7.787/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
46. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de vijfde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 116,
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 46; ----------
uitmakende het achtduizend ----------
vijfhonderdnegenendertig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (8.539/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
47. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de vijfde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 116,
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 47; ----------
uitmakende het zevenduizend ----------
negenhonderdzevenenvijftig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (7.957/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
48. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de vijfde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 112,
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 48; ----------
uitmakende het achtduizend ----------
negenenzeventig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------

eenhonderddrieëndertigste (8.079/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------

49. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de vijfde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 110, 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 49; ---------- uitmakende het achtduizend ---------- negenenzeventig/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (8.079/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
50. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de vijfde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 48, -- 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 50; ---------- uitmakende het negenduizend een/vijfhonderdachtendertigduizend ---- eenhonderddrieëndertigste (9.001/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
51. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de vijfde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 50, -- 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 51; ---------- uitmakende het zesduizend ---------- vijfhonderdzevenennegentig/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (6.597/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
52. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de vijfde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 52, -- 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 52; ---------- uitmakende het achtduizend ---------- negenhonderddertien/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (8.913/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
53. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de zesde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 122, 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 53; ---------- uitmakende het achtduizend ---------- vijfhonderdnegenendertig/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (8.539/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
54. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de zesde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 124, 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 54; ---------- uitmakende het zevenduizend ---------- negenhonderdzevenenvijftig/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (7.957/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
55. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de zesde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 120,

6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 55; ----------
uitmakende het achtduizend ----------
eenhonderdvijfenveertig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (8.145/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------

56. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de zesde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 118,
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 56; ----------
uitmakende het achtduizend ----------
eenhonderdvijfenveertig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (8.145/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
57. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de zesde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 54, --
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 57; ----------
uitmakende het negenduizend een/vijfhonderdachtendertigduizend ----
eenhonderddrieëndertigste (9.001/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
58. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de zesde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 56, --
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 58; ----------
uitmakende het zesduizend ----------
vijfhonderdzevenennegentig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (6.597/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
59. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de zesde verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 58, --
6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 59; ----------
uitmakende het achtduizend ----------
negenhonderddertien/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (8.913/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
60. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de zevende verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort ---
130, 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weer t sectie R -----
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 60; ----------
uitmakende het achtduizend ----------
vijfhonderdnegenendertig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (8.539/538.133e) onverdeeld aandeel in de
gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
61. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de zevende verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort ---
132, 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R -----
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 61; ----------
uitmakende het zevenduizend ----------
negenhonderdzevenenvijftig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------

eenhonderddrieëndertigste (7.957/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------

62. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de zevende verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort --- 128, 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 62; ---------- uitmakende het achtduizend ---------- negenenzeventig/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (8.079/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
63. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de zevende verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort --- 126, 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 63; ---------- uitmakende het achtduizend negenenzeventig/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (8.079/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
64. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de zevende verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 60, 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 64; ---------- uitmakende het negenduizend een/vijfhonderdachtendertigduizend ---- eenhonderddrieëndertigste (9.001/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
65. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de zevende verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 62, 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 65; ---------- uitmakende het zesduizend ---------- vijfhonderdzevenennegentig/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (6.597/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
66. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de zevende verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 64, 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 66; ---------- uitmakende het achtduizend ---------- negenhonderddertien/vijfhonderdachtendertigduizend ---------- eenhonderddrieëndertigste (8.913/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
67. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de achtste verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 66, 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ---------- complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 67; ---------- uitmakende het negenduizend een/vijfhonderdachtendertigduizend ---- eenhonderddrieëndertigste (9.001/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------
68. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van --- een woning op de achtste verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 68, 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------

complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 68; ----------
uitmakende het zesduizend ----------
vijfhonderdzevenennegentig/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (6.597/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------

69. het appartementsrecht recht gevende op het uitsluitend gebruik van ---
een woning op de achtste verdieping, plaatselijk bekend Beekpoort 70, 6001 HA Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ----------
complexaanduiding 4715 A, appartementsindex 69; ----------
uitmakende het achtduizend ----------
negenhonderddertien/vijfhonderdachtendertigduizend ----------
eenhonderddrieëndertigste (8.913/538.133e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit voormeld appartementsrecht 3; ----------

-dat bij de hoofd- en ondersplitsing telkens een reglement als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek is vastgesteld en -----
tevens een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 sub e van het Burgerlijk Wetboek werd opgericht, ----------
-voor de hoofdsplitsing genaamd "Vereniging van eigenaars Poort van -----
Limburg te Weert", ----------
-voor het ondergesplitste indexcijfer A3 genaamd "Vereniging van eigenaars woningen Poort van Limburg", ----------
-dat gemelde reglementen zijn onderverdeeld in: ----------
na te melden artikelen 1 tot en met 41 betrekking hebbende op het --------
splitsingsreglement; ----------
na te melden artikelen 42 tot en met 58 betrekking hebbende op de -------
statuten van de "vereniging van eigenaars";----------
na te melden artikelen 59 tot en met 62 betrekking hebbende op ----------
"Huishoudelijk Reglement", "Wijziging van de akte", "Opheffing van de -----
splitsing en ontbinding van de vereniging", "Geschillenbeslechting"; ---------
na te melden artikel 63 (voor hoofdsplitsing) betrekking hebbende op ------
"Slotbepaling"; ----------
na te melden artikelen 63 en 64 (voor ondersplitsingen) betrekking --------
hebbende op "Onder-ondersplitsing" en/of "Slotbepalingen"; ----------
en het vermelde onder het kopje "AFWIJKINGEN EN AANVULLINGEN OP ---
HET SPLITSINGSREGLEMENT" betrekking hebbende op ----------
aanvullingen/wijzigingen van de artikelen 1 tot en met 41 van het ----------
splitsingsreglement, de artikelen 42 tot en met 59 van de statuten van de -
"vereniging van eigenaars" en artikel 62 (voor hoofdsplitsing) en artikel 64 (voor ondersplitsing); ----------
-dat de ontstane appartementsrechten betrekking hebben op zalencomplex, kantoorruimten, commerciële ruimten, woonappartementen met daarbij ---
behorende bergingen en parkeergelegenheid; ----------
-dat tijdens de bouw besloten is om: ----------
de technische ruimte afwijkend van de oorspronkelijk opzet te realiseren, --
waartoe de percelen kadastraal bekend gemeente Weert sectie R nummers 4846, 4848 en 4850 (hierna ook te noemen "toe te voegen percelen") in de splitsing betrokken dienen te worden én ----------
de indeling van sommige appartementsrechten aan te passen casu verder - op te splitsen----------
hetgeen tot gevolg heeft dat gemelde hoofdsplitsing en gemelde ----------
ondersplitsing gewijzigd moeten worden en het appartement "parkeren" ook

ondergesplitst moet worden, ----------
wat geëffectueerd zal worden door opheffing van de hoofd- en ----------
ondersplitsing, correctie tenaamstelling toe te voegen percelen, gevolgd ---
door hernieuwde hoofd- en ondersplitsingen; ----------
-dat het totale oorspronkelijk in hoofdsplitsing en ondersplitsing betrokken registergoed thans in eigendom toebehoort aan de eigenaar (in de --------- comparitie onder 2 tot en met 4 genoemd), ieder voor zoveel het hem/haar betreft; ----------
-dat bij deze akte zodanige leveringen plaats zullen vinden dat gemelde toe te voegen percelen ook aan de eigenaar (in de comparitie onder 2 tot en -- met 4 genoemd) zullen toebehoren;----------
-dat voorafgaande aan die leveringen ten laste van de percelen nummers - 4848 en 4850 ter bestendiging van de bestaande situatie een ----------
erfdienstbaarheid van in- en uitrit zal worden gevestigd ten behoeve van -- het perceel kadastraal bekend gemeente Weert sectie R nummer 4692; ----
-dat na die leveringen ten behoeve van alle in de hernieuwde splitsing te -- betrekken percelen ter bestendiging van de bestaande situatie een ---------
erfdienstbaarheid van regenwaterafvoer zal worden gevestigd ten laste van het perceel kadastraal bekend gemeente Weert sectie R nummer 4692; ----
-dat de verenigingen onder 5 en 6 genoemd door opheffing van de --------- splitsingen van rechtswege ophouden te bestaan en voorafgaande aan de - deze akte -onder de opschortende voorwaarde van het passeren van deze - akte – hebben besloten hun activa en passiva over te dragen als volgt: -----
de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, te weten: ----------

- voornoemde **Vereniging van eigenaars Poort van Limburg te** ------ **Weert**, gevestigd te Weert, kantoorhoudende te 6221 CX Maastricht, - Wycker Grachtstraat 40, postadres: Postbus 1236, 6201 BE Maastricht, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 56652577, aan de - bij deze akte op te richten vereniging met gelijke naam; ----------
- *voornoemde **Vereniging van eigenaars woningen Poort van*** ------- ***Limburg te Weert**, gevestigd te Weert, kantoorhoudende te 6221 CX Maastricht, Wycker Grachtstraat 40, postadres: Postbus 1236, 6201 BE Maastricht, aan de bij deze akte op te richten vereniging met gelijk* ---- *naam;* ----------

waardoor er ten aanzien van de reserves die de eigenaren indirect als lid -- van de verenigingen toegerekend worden geen wijziging optreedt. ----------

2.VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID (ten behoeve van eigendom --- **Brunenberg)**----------

De comparant verklaarde dat de gemeente Weert en de volmachtgever ---- Brunenberg een overeenkomst tot vestiging van erfdienstbaarheid van in- - en uitrit hebben gesloten in verband met het feit dat de gemeente Weert -- het dienend erf inbrengt in het project "Poort van Limburg" en ter ---------- voorkoming dat de nieuwe eigenaar de bestaande in- en uitrit zou kunnen - opzeggen. ----------
Ter uitvoering van voormelde overeenkomst tot vestiging van de ---------- erfdienstbaarheid verklaarde de comparant namens de gemeente Weert bij deze te verlenen en te vestigen de erfdienstbaarheid van in- en uitrit over - de aan de gemeente Weert in eigendom toebehorende percelen kadastraal bekend gemeente Weert sectie R nummer 4848 en 4850 –als dienend erf- - en ten behoeve van het aan de volmachtgever Brunenberg toebehorende -- perceel kadastraal bekend gemeente Weert sectie R nummer 4692 –als ----

heersend erf- welke verlening en vestiging de comparant namens de ------- volmachtgever Brunenberg verklaarde aan te nemen, ----------
zulks onder de navolgende bepalingen: ----------

1. Uitoefening van de erfdienstbaarheid dient voor een door de eigenaar - van het dienend erf minst bezwarende wijze plaats te vinden, over een breedte van ongeveer drie (3) meter.----------
2. Van de erfdienstbaarheid mag door de eigenaren, gebruikers en -------- bezoekers van het heersend erf gebruik worden gemaakt te voet en --- met alle al dan niet gemotoriseerde voertuigen, welke de draagkracht - van het dienend erf niet te boven gaan en waarbij rekening gehouden - wordt met de bebouwing van het dienend erf vanaf de eerst verdieping.
3. Indien het dienend erf door het gebruik van de eigenaren, gebruikers -- en bezoekers van het heersend erf wordt beschadigd is de eigenaar van het heersend erf verplicht deze schade op eerste verzoek van de ------- eigenaar van het dienend erf aan de eigenaar van het dienend erf te --- vergoeden.----------
4. Het dienend erf wordt ook door de (toekomstig) eigenaar en gebruikers van het dienend gebruikt voor het laden en lossen. Uitoefening van de erfdienstbaarheid mag echter niet worden belemmerd of gehinderd. ---
5. Verlening van de erfdienstbaarheid is geschied om niet.----------

3.LEVERING VAN ONDER DE SPLITSING TE BRENGEN PERCELEN -----

De comparant verklaarde ter uitvoering van de tussen Hoogveld B.V., de -- gemeente Weert, Stichting Wonen Limburg (althans haar rechtsvoorganger onder bijzondere titel ten aanzien van de appartementen met indexnummer 5 tot en met 69 te weten Stichting Woonpunt) en volmachtgever Beelen --- gesloten overeenkomst bij deze namens de gemeente Weert in eigendom te leveren aan: ----------
-de volmachtgever Beelen, onder 4. genoemd, voor twee/honderdste ------ (2/100ste) onverdeeld gedeelte en ----------
-Stichting Wonen Limburg, voor drie en veertig/honderdste (43/100ste) ---- onverdeeld gedeelte: ----------

het terrein gelegen aan/nabij de Penitentenstraat te Weert, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R nummers 4848 en 4850 groot ------- respectievelijk een are en acht en negentig centiare (01.98 a) en drie - centiare (03 ca),----------

zulks onder na te melden bepalingen en bedingen.----------
De comparant verklaarde ter uitvoering van de tussen Hoogveld B.V., de -- gemeente Weert, Stichting Wonen Limburg (althans haar rechtsvoorganger onder bijzondere titel ten aanzien van de appartementen met indexnummer 5 tot en met 69 te weten Stichting Woonpunt) en de volmachtgever Beelen gesloten overeenkomst bij deze namens Hoogveld B.V. in eigendom te ----- leveren aan: ----------
-de gemeente Weert, voor vijf en vijftig/honderdste (55/100ste) onverdeeld gedeelte; ----------
-Stichting Wonen Limburg, voor drie en veertig/honderdste (43/100ste) ---- onverdeeld gedeelte; en----------
-de volmachtgever Beelen, onder 4. genoemd, voor twee/honderdste ------ (2/100ste) onverdeeld gedeelte;----------

het strookje grond gelegen aan/nabij de Penitentenstraat te Weert, ---- kadastraal bekend gemeente Weert sectie R nummer 4846 groot vijf -- centiare (05 ca),----------

zulks onder na te melden bepalingen en bedingen.----------
De comparant verklaarde vorenstaande leveringen namens de verkrijgers - voor de onverdeelde gedeelten als omschreven aan te nemen.----------
De comparant verklaarde dat de gemeente Weert, Stichting Wonen Limburg en de volmachtgever Beelen voornoemd verplicht zijn de percelen ----------
kadastraal bekend gemeente Weert sectie R nummers 4846, 4848 en 4850 in de te wijzigen appartementssplitsing te betrekken en dat in verband met daarna plaats hebbende toedeling van de na wijziging van de splitsing -----
ontstane nieuwe appartementsrechten geen koopprijzen zijn ----------
overeengekomen, casu de koopprijs geacht wordt te zijn begrepen in de ---
koopprijs die door Hoogveld B.V. aan de gemeente Weert is betaald bij akte op twee juni tweeduizend tien (02-06-2010) verleden voor mr. W.A.M. van Gorp, ingeschreven ten kantore van de dienst voor het kadaster en de -----
openbare registers daags daarna in register hypotheken 4 deel 58379 -----
nummer 100. ----------
De comparant verklaarde dat de leveringen hebben plaatsgevonden onder - de navolgende bepalingen en bedingen: ----------
Artikel 1. ----------
Leveringsverplichting. ----------
Verkoper is verplicht aan de koper eigendom te leveren, die: ----------
a. onvoorwaardelijk is;----------
b. niet bezwaard is met beslagen en/of hypotheken of met inschrijvingen daarvan; en----------
c. niet bezwaard is met kwalitatieve verplichtingen, beperkte rechten, ---- behoudens erfdienstbaarheden, indien die zouden bestaan, en andere - lasten en beperkingen uit overeenkomst, anders dan eventueel hierna - vermeld. ----------
Aan verkrijger is de erfdienstbaarheid van in- en uitrit ten behoeve van het perceel 4692 (Brunenberg) bekend,----------
terwijl hierna in deze akte nog een erfdienstbaarheid van regenwaterafvoer ten behoeve van percelen van verkrijger zal worden gevestigd.----------
Artikel 2. ----------
Verontreiniging----------
Ten aanzien van verontreiniging wordt verwezen naar artikel 9 lid 1 van de aan partijen bekende realisatieovereenkomst, waarin onder andere ---------
woordelijk staat vermeld: ----------
"Indien uit de uit te voeren bodemonderzoeken blijkt dat er ----------
bodemsaneringen binnen het exploitatiegebied noodzakelijk zijn, worden -- deze in opdracht en geheel voor rekening en risico van de ontwikkelaar ----
uitgevoerd, zulks met uitzondering van de door de gemeente aan ----------
ontwikkelaar te verkopen gronden en de openbare ruimte, die openbare --- ruimte blijft. Alle saneringskosten en alle kosten, die verband houden met - een eventueel hergebruik van de af te voeren grond, alsmede noodzakelijk aanvullend kwaliteitsonderzoek, zijn, voor wat betreft de door de gemeente aan ontwikkelaar te verkopen grond en met uitzondering van de openbare - ruimte welke openbare ruimte blijft, geheel voor rekening en risico van de - gemeente."----------
Artikel 3. ----------
Rechten en aanspraken----------
Alle rechten en aanspraken die de verkoper ten aanzien van het verkochte zou kunnen doen gelden tegenover derden gaan over op de koper. Voor ---

zover dit niet mogelijk is, is de verkoper verplicht op eerste verzoek van de koper aan een overdracht mee te werken. ----------
Artikel 4. ----------
Feitelijke staat en levering. ----------
Het verkochte dient te worden aanvaard in de feitelijke staat, waarin het -- zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond.----------
De feitelijke levering van het verkochte vindt plaats geheel ontruimd, vrij -- van huur, pacht of enig ander gebruiksrecht op heden. ----------
Artikel 5. ----------
Omschrijving verkochte.----------
Indien de hiervoor vermelde grootte van het verkochte en/of de verdere --- omschrijving daarvan niet juist of niet volledig is, kan de verkoper noch de koper daaraan enig recht ontlenen, anders dan eventueel hierna vermeld.--
Artikel 6. ----------
Baten en lasten, risico. ----------
Vanaf heden komen de baten van het verkochte de koper ten goede en zijn de lasten voor rekening van koper echter met uitzondering van de --------- onroerend zaakbelasting en de waterschapslasten welke voor rekening van de koper komen vanaf een januari aanstaande. ----------
Het risico van het verkochte wordt vanaf heden gedragen door de koper. ---
Artikel 7. ----------
Kosten en belastingen. ----------
De kosten en belastingen van de juridische levering komen voor rekening - van de gemeente Weert. ----------
Artikel 8. ----------
Ontbindende voorwaarden ----------

a. Alle ontbindende voorwaarden die zijn overeengekomen in de ---------- overeenkomst zijn thans uitgewerkt. De verkoper noch de koper kan -- zich ter zake van deze koop en levering op een ontbindende voorwaarde beroepen. ----------
b. Verkoper en koper sluiten uitdrukkelijk uit ieder recht om ontbinding of vernietiging van de levering en van de daaraan ten grondslag liggende overeenkomsten om welke reden ook te vorderen. ----------
Voor zover daarvan bij deze akte niet is afgeweken, blijft tussen ------- partijen gelden hetgeen vóór het verlijden van deze akte overigens ---- tussen hen is overeengekomen. ----------

Artikel 9 ----------
In gemelde akte ingeschreven ten kantore van de dienst voor het kadaster en de openbare register daags daarna in register hypotheken 4 deel 58379 nummer 100, staat woordelijk vermeld: ----------
"ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN EN/OF ----------
KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN ----------

A. *Koper moet gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, --- aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden, op, in, - aan of boven het door koper gekochte en de daarop aanwezige casu --- quo op te richten opstallen, worden aangebracht en onderhouden op -- plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente dit nodig zullen achten. Koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te ---- laten bestaan. ----------*
Deze verplichting is zodanig gevestigd dat het bij overgang van de ----- eigendom van het hierbij verkochte daarop blijft rusten en zal overgaan

op degene(n) die het hierbij verkochte dan wel een gedeelte daarvan -- verkrijgt/verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht van gebruik van het hierbij verkochte zullen verkrijgen. ----------

B. Ten deze wordt verwezen naar artikel 10 leden 4, 5 en 6 van voormelde realisatieovereenkomst, waarin onder andere woordelijk staat vermeld:

"4. De ontwikkelaar draagt zorg voor het opleggen van een ---------- kettingbeding aan verkrijgers en hun rechtsopvolgers van een ----- appartementsrecht in het bouwplan, dat het volgende inhoudt: -----

- *Het is kopers casu quo de toekomstige bewoners verboden om andere dan bij oplevering aangebrachte materialen en --------- afmetingen van erfafscheidingen tussen privé en openbaar ----- terrein te plaatsen dan wel te vervangen zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente. ----------*
- *Het is verboden parkeerplaatsen behorende bij een woning ---- apart te verkopen.----------*
- *Wijzigingen aan gevels en daken dienen te allen tijde de ------- schriftelijke goedkeuring te hebben van de gemeente.----------*

5. De ontwikkelaar is verplicht het hiervoor bepaalde bij gehele of ---- gedeeltelijke vervreemding, zoals in geval van gehele of ---------- gedeeltelijke eigendomsoverdracht, dan wel bij vestiging van een -- zakelijk gebruiks- of genotsrecht, tezamen met deze bepaling en -- het onderstaande boetebeding in hun geheel aan elke opvolger in - de eigendom of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of --------- genotsrecht ten behoeve van de gemeente op te leggen. Deze ----- verplichting dient door de ontwikkelaar bij wijze van een ---------- kwalitatieve verplichting in een notariële akte te worden ---------- opgenomen en in de openbare registers te worden ingeschreven.---

6. Indien en voor zover de ontwikkelaar tekortschiet in de nakoming - van zijn verplichtingen uit het in dit artikel bepaalde, verbeurt hij -- ten behoeve van de gemeente een zonder ingebrekestelling of ----- rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van --------- € 10.000,00 per dag voor iedere dag dat de ontwikkelaar met de -- nakoming hiervan in gebreke is, zulks onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding van de ---------- ontwikkelaar te vorderen." ----------

De comparante sub 1, handelend als gemeld, verklaart dat het bepaalde in artikel 10 lid 4 tweede gedachtestreepje niet van toepassing is." -----

De comparant verklaarde namens partijen dat voormelde cursieve --------- aanhaling op de onderhavige levering door de gemeente Weert mutatis ---- mutandis van toepassing is in verband waarmede de volmachtgever Beelen en Stichting Wonen Limburg verplicht zijn en zich verbinden jegens de ----- gemeente Weert, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor bepaalde bij ---- overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij - de verlening daarop van een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of ----- zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen en voor zover ook zonder die oplegging bindend voor de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde, in elk geval woordelijk op te nemen, een en ander op verbeurte van een direct opeisbare boete van tienduizend euro ---------- (€ 10.000,00) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor --- deze laatste om in plaats daarvan nakoming en/of vergoeding van de ------

geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze en onder dezelfde sanctie als hierboven bepaald, verbinden volmachtgever Beelen en Stichting Wonen -- Limburg zich jegens de gemeente Weert tot het bedingen bij wijze van ---- derdenbeding van de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde dat ook deze het in dit artikel bepaalde, als de verplichting om dit door te geven zal ----- opleggen aan diens rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente ----- Weert het beding aan.----------

4. OPHEFFING HOOFD- EN ONDERSPLITSING ----------

De comparant verklaarde namens de gezamenlijke eigenaren van alle in de hoofd- en ondersplitsing betrokken appartementsrechten –voormelde onder 1 vermelde overwegingen in ogenschouw nemende- bij deze over te gaan - tot: ----------

- opheffing van de ondersplitsing van het perceel kadastraal bekend ----- gemeente Weert sectie R nummer 4715 A3, waardoor voor de ---------- vijfenzestig (65) appartementsrechten kadastraal bekend gemeente --- Weert sectie R nummer 4715 A5 tot en met 4715 A69 het nummer ---- 4715 A3 terugkeert; en ----------
- vervolgens tot opheffing van de hoofdsplitsing van het perceel --------- kadastraal bekend gemeente Weert sectie R nummer 4715 A, waardoor voor de vier (4) appartementsrechten kadastraal bekend gemeente ---- Weert sectie R nummer 4715 A1 tot en met 4715 A4 het nummer ------ 4715 A terugkeert casu quo de oorspronkelijke moederpercelen -------- kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R nummers 949, 4680, ----- 4686, 4711, 4684, 4677, 4678, 4691, 4693, 4706 en 4709, ---------- respectievelijk groot zeven are en tien centiare (07.10 a), achttien are en negen centiare (18.09 a), vijftien are en vijftig centiare (15.50 a), -- oppervlakte onbekend, een are (01.00 a), twaalf are en zeventig ------- centiare (12.70 a), zesentwintig centiare (26 ca), vijfenvijftig centiare - (55 ca), tien centiare (10 ca), vier centiare (04 ca) en zeven centiare -- (07 ca). ----------

De comparant verklaarde dat door de opheffingen als gemeld de ---------- oorspronkelijke moederpercelen thans in eigendom toebehoren aan: --------

- de gemeente Weert, voor vijf en vijftig/honderdste (55/100ste) --------- onverdeeld aandeel; ----------
- de Stichting Wonen Limburg, voor drie en veertig/honderdste ---------- (43/100ste) onverdeeld aandeel; en ----------
- de volmachtgever Beelen, voor twee/honderdste (2/100ste) onverdeeld aandeel.----------

5.VESTIGING ERFDIENSTBAARHEID (ten laste van eigendom Brunenberg) --------

De comparant verklaarde dat de gemeente Weert, Stichting Wonen -------- Limburg, de volmachtgever Beelen en de volmachtgever Brunenberg een -- overeenkomst tot vestiging van erfdienstbaarheid van regenwaterafvoer --- hebben gesloten ter bestendiging van de bestaande situatie namelijk dat -- thans feitelijk regenwater wordt afgevoerd vanaf eigendommen van de ---- gemeente Weert, Stichting Wonen Limburg en volmachtgever Beelen via -- eigendom van volmachtgever Brunenberg. ----------

Ter uitvoering van voormelde overeenkomst tot vestiging van de ---------- erfdienstbaarheid verklaarde de comparant namens volmachtgever --------- Brunenberg bij deze te verlenen en te vestigen de erfdienstbaarheid van ---

regenwaterafvoer vanaf de percelen kadastraal bekend gemeente Weert --- sectie R nummers 949, 4677, 4678, 4680, 4684, 4686, 4691, 4693, 4706, 4709, 4711, 4846, 4848 en 4850 –als heersend erf- om regenwater af te -- voeren via het aan de volmachtgever Brunenburg in eigendom ---------- toebehorende perceel kadastraal bekend gemeente Weert sectie R nummer 4692 –als dienend erf- door de thans aldaar aanwezige afvoerpijp, welke -- verlening en vestiging de comparant namens de eigenaren van het --------- heersend erf, de gemeente Weert, Stichting Wonen Limburg en de --------- volmachtgever Beelen, verklaarde aan te nemen, ----------
zulks onder de navolgende bepalingen: ----------

1. Uitoefening van de erfdienstbaarheid dient voor een door de eigenaar - van het dienend erf minst bezwarende wijze plaats te vinden, over het thans als zodanig in gebruik zijnde tracé, partijen genoegzaam bekend.
2. Het onderhoud en de eventuele vervanging komt voor rekening van d - eigenaren van het heersend erf. Voor onderhoud en vervanging heeft -- de eigenaar –na tijdig voorafgaande aankondiging- toegang tot het ---- dienend erf.----------
3. Indien het dienend erf vanwege onderhoud, gebrekkig onderhoud of --- vervanging van de regenwaterafvoerpijp schade oploopt zijn de -------- eigenaren van het heersend erf aansprakelijk voor die schade en dienen zij die schade op eerste verzoek van de eigenaar van het dienend erf te vergoeden en de oorzaak die schade deed ontstaan op te heffen.. ------
4. Verlening van de erfdienstbaarheid is geschied om niet.----------

6. HERNIEUWDE HOOFDSPLITSING (met toe te voegen percelen) --

De comparant verklaarde ter uitvoering van het door de eigenaren --------- overeengekomen te willen overgaan tot splitsing van: ----------

terrein met daarop aanwezige opstallen gelegen te Weert, ---------- Werthaboulevard/Beekpoort/Basin, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R nummers: ----------

- 949 groot zeven are en tien centiare (07.10 a); ----------
- 4680 groot achttien are en negen centiare (18.09 a);----------
- 4686 groot vijftien are en vijftig centiare (15.50 a); ----------
- 4711 groot onbekend; ----------
- 4684 groot een are (01.00 a); ----------
- 4677 groot twaalf are en zeventig centiare (12.70 a); ----------
- 4678 groot zesentwintig centiare (26 ca);----------
- 4691 groot vijfenvijftig centiare (55 ca); ----------
- 4693 groot tien centiare (10 ca); ----------
- 4706 groot vier centiare (04 ca); ----------
- 4709 groot zeven centiare (07 ca); ----------
- 4846 groot vijf centiare (05 ca); ----------
- 4848 groot een are en acht en negentig centiare (01.98 a); en -----
- 4850 groot drie centiare (03 ca); ----------

hierna te noemen "het nieuw te splitsen object" of "gebouwencomplex"; waarvan het perceel 4686 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten ------ behoeve van KPN Telecom B.V. te 's-Gravenhage, blijkens inschrijving - ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers - te Roermond in Register hypotheken 4, in deel 7262 nummer 49.-------

SPLITSINGSTEKENING ----------

Het te splitsen object is uitgelegd in een tekening zoals bedoeld in artikel --

5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek, welke tekening uit zeven (7) bladen bestaat, aangevende de begrenzing van de diverse gedeelten van het ------ gebouwencomplex die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden -- gebruikt, welke gedeelten zijn voorzien van een Arabisch cijfer en welke --- tekening aan deze akte zal worden gehecht.----------
Bedoelde tekening is door de Bewaarder van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers goedgekeurd en heeft hieraan de complexaanduiding Weert sectie R nummer 5024A gegeven; ten bewijze daarvan is op --------- tweeëntwintig juli tweeduizend zestien (22-07-2016) bedoelde tekening --- gewaarmerkt en in digitale vorm in bewaring genomen onder depotnummer 20160720000078. ----------
SPLITSING EN OMSCHRIJVING APPARTEMENTSRECHTEN----------
De comparant verklaarde hierbij het te splitsen object te splitsen in de ---- navolgende **negen (9)** voor ondersplitsing vatbare, appartementsrechten:-

1. het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van -- het zalencomplex met bergruimten gelegen in de kelder, op de begane grond en eerste verdieping, met alle daaraan dienstbare voorzieningen en werken, plaatselijk bekend 6001 GZ Weert, Werthaboulevard 1, --- kadastraal bekend gemeente Weert sectie R complexaanduiding 5024 - A, appartementsindex 1;----------
uitmakende het eenduizend zevenhonderdtweeëndertig/tienduizendste 1.732/10.000e) onverdeeld aandeel in het gebouwencomplex; ----------
2. het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van -- het kantoorruimten en bergruimten gelegen in de kelder, op de begane grond, eerste en tweede verdieping, met alle daaraan dienstbare ------ voorzieningen en werken, plaatselijk bekend 6001 GZ Weert, ---------- Werthaboulevard 2, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R ------- complexaanduiding 5024 A, appartementsindex 2; ----------
uitmakende het tweeduizend vijfhonderddrieënveertig/tienduizendste -- (2.543/10.000e) onverdeeld aandeel in het gebouwencomplex; ---------
3. het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van -- vijfenzestig (65) woningen in diversen typen op de begane grond en de eerste tot en met de achtste verdieping en daarbij behorende ---------- bergingen, waaronder fietsenstalling, in de kelder, met alle aan die ---- woningen en bergingen dienstbare voorzieningen en werken, plaatselijk bekend Weert, Werthaboulevard 7 en 9 en Beekpoort 6 tot en met 70 - (even nummers) en Beekpoort 74 tot en met 132 (even nummers), --- kadastraal bekend gemeente Weert sectie R complexaanduiding 5024 - A, appartementsindex 3;----------
uitmakende het vierduizend driehonderd/tienduizendste ---------- (4.300/10.000e) onverdeeld aandeel in het gebouwencomplex; ---------
4. het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van -- één (1) woning op de tweede en derde verdieping, met alle aan die ---- woning dienstbare voorzieningen en werken, plaatselijk bekend 6001 -- HZ Weert, Werthaboulevard 5, kadastraal bekend gemeente Weert ---- sectie R complexaanduiding 5024 A, appartementsindex 4;----------
uitmakende het tachtig/tienduizendste (80/10.000e) onverdeeld aandeel in het gebouwencomplex;----------
5. het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van -- eenhonderddrieënveertig (143) parkeerplaatsen in de kelder met alle -- aan die parkeerplaatsen dienstbare voorzieningen en werken, plaatselijk

bekend Weert, Beekpoort 2P1, kadastraal bekend gemeente Weert ----
sectie R complexaanduiding 5024 A, appartementsindex 5;----------
uitmakende het eenduizend/tienduizendste (1.000/10.000e) onverdeeld
aandeel in het gebouwencomplex; ----------

6. het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond en vide eerste verdieping, met alle daaraan dienstbare voorzieningen en werken, plaatselijk bekend --
6031 HA Weert, Beekpoort 4, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R complexaanduiding 5024 A, appartementsindex 6; ----------
uitmakende het tweeënveertig/tienduizendste (42/10.000e) onverdeeld
aandeel in het gebouwencomplex; ----------
7. het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte met bergruimte op de begane grond en vide eerste verdieping, met alle daaraan dienstbare voorzieningen en werken, -----
plaatselijk bekend 6001 HA Weert, Beekpoort 2, kadastraal bekend ----
gemeente Weert sectie R complexaanduiding 5024 A, ----------
appartementsindex 7;----------
uitmakende het eenhonderdvierentwintig/tienduizendste (124/10.000e)
onverdeeld aandeel in het gebouwencomplex; ----------
8. het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van de commerciële ruimte op de begane grond, met alle daaraan dienstbare -
voorzieningen en werken, plaatselijk bekend 6001 HA Weert, Beekpoort 72, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R complexaanduiding ---
5024 A, appartementsindex 8; ----------
uitmakende het negenenvijftig/tienduizendste (59/10.000e) onverdeeld
aandeel in het gebouwencomplex; ----------
9. het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van --
één commerciële ruimte op de begane grond en eerste verdieping, -----
ruimte voor technische voorzieningen in de kelder, met alle aan die ----
commerciële ruimte en kelderruimte dienstbare voorzieningen en ------
werken, plaatselijk bekend 6001 HZ Weert, Bassin 2, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R complexaanduiding 5024 A, ----------
appartementsindex 9;----------
uitmakende het eenhonderd twintig/tienduizendste (120/10.000e) -----
onverdeeld aandeel in het gebouwencomplex. ----------

NADERE BEPALINGEN ----------
De comparant verklaarde: ----------
- dat de bestemming van gemeld appartementsrecht 1. zalencomplex en bergingen is; ----------
- dat de bestemming van gemeld appartementsrecht 2. kantoorruimten - en bergruimten is; ----------
- dat de bestemming van gemeld appartementsrecht 3. woningen met -- daarbij behorende bergingen is;----------
- dat de bestemming van gemeld appartementsrecht 4. woning met ----- berging is; ----------
- dat de bestemming van gemeld appartementsrecht 5. parkeren is; en -
- dat de bestemming van gemelde appartementsrechten 6., 7., 8. en 9. commerciële ruimten deels met bergruimten is; ----------
- dat indien een eigenaar van een bij een eventuele ondersplitsing te ---- vestigen appartementsrecht zijn betalingsverplichtingen jegens de ----- ondersplitsingsvereniging van eigenaars niet nakomt de overige --------

eigenaren van de andere bij die ondersplitsing ontstane ----------
appartementsrechten naar rato van hun breukdeel in de ondersplitsing
deze schuld zullen dragen, zodat bovengenoemde schuld geen gevolgen
heeft voor de leden van de hoofdsplitsingsvereniging. ----------

SPLITSINGSREGLEMENT ----------

Vervolgens verklaarde de comparant hierbij over te gaan tot bovenbedoelde nieuwe hoofdsplitsing en tot vaststelling van het navolgende reglement als bedoeld in artikel 5:111 sub d van het Burgerlijk Wetboek, waarvoor -------
verwezen wordt naar de bepalingen van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, vastgesteld bij akte verleden voor notaris mr A.G. --
Hartman te Amsterdam op zeventien januari tweeduizend zes (17-01- ------
2006), ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de ---
Openbare Registers in Register hypotheken 4 te Roermond, daags daarna, in deel 15419 nummer 154, welk reglement hierna zal worden aangeduid --
als "reglement" en welke bepalingen van het reglement luiden als volgt: ----

A. Definities en algemene bepalingen ----------

Artikel 1 ----------

In het reglement wordt verstaan onder: ----------

a. "akte": de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het --------
reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan; -
b. "beheerder": een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die ---
nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het ----------
administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het ----------
bouwkundig beheer; ----------
c. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5:131 --
van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders; ---
d. "boekjaar": het boekjaar van de vereniging; ----------
e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in --
artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het ----------
desbetreffende artikel anders blijkt; ----------
f. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn ---
betrokken; ----------
g. "gebruiker": degene die als huurder of anderszins, anders dan --------
krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft -
als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek; ----------
h. "gemeenschap": de in de splitsing betrokken goederen;----------
i. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw en/of -
de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als -------
afzonderlijk geheel te worden gebruikt; ----------
j. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te ---
worden voor zover niet vallende onder i; ----------
k. "grond": (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken; -------
l. "huishoudelijk reglement": het huishoudelijk reglement als bedoeld in -
artikel 59 van het reglement; ----------
m. "jaarrekening": de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en ---
een exploitatierekening met toelichting; ----------

n. "jaarverslag": het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid; ----------
o. "onderappartementsrecht": een appartementsrecht ontstaan bij een --- ondersplitsing;----------
p. "ondereigenaar": de eigenaar van een onderappartementsrecht; --------
q. "ondersplitsing": de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in --- artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek; ----------
r. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als -------- afzonderlijk geheel te worden gebruikt; ----------
s. "raad van commissarissen": de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;----------
t. "reglement": het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen --- 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de vereniging en de rechten en plichten van de eigenaars;
u. "reglement van ondersplitsing": het voor de ondersplitsing geldende --- reglement van splitsing; ----------
v. "reservefonds": het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;----------
w. "vereniging": de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 - eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek; ---------
x. "vereniging van ondereigenaars": de vereniging van eigenaars ontstaan bij de ondersplitsing;----------
y. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel ----- 5:112 tweede lid onder d en artikel 5:125 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek; ----------
z. "voorzitter": de voorzitter van de vergadering. ----------

Artikel 2 ----------

1. De eigenaars en de gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen -- van redelijkheid en billijkheid jegens elkander gedragen. Iedere -------- eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, -- het eventuele huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven. ----------
2. Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere - eigenaars en gebruikers toebrengen. Beroepsmatige erotiek is niet ----- toegestaan. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden ---------- vastgesteld.----------
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten -- waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt --------- gerechtigden of aan de belangen van de vereniging. Hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade en hij is -- verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te dulden die de ---- strekking hebben bedoelde schade te voorkomen, te beperken dan wel op te heffen.----------
4. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn ---------- huisgenoten en zijn personeel de in de vorige leden van dit artikel ----- bedoelde bepalingen en regels zullen naleven. ----------

Artikel 3 ----------
Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het --- gebouw, de grond of de gemeenschappelijke zaken toegebrachte schade en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, aan zijn huisgenoten of zijn personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de --------- strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of te beperken. -
Artikel 4 ----------
Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het -- nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de --- gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken ---------- onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onverwijld te waarschuwen. ----------
Artikel 5 ----------
In het geval dat in een privé gedeelte belangrijke schade is ontstaan of ---- dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere ----- eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het ------ bestuur onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen. ---
Artikel 6 ----------
Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is voor zover mogelijk van -- overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien -- verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties die zich ten -- tijde van de splitsing - of, indien dit later is, ten tijde van de oplevering van het gebouw - voordoen door de eigenaars en gebruikers dienen te worden - geduld. ----------
Artikel 7 ----------
Een krachtens (huishoudelijk) reglement of besluit van de vergadering ----- toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw mag eerst -- worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste ---------- publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag --- een krachtens zodanig reglement of besluit toegestaan gebruik van -------- gemeenschappelijke en/of privé gedeelten eerst worden uitgeoefend, en --- mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond - eerst worden verricht, nadat daarvoor bedoelde vergunning of toestemming is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor -- strijd ontstaat met het in de akte bepaalde. ----------
B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de ---------- gezamenlijke eigenaars zijn ----------
Artikel 8 ----------
1. Iedere eigenaar is in de gemeenschap gerechtigd voor het nader in de - akte te bepalen breukdeel overeenkomstig de in de akte vermelde ----- grondslag. ----------
2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid bedoelde breukdelen -------- gerechtigd tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen en zijn voor diezelfde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn. ----------
3. Indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken zal - voor de verdeling van de canon/retributie over de eigenaars gelden ---- hetgeen met de grondeigenaar daarover werd overeengekomen. -------

4. Ingeval van ondersplitsing gelden de rechten en verplichtingen van de eigenaar van het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht als rechten en verplichtingen van de ondereigenaars gezamenlijk in overeenstemming met de bepalingen die vastgesteld zijn bij het reglement van ondersplitsing.

C. Schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn en baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen, reservefonds en onderhoudsplan

Artikel 9

1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:
   a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;
   b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover die ingevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;
   c. de schulden en kosten van de vereniging;
   d. het bedrag van de schadevergoeding door de gezamenlijke eigenaars als zodanig verschuldigd aan één van hen of aan een derde;
   e. de gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten verbonden aan het optreden als eiser of als verweerder door of namens de gezamenlijke eigenaars, onverminderd het bepaalde in artikel 13 derde lid;
   f. de premies verschuldigd uit hoofde van de verzekeringen, die door het reglement zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge artikel 15 door de vergadering is besloten;
   g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten voor zover geen aanslag is opgelegd aan de afzonderlijke eigenaars;
   h. de verwarmingskosten in geval het een gemeenschappelijke installatie betreft, waaronder begrepen de kosten van de warmwaterinstallaties, de brandstofkosten, de elektriciteitskosten, de op de desbetreffende kosten betrekking hebbende administratie, alsmede, voor zover van toepassing, de kosten van registratie en de berekening van het warmteverbruik, alles voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
   i. de kosten van het waterverbruik voor zover de eigenaars daarvoor niet afzonderlijk worden aangeslagen;
   j. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.
2. Tot de baten die aan de gezamenlijke eigenaars toekomen behoren renten en andere opbrengsten van vermogen, andere aan de gezamenlijke eigenaars als zodanig toekomende baten, alsmede baten

toekomende aan de vereniging, zoals de boeten bedoeld in artikel 41.--

Artikel 10----------

1. Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de ------ kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het ------ tweede lid en ter voldoening van niet-voorziene schulden en kosten. --- Aan het reservefonds zal geen andere bestemming worden gegeven --- tenzij krachtens besluit van de vergadering met overeenkomstige ------ toepassing van het bepaalde in artikel 52 vijfde en zesde lid, dan wel na opheffing van de splitsing.----------
2. Het bestuur is verplicht een onderhoudsplan op te (laten) maken, ------ waarin zijn opgenomen de onderhouds- en herstelwerkzaamheden en - de vernieuwingen die op meer jaren betrekking hebben, met een ------ schatting van de daaraan verbonden kosten en een gelijkmatige ------- toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Dit ---------- meerjarenonderhoudsplan dient te worden opgemaakt voor een door de vergadering vast te stellen periode van ten minste vijf jaren. Is die ---- periode langer dan vijf jaren dan moet het plan elke vijf jaar worden -- herzien.----------
3. Het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid wordt vastgesteld --- door de vergadering. In het kader van dit meerjarenonderhoudsplan --- kunnen binnen het reservefonds bestemmingsreserves worden --------- gevormd.----------
4. Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.----------

D. Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen----------

Artikel 11----------

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende - posten duidelijk moeten zijn onderscheiden: ----------
   a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid; ----------
   b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit --- hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;----------
   c. toevoegingen aan het reservefonds; en ----------
   d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid. ----------
2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid. ----------
3. De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het -- desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde -- van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen, tenzij de ------ vergadering anders besluit. De betaling van de verschuldigde ---------- voorschotbijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke -- eigenaars.----------
   Zolang door de vergadering niet de voorschotbijdrage voor een -------- boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde

voorschotbijdragen voldoen. Deze voorschotbijdragen worden ----------
verrekend met de door de vergadering krachtens het tweede lid van dit
artikel vastgestelde voorschotbijdragen. Een overschot zal aan de ------
eigenaars worden gerestitueerd, een tekort dient binnen één maand te
worden aangezuiverd.----------

Artikel 12----------

1. Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur de jaarrekening en het --
jaarverslag op. Uit de tot de jaarrekening behorende balans moet de --
grootte van het reservefonds blijken. De tot de jaarrekening behorende
exploitatierekening vormt de rekening als bedoeld in artikel 5:112 -----
eerste lid onder b van het Burgerlijk Wetboek en omvat de baten en ---
lasten over het boekjaar, onderverdeeld in de posten genoemd in artikel
11 eerste lid. ----------
2. In de jaarvergadering bedoeld in artikel 45 tweede lid legt het bestuur
de jaarrekening ter vaststelling over aan de vergadering. De ----------
jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders en de ----------
commissarissen. Ontbreekt een raad van commissarissen en wordt ----
omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een --
verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel
2:393 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, dan brengt de ----------
kascommissie bedoeld in artikel 58 tweede lid ter vergadering verslag -
van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit. ----------
3. Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens -
de definitieve bijdragen van de eigenaars, met inachtneming van de ---
verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.----------
4. Bij de toepassing van het in het derde lid bepaalde treden de definitieve
bijdragen in de plaats van de in artikel 11 tweede lid bedoelde ---------
voorschotbijdragen. Indien deze voorschotbijdragen de definitieve -----
bijdragen te boven gaan, zal het verschil aan de eigenaars worden -----
terugbetaald, tenzij de vergadering anders besluit. Indien de definitieve
bijdragen de voorschotbijdragen te boven aan, moeten de eigenaars het
tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening
aanzuiveren, tenzij de vergadering anders besluit.----------

Artikel 13----------

1. Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem
aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat -
het bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is -
hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over
dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd,
berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 -
van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,-) of
zoveel meer als de vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het ------
bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.----------
Artikel 41 is niet van toepassing.----------
2. Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen
zes maanden na verloop van de termijn als bedoeld in artikel 12 vierde
lid heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere --------
eigenaars in de onderlinge verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede
lid, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen --
worden genomen en onverminderd recht van verhaal van de andere ---
eigenaars op eerstgenoemde. ----------

3. Een eigenaar is verplicht alle door de vereniging gemaakte kosten, die van rechtskundige bijstand daaronder begrepen, voor het verhalen van het door die eigenaar aan de vereniging verschuldigde, zowel in als buiten rechte, aan de vereniging te vergoeden.

Artikel 14

1. Voor het geval een appartementsrecht aan meer eigenaars gezamenlijk toebehoort, zijn die eigenaars hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot dat appartementsrecht voortvloeien, tenzij de onverdeeldheid het gevolg is van een ondersplitsing.
2. In geval van ondersplitsing zijn de ondereigenaars gezamenlijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen die uit de gerechtigdheid tot het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht voortvloeien.
3. Indien een recht van erfpacht, vruchtgebruik, of van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht is gevestigd, treedt de beperkt gerechtigde in de plaats van de eigenaar ten aanzien van de aansprakelijkheid voor de gezamenlijke schulden en kosten, tenzij bij de akte van vestiging van het recht anders is bepaald.

E. Verzekeringen

Artikel 15

1. Het bestuur zal het gebouw verzekeren bij één of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade. Het bestuur zal tevens een verzekering afsluiten voor de wettelijke aansprakelijkheid die kan ontstaan voor de vereniging en voor de eigenaars als zodanig. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van verzekeringen tegen andere gevaren of tegen de wettelijke aansprakelijkheid van een bestuurder.
2. Het bedrag van de verzekeringen wordt vastgesteld door de vergadering. Het zal wat de opstalverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van het gebouw. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal periodiek gecontroleerd moeten worden in overleg met de verzekeraar.
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door het bestuur afgesloten ten name van de vereniging en de gezamenlijke eigenaars. Het is daartoe, voor zover het betreft de in de eerste zin van het eerste lid bedoelde verzekeringen, slechts bevoegd indien het bepaalde in het vijfde lid wordt nageleefd.
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid uit te keren schadepenningen, indien deze een bedrag gelijk aan één procent van de verzekerde waarde van het gebouw te boven gaan, te doen plaatsen op een voor de financiering van het herstel van de schade krachtens besluit van de vergadering door het bestuur te openen afzonderlijke rekening ten name van de vereniging, die de op deze rekening gestorte gelden zal houden voor de eigenaars. Deze gelden dienen steeds bestemd te blijven voor het herstel of de wederopbouw, onverminderd artikel 5:136 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

   In geval van toepassing van het bepaalde in laatstgenoemde artikel 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 desbetreffende eigenaar dienen te geschieden aan de -- verzekeraar. ----------

5. Het bestuur dient ervoor te zorgen, dat de verzekeringsovereenkomsten als bedoeld in de eerste zin van het eerste lid de volgende clausule ---- bevatten: ----------
   "Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde gebouw 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 zal de maatschappij in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uitkering de wens daartoe te kennen heeft gegeven, een ------- aandeel in de schadepenningen overeenkomende met het aandeel ----- waarin de desbetreffende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, -- van deze terug te vorderen. Ingeval van toepassing van artikel 5:136 - vierde lid van het Burgerlijk Wetboek zal de uitkering van het aandeel in bedoeld geval in plaats van aan de eigenaar geschieden aan de -------- maatschappij. ----------
   Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van elfduizend driehonderd vijfenveertig euro (€ 11.345,-) te boven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen door de vergadering van eigenaars, zulks blijkende uit een - door het bestuur gewaarmerkt afschrift van de notulen van de --------- vergadering. ----------
   Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden dezer polis zal de ------ maatschappij tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten".-
6. In geval door de vergadering besloten wordt tot herstel of herbouw, is - het bepaalde in artikel 5:136 tweede tot en met vierde lid van het ----- Burgerlijk Wetboek en artikel 5:138 van het Burgerlijk Wetboek van --- toepassing, met dien verstande dat uitkering van het aan iedere ------- eigenaar toekomende aandeel in de schadepenningen aan deze, ------- voorzover het bepaalde in het vierde lid niet van toepassing is, 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 - als is bepaald in artikel 8 tweede lid, onverminderd het verhaal op ----- degene die voor de schade aansprakelijk is.----------
8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende verzekering te sluiten. In - het geval van een verandering in het privé gedeelte als bedoeld in ----- artikel 5:119 van het Burgerlijk Wetboek is het bestuur tot het sluiten - van een aanvullende verzekering verplicht. Iedere eigenaar is verplicht de vereniging onverwijld van een verandering in het privé gedeelte ---- schriftelijk in kennis te stellen. Leidt de verandering tot een wijziging -- van de verzekeringspremie dan komt het verschil voor rekening van de desbetreffende eigenaar. ----------
9. Leidt het gebruik van een privé gedeelte tot verhoging van de ----------

verzekeringspremie, dan komt die verhoging voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 16

1. De vereniging voert het beheer over - en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken nader worden geregeld.

Artikel 17

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig:
   a. de grond, de funderingen, de dragende muren, de kolommen, het geraamte van het gebouw, de gevels (daaronder begrepen de gevelbeplatingen en dilataties), de balkonconstructies, de galerijen, de daken (inclusief de waterkerende lagen), de dakbedekking, de dakkapellen, de schoorstenen, de rook- en ventilatiekanalen, de vuilstortkokers, de lift- en leidingschachten, alsmede de vloeren en de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en (een) privé gedeelte(n) of tussen privé gedeelten;
   b. het hek- en traliewerk (voorzover geen privé tuinafscheiding), de borstweringen, de (vlucht-)trappen, de entrees, de hallen, de gangen, de trappenhuizen, de hellingbanen, de algemene bergingen, de fietsenbergingen, de containerruimten, de ruimten voor de energievoorzieningen, de liftmachines, de (stads-) verwarminginstallatie en de warmwaterinstallatie (voor zover geen eigendom van derden), de hydrofoorinstallaties en de vuilcontainers;
   c. de plafonds en overige afwerklagen en de bekleding van de vloeren en de wanden die zich niet bevinden in een privé gedeelte, alsmede de plafonds en afwerklagen van de vloeren van de balkons, ook voor zover aanwezig binnen een privé gedeelte;
   d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte (n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk;
   e. de energie besparende voorzieningen in of aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken;
   f. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken, van:
      - de lift(en);
      - de hydrofoor/-foren;
      - de (stads-)verwarming dan wel (gecombineerde) blokverwarming en/of warm watervoorziening, met inbegrip van

de radiatoren, radiatorkranen en warmtemeters in een privé --- gedeelte (voor zover geen eigendom van derden); ----------
- de luchtbehandeling en de ventilatie; ----------
- de rook- en branddetectie en de brandbestrijding; ----------
- de bliksembeveiliging of andersoortige centrale aarding; --------
- de algemene beveiliging; ----------
- de gemeenschappelijke verlichting; ----------
die niet bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt door de eigenaar of gebruiker van - of niet uitsluitend dienstbaar zijn -- aan - één privé gedeelte; ----------

g. de leidingen voor: ----------
- de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover -- niet uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; ----------
- het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- - en videosignalen vanaf de aansluitingen op de dienstleidingen - tot aan een meterkast van een privé gedeelte; ----------

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

i. de overige collectieve voorzieningen. ----------

2. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden niet gerekend: ----------
   a. de leidingen voor: ----------
      - de afvoer van hemelwater, gootwater en fecaliën, voor zover -- uitsluitend dienstbaar aan één privé gedeelte; ----------
      - het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon-, audio- - en videosignalen in een privé gedeelte vanaf de meterkast; -----
   b. de installaties met de daarbij behorende leidingen, voorzieningen en overige werken voor de zelfstandige verwarming en koeling van een privé gedeelte; ----------
   c. al die zaken die bestemd zijn om uitsluitend te worden gebruikt ---- door de eigenaar of gebruiker van - of uitsluitend dienstbaar zijn -- aan - één privé gedeelte, voor zover niet anders in het reglement - vermeld of met inachtneming van het bepaalde in artikel 18 als ---- zodanig gekwalificeerd. ----------
3. De in het tweede lid bedoelde zaken maken deel uit van het ---------- desbetreffende privé gedeelte. ----------
4. Op nieuwe gemeenschappelijke gedeelten en zaken, zoals nieuwe ------ gemeenschappelijke installaties, is het voorgaande van toepassing, met ingang van de dag van aanbrenging daarvan. ----------

Artikel 18 ----------
Indien er twijfel bestaat of een gedeelte van het gebouw of de grond dan -- wel een zaak al dan niet tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de ---- gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de --------- vergadering. ----------

Artikel 19 ----------
De vergadering kan besluiten een gemeenschappelijke installatie te -------- verwijderen. Alle bepalingen over gemeenschappelijke installaties zijn vanaf dat moment ten aanzien van de verwijderde installatie niet meer van ------

toepassing. Hetzelfde geldt voor andere gemeenschappelijke zaken. --------

Artikel 20----------

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de ---------- gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken ------- volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is ------ verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, --- ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen ---- inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. ----------
2. In afwijking van het in de eerste zin van het eerste lid bepaalde kan in het reglement worden bepaald dat aan de eigenaar van één of meer --- appartementsrechten niet het gebruik van een bepaald ---------- gemeenschappelijk gedeelte of een bepaalde gemeenschappelijke zaak toekomt. In dat geval behoeft de desbetreffende eigenaar niet bij te --- dragen in de schulden en kosten die betrekking hebben op dat --------- gemeenschappelijke gedeelte of die gemeenschappelijke zaak. ---------

Artikel 21----------

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van -------- luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ---------- gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd. ----------
2. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
3. De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde ------- handelingen toestemming verlenen. ----------
4. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei --- wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het --------- bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere --- obstakels (voertuigen, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare -------- bloembakken daaronder begrepen) te belemmeren. ----------

Artikel 22----------

1. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. ---------- Dit geldt ook als een eigenaar een recht van erfpacht of van opstal ---- wenst te vestigen.----------
2. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw van naamborden, ------ reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, --- vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en - in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk ---------- reglement. ----------
3. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de -------- vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in --- privé gedeelten bevinden. ----------

Artikel 23----------

1. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de -------- vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het ---------- architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht. --
2. In afwijking van het in het eerste lid en het derde lid van artikel 22 ---- bepaalde is de eigenaar die gerechtigd is tot twee of meer direct ------- horizontaal en/of verticaal aan elkaar grenzende privé gedeelten, na --- verkregen toestemming van het bestuur, bevoegd om de tussen die --- privé gedeelten aanwezige (gemeenschappelijke) scheidingswand(en), respectievelijk (gemeenschappelijke) vloer(en) geheel of gedeeltelijk te verwijderen en/of - indien zodanige wanden, dan wel vloer(en) (nog) -- niet zijn aangebracht - verwijderd te houden, mits deze ---------- scheidingswand(en), dan wel vloer(en) geen dragende functie ---------- heeft/hebben in de constructie van het gebouw. ----------
   Deze bevoegdheid eindigt zodra de eigenaar niet meer gerechtigd is tot de desbetreffende aan elkaar grenzende privé gedeelten, in welk geval de eigenaar gehouden is de begrenzing van de desbetreffende privé --- gedeelten te brengen in de oorspronkelijke toestand door het ---------- (her)plaatsen van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) in een ----- zoveel mogelijk gelijkwaardige technische uitvoering als de overige ---- scheidingswanden dan wel vloer(en) van genoemde privé gedeelten. ---
   Van het voornemen tot het verwijderen van dergelijke niet dragende -- scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en in geval van (her)plaatsing, - dient het bestuur vooraf door de desbetreffende eigenaar(s) schriftelijk in kennis te worden gesteld. ----------
   Het bestuur kan nadere eisen stellen ten aanzien van het verwijderen - van de scheidingswand(en) dan wel vloer(en) en het (her-)plaatsen --- ervan voor wat betreft afwerking, kwaliteit en (geluids-)isolatie. --------
   De desbetreffende eigenaar en diens rechtsopvolgers zijn hoofdelijk --- aansprakelijk voor de nakoming van het in dit lid bepaalde. ----------
3. Voor zover de in het tweede lid bedoelde aan elkaar grenzende privé -- gedeelten bij dezelfde gebruiker in gebruik zijn, terwijl de ---------- desbetreffende appartementsrechten aan twee of meer eigenaars ------ toebehoren, kan het bestuur ontheffing van de in het tweede lid ------- bedoelde gehoudenheid tot (her-)plaatsing van de scheidingswand(en) dan wel scheidingsvloer(en) verlenen. ----------

Artikel 24 ----------

Aan een gegeven toestemming of ontheffing kunnen voorwaarden worden - verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en - worden ingetrokken.----------

De in de artikelen 21, 22 en 23 bedoelde toestemmingen of ontheffingen -- mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ---------- ingetrokken.----------

G.Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten ----------

Artikel 25----------

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te ---------- gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven ------- bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte nader gegeven bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering.

2. Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privé gedeelten nader worden geregeld.
3. In geval van ondersplitsing worden het gebruik, het beheer en het onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken goederen geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.

Artikel 26

1. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt met inachtneming van normen die bij huishoudelijk reglement of door de vergadering zijn vastgesteld en zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.
2. De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen.
3. Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden geduld.

Artikel 27

Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming slechts verlenen zover deze opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks en deze opslag in verband met verzekering tijdig is gemeld bij de verzekeraar. De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

Artikel 28

1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name herstel, vernieuwing en vervanging, het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud van de plafonds en van de afwerklagen van de vloeren met uitzondering van de niet inpandige balkons, het stucwerk en de privé binnendeuren (waaronder begrepen hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder g. Tot dat onderhoud behoort tevens het schilderwerk van die zijden van deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 17 eerste lid onder d die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die zich in zijn privé gedeelte bevinden te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een ander privé gedeelte of met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken, de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de eigenaar van het andere appartementsrecht respectievelijk de vereniging vergoed.
4. Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privé terrassen dient die eigenaar het daarop aanwezige

beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen ------- rekening te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar -- komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe als hiervoor in het - derde lid is bepaald.----------

5. De eigenaars en de gebruikers zijn verplicht een bestuurder of de door het bestuur aan te wijzen personen toegang tot de privé gedeelten te - verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is.----------
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken eigenaar en gebruiker indien en voorzover er geen ---------- verzekering bestaat in de zin van artikel 15. Indien en voorzover wel -- een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de ---- reparatie. ----------

Artikel 29----------

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties en de bijbehorende leidingen en andere gemeenschappelijke --- zaken als bedoeld in artikel 17 eerste lid te gedogen. ----------

Artikel 30----------

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

Artikel 31----------

1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een --- privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, is verplicht deze voor zijn - rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming -- van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het -------- huishoudelijk reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het ---- herstel, de vernieuwing en de vervanging van erfafscheidingen, -------- bergruimten en schuren.----------
2. De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen ---- worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware ---------- plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden ---------- aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het ---------- onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van --- schade aan de balkons, plafonds en daken. ---------- Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen --- worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat - na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.----------
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere ---------

eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.

4. Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

Artikel 32

Aan een gegeven toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
De in de artikelen 25, 26, 27 en 31 bedoelde toestemmingen mogen niet op onredelijke gronden worden gewijzigd of worden ingetrokken.

Artikel 33

Het in de artikelen 26 tot en met 31 bepaalde kan bij huishoudelijk reglement nader worden geregeld.

H. Het door een eigenaar zelf in gebruik nemen van zijn privé gedeelte

Artikel 34

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte.
2. Een eigenaar behoeft geen toestemming om met zijn huisgenoten zijn privé gedeelte in gebruik te nemen, of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.
3. Ten aanzien van het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is het in de artikelen 35 tot en met 38 bepaalde van toepassing.

I. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

Artikel 35

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
Een eigenaar wordt geacht aan het in dit lid gestelde te hebben voldaan indien het in de vorige zin van dit lid bepaalde is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken aan een ander wordt verhuurd of op andere wijze in gebruik wordt gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in tweevoud aan het bestuur is ter hand gesteld en deze kopie of dit uittreksel door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring respectievelijk kopie of uittreksel van de overeenkomst behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden

genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing.----------

4. Het bepaalde in de voorgaande leden van dit artikel is niet van toepassing op gebruikers ten tijde van de totstandkoming van de splitsing, tenzij de kantonrechter op de voet van artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek anders beslist. ----------
5. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.----------
6. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.----------

Artikel 36----------

1. Het bestuur kan te allen tijde verlangen dat de gebruiker zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor de betaling 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 het bestuur 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 per maand nimmer meer verschuldigd zijn dan een bedrag, overeenkomende met de geschatte maandelijkse huurwaarde van het desbetreffende privé gedeelte. ----------

Artikel 37----------

1. Een eigenaar is verplicht er voor zorg te dragen, dat zijn privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de in artikel 35 bedoelde verklaring niet getekend heeft.----------
2. De gebruiker die zonder de in artikel 35 bedoelde verklaring getekend te hebben of zonder de in artikel 36 bedoelde verplichting te zijn nagekomen een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit op kosten van de eigenaar worden verwijderd en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden ontzegd.----------
3. Indien iemand zonder enige titel een privé gedeelte betrokken heeft, neemt het bestuur tijdig alle noodzakelijke maatregelen die kunnen leiden tot ontruiming van het privé gedeelte. Ook de eigenaar is verplicht tot het nemen van maatregelen tot ontruiming. ----------
   Het bestuur gaat niet tot ontruiming over dan nadat het de betrokkene tot ontruiming heeft aangemaand. ----------
   Aan de betrokkene kan in ieder geval het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden

ontzegd. ----------
Artikel 38----------
De artikelen 35 tot en met 37 zijn van overeenkomstige toepassing op de gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker. ----------
J. Ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte ----------
Artikel 39----------
1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik uitoefent en die: ---------
   a. de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement, de eventuele regels bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk -------- Wetboek of besluiten van de vergadering niet nakomt of overtreedt;
   b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere -------- eigenaars en/of gebruikers; ----------
   c. door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw;----------
   d. zijn financiële verplichtingen jegens de vereniging niet nakomt; ---- kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde --------- gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. ----------
2. Worden een of meer van de in het vorige lid bedoelde gedragingen ---- nogmaals gepleegd of worden deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de ---------- gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. -------
3. De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of ---- besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of ---------- behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt -------- tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, 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 ------ overeenkomstige toepassing van artikel 52 vijfde en zesde lid. ----------
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door het bestuur bij -------- aangetekende brief ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartementsrecht ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De ------ besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben --- geleid.----------
6. Een besluit tot ontzegging van het hierboven bedoelde gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd dan na verloop van een ------ maand na verzending van de kennisgeving als in het vijfde lid bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 5:130 van het Burgerlijk -------- Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit, tenzij de rechter anders bepaalt.----------
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 het eerste lid, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. ----------
8. Indien een ondereigenaar of de gebruiker van diens privé gedeelte een gedraging verricht als bedoeld in het eerste lid, kan de vergadering van

eigenaars besluiten dat de vergadering van ondereigenaars tegenover diegene die de overtreding begaan heeft een besluit tot ontzegging van het gebruik als in het eerste lid bedoeld zal moeten nemen, in welk geval de desbetreffende vergadering van ondereigenaars verplicht is een zodanige maatregel te nemen met toepassing van het in dit artikel bepaalde.

9. Het in de vorige leden van dit artikel bepaalde geldt eveneens ten aanzien van een gebruiker die zijn rechten ontleent aan een andere gebruiker.

K. Overdracht van een appartementsrecht

Artikel 40

1. Een appartementsrecht kan worden overgedragen. Onder overdracht valt ook toedeling, alsmede vestiging van de beperkte rechten van vruchtgebruik, van gebruik en/of bewoning en van erfpacht of van opstal.
   Het bestuur is verplicht aan de met de overdracht belaste notaris een aan de akte te hechten verklaring af te geven, welke verklaring een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken eigenaar op de dag van de overdracht aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. De verklaring houdt tevens in een opgave van de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar.
2. Ingeval van vestiging van erfpacht, worden de krachtens de wet, de akte en een eventueel huishoudelijk reglement aan de eigenaar toekomende bevoegdheden uitgeoefend door de erfpachter, en zullen de voor rekening van de eigenaar komende verplichtingen voor diens rekening komen, tenzij in de akte van vestiging anders is bepaald.
3. Na overdracht als bedoeld in het eerste lid van dit artikel moet de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde daarvan onverwijld schriftelijk mededeling doen aan het bestuur. Ingeval van vestiging van een beperkt recht als in het eerste lid bedoeld, houdt de mededeling tevens in aan wie het stemrecht toekomt.
4. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde zijn voor de terzake het overgedragen appartementsrecht verschuldigde voorschotbijdragen en definitieve bijdragen die voorafgaande aan de overdracht in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of zullen worden, de oude en de nieuwe eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.
5. Onverminderd het in het eerste lid bepaalde is uitsluitend de oude eigenaar aansprakelijk voor de extra voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 52 zevende lid, en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering als bedoeld in artikel 52 vijfde lid, die tot stand gekomen zijn in het tijdvak gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake andere rechtsfeiten die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad.
6. Het bestuur draagt zorg dat alle daarvoor in aanmerking komende overeenkomsten op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden.
7. Het bestuur is bevoegd voor de nakoming van de in het eerste, vierde en vijfde lid bedoelde verplichtingen voldoende zekerheid in de vorm van een depot onder de notaris te verlangen.
8. Indien de vereniging terzake de eigendomsovergang een financiële

bijdrage verschuldigd is aan de beheerder, komt deze ten laste van de oude eigenaar.----------

9. De eventuele informatiekosten en toetredingskosten, die slechts mogen dienen ter dekking van de gemaakte kosten, komen ten laste van de -- nieuwe eigenaar. ----------

L. Overtredingen----------

Artikel 41----------

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, -- van het reglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar of door een gebruiker, zal het --- bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen - per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet- ------- nakoming. ----------
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de ----- waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige of dagboete -------- opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor --- zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke ---------- overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de - betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. ----------
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging. ----------
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 13 -- eerste lid van toepassing.----------
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar ---------- gelijkgesteld aan een eigenaar. ----------

M. Oprichting van de vereniging en vaststelling van de statuten van de ---- vereniging ----------

I. Algemene bepalingen ----------

Artikel 42----------

1. De vereniging wordt bij de akte opgericht en de statuten maken deel uit van het reglement. ----------
2. De naam van de vereniging en de gemeente waar zij haar zetel heeft -- worden in de akte bepaald. ----------
3. De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de grond en het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaars.----
4. Ter bereiking van haar doel kan de vereniging een appartementsrecht - of een ander registergoed in eigendom verkrijgen en dit hypothecair --- verbinden tot zekerheid voor (een) door haar aan te gane ---------- geldlening(en). De vereniging is bevoegd tot overdracht dan wel tot --- ingebruikgeving aan de eigenaars of aan derden van dat ---------- appartementsrecht/registergoed. ----------
5. De vereniging kan vergunningen die betrekking hebben op het gebouw en de grond, alsmede de exploitatie daarvan, aanvragen en op naam -- houden. ----------

Artikel 43 ----------

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de bijdragen van de eigenaars verschuldigd krachtens het reglement, alsmede door ----- andere baten.----------
2. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen - bij een bank op een rekening ten name van de vereniging. ----------

3. De gelden van het reservefonds worden gedeponeerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.
4. De vergadering kan besluiten tot belegging van de gelden van het reservefonds, welke belegging dient te geschieden met inachtneming van algemeen aanvaarde bedrijfseconomische eisen op beleggingsgebied als rentabiliteit, solvabiliteit, risicospreiding en afstemming op het doel van het reservefonds.

Artikel 44

Het boekjaar is het kalenderjaar. Ingeval van ondersplitsing dient het boekjaar van de vereniging van ondereigenaars gelijk te zijn aan dit boekjaar.

II. De vergadering

Artikel 45

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de gemeente waar de grond is gelegen, bij voorkeur in de nabijheid van het gebouw.
2. Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur, in overeenstemming met het bepaalde in artikel 12 tweede lid, de jaarrekening ter vaststelling aan de vergadering over. Tevens brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden.
   Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
6. De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de vergadering zelf in haar leiding.
7. Indien het bestuur uit meer dan één persoon bestaat, kunnen de functies van voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering in één persoon verenigd zijn. In dat geval zullen alle bepalingen in dit reglement of een eventueel huishoudelijk reglement welke een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven voor niet geschreven worden gehouden.
8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen - de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend - en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar is tot uiterlijk zeven dagen voor de

vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur - dan wel per fax of e-mail - bevoegd onderwerpen op de agenda te laten ---- plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige --------- eigenaars hiervan in kennis te stellen. ----------

9. Alle ter vergadering aanwezige stemgerechtigden zijn verplicht een ---- presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het ------ quorum. De gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de -------- volmachtgever. ----------

Artikel 46 ----------

1. Van het verhandelde in de vergadering worden, tenzij hiervan een ----- notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen ------- gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en het bestuur en welke worden vastgesteld in dezelfde of de eerstvolgende -- vergadering. ----------
2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar -- binnen twee weken na de vergadering de notulen of het ontwerp ------- daarvan toe. ----------
3. Iedere eigenaar is gerechtigd tot inzage van de notulen. ----------

Artikel 47 ----------

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Bij erfpacht, vruchtgebruik of recht - van gebruik en/of bewoning komt het stemrecht toe aan de beperkt --- gerechtigde, tenzij bij de vestiging van het recht anders is bepaald. Bij het recht van opstal blijft het stemrecht bij de eigenaar, tenzij bij de --- vestiging van dat recht anders is bepaald. ----------
2. Het totaal aantal stemmen en het aantal stemmen dat ieder van de ---- eigenaars kan uitbrengen worden in de akte bepaald. ----------
3. In geval van ondersplitsing zal het stemrecht dat aan het in de --------- ondersplitsing betrokken appartementsrecht toekomt, worden ---------- uitgebracht door het bestuur van de vereniging van ondereigenaars in - de verhouding zoals bij de ondersplitsing is bepaald, met dien verstande dat de onderlinge verhouding tussen het stemrecht verbonden aan het ondergesplitste appartementsrecht en de andere appartementsrechten niet gewijzigd wordt. ----------
   De vergadering kan in geval van ondersplitsing besluiten het aantal uit te brengen stemmen te verveelvoudigen, doch slechts onder ---------- handhaving van de onderlinge stemverhouding tussen de eigenaars als in de akte is bepaald. ----------
   De stemmen voor het in de ondersplitsing betrokken appartementsrecht behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht, tenzij in het --------- reglement van ondersplitsing anders is bepaald. ----------
   De ondereigenaars zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te --- wonen. Uitsluitend het bestuur van de vereniging van ondereigenaars is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren. ----------
4. Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner - of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte - lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in --- hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of ---------- verplichtingen worden kwijtgescholden. ----------

Artikel 48----------
1. Indien een appartementsrecht, anders dan ingeval van ondersplitsing, - aan meer eigenaars toekomt zullen dezen hun stemrecht 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 gerede hunner bevoegd de kantonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen als ---------- vertegenwoordiger. ----------

Artikel 49----------
Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk ----- gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij - te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde -------- optreden.----------
Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren. ----

Artikel 50----------
1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen ------ afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. ---------- Onder volstrekte meerderheid van stemmen wordt hier verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco ----- stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding - worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. ----------
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het voorstel geacht te zijn - verworpen. Indien bij stemming over personen geen hunner de -------- volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt ----- herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich ---- verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen -- voor herstemming in aanmerking komen. ---------- Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is -------- verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste - aantal stemmen ligt, 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 ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist. ----------
3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk een voorstel, waarmee alle eigenaars schriftelijk hun instemming hebben betuigd, fax en e-mail daaronder begrepen.----------

Artikel 51----------
Besluiten zijn vernietigbaar overeenkomstig het daaromtrent bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 van het Burgerlijk Wetboek. De bevoegdheid om -- vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een ----- maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de -- dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of -- daarvan kennis heeft kunnen nemen. ----------

Het vorenstaande is niet van toepassing op een besluit tot wijziging van de akte als bedoeld in artikel 60.----------
Artikel 52----------
1. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke ---- gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing -- hierover niet aan het bestuur toekomt. ----------
   De vergadering stelt het in het vijfde lid bedoelde bedrag vast met ----- inachtneming van de daar genoemde wijze van besluitvorming. ---------
2. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur, onverminderd het bepaalde in artikel 56 tweede lid. ----------
   Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voorkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.----------
3. De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede -- over de kleur van dat gedeelte van het binnenverfwerk hetwelk moet -- geschieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en de ---------- gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van de particuliere voordeur die is gekeerd naar het gemeenschappelijke gedeelte. ----------
4. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering, voor zover 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:----------
   a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en b bedoelde - onderhoud vallende uitgaven;----------
   b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds; ----------
   c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een - totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan; ---

   kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste - twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering --- waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. - De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige --- toepassing.----------
   In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor --- bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. ----------
6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde 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 met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen ---- ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden --------- uitgebracht.----------
7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het ---- zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra (voorschot)bijdrage bepaald, welke door het bestuur 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 het vijfde en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet -- als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. ----------
9. Bij deze besluiten dient tevens te worden vastgesteld welke eigenaars - in welke verhouding moeten bijdragen in de kosten. Deze verhouding - kan afwijken van het bepaalde in artikel 8 tweede lid. Een afwijkende -- kostenverdeling dient te worden opgenomen in het huishoudelijk ------- reglement. ----------

III. Het bestuur ----------

Artikel 53----------

1. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of meer -- bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering het ---- aantal bestuurders. ----------
   Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat benoemt het uit zijn -- midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. ----------
   Voor de eerste maal kan de benoeming van het bestuur bij de akte ---- geschieden. ----------
   Bij gebreke van benoeming van een eerste bestuur geldt/gelden ------- degene(n) die tot splitsing overgaat/overgaan als bestuurder(s).--------
2. Het bestuur dient naam en adresgegevens van de bestuurders te laten registreren in de kadastrale registers. ----------
3. De bestuurders worden door de vergadering voor onbepaalde tijd ------ benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ------ geschorst en ontslagen.----------
   Bij belet of ontstentenis van een bestuurder kan de vergadering in diens vervanging voorzien. ----------
4. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met ---------- inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is - begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met ---------- inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan ------ nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen. ----------
5. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het -------- instellen van en berusten in rechtsvorderingen of ---------- verzoekschriftprocedures, het aangaan van ---------- vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van --------- rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een ---- nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.----- Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te ----- voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het --- voeren van incassoprocedures.----------
6. Voorzover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven ---- gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter. ----------
7. Het bestuur vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.----------

8. Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende: ---
   a. de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt ------ tenminste vijf dagen; ----------
   b. in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem -- toe; ----------
   c. het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte ---- meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de ---------- meerderheid van de bestuurders aanwezig of schriftelijk ---------- vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van toepassing; ----------
   d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de vergadering - niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; ----------
   e. het bestuur kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle -------- bestuurders schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het ----- besluit. ----------
9. Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van -- besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of --- bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van - eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, --------- geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of ------ indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden. ----------
10. Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen --------- gemaakt.----------

Artikel 54----------

1. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers.----------
2. In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de - namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden ---- verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld -- ter beschikking gesteld.----------
3. Na kennisgeving als bedoeld in artikel 40 derde lid en na ontvangst van de verklaring als bedoeld in artikel 35 eerste lid wordt het register door het bestuur bijgewerkt. ----------
4. Het bestuur is verplicht zo spoedig mogelijk een opgave te doen indien een notaris daartoe op grond van artikel 5: 122 vijfde lid van het ------ Burgerlijk Wetboek een verzoek indient.----------

Artikel 55----------

De boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging ----- moeten tot de opheffing van de splitsing worden bewaard door het bestuur.

Artikel 56----------

1. De vergadering kan besluiten de administratie - waaronder dient te ---- worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle ---------- betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de ---------- boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de ---- nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het ------ bestuur - op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder en - onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden - overeengekomen. ----------
2. De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer -

op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of ----------
bouwkundig beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die
beheerder zullen worden overeengekomen. ----------

IV. Raad van commissarissen en commissies ----------

Artikel 57 ----------

1. De vergadering is bevoegd een raad van commissarissen in te stellen, -
in welk geval het volgende geldt. ----------
2. De raad van commissarissen wordt gevormd door één of meer ---------
commissarissen. ----------
De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. ----------
Indien de raad uit meer commissarissen bestaat benoemt hij uit zijn ---
midden een voorzitter en een secretaris. ----------
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd --
benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ------
geschorst en ontslagen. ----------
Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in ---
diens vervanging voorzien. ----------
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. ----------
Het lidmaatschap van de raad van commissarissen is niet verenigbaar -
met de functie van bestuurder, van voorzitter van de vergadering of ---
van lid van een commissie van de vereniging. ----------
5. De raad van commissarissen oefent, onverminderd het in het ----------
huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze
van de raad bepaalde, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op
de algemene gang van zaken in de vereniging. ----------
Voorts adviseert de raad van commissarissen het bestuur en de --------
vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de raad dit wenselijk -----
oordeelt. ----------
6. Het bestuur verschaft aan de raad van commissarissen alle door hem --
gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle -------
boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging. ----
7. De raad van commissarissen vergadert tenminste twee maal per jaar en
voorts zo dikwijls de voorzitter of een ander lid van de raad van --------
commissarissen dat wenst. ----------
De raad van commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn ----------
vergadering aanwezig te zijn. ----------
8. Indien de raad uit meer commissarissen bestaat geldt het volgende: ---
   a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt -
   tenminste vijf dagen; ----------
   b. in de vergaderingen van de raad komt aan elke commissaris één --
   stem toe; ----------
   c. de raad kan slechts geldige besluiten nemen met volstrekte --------
   meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de ----------
   meerderheid van de commissarissen aanwezig of schriftelijk -------
   vertegenwoordigd is; de tweede zin van artikel 50 eerste lid is van
   toepassing; ----------
   d. in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid
   van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de ----------
   vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; -------
   e. de raad van commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten,
   mits alle commissarissen schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen

met het besluit. ----------

9. Van het in de vergadering van de raad van commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.----------

Artikel 58----------

1. De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.----------
2. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden. Het -- lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering. ---------- De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en -------- brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het ------ bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, -- bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor -------- raadpleging ter beschikking te stellen.----------

N. Huishoudelijk Reglement----------

Artikel 59----------

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:----------
   a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de ---------- gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; --
   b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;-----
   c. de orde van de vergadering; ----------
   d. de instructie aan het bestuur;----------
   e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van --------- commissarissen en commissies; ----------
   f. het behandelen van klachten;----------
   g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder; ----------
   h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende -- lid; ----------
   i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.
2. De regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek ------ moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken.----------
3. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet - of het reglement worden voor niet geschreven gehouden. ----------
4. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden -- vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een - meerderheid als bedoeld in artikel 52 vijfde lid.---------- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit ---- worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden ---------- uitgeschreven. Artikel 52 zesde lid is van overeenkomstige toepassing.-
5. Het in het vorige lid bepaalde is van overeenkomstige toepassing op --- een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk --- reglement bepaalde. ----------
6. Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen - daarvan te publiceren in de openbare registers.----------

O. Wijziging van de akte ----------
Artikel 60----------
1. Wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden met medewerking van alle eigenaars. Indien een of meer eigenaars niet wensen mee te ------- werken aan een beoogde wijziging, kan hun medewerking worden ----- vervangen door een rechterlijke machtiging op de wijze en onder de --- voorwaarden als is vermeld in artikel 5:140 van het Burgerlijk Wetboek.
2. In afwijking van het in het eerste lid bepaalde kan een wijziging van de akte ook plaats vinden door het bestuur, mits dit geschiedt krachtens - een vergaderingsbesluit dat is genomen met een meerderheid van ----- tenminste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen dat door de ------- eigenaars kan worden uitgebracht. ----------
3. In de oproeping tot de in het tweede lid bedoelde vergadering moet --- worden vermeld dat tijdens die vergadering een wijziging van de akte - zal worden voorgesteld, terwijl de tekst en/of de tekening van de ------ voorgestelde wijziging bij de oproeping dient te worden gevoegd. ------
4. Het bepaalde in het derde lid van artikel 50 is op zo'n besluit niet van - toepassing. ----------
5. Een eigenaar die niet voor een besluit tot wijziging van de akte heeft -- gestemd kan overeenkomstig het bepaalde in artikel 5:140a van het -- Burgerlijk Wetboek vernietiging van het besluit bij de rechter vorderen.
6. De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, ------ volgende op die waarop het besluit door de vergadering is genomen. --
7. Een wijziging van de akte behoeft de toestemming van hen die een ---- beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop -- beslag hebben gelegd (tenzij het uitsluitend een wijziging van het ------ reglement betreft), alsmede, indien een recht van erfpacht of van opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. Ook is toestemming nodig van de gerechtigden tot een erfdienstbaarheid, indien hun recht - door de wijziging wordt verkort. ----------
8. Een wijziging van de akte kan uitsluitend geschieden bij een daartoe --- opgemaakte notariële akte. Indien de wijziging is gebaseerd op een --- vergaderingsbesluit als bedoeld in het tweede lid, kan de notariële akte niet worden gepasseerd voordat vaststaat dat dit besluit niet door de -- rechter kan worden vernietigd. ----------

P. Opheffing van de splitsing en ontbinding van de vereniging ----------
Artikel 61----------
Opheffing van de splitsing door de eigenaars en ontbinding van de --------- vereniging kan uitsluitend geschieden bij notariële akte met inachtneming - van het bepaalde in de artikelen 5:139 en volgende van het Burgerlijk ----- Wetboek. ----------

Q. Geschillenbeslechting ----------
Artikel 62----------
Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer -- eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de -- betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden ---------- voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation. ----------

R. Slotbepaling----------
Artikel 63----------
Al het vorenstaande geldt voor zover bij de akte niet anders is bepaald. ----
AFWIJKINGEN EN AANVULLINGEN OP HET SPLITSINGSREGLEMENT ---------
De comparant verklaarde namens de eigenaren akkoord te gaan met deze bepalingen met inachtneming van de navolgende afwijkingen en ----------
aanvullingen: ----------
Artikel 7 ----------
(toevoeging): ----------
Ter verduidelijking van het vorenstaande is er altijd een uitdrukkelijke -----
toestemming vereist van de gemeente, ook ingeval er geen ----------
publiekrechtelijke vergunning vereist is. ----------
Artikel 8 ----------
lid 1 (wijziging): ----------
De breukdelen, waarvoor iedere eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, zijn hiervoor afzonderlijk genoemd bij de omschrijving van de ----------
appartementsrechten. ----------
De vaststelling van de breukdelen zijn gerelateerd aan de waarde in het ---
economische verkeer van de onderscheiden appartementsrechten, ten tijde van het verlijden van de oorspronkelijke akte van splitsing. ----------
De berekening wordt aan deze akte gehecht. ----------
lid 5 (toevoeging)----------
In afwijking van het bepaalde in lid 2 komen de schulden en kosten van het onderhoud, herstel en vernieuwing van de lift en het trappenhuis welke ----
enkel en alleen dienstbaar is aan het appartementsrecht met indexnummer 4 alsmede twee woningen van het appartementsrecht met indexnummers 3 voor rekening van de eigenaars van: ----------
- het appartementsrecht met indexnummer 4 voor een/derde gedeelte; - en ----------
- het appartementsrecht met indexnummer 3 voor twee/derde gedeelte.-
Artikel 12----------
lid 3 (toevoeging): ----------
Voor het eerste maal dient de maandelijks te betalen bijdrage te worden --
voldaan op de eerste dag van de kalendermaand, volgend op de maand ---
waarin het betreffende appartementsrecht wordt opgeleverd. ----------
In afwijking van het in dit lid, in artikel 8 lid 2 en in artikel 9 letter f --------
bepaalde, zal, indien en voor zover volgens de maatstaven van de ---------
betreffende verzekeraar het aandeel van de eigenaars in de premie van ---
verzekering van het gebouw een andere is dan die welke zou voortvloeien -
uit de gerechtigdheid van de eigenaars in dat gebouw, de verdeelsleutel, --
welke die verzekeraar zal bepalen, door de eigenaars ten aanzien van die -
premiebetaling worden gevolgd. ----------
Artikel 13----------
lid 1 (wijziging): ----------
Indien een eigenaar het ingevolge artikel 11 en/of artikel 12 door hem aan de vereniging verschuldigde bedrag niet binnen een maand nadat het ------
bedrag opeisbaar is geworden aan de vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, -
van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op --
basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van tien euro (€10,00) of zoveel meer als de -

vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.----------
Artikel 16----------
(toevoeging aan lid 2)----------
Voor het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten moet met name --- gedacht worden dat in het huishoudelijk reglement vastgelegd kan worden dat gemeenschappelijke ruimte die niet dienstig zijn aan bepaalde ---------- eigenaren/gebruikers/bezoekers van een of meerdere appartementen niet - gebruikt of toegankelijk zijn voor die eigenaren/gebruikers/bezoekers.------
Artikel 17----------
Lid 5 (toevoeging) ----------
In afwijking van het vorenstaande worden de zaken bedoeld in lid 1 onder d niet tot de gemeenschappelijke zaken gerekend doch tot het privé gedeelte van het (de) appartement(en) waaraan die zaken dienstig zijn en komt ---- derhalve het onderhoud ook voor rekening van de betreffende ---------- appartementseigenaar(-eigenaren).----------
De vereniging bepaalt wel welke eigenschappen de kozijnen en deuren ----- moeten hebben. ----------
Artikel 21----------
lid 5 (toevoeging)----------
Ten aanzien van het verkeer binnen de parkeergarage en de toegang ------ daartoe is het reglement van verkeersregels en verkeerstekens op de ------ eigenaars en gebruikers zoveel mogelijk van toepassing.----------
Het is de eigenaars en gebruikers verboden om motorvoertuigen buiten de daarvoor bestemde parkeergarage en de bovengrondse parkeerplaatsen te stallen. ----------
Artikel 22----------
lid 4 (toevoeging)----------
Wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken zullen uitsluitend volgens ----- daartoe door de vergadering gestelde normen en regels (constructie, ------ materiaal en kleur), mogen worden aangebracht. Iedere eigenaar en ------- gebruiker is gehouden de wind- en/of buitenzonwering en/of rolluiken ------ behoorlijk te onderhouden.----------
lid 5 (toevoeging)----------
In afwijking van het hiervoor in lid 2 bepaalde zijn de eigenaren en/of ----- gebruikers van appartementsrechten met index 1, 2, 7, 8 en 9, zonder ---- toestemming en zonder enige vergoeding aan de vereniging bevoegd tot -- het voor eigen rekening en risico hebben en houden van naamborden, ----- reclame-aanduidingen en uithangborden aan dat gedeelte van de ---------- gevel/pui/luifel waarachter zich de betreffende commerciële ruimte bevindt, mits deze voorwerpen niet hoger reiken dan de vloer van het direct boven - de betreffende commerciële ruimte gelegen privé gedeelten; deze werken - mogen geen andere teksten bevatten dan die welke verband houden met -- het in het/de betreffende commerciële ruimte, kantoorruimten en ---------- zalencomplex uitgeoefend beroep of bedrijf en mogen geen hinderlijk ------ uitstralend noch knipperend licht verspreiden of andere hinderlijke effecten veroorzaken en/of uitzicht belemmeren. ----------
Artikel 25----------
(toevoeging aan lid 1)----------
De tot appartementsrecht met indexnummer 1 behorende ruimte voor ----- zover afkomstig uit de kadastrale percelen nummers 4848 en 4850 zal op -

de begane grond tot de eerste verdieping niet mogen worden gebruikt voor parkeren en opslag, doch enkel voor het laden en lossen. ----------
(toevoeging lid 4)----------
De open ruimte onder de trap van appartementsrecht met indexnummer 3 die loopt van de begane grond naar de eerste verdieping en in open --------
verbinding staat met appartementsrecht met indexnummer 7 mag ---------
uitsluitend gebruikt worden door de eigenaren/gebruikers van ----------
appartementsrecht met indexnummer 7. ----------
Artikel 26----------
lid 1 (wijziging) ----------
De vloerbedekking van de privé gedeelten van de appartementsrechten met bestemming wonen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat -------
contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt ---
zodanig dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers en met inachtneming van de hierna vastgestelde normen:

a. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met - uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig ---- veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor ------ contactgeluiden (Ico) wordt bereikt welke aan een minimale waarde --- voldoet als vermeld in het bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw. ----------
De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 ----------
geluidswering in gebouwen". ----------
De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de -- bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste. ----------
b. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of ----- vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een ---- geluidsonderzoek in te laten stellen. ----------
c. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik - van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.----------
d. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te ----- worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.----------
e. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de --------- eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, --- tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet --- voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het --- geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het ---------- appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. ----------
f. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de ------- vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de --- betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico -------

dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.----------

g. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen -- zoals bedoeld onder f, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
h. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke ------ tussenkomst. ----------

Artikel 26 lid 2 (toevoeging) ----------

Indien ten tijde van de bouw van het appartementencomplex waartoe ----- onderhavige appartementsrechten behoren, er binnen een bepaald --------- appartementsrecht een uitgang dan wel een andere toepassing voor het --- geschikt maken van een openvuur/haardinstallatie wordt gerealiseerd, dan dient deze situatie te worden geduld. ----------

Artikel 26 lid 4 (toevoeging) ----------

De eigenaars en gebruikers van het zalencomplex, de kantoorruimten en - de commerciële ruimten (appartementsrechten met index 1, 2 en 9) mogen zonder toestemming van de vergadering installaties hebben, houden en --- onderhouden op het dak van het appartementencomplex, mits deze -------- installaties dienstbaar zijn aan het in de betreffende commerciële ruimte --- uitgeoefend beroep of bedrijf en geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere eigenaars en gebruikers.----------

Artikel 26 lid 5 (toevoeging) ----------

Het privé gedeelte behorende tot het appartementsrecht met index 1 en 9 - dient van zodanige ventilatievoorzieningen en geluidwerende materialen te worden voorzien dat overlast en/of hinder voor de overige eigenaars en --- gebruikers van het gebouw zoveel mogelijk worden voorkomen. ----------

Artikel 29 ----------

(toevoeging) ----------

Voor zover in het privégedeelte van enig appartementsrecht –in het kader - van de bouw- technische installaties en de bijbehorende leidingen en ------- voorzieningen worden aangebracht die dienen voor het uitsluitend gebruik - ten behoeve van enig ander of enige andere appartementsrechten dient dit te worden gedoogd (gedacht wordt hier aan onder meer aan de afzuiging -- ten behoeve van appartementsrecht met indexnummer 5 (parkeerkelder) - welke deels loopt door het appartementsrecht met indexnummer 1 --------- (zalencomplex).----------

Voor zover in de gemeenschappelijke gedeelten –in het kader van de bouw- technische installaties en de bijbehorende leidingen en voorzieningen ------ worden aangebracht die dienen voor het uitsluitend gebruik ten behoeve -- van enig ander of enige andere appartementsrechten dient dit te worden -- gedoogd (gedacht wordt hier aan onder meer aan: ----------

- de traforuimten, waarvan er tenminste één bestemd is voor het -------- appartementsrecht met indexnummer 1 (zalencomplex); ----------
- de laagspanningsruimte, tussen indexnummers 1 en 2 in de kelder, ---- welke bestemd is voor technische voorzieningen voor de ---------- appartementsrechten met indexnummers 1 en 2; ----------
- de ruimte technische voorzieningen nabij de fietsenstalling in de kelder, welke bestemd is voor de sprinklerinstallatie voor appartementsrecht -- met indexnummer 2 en voor de hydrofoorinstallatie voor ---------- appartementsrecht met indexnummer 3; ----------
- de watermeterruimte op de begane grond (alleen bereikbaar via -------

appartementsrecht met indexnummer 3) voor de appartementsrechten met indexnummers 1, 2, 6, 7 en 9. ----------
De inschatting is dat toegang tot die ruimten slechts incidenteel zal zijn. ---
Voor zover die ruimten enkel bereikt kunnen worden via privégedeelten ---
dienen de betreffende eigenaren/gebruikers van die privégedeelten daaraan hun medewerking te verlenen.----------
Artikel 35----------
Lid 7 (toevoeging) ----------
De verplichting om de niet-eigenaar gebruiker een verklaring als in dit -----
artikel 35 bedoeld te laten ondertekenen en aan het bestuur af te geven ---
geldt niet voor de professionele verhuurders.----------
De professionele verhuurders zijn wel verplicht aan de gebruiker de --------
verplichting op te leggen dat deze de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement alsmede de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.----------
Op eerste verzoek van het bestuur is de professionele verhuurder verplicht de namen en adressen van de gebruiker aan het bestuur door te geven, ---
voor zover dit voor de uitoefening van de taak van het bestuur nodig is.----
Artikel 42----------
lid 2 (toevoeging):----------
De naam van de vereniging is "**Vereniging van eigenaars Poort van** ----
Limburg te Weert". De vereniging heeft haar zetel in de gemeente Weert.
De vereniging kan handelen onder de naam: V.v.E. Poort van Limburg.-----
Artikel 47----------
lid 2 (toevoeging):----------
Het totaal aantal stemmen, dat in de vergadering van eigenaars kan -------
worden uitgebracht, wordt bepaald op tienduizend (10.000) stemmen.------
Het totaal aantal stemmen dat de eigenaren kunnen uitbrengen als bedoeld in artikel 47 lid 2 van het modelreglement bedraagt: ----------

- wat appartementsrecht 1 betreft: eenduizend ---------- zevenhonderdtweeëndertig (1.732) stemmen; ----------
- wat appartementsrecht 2 betreft: tweeduizend vijfhonderddrieënveertig (2.543) stemmen;----------
- wat appartementsrecht 3 betreft: vierduizend driehonderd (4.300) ----- stemmen;----------
- wat appartementsrecht 4 betreft: tachtig (80) stemmen; ----------
- wat appartementsrecht 5 betreft: eenduizend (1.000) stemmen;--------
- wat appartementsrecht 6 betreft: tweeënveertig (42) stemmen; --------
- wat appartementsrecht 7 betreft: eenhonderdvierentwintig (124) ------ stemmen;----------
- wat appartementsrecht 8 betreft: negenenvijftig (59) stemmen; --------
- wat appartementsrecht 9 betreft: eenhonderdtwintig (120) stemmen;--

zulks met dien verstande dat een eigenaar, die gerechtigd is tot meer dan - één appartementsrecht en als gevolg daarvan meer dan de helft van het -- totaal aantal stemmen zou kunnen uitbrengen, in totaal maximaal een ----- zodanig aantal stemmen kan uitbrengen als de eigenaars van de andere --- appartementsrechten tezamen kunnen uitbrengen, mits de eigenaars van - de andere appartementsrechten gezamenlijk tenminste één/derde van het totaal aantal stemmen zouden kunnen uitbrengen.----------
Artikel 63 wordt vernummerd naar 63A ----------

Artikel 63B ----------
(toevoeging) ----------
Alle bedragen vermeld in het reglement, met uitzondering van het in artikel 15 lid 5 bedoelde bedrag, respectievelijk de door de vergadering ----------
vastgestelde bedragen, zullen telkens jaarlijks zodanig wijzigen als ---------
overeenkomt met de wijziging gedurende bedoelde periode van het door --
het Centraal Bureau voor de Statistiek te Voorburg, hierna te noemen: ----
C.B.S. te publiceren consumentenprijsindex-alle huishoudens, op basis twee duizend zes is eenhonderd (2006=100). ----------
De wijziging zal worden bereikt door de bedragen, zoals die telkens bij het begin van elk jaar groot zijn, te vermenigvuldigen met een breuk, waarvan de teller wordt gevormd door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de maand waarin bedoelde periode van één jaar eindigt - of – bij het ontbreken van die publicatie – voor de het laatst daaraan ------
voorafgaande maand ten aanzien waarvan de publicatie wel is geschied en de noemer door de bedoelde consumentenprijsindex die werd gepubliceerd voor de bij de aanvang van bedoelde jaarlijkse periode lopende maand. ----
Mocht het C.B.S. inmiddels zijn overgegaan tot publicatie van de ----------
consumentenprijsindex-alle huishoudens op een meer recente tijdbasis, dan zullen de prijsindices van de nieuwe reeks in aanmerking worden genomen, zo nodig na koppeling aan de cijfers van voorafgaande reeksen. De wijze --
van koppeling zal geschieden in overleg met het C.B.S. ----------
Komt de consumentenprijsindex-alle huishoudens te vervallen, dan zullen -
de in de eerste zin van dit artikel genoemde bedragen worden gewijzigd ---
aan de hand van andere vergelijkbare prijsindices.----------
Artikel 63C (toevoeging) ----------
Het bestuur bestaat, totdat de eerste ledenvergadering wordt gehouden ---
voor een periode van ten minste twee (2) jaren (gerekend vanaf de eerste ledenvergadering) uit een door de gemeente Weert aan te wijzen ----------
(rechts)perso(o)n(en). Deze (rechts)perso(o)n(en) zal/zullen tevens als ---
administratief beheerder optreden en secretariële, financiële en facilitaire --
diensten verlenen aangaande de Vereniging van Eigenaars. ----------
NIEUWE ERFDIENSTBAARHEDEN ----------

1. Onder de opschortende voorwaarde dat de appartementsrechten met --
indexnummers 1 en 9 niet meer aan een en dezelfde eigenaar ----------
(eigenaren) toebehoren wordt gevestigd en aangenomen als ----------
erfdienstbaarheid ten behoeve appartementsrecht met indexnummer 9 –als heersend erf- en ten laste van appartementsrecht met ----------
indexnummer 1 –als dienend erf- het recht voor de eigenaar en --------
gebruikers van het heersend erf om via daartoe dienende opslagruimte en toegangen tot de opslagruimte van het dienend erf de ruimte -------
technische voorzieningen (is dus geen opslagruimte) van het heersend erf in de kelder te bereiken. ----------
2. Onder de opschortende voorwaarde dat de appartementsrechten met --
indexnummers 3 en 5 niet meer aan een en dezelfde eigenaar ----------
(eigenaren) toebehoren wordt gevestigd en aangenomen als ----------
erfdienstbaarheid ten behoeve appartementsrecht met indexnummer 3 –als heersend erf- en ten laste van appartementsrecht met ----------
indexnummer 5 –als dienend erf- het recht voor de eigenaar en --------
gebruikers van het heersend erf om via de in- en uitgang van de -------
parkeerkelder van het dienend erf de fietsenstallingsruimte van het ----

heersend erf in de kelder te bereiken en omgekeerd, op een voor de --- eigenaar van het dienend erf minste bezwaarlijke wijze. ----------
Het gebruik zal in onderling overleg worden geregeld, waarbij de ------- eigenaar van het dienend erf gebruiksregels kan stellen in verband met de veiligheid en baldadigheid. ----------

BESTAANDE ERFDIENSTBAARHEDEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN ---- EN/OF KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN ----------

Ten aanzien van bestaande erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen ----- en/of kwalitatieve verplichtingen wordt ten deze nog verwezen naar -------- gemelde inschrijving hypotheken 4 deel 58379 nummer 100 (akte van ----- levering door gemeente Weert aan projectontwikkelaar), waarin onder meer woordelijk is opgenomen: ----------

"A. Koper moet gedogen dat palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, --- aanduidingsbordjes en pijpleidingen voor openbare doeleinden, op, in, - aan of boven het door koper gekochte en de daarop aanwezige casu --- quo op te richten opstallen, worden aangebracht en onderhouden op -- plaatsen waar en de wijze waarop de gemeente dit nodig zullen achten. Koper is verplicht al hetgeen krachtens dit artikel is aangebracht te ---- laten bestaan. ----------

Deze verplichting is zodanig gevestigd dat het bij overgang van de ----- eigendom van het hierbij verkochte daarop blijft rusten en zal overgaan op degene(n) die het hierbij verkochte dan wel een gedeelte daarvan -- verkrijgt/verkrijgen en dat mede gebonden zullen zijn degenen die een recht van gebruik van het hierbij verkochte zullen verkrijgen. ----------

B. Ten deze wordt verwezen naar artikel 10 leden 4, 5 en 6 van voormelde realisatieovereenkomst, waarin onder andere woordelijk staat vermeld:

"4. De ontwikkelaar draagt zorg voor het opleggen van een ---------- kettingbeding aan verkrijgers en hun rechtsopvolgers van een ----- appartementsrecht in het bouwplan, dat het volgende inhoudt: -----

- Het is kopers casu quo de toekomstige bewoners verboden om andere dan bij oplevering aangebrachte materialen en --------- afmetingen van erfafscheidingen tussen privé en openbaar ----- terrein te plaatsen dan wel te vervangen zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de gemeente." ----------

Enzovoorts. ----------

"- Wijzigingen aan gevels en daken dienen te allen tijde de ------- schriftelijke goedkeuring te hebben van de gemeente.----------

5. De ontwikkelaar is verplicht het hiervoor bepaalde bij gehele of ---- gedeeltelijke vervreemding, zoals in geval van gehele of ---------- gedeeltelijke eigendomsoverdracht, dan wel bij vestiging van een -- zakelijk gebruiks- of genotsrecht, tezamen met deze bepaling en -- het onderstaande boetebeding in hun geheel aan elke opvolger in - de eigendom of rechthebbende op het zakelijk gebruiks- of --------- genotsrecht ten behoeve van de gemeente op te leggen. Deze ----- verplichting dient door de ontwikkelaar bij wijze van een ---------- kwalitatieve verplichting in een notariële akte te worden ---------- opgenomen en in de openbare registers te worden ingeschreven.---

6. Indien en voor zover de ontwikkelaar tekortschiet in de nakoming - van zijn verplichtingen uit het in dit artikel bepaalde, verbeurt hij -- ten behoeve van de gemeente een zonder ingebrekestelling of ----- rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare boete van ---------

€10.000,00 per dag voor iedere dag dat de ontwikkelaar met de --- nakoming hiervan in gebreke is, zulks onverminderd het recht van de gemeente om aanvullende schadevergoeding van de ---------- ontwikkelaar te vorderen." ----------

Enzovoorts. ----------

"De koper is verplicht en verbindt zich jegens de gemeente, die dit voor zich aanvaardt, het hiervoor bepaalde bij overdracht van het geheel of een gedeelte van het verkochte, alsmede bij de verlening daarop van -- een zakelijk recht, aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen en in verband daarmee, om het bepaalde in de notariële akte of verlening van zakelijk recht woordelijk op te nemen en voor zover ook - zonder die oplegging bindend voor de nieuwe eigenaar of zakelijk ------ gerechtigde, in elk geval woordelijk op te nemen, een en ander op ----- verbeurte van een direct opeisbare boete van tienduizend euro --------- (€ 10.000,00) ten behoeve van de gemeente, met de bevoegdheid voor deze laatste om in plaats daarvan nakoming en/of vergoeding van de -- geleden schade te vorderen. Op gelijke wijze en onder dezelfde sanctie als hierboven bepaald, verbindt de koper zich jegens de gemeente tot - het bedingen bij wijze van derdenbeding van de nieuwe eigenaar of ---- zakelijk gerechtigde dat ook deze het in dit artikel bepaalde, als de ---- verplichting om dit door te geven zal opleggen aan diens ---------- rechtsopvolgers/zakelijk gerechtigden. Elke opvolgende vervreemder -- neemt daarbij namens en ten behoeve van de gemeente het beding --- aan."" ----------

en het eerder in deze akte onder het kopje "**2.VESTIGING** ---------- **ERFDIENSTBAARHEID (ten behoeve van eigendom Brunenberg)**" bepaalde, het eerder in deze akte onder het kopje "**3.LEVERING VAN ONDER DE SPLITSING TE BRENGEN PERCELEN**" in artikel 9 -------- bepaalde en het eerder in deze akte onder het kopje "**5.VESTIGING** - **ERFDIENSTBAARHEID (ten laste van eigendom Brunenberg)**" --- bepaalde. ----------

7. HERNIEUWDE ONDERSPLITSING ----------

De comparant verklaarde ter uitvoering van het door de eigenaren --------- overeengekomen te willen overgaan tot ondersplitsing van: ----------

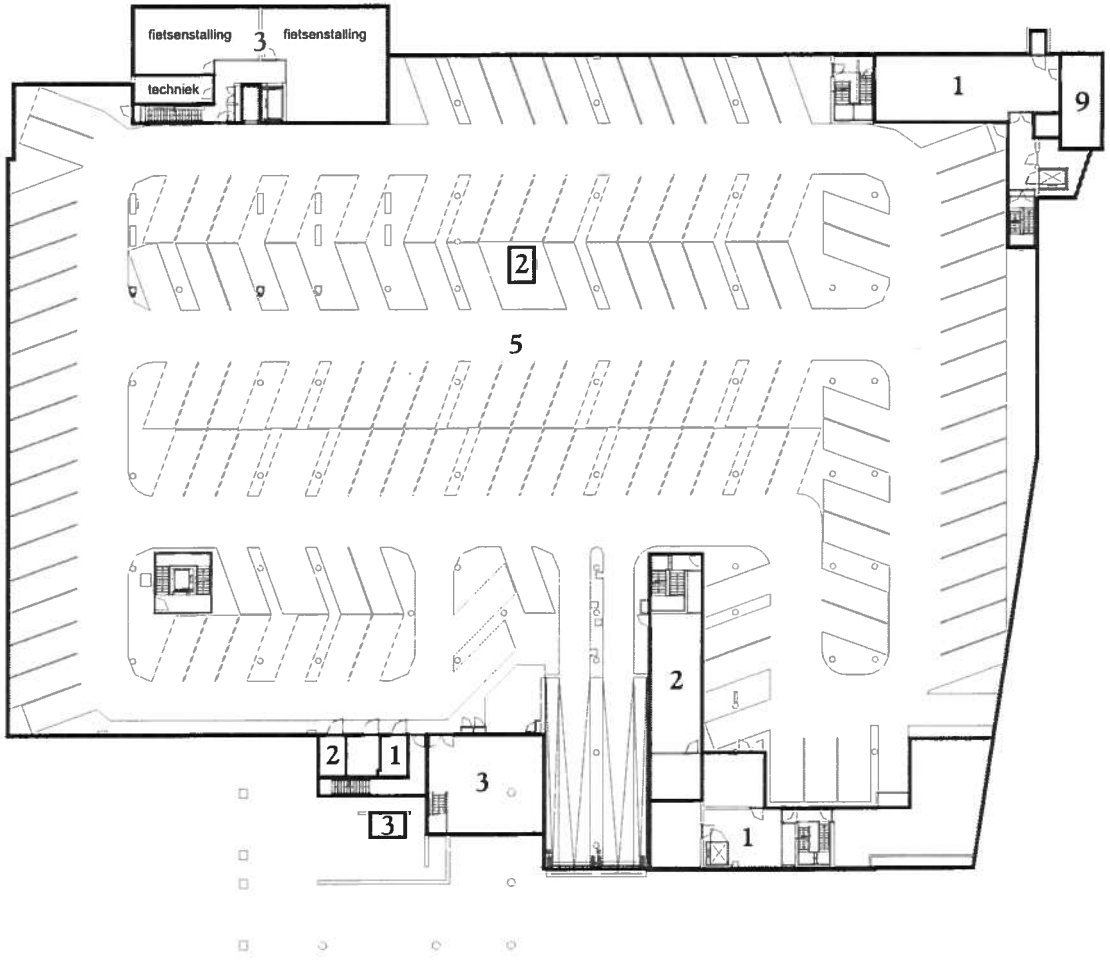
het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van -- vijfenzestig (65) woningen in diversen typen op de begane grond en de eerste tot en met de achtste verdieping en daarbij behorende ---------- bergingen, waaronder fietsenstalling, in de kelder, met alle aan die ---- woningen en bergingen dienstbare voorzieningen en werken, plaatselijk bekend Weert, Werthaboulevard/Breekpoort/Bassin, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R complexaanduiding 5024, appartementsindex 3;----------

uitmakende het vier duizend driehonderd/tien duizendste ---------- (4.300/10.000e) onverdeeld aandeel in het onder hoofdstuk 5 bedoelde gebouwencomplex.----------

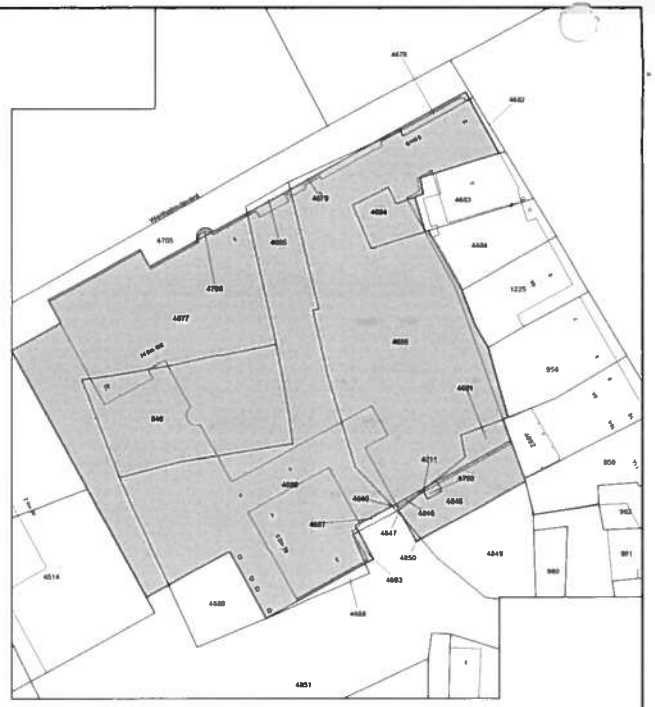
SPLITSINGSTEKENING ----------

De comparante verklaarde: ----------

- dat in verband met deze ondersplitsing de tekening, als bedoeld in ----- artikel 5:109 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek is vervaardigd, welke --- tekening overeenstemt met gemelde tekening van de hoofdsplitsing, -- met dien verstande dat op de onderhavige tekening binnen de grenzen



stallingsgarage



Kadastrale Situatie

Gemeente	Weert
Sectie	R
Nummer	949, 4680, 4686, 4684, 4677, 4678, 4691, 4693, 4706, 4709, 4711, 4846, 4848 en 4850
Schaal	1 : 500

0 10 20
meters

SPLITSINGSTEKENING

Weert
Beekpoort

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 9 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Weert sectie R nummers 949, 4680, 4686, 4684, 4677, 4678, 4691, 4693, 4706, 4709, 4711, 4846, 4848 en 4850

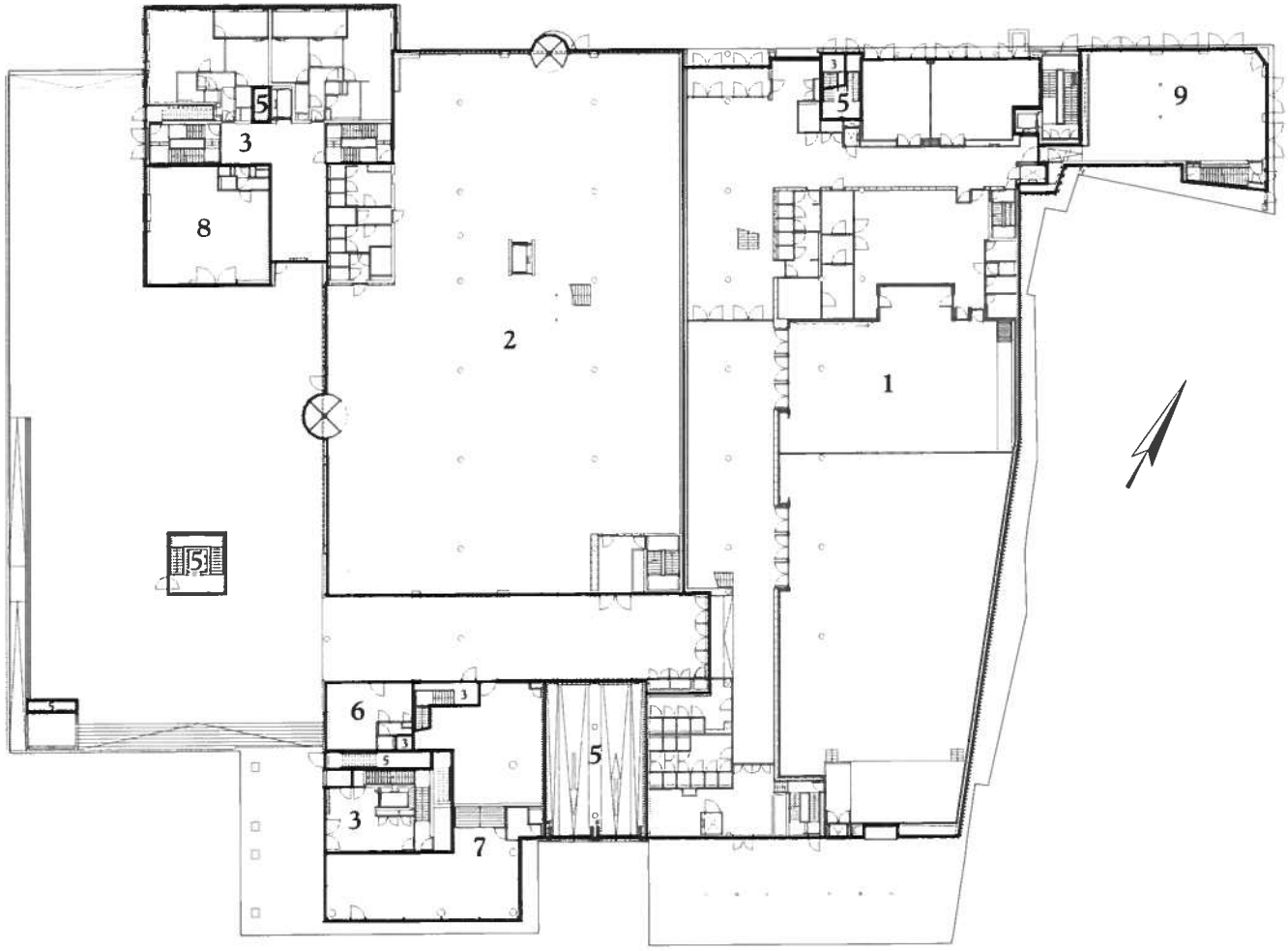
Weert,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

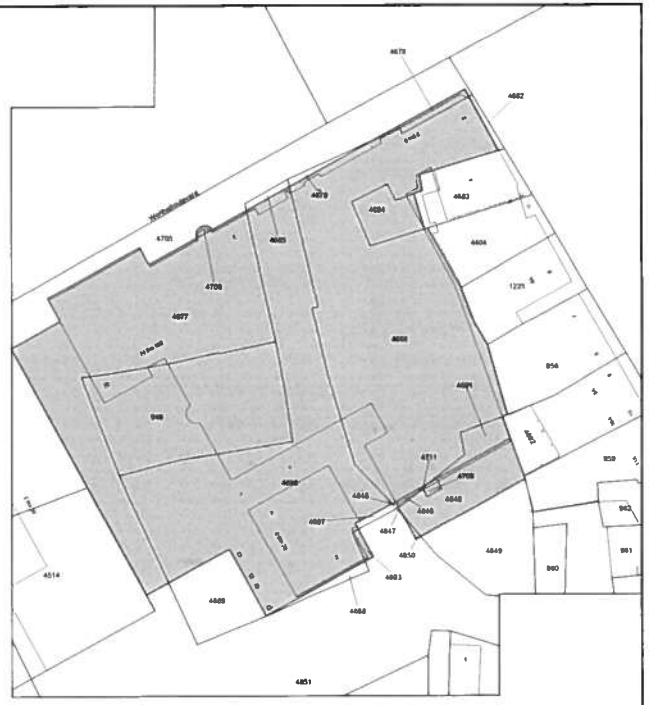
Opdrachtgever:	Van Gorp Mailherbe Notarissen Postbus 291 6000 AG Weert	Werknummer: 2015-068 Getekend, juni 2012 Versie: 15 april 2015 Versie: Blad 1 van 7 bladen Schaal 1 : 200 Formaat A1
	Geerts teken- en adviesburo V.O.F. Pareastraat 21 5507 LE VELDHOVEN tel 040 205 18 34 mail info@teken-adviesburo.nl web www.teken-adviesburo.nl	

Geerts teken- en adviesburo

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend



begane grond



Kadastrale Situatie

Gemeente	Weert
Sectie	R
Nummer	949, 4680, 4686, 4684, 4677, 4678, 4691, 4693, 4706, 4709, 4711, 4846, 4848 en 4850
Schaal	1 : 500

0 10 20
meters

SPLITSINGSTEKENING

Weert
Beekpoort

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 9 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Weert sectie R nummers 949, 4680, 4686, 4684, 4677, 4678, 4691, 4693, 4706, 4709, 4711, 4846, 4848 en 4850

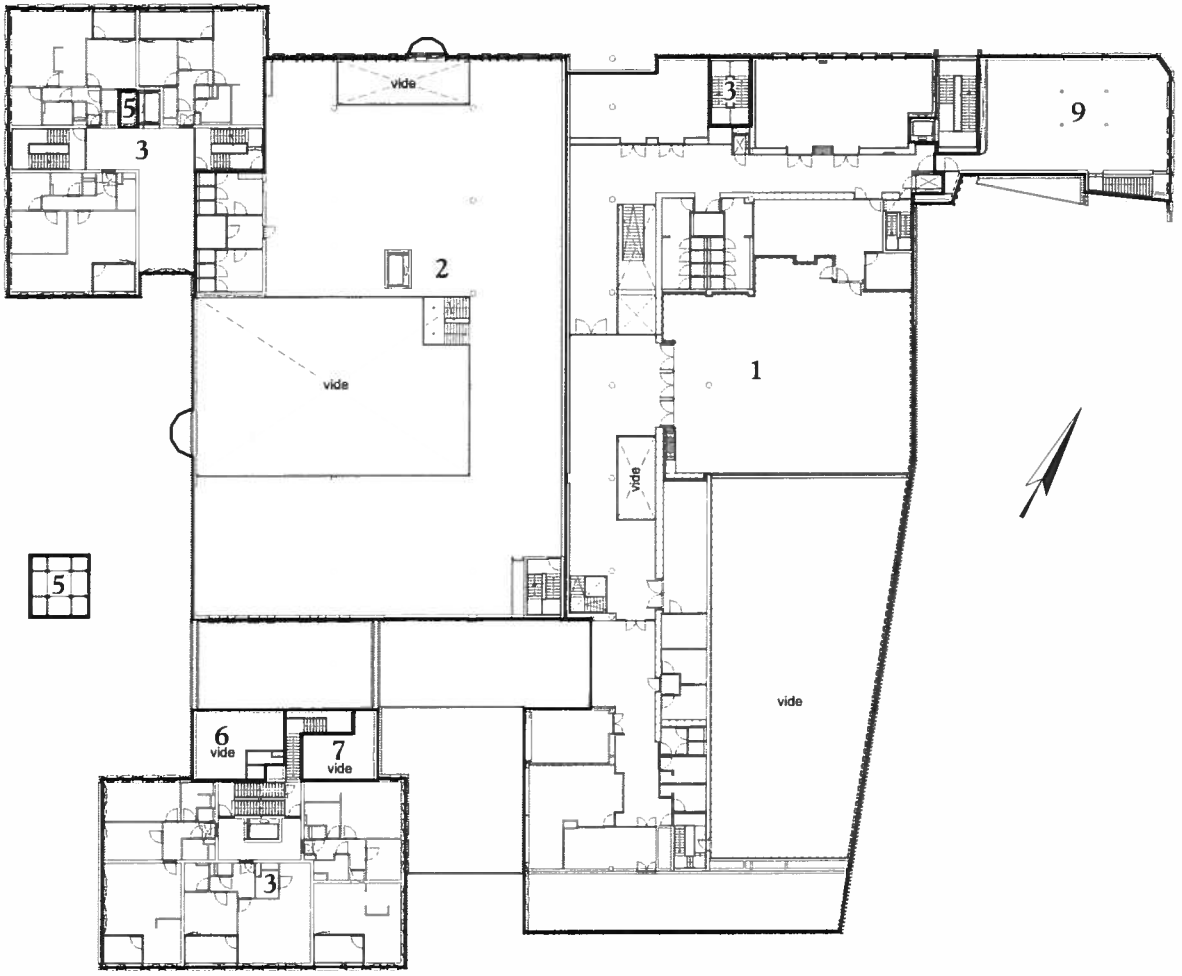
Weert,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever:	Van Gorp Mailherbe Notariaan Postbus 281 6000 AG Weert	Werknummer: 2015-068 Getekend, juni 2012 Versie: 15 april 2015 Versie: Blad 2 van 7 bladen Schaal 1 : 200 Formaat A1
	Geerts teken- en adviesbureau V.O.F. Paterstraat 21 5507 LE VELDHOVEN tel 040 205 18 34 mail info@teken-adviesburo.nl web www.teken-adviesburo.nl	

Geerts teken- en adviesbureau

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend



eerste verdieping / dak



Kadastrale Situatie

Gemeente	Weert
Sectie	R
Nummer	949, 4680, 4686, 4684, 4677, 4678, 4691, 4693, 4706, 4709, 4711, 4846, 4848 en 4850
Schaal	1 : 500

0 10 20
meters

SPLITSINGSTEKENING

Weert
Beekpoort

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 9 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Weert sectie R nummers 949, 4680, 4686, 4684, 4677, 4678, 4691, 4693, 4706, 4709 , 4711, 4846, 4848 en 4850

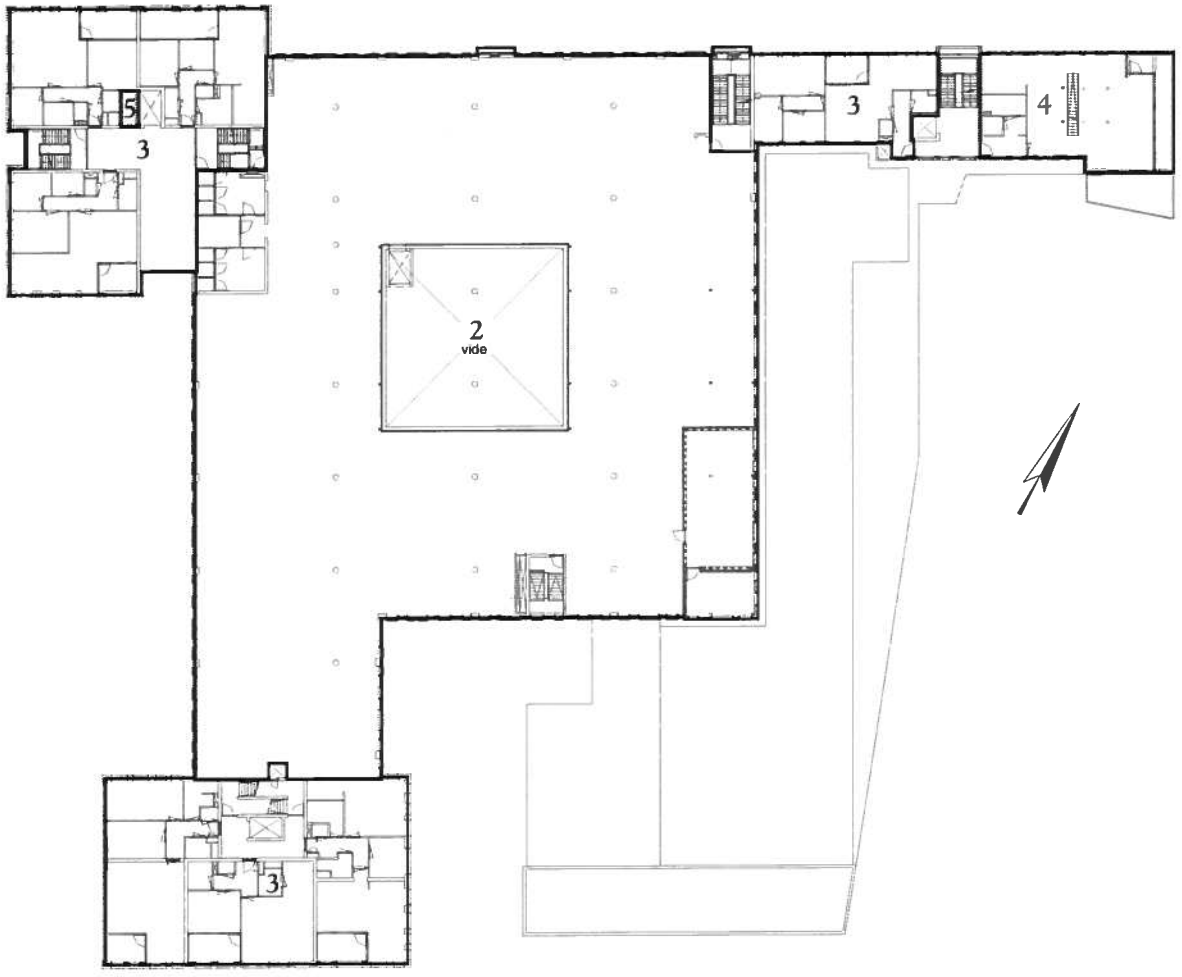
Weert,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever:	Van Gorp Meiherbe Notarissen Postbus 291 6000 AG Weert
Werknummer: 2015-068	
Getekend, juni 2012	
Versie: 15 april 2015	
Versie:	
Blad 3 van 7 bladen	
Schaal 1 : 200	
Formaat A1	

Geerts teken- en adviesburo V.O.F.
Paleisstraat 21
5507 LE VELDHOVEN
tel: 040 205 18 34
mail: info@teken-advlesburo.nl
web: www.teken-advlesburo.nl

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend.



tweede verdieping / dak



Kadastrale Situatie

Gemeente	Weert
Sectie	R
Nummer	949, 4680, 4686, 4684, 4677, 4678, 4691, 4693, 4706, 4709, 4711, 4846, 4848 en 4850
Schaal	1 : 500

0 10 20
meters

SPLITSINGSTEKENING

Weert
Beekpoort

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 9 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Weert sectie R nummers 949, 4680, 4686, 4684, 4677, 4678, 4691, 4693, 4706, 4709, 4711, 4846, 4848 en 4850

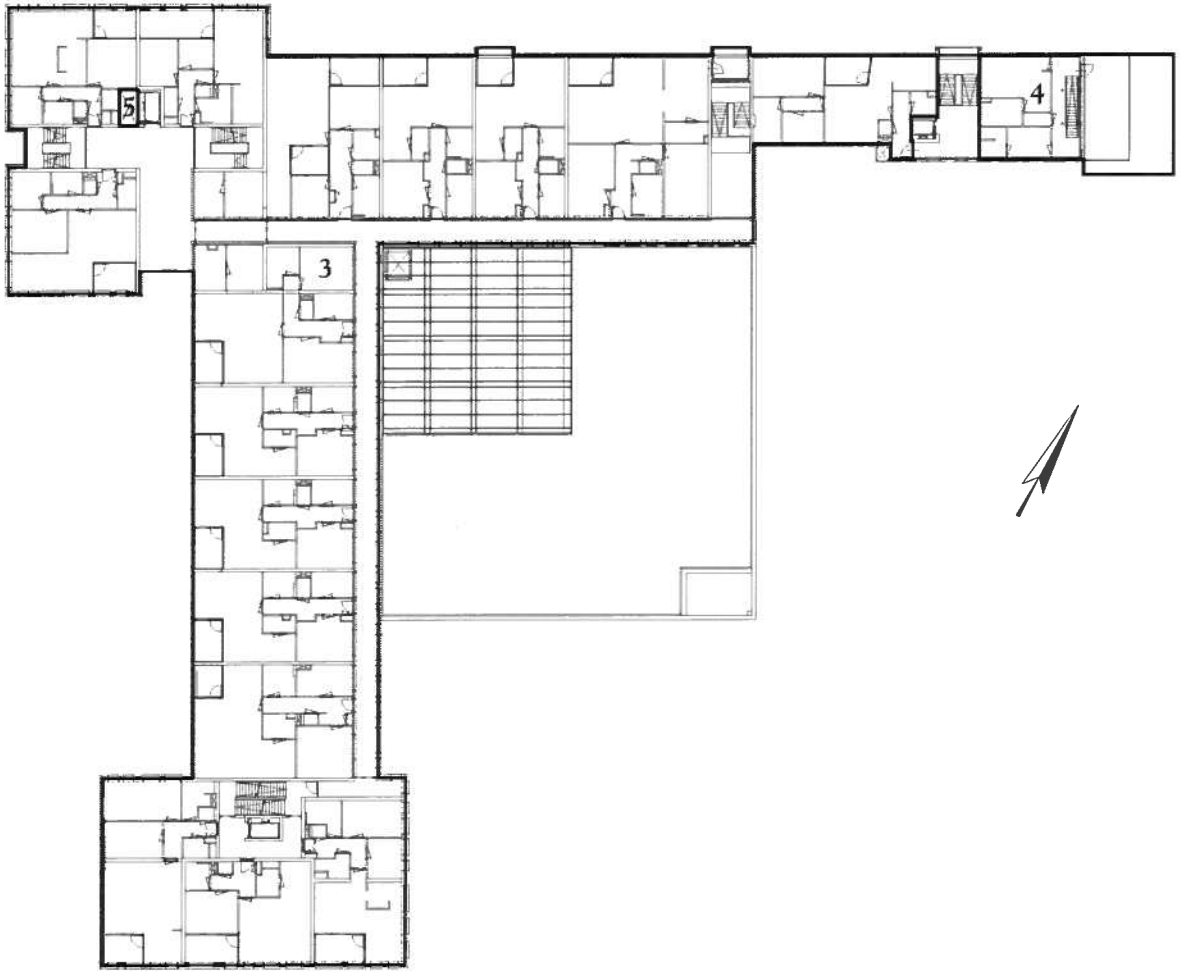
Weert,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever:	Van Gorp Mailhelbe Notarissen Postbus 291 6000 AG Weert
Werknummer: 2015-066	
Getekend, juni 2012	
Versie: 15 april 2015	
Versie:	
Blad 4 van 7 bladen	
Schaal 1 : 200	
Formaat A1	

Geerts teken- en adviesburo V.O.F.
Paleisstraat 21
5507 LE VELDHOVEN
tel. 040 205 18 34
mail: info@teken-advresburo.nl
web www.teken-advresburo.nl

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend



derde verdieping / dak



Kadastrale Situatie

Gemeente	Weert
Sectie	R
Nummer	949, 4680, 4686, 4684, 4677, 4678, 4691, 4693, 4706, 4709, 4711, 4846, 4848 en 4850
Schaal	1 : 500

0 10 20
meters

SPLITSINGSTEKENING

Weert
Beekpoort

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 9 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Weert sectie R nummers 949, 4680, 4686, 4684, 4677, 4678, 4691, 4693, 4706, 4709, 4711, 4846, 4848 en 4850

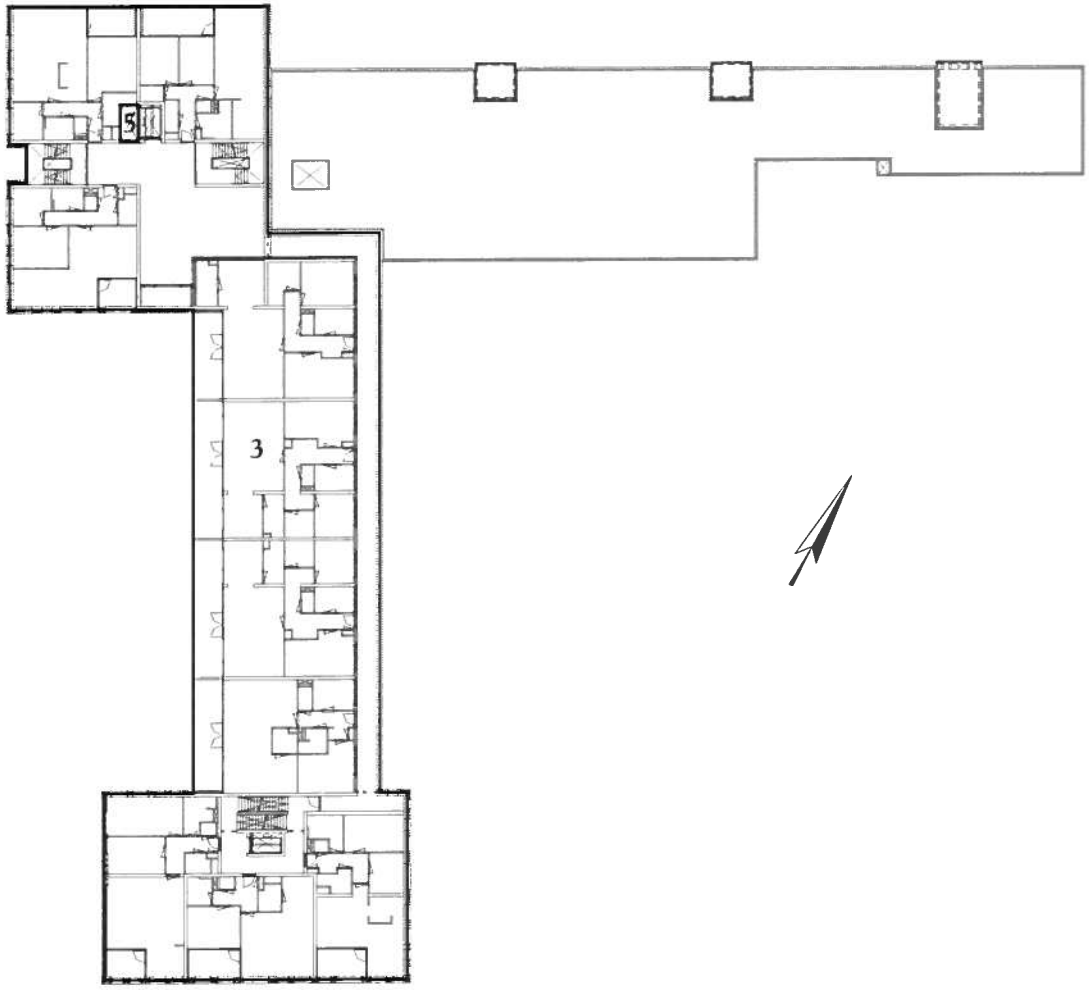
Weert,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

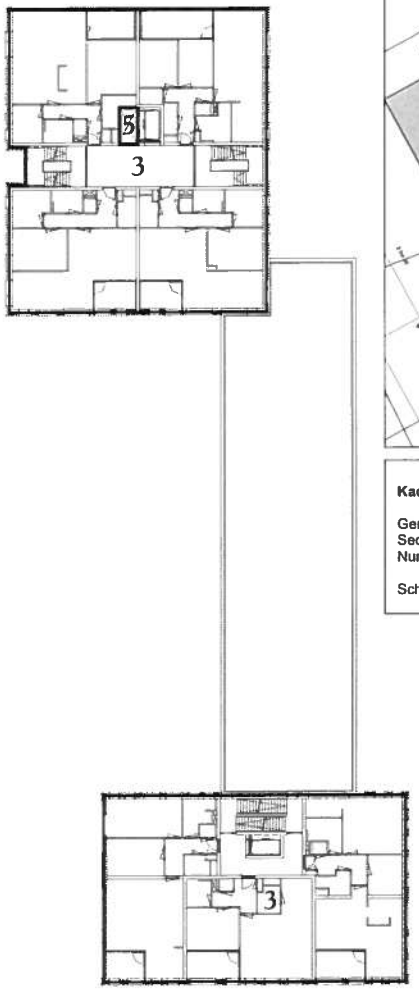
Opdrachtgever:	Van Gorp Maiherbe Notarissen Postbus 291 6000 AG Weert
Werknummer 2015-068	
Getekend, juni 2012	
Versie: 15 april 2015	
Versie:	
Blad 5 van 7 bladen	
Schaal 1 : 200	
Formaat A1	

Geerts teken- en adviesburo V.O.F.
Paleisstraat 21
5507 LE VELDHOVEN
tel 040 205 18 34
mail info@teken-adviesburo.nl
web www.teken-adviesburo.nl

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend



vierde verdieping / dak



vijfde verdieping / dak



Kadastrale Situatie

Gemeente	Weert
Sectie	R
Nummer	949, 4680, 4686, 4684, 4677, 4678, 4691, 4693, 4706, 4709, 4711, 4846, 4848 en 4850
Schaal	1 : 500

0 10 20
meters

SPLITSINGSTEKENING

Weert
Beekpoort

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 9 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Weert sectie R nummers 949, 4680, 4686, 4684, 4677, 4678, 4691, 4693, 4706, 4709, 4711, 4846, 4848 en 4850

Weert,
De Notaris

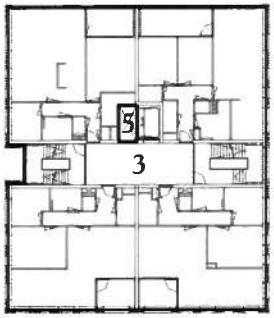
Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever:	Van Gorp Mailherbe Notarissen Postbus 291 6000 AG Weert
	Werknummer: 2015-068
	Getekend, juni 2012
	Versie: 15 april 2015
	Versie:
	Blad 6 van 7 bladen
	Schaal 1 : 200
	Formaat A1

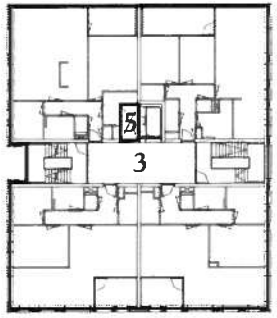
Geerts teken- en adviesburo

Geerts teken- en adviesburo V.O.F.
Peerestraat 21
5507 LE VELDHOVEN
tel 040 [illegible] 18 34
mail info@teken-advresburo.nl
web www.teken-advresburo.nl

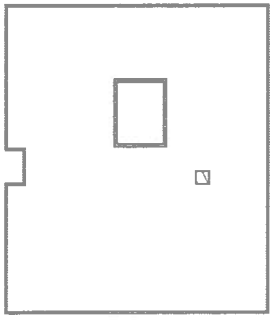
Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend



zesde verdieping



zevende verdieping



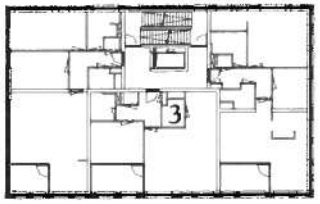
dak



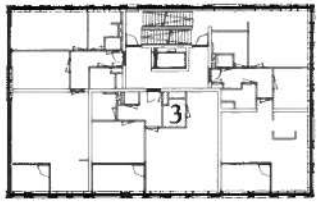
Kadastrale Situatie

Gemeente	Weert
Sectie	R
Nummer	949, 4680, 4686, 4684, 4677, 4678, 4691, 4693, 4706, 4709, 4711, 4846, 4848 en 4850
Schaal	1 : 500

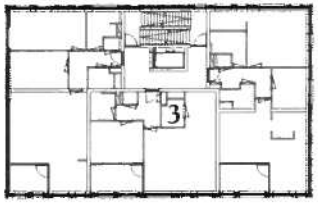




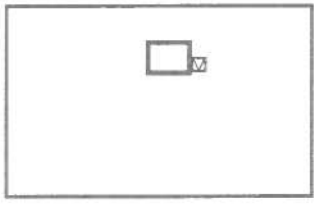
zesde verdieping



zevende verdieping



achtste verdieping



dak

0 10 20
meters

SPLITSINGSTEKENING

Weert
Beekpoort

Deze tekening behoort bij de aanvraag tot vaststelling van het complexnummer bij de voorgenomen splitsing in 9 appartementsrechten van de percelen kadastraal bekend in de gemeente Weert sectie R nummers 949, 4680, 4686, 4684, 4677, 4678, 4691, 4693, 4706, 4709, 4711, 4846, 4848 en 4850

Weert,
De Notaris

Depotnummer:	Complexnummer:	Vastgesteld d.d.:

Opdrachtgever: Van Gorp Mailhorbe Notarissen
Postbus 291
6000 AG Weert

Geerts teken- en adviesburo V.O.F.
Paterstraat 21
5507 LE VELDHOVEN
tel 040 205 18 34
mail info@teken-adviesburo.nl
web www.teken-adviesburo.nl

Geerts teken- en adviesburo

Werknummer:	2015-066
Getekend,	juni 2012
Versie:	15 april 2015
Versie:	
Blad	7 van 7 bladen
Schaal	1 : 200
Formaat	A1

Aan deze tekening kunnen géén betrouwbare maten worden ontleend

Algemene informatie

Aanbesteding: Openbare verkoop Poort van Limburg
Aanbestedende Dienst: Gemeente Weert
Referentie: -

Toelichting:

Vraag en antwoord

Ref.nr. 1
Onderwerp: Foto's

Vraag:
Zijn er foto's van de ruimten die niet door ons bezichtigd konden worden? t. w. :
- Grote opslagruimte kelder incl inventaris die erin staat
- Technische ruimte op eerste verdieping (achter podium)

Antwoord:
Enkel de grote opslag in de kelder was niet toegankelijk tijdens de bezichtiging, hiervan zijn foto's bijgevoegd. Alle technische ruimten op de eerste verdieping (achter het podium) waren toegankelijk en zijn bezichtigd.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 2
Onderwerp: Energieverbruik

Vraag:
De afgelopen jaren is het energieverbruik (specifiek elektra) rond de 200.000 kwh per jaar geweest. Voor een pand dat niet representatief gebruikt wordt is dit enorm hoog. Welke apparatuur verbruikt deze hoeveelheid elektriciteit?

Antwoord:
Dit is niet exact bekend. De grootste elektraverbruiker is de koelinstallatie. Een van de redenen van het hoge elektraverbruik is in ieder geval het jarenlang niet goed functioneren en inregelen van luchtbehandelingsinstallatie, waar koeling onderdeel van is, geweest. Dit is afgelopen jaar aangepast en verholpen en hierbij is een reductie in elektraverbruik zichtbaar.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 3

Onderwerp:
Grote zaal afmeting

Vraag:
De exacte afmeting (m2) van de grote zaal is lastig uit de kaart te halen. Kunnen jullie deze aantal m2 delen?

Antwoord:
Ja, de grote zaal heeft een oppervlakte van 1.518,27 m2

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 4

Onderwerp:
Capaciteit versus exploitatievergunning

Vraag:
Het pand heeft een capaciteit van 2100 personen. Is qua locatievoorzieningen (inpandig, maar ook qua parkeren) het mogelijk om een exploitatievergunning voor momenten met deze capaciteit te verkrijgen? Of anders, wat is het maximum aantal gelijktijdige bezoekers van deze locatie dat wordt toegestaan?

Antwoord:
Op basis van de actuele gebruiksmelding (uit 2013) is het maximum aantal bezoekers dat wordt toegestaan per ruimte bekend: grote zaal en foyer BG (1250 personen), kleine zaal 01 BG (120 personen), grote zaal en foyer eerste verdieping (550 personen), kleine zaal 02 eerste verdieping (120 personen), kleine zaal 03 eerste verdieping (60 personen). In totaal gaat het hier over 2100 personen. Dit is inpandig. Voor het parkeren zijn de voorzieningen zoals beschreven in par 02.02 van het Bidbook nabij beschikbaar, en het overige parkeren dient in de omgeving / binnenstad van Weert plaats te vinden.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 5

Onderwerp:
Exploitatievergunning

Vraag:
Voldoen de installaties (klimaat, luchtverversing, elektra) van het gebouw, op moment van verkoop, aan de gestelde normen voor het verkrijgen van een

exploitatievergunning (horeca & events)?

Antwoord:
Ja, alle installaties (met uitzonder van de keukenapparatuur omdat deze niet gekeurd zijn) voldoen aan de gestelde normen.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. **Onderwerp:**
6 Exploitatievergunning

Vraag:
Voldoet de locatie aan de akoestische normen t.b.v. het verkrijgen van een exploitatievergunning en zitten hier beperkingen aan? (t.b.v. horeca & events)

Antwoord:
Ja, het gebouw voldoet aan de akoestische normen voor het verkrijgen van een exploitatievergunning mits de beperkingen blijkend uit het akoestisch onderzoek (bijlage 4 bij het bidbook) in ogenschouw worden genomen. Dat betekent dat de hogere bastonen niet (langdurig) zijn toegestaan.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. **Onderwerp:**
7 Terrasmogelijkhen

Vraag:
Bestaan er mogelijkheden om een terras te verkrijgen incl. exploitatievergunning hiervoor (huur van grond gemeente t.b.v. terras) aan de kanaalzijde van het pand? Of is dit uitgesloten?

Antwoord:
Het is in principe mogelijk om een terras te realiseren aan de zijde van de Werthaboulevard, voor zover dit op gemeentelijk eigendom wordt aangelegd. Wel dient hiervoor een terrasvergunning te worden aangevraagd. Een terras op eigendom van RWS/De Staat, is niet mogelijk.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. **Onderwerp:**

8 Brandveilige afwerking voormalige doorgang New York Pizza

Vraag:
Is deze afsluiting (muren op begane grond en eerste verdieping) volgens normen (o.a. brandveiligheid) afgewerkt en zijn alle installaties losgekoppeld?

Antwoord:
Beide doorgangen naar de voormalige Brasserie zijn brandwerend afgewerkt en de installaties zijn losgekoppeld. Enkel de twee techniekruimten van de voormalige Brasserie voor CV en LBK zijn nog toegankelijk via de Poort van Limburg, zie het antwoord op vraag 17.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. **Onderwerp:**
9 Koepelverplichting in VVE

Vraag:
Er was een verplichting vanuit de Gemeente (voormalig eigenaar) om een bijdrage te doen aan een nieuwe koepel in de VVE. Is deze bijdrage voldaan?

Antwoord:
Ja, deze bijdrage is voldaan en er is geen sprake meer van een verplichting inzake de koepel.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. **Onderwerp:**
10 Bereidstellingsverklaring bankgarantie

Vraag:
Een bereidstellingsverklaring bankgarantie van een gerenommeerde bank verkrijgen is een hele onderneming en vraagt (te)veel tijd (zeker als onze organisatie niet bancair is gefinancierd). Is het ook mogelijk om het garantiebedrag van 100.000 euro onder te brengen op een derdenrekening (bij een notaris) ?

Antwoord:
Nee, de gemeente is niet bereid dit als alternatief toe te staan omdat dit de gemeente minder zekerheid biedt. Een bereidstellingsverklaring bankgarantie is, bij goed contact met de eigen bank, relatief makkelijk te verkrijgen. Dit is namelijk enkel een verklaring van de bank dat zij, indien

partij inschrijft binnen de verkoopprocedure en wint, uiterlijk twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst bereid is een bankgarantie van €100.000,- te verstrekken.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 11
Onderwerp: Technische bekwaamheid (pagina 13)

Vraag:
"Eigendom hebben van een vastgoedobject met een minimale jaaromzet van € 350.000,-" . Is het huren van een vastgoedobject met een minimale jaaromzet van € 350.000,- ook voldoende? Essentie is nl om ervaring te hebben met een vergelijkbare exploitatie.

Antwoord:
Ja, dit is toegestaan. Er is immers gevraagd om het in eigendom hebben of het (risicodragend) exploiteren van een gebouw met een jaaromzet van € 350.000,-. Het huren van een vastgoedobject met een minimale jaaromzet van € 350.000,- valt naar inzien van de gemeente onder het (risicodragend) exploiteren.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 12
Onderwerp: Vragen Poort van Linmburg

Vraag:
Wat is het gecontracteerde elektrische vermogen?

Antwoord:
Het gecontracteerde elektrische vermogen is 192kW. Fysieke capaciteit Werthaboulevard 1 is 1000 kVA.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 13
Onderwerp: Vragen Poort v Limburg

Vraag:
Is er een inventarislijst beschikbaar.

Antwoord:
Nee, er is geen complete inventarislijst beschikbaar. Zoals aangegeven in het Bidbook in par 04.03 behoorde alle aanwezige losse inventaris tot de verkoop. Dit is in ieder geval al het meubilair (stoelen, tafels, bureaus, bars, etc.), keukenapparatuur en servies (zie ook foto's van grote opslag in kelder).

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 14
Onderwerp: Poort v Limburg

Vraag:
3. Hoeveel terras mag er? Hoe lang loop die vergunning?

Antwoord:
Voor een eventueel terras moet een terrasvergunning aangevraagd worden, zie ook het antwoord op vraag 7. Dit kan naar verwachting enkel tussen de gevel en het plantsoen (ca. 4 x 13,5 m). Het is niet toegestaan voor de opgangen van de appartementen en de entree van het zalencentrum.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 15
Onderwerp: Poort v Limburg

Vraag:
VVE zou de lekkages in de kelder oplossen, waaruit blijkt dit en wanneer zal dit opgelost zijn?

Antwoord:
De VvE is opdrachtgever om deze lekkage op te lossen. De aannemer heeft in de week van 7 oktober 2024 opdracht gekregen om met een plan van aanpak te komen. Tijdstip van uitvoering is nog niet bekend. De oorzaak van de lekkage is bekend en oplosbaar: het is geen grondwater, maar regenwater dat binnenkomt via de gevel tussen zalencentrum en brasserie.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 16
Onderwerp: Vragen Poort v Limburg

Vraag:
Is de buitenruimte aan de achterkant tbv laden/lossen ook onderdeel van het geheel?

Antwoord:
Ja, dit behoort ook tot het verkochte. De percelen R 4846, 4848 en 4850 behoren ook tot het te verkopen appartementsrecht. Zie hiervoor de splitsingsakte VvE (bijlage 6 bij Bidbook) op pagina 22 waar in lid 6 de hernieuwde hoofdsplitsing te vinden is met de toegevoegde percelen. Dit is in de nieuwe versie van de koopovereenkomst (die is bijgevoegd) aangepast.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 17
Onderwerp: Recht van overpad

Vraag:
Is er een recht van overpad voor de pizzaria in de kelder van de poort? Zo ja hoe is dit dan geregeld met zijn CV ketel en de luchtbehandeling?

Antwoord:
Dit gaat om twee techniekruimten in de kelder aan de kanaalzijde "techniekruimte CV en LBK brasserie", zoals aangegeven in bijlage 2 bij het Bidbook. Deze ruimten behoren bij appartementesindex 9 en zijn alleen toegankelijk via De Poort van Limburg. Dit is als erfdienstbaarheid beschreven in de splitsingsakte (bijlage 6 bij Bidbook) op pagina 58 bij "nieuwe erfdienstbaarheden".

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 18
Onderwerp: LBK Land van Horne

Vraag:
Er loopt over het dak een luchtbehandelingsleiding naar het Land van Horne. Is deze LBK van het land van Horne en hoe is dit dan geregeld.

Antwoord:
De luchtbehandelingskanalen lopen over het dak van de Poort van Limburg van achter naar voren. Een kanaal over het dak van de Poort van Limburg ten behoeve van Land van Horne is niet bekend. Land van Horne heeft op

het dak van de 1e verdieping een eigen LBK staan.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 19
Onderwerp: Procedure

Vraag:
Als geboden wordt en de nieuwe bestemming gaat het niet halen wat is dan de procedure? Want dit is uitgesloten in de prijsvraag en er wordt de indruk gewekt dat dan niet geleverd wordt of afgenomen hoeft te worden. Hiermee is er geen sprake van géén on voorwaardelijkheid.

Antwoord:
Partijen zullen in onderling overleg trachten om het eventueel benodigde publiekrechtelijke traject te laten slagen. Mogelijk leidt het publiekrechtelijke traject tot wijzigingen. Als deze wijzigingen van ondergeschikte aard zijn en geen of weinig afbreuk doen aan het ingediende plan, vormt dit geen reden om de overeenkomst te ontbinden. Als de voor het ingediende plan noodzakelijke herziening van het tijdelijke deel van het omgevingsplan en/of vergunningen uiteindelijk niet onherroepelijk worden, vindt er geen levering plaats. De koopovereenkomst wordt dan ontbonden en de kosten die de door de inschrijver zijn gemaakt zijn voor zijn rekening. Dit is in de nieuwe versie van de koopovereenkomst (die is bijgevoegd) aangepast en toegevoegd.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 20
Onderwerp: Technische geschiktheid

Vraag:
Kan er van de technische geschiktheid afgeweken worden wanneer een particulier met een goed plan een bod doet om een nieuw project op te zetten?

Antwoord:
Nee, dit is niet mogelijk waarbij de gemeente er vanuit gaat dat technische bekwaamheid (onderdeel par 04.03.02) hier bedoeld is. Een gebouw van deze omvang vraagt om een nieuwe eigenaar met ervaring met het in eigendom hebben dan wel exploiteren van een gebouw van soortgelijke omvang.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 21
Onderwerp: Verkochte grond

Vraag:
Welke grond behoort tot het verkochte?

Antwoord:
Er wordt een appartementsrecht verkocht, zie hiervoor de kadastrale aanduiding in par 02.01 van het Bidbook en het antwoord op vraag 16.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 22
Onderwerp: Terras mogelijkheid

Vraag:
Waar is terras mogelijk? Hoe groot is dit terras?

Antwoord:
Zie de antwoorden op vraag 7 en vraag 14.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 23
Onderwerp: Nooduitgang als ingang

Vraag:
Kan de nooduitgang op de begane grond (foyer) gebruikt worden als ingang?

Antwoord:
Ja, deze kan naast de hoofdingang aan de Werthaboulevard, als ingang gebruikt worden.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 24
Onderwerp: Ramen grote zaal

Vraag:
Mogen er ramen gecreëerd worden in de grote zaal aan de kant van de horeca panden aan het bassin?

Antwoord:
De afstand van het gebouw tot de perceelsgrens is minder dan 2m, op grond van het Burgerlijk Wetboek dient een minimale afstand van 2 m in acht genomen te worden. Wel zou beglazing in melkglas o.i.d. (ondoorzichtig glas) aangebracht kunnen worden, mits dit geen constructieve problemen oplevert. Het toevoegen van openingen in het gebouw heeft mogelijk akoestische gevolgen. Nader akoestisch onderzoek moet uitwijzen of dit tot gebruiksbeperkingen leidt.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Ref.nr. 25
Onderwerp:
Verdiepingen los verkopen

Vraag:
Kan de begane grond los van de eerste verdieping verkocht worden?

Antwoord:
Nee, dit is niet mogelijk. De gemeente wil het gebouw als geheel verkopen. Daarnaast zijn de kelder, begane grond en eerste verdieping zowel bouwkundig als installatietechnisch één geheel waardoor het technisch te uitdagend is om deze los te koppelen.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Beantwoord op: 16 okt. 2024

Mededelingen

Ref.nr. M1
Onderwerp:
Mededelingen Gemeente Weert

Inhoud mededeling:
Twee mededelingen vanuit Opdrachtgever:
1) Om alle geïnteresseerden de mogelijkheid tot locatiebezoek te bieden, aangezien 1 en 2 oktober niet schikten, hebben er tevens op maandag 7 oktober locatiebezoeken plaatsgevonden.
2) Er zijn door twee partijen vragen buiten TenderNed ingediend, omdat zij (nog) niet beschikken over een ondernemersprofiel in TenderNed. Om alle geïnteresseerden in de mogelijkheid te stellen om vragen te stellen, heeft de

gemeente uit coulance deze vragen meegenomen en beantwoord in deze Nota van Inlichtingen.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Aangemaakt op: 16 okt. 2024

Algemene informatie

Aanbesteding: Openbare verkoop Poort van Limburg
Aanbestedende Dienst: Gemeente Weert
Referentie: -

Toelichting:

Mededelingen

Ref.nr.	**Onderwerp:**
M2	Bieding in TenderNed

Inhoud mededeling:
Leidend en juridisch bindend voor de bieding bij de inschrijving is het bedrag dat ingevuld wordt op het in te dienen inschrijvingsbiljet (zie het model dat als bijlage 6 bij de Leidraad is gevoegd).

In TenderNed wordt u standaard in de prijs-module gevraagd om een BTW-bedrag op te geven, terwijl er geen sprake is van BTW. Dit kan de gemeente Weert helaas niet aanpassen. Het verzoek om hier 0 euro bij op te nemen.

Percelen: P1 Openbare Verkoop Poort van Limburg
Aangemaakt op: 29 okt. 2024

GEMEENTE WEERT

Koopovereenkomst Poort van Limburg

GEWIJZIGDE VERSIE NAAR AANLEIDING VAN NOTA VAN INLICHTINGEN (WIJZIGINGEN IN RODE KLEUR AANGEGEVEN)

De ondergetekenden:

De gemeente Weert, te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw E.A.W. Steinbach, wethouder, hierna te noemen "**verkoper of gemeente**",

en

…., gevestigd aan de …., …., te deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door …., hierna te noemen "**koper**",

De verkoper/gemeente en koper hierna gezamenlijk "**partijen**" genoemd

Overwegingen:

- De gemeente eigenaar is van de Poort van Limburg;
- Het gebouw geen structureel gebruik kent hetgeen wel gewenst is;
- Het gebouw is gebouwd als zalencentrum en in het verleden als zodanig is gebruikt;
- Het in eigendom hebben en exploiteren van een zalencentrum geen taak is van de gemeente;
- De gemeente het gebouw wil verkopen ten behoeve van een goede kwalitatieve invulling die past in de omgeving en bijdraagt aan versterking van de binnenstad;
- De gemeente een openbare verkoopprocedure via inschrijving heeft doorlopen voor verkoop van het gebouw;
- Dat inschrijvingen bestonden uit een toekomstplan en bieding;
- Dat alle inschrijvingen zijn beoordeeld en koper een aanbieding heeft gedaan met de hoogste score op kwaliteit en prijs;
- De gemeente het eigendom van het gebouw wil overdragen aan de koper;
- De koper verplicht is de Poort van Limburg in exploitatie te nemen en uitvoering te geven aan het toekomstplan;
- Het ingediende toekomstplan mogelijk is binnen het vigerend ruimtelijke beleid van de gemeente Weert;
  Of (*in het geval van wijziging van het omgevingsplan volgens artikel artikel 22*):
- Voor het ingediende toekomstplan wijziging van het Omgevingsplan noodzakelijk is;

CONCEPT

- Partijen hun onderlinge afspraken wensen vast te leggen in onderhavige overeenkomt.

Partijen nemen verder in aanmerking dat:

- Het koper bekend is dat vooralsnog sprake is van een concept overeenkomst;
- In deze concept overeenkomst uitsluitend de resultaten zijn omschreven van de op basis van de leidraad doorlopen verkoopprocedure en het door partijen gevoerde overleg over de nog in te vullen en uit te werken delen van de concept overeenkomst, waarover echter nog bestuurlijke besluitvorming moet plaatsvinden;
- De concept overeenkomst na ondertekening door koper ter goedkeuring aan het college van Burgemeester en Wethouders van Weert wordt voorgelegd;
- Door ondertekening van de overeenkomst door de koper deze zich hieraan verbindt;
- Het college van Burgemeester en Wethouders eerst een besluit neemt nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen kenbaar heeft kunnen maken;
- Binnen drie maanden na de datum van ondertekening door koper deze koopovereenkomst zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad;
- Na een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders de koopovereenkomst namens de gemeente Weert wordt ondertekend en aan koper wordt toegezonden en dat alsdan eerst sprake is van wilsovereenstemming en van een door partijen gesloten koopovereenkomst;
- Het koper bekend is dat er bij gebreke van een positief besluit van het college van Burgemeester en Wethouders geen sprake is van wilsovereenstemming; dat de koopovereenkomst in dat geval niet tot stand is gekomen en dat partijen aan het niet tot stand komen van de koopovereenkomst geen rechten kunnen ontlenen en dat partijen niet gehouden zijn tot enige schadevergoeding in welke vorm dan ook, tenzij partijen anders overeenkomen.

CONCEPT

Verklaren het volgende te zijn overgekomen:

HOOFDSTUK 1 - ALGEMEEN

Artikel 1. Definities

a. het verkochte: het hierna te omschrijven appartementsrecht, inclusief de eventueel mee-verkochte roerende zaken, en inclusief het op het appartementsrecht betrekking hebbende aandeel in de al dan niet aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de vereniging;
b. het gebouw: het gebouw met grond en toebehoren, waarin het verkochte een onverdeeld aandeel uitmaakt;
c. de gebruikseenheid: het (de) voor afzonderlijk gebruik bestemde gedeelte(n) van het gebouw, tot het uitsluitend gebruik waarvan het verkochte recht geeft;
d. de vereniging: de vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 5:124 en volgende van het Burgerlijk Wetboek;
e. het toekomstplan: het door de koper ingediende plan voor invulling van de Poort van Limburg;
f. verkoper: de gemeente Weert, de eigenaar van het appartementsrecht welke deze overdraagt en levert aan de koper;
g. koper: de partij die het appartementsrecht overgedragen en geleverd krijgt van de verkoper;
h. het college: het college van Burgemeester en Wethouders;
i. appartementsrecht: het over te dragen recht op uitsluitend gebruik van het de Poort van Limburg;
j. notariële akte: de voor overdracht vereiste akte van levering.
k. overdracht: juridische eigendomsovergang door inschrijving van de notariële akte in de daartoe bestemde registers.
l. levering: feitelijke ter-beschikking-stelling van het appartementsrecht.
m. koopovereenkomst: de overeenkomst tot verkoop waarop voorwaarden en bedingen van toepassing zijn en waarbij verkoper zich verbindt een appartementsrecht te leveren en koper zich verbindt om daarvoor een prijs in geld te betalen.
n. ingebruikneming: het moment waarop koper voor het eerst feitelijk over het appartementsrecht beschikt door deze te betrekken of er feitelijke werkzaamheden uit te voeren;
o. bruikbare omgevingsvergunning: een door het college van Burgemeester en Wethouders verleende omgevingsvergunning, waartegen nog uitsluitend beroep bij de rechtbank en/of hoger beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State kan worden ingesteld, tenzij nog niet is beslist op een ingediend verzoek om een voorlopige voorziening bij de Rechtbank, dat is ingediend binnen 6 weken na de bekendmaking van de verleende omgevingsvergunning;
p. onherroepelijke omgevingsvergunning: een door het college verleende omgevingsvergunning, waartegen geen rechtsmiddelen meer aangewend kunnen worden.
q. omgevingsplan: door de gemeenteraad vastgesteld plan voor het gehele grondgebied van de gemeente waarin regels over de fysieke leefomgeving zijn opgenomen.

CONCEPT

Artikel 2. Omschrijving toekomstplan Poort van Limburg
Koper heeft aangegeven de Poort van Limburg te willen gebruiken volgens het toekomstplan dat als onderdeel van **bijlage 2** bij deze overeenkomst is gevoegd. Het toekomstplan omvat *** (*omschrijving toekomstplan*). De realisatie en exploitatie van het toekomstplan vindt volledig plaats, in opdracht en voor rekening en risico van de koper.

Artikel 3. Doel van de overeenkomst
1. Doel van de overeenkomst is het vastleggen van afspraken en uitgangspunten tussen partijen, teneinde te komen tot verkoop van de Poort van Limburg en invulling met het onder artikel 2 omschreven toekomstplan. Daarnaast bevat de overeenkomst de voorwaarden waaronder de koper het toekomstplan dient te realiseren.
2. Partijen verplichten zich om, op basis van het in deze overeenkomst bepaalde en voorts binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid, zich tot het uiterste in te spannen om de doelstelling van de overeenkomst zoals verwoord in dit artikel en de hiervoor in deze overeenkomst vastgelegde afspraken te realiseren.

Artikel 4. Indeling van deze overeenkomst
Deze overeenkomst bevat de navolgende indeling en bevat de hierna genoemde bijlagen, die deel uitmaken van de overeenkomst.

HOOFDSTUK 1	ALGEMEEN
Artikel 1.	Definities
Artikel 2.	Omschrijving toekomstplan Poort van Limburg
Artikel 3.	Doel van de overeenkomst
Artikel 4.	Indeling van de overeenkomst
HOOFDSTUK 2	VERKOOP APPARTEMENTSRECHTEN - KOOPOVEREENKOMST
	Koop en levering
	Koopprijs
Artikel 5.	Notariële akte van levering
Artikel 6.	Boete
Artikel 8.	Betaling, overdracht en aanvaarding
Artikel 9.	Feitelijke levering, staat van het verkochte
Artikel 10.	Juridische levering
Artikel 11.	Overgang, overdracht aanspraken
Artikel 12.	Overmaat, ondermaat
Artikel 13.	Verrekening zakelijke lasten en servicekosten
Artikel 14.	Verklaringen van verkoper
Artikel 15.	Bepalingen milieu
Artikel 16.	Informatieplicht verkoper, onderzoekplicht koper
Artikel 17.	Risico-overgang
Artikel 18.	Bedenktijd/inschrijving koopovereenkomst
HOOFDSTUK 3	TOEKOMSTPLAN POORT VAN LIMBURG
Artikel 19.	Het te realiseren toekomstplan
Artikel 20.	Start en voltooiing van het toekomstplan

CONCEPT

Artikel 21.	Anti-speculatiebeding
Artikel 22.	Tijdelijk deel omgevingsplan, planologische procedures, vergunningen
Artikel 23.	Nadeelcompensatie
Artikel 24.	Bankgarantie in verband met realisatie toekomstplan

HOOFDSTUK 4	OVERIGE BEPALINGEN
Artikel 25.	Ingebrekestelling, faillissement e.d.
Artikel 26.	Wanprestatie/boetebepaling
Artikel 27.	Communicatie
Artikel 28.	Organisatie en overleg
Artikel 29.	Overdracht contractverplichting
Artikel 30.	Aanpassing van de overeenkomst
Artikel 31.	Beëindiging van de overeenkomst
Artikel 32.	Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet bibob)
Artikel 33.	Didam clausule
Artikel 34.	Geschillen
Artikel 35.	Slotbepaling

BIJLAGEN

Bijlage 1:	Verkoopdocumenten (o.a. Leidraad Verkoop Poort van Limburg)
Bijlage 2:	Inschrijving van koper (o.a. toekomstplan)

CONCEPT

HOOFDSTUK 2 – VERKOOP APPARTEMENTSRECHTEN - KOOPOVEREENKOMST

KOOP EN LEVERING

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt:
het appartementsrecht, recht gevende op het uitsluitend gebruik van het gebouw met bergruimten gelegen in de kelder, op de begane grond en eerste verdieping, met alle daaraan dienstbare voorzieningen en werken, plaatselijk bekend 6001 GZ Weert, Werthaboulevard 1, kadastraal bekend gemeente Weert sectie R complexaanduiding 5024 A, appartementsindex 1,
uitmakende het eenduizend zevenhonderdtweeëndertig/tienduizendste 1.732/10.000e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap oorspronkelijk bestaande uit het bouwterrein met opstallen gelegen te Weert, Industriekade/Penitentenstraat/Bassin/Werthaboulevard, kadastraal bekend gemeente Weert, sectie R nummers:

- 949 groot zeven are en tien centiare (07.10 a);
- 4680 groot achttien are en negen centiare (18.09 a);
- 4686 groot vijftien are en vijftig centiare (15.50 a);
- 4711 groot onbekend;
- 4684 groot een are (01.00 a);
- 4677 groot twaalf are en zeventig centiare (12.70 a);
- 4678 groot zesentwintig centiare (26 ca);
- 4691 groot vijfenvijftig centiare (55 ca);
- 4693 groot tien centiare (10 ca);
- 4706 groot vier centiare (04 ca);
- 4709 groot zeven centiare (07 ca);
- 4846 groot vijf centiare (05 ca);
- 4850 groot een are en acht en negentig centiare (01.98 are);
- 4848 groot drie centiare (03 ca);

waarvan het perceel 4686 is belast met een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5 lid 3 onder B van de Belemmeringenwet Privaatrecht ten behoeve van KPN Telecom B.V. te 's-Gravenhage, blijkens inschrijving ten kantore van de Dienst van het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond in Register hypotheken 4, in deel 7262 nummer 49

alsmede roerende zaken, zoals aangegeven in **bijlage 1** (onderdeel bidbook),

Hierna ook te noemen: "**het Verkochte**",

KOOPPRIJS

De koopprijs van het verkochte bedraagt € *** (zegge: ***) kosten koper.
Tussen partijen wordt de waarde van vorenbedoelde roerende zaken gesteld op: ***, welk bedrag in voormelde koopprijs is begrepen.

De kooprijs wordt geïndexeerd met 3,25 % op jaarbasis, vanaf 1 juli 2025 tot het moment van levering van het verkochte.

Artikel 5. Notariële akte van levering

De voor de overdracht vereiste akte van levering zal worden verleden ten overstaan van mr. J.M. Houben (of diens waarnemer of associé), werkzaam bij

CONCEPT

MHK Notarissen (Biest 2, 6001 AR te Weert), hierna te noemen: de notaris, binnen **<u>één maand</u>** nadat deze koopovereenkomst tot stand is gekomen of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen.

Artikel 6. Kosten en belastingen

1. De ter zake de verkrijging van het verkochte verschuldigde overdrachtsbelasting komt voor rekening van koper.
2. Alle (notariële) kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de verkoop, en levering van het verkochte, waaronder ook begrepen de kosten van de akte van levering en het kadastrale tarief, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting, zijn voor rekening van de koper.
3. Alle lasten en belastingen, welke van het verkochte worden geheven, komen met ingang van de levering op de datum van overdracht voor rekening van de koper.
3. Verkoper verklaart:

   Dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en de levering plaatsvindt na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van de eerste ingebruikneming terwijl verkoper en koper samen een verzoek kunnen doen en ook daadwerkelijk doen vóór, of uiterlijk ten tijde van, de juridische levering, om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat, aangezien de verleggingsregeling van toepassing is, koper omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

   De koopprijs van het verkochte wordt met de in het voorgaande lid bedoelde omzetbelasting verhoogd doch zal, aangezien de verleggingsregeling van toepassing is, rechtstreeks door koper op aangifte aan de Ontvanger der belastingen worden voldaan. In de notariële akte en/of op de ter zake door de notaris op te stellen nota's van afrekeningen zal worden vermeld: "omzetbelasting verlegd".

Of

   Dat hij ondernemer is in de zin van de Wet op de Omzetbelasting 1968 en de levering vindt plaats na verloop van twee jaren sinds het tijdstip van de eerste ingebruikneming, terwijl verkoper en koper samen <u>geen verzoek</u> doen om de levering als een met omzetbelasting belaste aan te merken, zodat geen omzetbelasting verschuldigd is wegens de levering van het verkochte.

Artikel 7. Betaling

1. De betaling van de koopprijs en van de kosten, rechten en belastingen vindt uitsluitend plaats via het kantoor van de notaris op diens kwaliteitsrekening als bedoeld in artikel 25 van de Wet op het notarisambt, derhalve op rekeningnummer NL29 RABO 0166.9663.12 ten name van Derdengelden MHK Notarissen te Weert.
2. Koper is verplicht het verschuldigde te voldoen vóór de ondertekening van de akte tot levering door creditering van de hiervoor in lid 1 bedoelde rekening, uiterlijk met valutering van de dag van ondertekening van de akte.

CONCEPT

3. Betaling aan verkoper zal eerst plaatsvinden zodra de desbetreffende notaris is gebleken dat de overdracht is geschied zonder inschrijvingen in de openbare registers die bij het verlijden van de akte tot levering niet bekend waren. Verkoper is ermee bekend dat, in verband met dit onderzoek, tussen de dag van ondertekening van de akte tot levering en de betaling, één of enkele werkdagen verstrijken.
4. De notaris houdt het door koper en door diens eventuele hypothecaire financier betaalde voor koper respectievelijk diens hypothecaire financier tot het moment waarop hem uit onderzoek in de openbare registers is gebleken dat de overdracht is geschied overeenkomstig het hiervoor in dit artikel bepaalde. Daarna houdt de notaris de betrokken gelden voor verkoper voor zover deze niet bestemd zijn voor betaling van schulden waarvoor inschrijvingen als in het vorige lid bedoeld zijn genomen of op andere grond volgens de afrekening van de notaris aan anderen toekomen.

Artikel 8. Boete

Indien een der partijen mocht weigeren aan de ondertekening van de notariële akte mee te werken, verbeurt hij aan de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst onmiddellijk opeisbare en invorderbare boete ter grootte van € 1.000,- per dag, tot een maximum van € 100.000,- onverminderd het recht op verdere schadevergoeding en recht om nakoming in recht te vorderen. De weigering zal zijn geconstateerd door het niet verschijnen na een ontvangen oproep tot ondertekening van de akte door de notaris voornoemd, tenzij een partij zich kan beroepen op overmacht. De betaling van de hier genoemde boete ontheft de nalatige partij niet van de verplichting tot nakoming van deze koopovereenkomst.

Artikel 9. Feitelijke levering, staat van het verkochte

1. De feitelijke levering van het verkochte aan koper zal geschieden in de staat waarin het zich ten tijde van de ondertekening van de akte van levering zal bevinden. Verkoper verplicht zich voor het verkochte zorg te dragen als een zorgvuldig schuldenaar tot aan het tijdstip van feitelijke levering.
2. Koper is ermee bekend dat het verkochte is gebouwd als en te gebruiken is als zalencentrum (of een andere invulling volgens het toekomstplan), hetgeen partijen beschouwen als normaal gebruik van het verkochte.
3. Het verkochte zal bij de feitelijke levering de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik als bovenbedoeld nodig zijn.
4. Verkoper zijn geen feiten of omstandigheden bekend die aan een normaal gebruik door koper als bovenbedoeld in de weg staan.
5. Verkoper is niet bekend dat dit gebruik op publiek- of privaatrechtelijke gronden niet is toegestaan. Het risico dat het verkochte niet de eigenschappen bezit voor een gebruik dat afwijkt van het normale voormelde gebruik en het risico van verkrijging van eventueel voor een dergelijk afwijkend gebruik benodigde vergunningen of toestemming van overheidswege, komt geheel voor rekening van koper.
6. Verkoper is niet bekend dat het gebouw gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.
7. Voor het verkochte is een energielabel beschikbaar.

CONCEPT

8. De feitelijke levering van het verkochte zal, behoudens nadere koopovereenkomst, geschieden ter gelegenheid van de ondertekening van de akte tot levering.
9. De feitelijke levering van het verkochte zal geschieden leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mee-verkochte roerende zaken).

Artikel 10. Juridische levering

1. Het verkochte zal worden overgedragen vrij van hypotheken, beslagen en van inschrijvingen daarvan en met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, waaronder die uit hoofde van erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten.
2. Koper verklaart op basis van de door verkoper verstrekte informatie en diens eigen onderzoek volledig bekend te zijn met betrekking tot de lasten en beperkingen kenbaar uit de openbare registers en verklaart deze nadrukkelijk te aanvaarden. Daarnaast aanvaardt koper alle overige lasten en beperkingen met betrekking tot het verkochte en/of het gebouw die uit de feitelijke situatie kenbaar zijn, die koper uit nader onderzoek kenbaar zouden kunnen zijn en ook eventuele onbekende lasten.
3. Met betrekking tot het verkochte zijn in de openbare registers als bedoeld in artikel 3:16 van het Burgerlijk Wetboek geen besluiten gepubliceerd als bedoeld in artikel 2 Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen onroerende zaken. Evenmin is verkoper bekend met het bestaan van dergelijke besluiten.
4. Op het verkochte is onder andere van toepassing het reglement van splitsing, zoals vastgesteld bij akte van Opheffing van- en hernieuwde hoofd- en ondersplitsing (Poort van Limburg) in verband met correctie percelen die onder de splitsing behoorden te vallen op drieëntwintig december tweeduizend zestien (23-12-2016) verleden voor notaris mr. L.D. Malherbe te Weert, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond in Register hypotheken 4, op drie en twintig december tweeduizend zestien (23-12-2016) in deel 69722 nummer 130, mede in verband met een akte van renvooi op negen en twintig december tweeduizend zestien (29-12-2016) verleden voor een waarnemer van notaris mr. L.D. Malherbe te Weert, ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers te Roermond in Register hypotheken 4, op dertig december tweeduizend zestien (30-12-2016) in deel 69722 nummer 130. Het reglement van splitsing is als onderdeel van **bijlage 1** bij deze koopovereenkomst gevoegd.
5. Verkoper verklaart het volgende:
   - het reglement van splitsing en de statuten van de vereniging van eigenaars zijn sinds voormelde akte van splitsing niet gewijzigd en luiden derhalve zoals opgenomen in voormelde akte;
   - er is een huishoudelijk reglement vastgesteld door de vereniging van eigenaars waaruit geen belemmering van het door koper voorgenomen gebruik voortvloeit (onderdeel van **bijlage 1**).
6. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat aan de verkrijging van het verkochte het lidmaatschap van de te Weert gevestigde vereniging: **Vereniging van eigenaars Poort van Limburg te Weert**, is verbonden.
7. Verkoper verklaart voorts met betrekking tot het verkochte het volgende:
   - De vereniging heeft thans geen andere schulden dan die uit hoofde van de normale lasten en belastingen ter zake van het

CONCEPT

appartementencomplex en de exploitatie waaronder begrepen verzekering en administratie daarvan (ter informatie zijn de jaarrekeningen van 2022 en 2023, alsmede de begroting van 2024 en de verslagen/besluitenlijsten van de laatste twee vergadering van de vereniging, bijgevoegd als onderdeel van **bijlage 1**).

- De vereniging heeft geen besluiten genomen waaruit voor de appartementseigenaars een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen en/of nieuwe financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeien.
  De rechten en verplichtingen die voortvloeien uit besluiten die door of namens de vereniging worden genomen na het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst en voor het moment van de levering, komen, tenzij de aard van het besluit zich daartegen verzet, ten voordele respectievelijk ten laste van koper. Koper verklaart in dat geval de uitvoering van het besluit van verkoper over te nemen. Verkoper is verplicht om koper zo spoedig mogelijk op de hoogte te stellen van (voornemens om over te gaan tot) besluitvorming van de Vereniging van Eigenaars en om eventuele schriftelijke stukken daaromtrent aan koper ter hand te stellen.
  Verkoper machtigt voor zover mogelijk hierbij koper om vanaf het moment dat deze koopovereenkomst niet meer op grond van een ontbindende voorwaarde kan worden ontbonden namens hem de vergadering van eigenaars bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.
- De servicekosten zullen met betrekking tot het verkochte ten tijde van de juridische levering zijn voldaan voor de verstreken termijnen tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt.
- De servicekosten bedragen thans: twaalf duizend honderd negen en zestig euro en twee en negentig eurocent (€ 12.169,92) per jaar.

Artikel 11. Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte, casu quo het gebouw, kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan het verkochte toegebrachte schade, gaan over op koper per het tijdstip van overdracht van het appartementsrecht op de voet van artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek en worden overgedragen indien en voor zover ze niet op grond van voormeld artikel van rechtswege overgaan op koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval voormelde aanspraken per dat tijdstip worden overgedragen. Verkoper is niet tot vrijwaring verplicht. Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens (zoals garantiebewijzen, facturen en dergelijke) ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overgang casu quo overdracht van aanspraken, nadat deze heeft plaatsgevonden, voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

Artikel 12. Overmaat, ondermaat

De vermelding van de oppervlakte van het in de splitsing betrokken registergoed houdt slechts een aanduiding in. Indien de werkelijke situatie daaraan niet beantwoordt, levert dit voor geen van partijen enigerlei

paraaf gemeente: paraaf koper:

CONCEPT

rechtsvordering op. Dit lijdt uitzondering, indien en voor zover de opgave van de vermelde oppervlakte niet te goeder trouw is geschied.

Artikel 13. Verrekening zakelijke lasten en servicekosten

1. De zakelijke belastingen met betrekking tot het verkochte, voor zover het de aanslagen over het lopende kalenderjaar betreft, derhalve niet de gebruikerslasten, zullen op en per de dag van ondertekening van de akte tot levering worden verrekend, doordat koper het desbetreffende deel aan verkoper voldoet.
2. Voor zover verkoper ten tijde van de levering een voorschot van servicekosten heeft betaald dat betrekking heeft op een periode na levering van het verkochte, zal dit bedrag naar evenredigheid van de periode voor dan wel na de dag van ondertekening van de akte van levering worden verrekend.

Artikel 14. Verklaringen van verkoper

Verkoper verklaart, onverminderd het hiervoor bepaalde in de artikelen 9 en 10, het navolgende:

1. Verkoper zal op het moment van ondertekening van de akte van levering van het verkochte, op de in artikel 5 vermelde datum, bevoegd zijn tot levering van het verkochte.
2. Het verkochte zal ten tijde van de feitelijke levering geheel **vrij van huur** zijn en van huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik of huurbescherming, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel mee-verkochte roerende zaken) en niet door de overheid gevorderd.
   Het verkochte zal niet worden verhuurd, in huurkoop gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik worden afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper.
3. Aan verkoper is betreffende het gebouw geen (lopende adviesaanvraag voor) aanwijzing, aanwijzingsbesluit dan wel registerinschrijving bekend:
   a. als beschermd monument in de zin van de omgevingswet;
   b. tot beschermd stads- of dorpsgezicht of voorstel daartoe als bedoeld in de omgevingswet;
   c. door de gemeente of provincie als beschermd monument.
4. Het is hem niet bekend dat heden een verplichting bestaat het verkochte aan de gemeente, de Provincie of het Rijk te koop aan te bieden op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten.
5. Ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van (huur)koopovereenkomsten, voorkeursrechten of optierechten.
6. Het gebouw heeft rechtmatige en onbeperkte uitgang op de openbare weg op de wijze als ter plaatse blijkt.
7. Aan verkoper zijn geen nog niet ingeschreven maar wel voor inschrijving vatbare feiten als bedoeld in artikel 3:17 van het Burgerlijk Wetboek bekend.
8. Het recht van verkoper op het verkochte is niet voorwaardelijk en niet onderworpen aan een tijdsbepaling.
9. Met betrekking tot het verkochte zijn geen gerechtelijke procedures aanhangig waaronder eveneens worden begrepen arbitrage en bindend advies.

Artikel 15. Bepalingen milieu

1. Aan verkoper is niet bekend of het verkochte, casu quo het gebouw, enige

paraaf gemeente: paraaf koper:

CONCEPT

verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het normale gebruik door koper of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak/appartementsrecht, dan wel het nemen van andere maatregelen.
2. Aan verkoper is niet bekend dat ten aanzien van het verkochte, casu quo het gebouw, beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.
3. Voor zover aan verkoper bekend zijn in het gebouw geen ondergrondse tanks, zoals olie- en septictanks, voor het opslaan van vloeistoffen aanwezig.
4. Het is verkoper niet bekend dat zich in het verkochte, casu quo het gebouw, asbesthoudende materialen bevinden.
5. Het risico van en voortvloeiend uit de aanwezigheid van verontreiniging, tanks of asbesthoudende materialen in het verkochte en/of het gebouw, komt voor rekening van koper. Dit lijdt uitzondering indien de opgave door verkoper in dit artikel niet te goeder trouw is geschied.

Artikel 16. Informatieplicht verkoper, onderzoekplicht koper
Afgezien van het hiervoor bepaalde, staat verkoper er voor in aan koper met betrekking tot het verkochte die informatie te hebben gegeven die naar geldende verkeersopvattingen door hem ter kennis van koper behoort te worden gebracht.
Koper aanvaardt uitdrukkelijk de in deze koopovereenkomst vermelde bijzondere lasten en beperkingen alsmede die bijzondere lasten en beperkingen die voortvloeien uit feiten die aan hem bekend zijn of aan hem bekend hadden kunnen zijn uit eigen onderzoek.

Artikel 17. Risico-overgang
Het verkochte komt pas voor risico van koper bij de juridische levering, tenzij de feitelijke levering al eerder heeft plaatsgevonden. Zulks geldt onverkort indien koper in verzuim is, onverminderd de schadevergoedingsverplichting op grond van deze koopovereenkomst.

Artikel 18. Bedenktijd/inschrijving koopovereenkomst
1. Koper verklaart te dezen te handelen in de uitoefening van zijn beroep/bedrijf. Het bepaalde in titel 1 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek omtrent bedenktijd is derhalve niet van toepassing.
2. Partijen geven geen opdracht aan de notaris om de koop in te schrijven in de daartoe bestemde openbare registers.

CONCEPT

HOOFDSTUK 3 – TOEKOMSTPLAN POORT VAN LIMBURG

Artikel 19. Het te realiseren toekomstplan

Het door de koper ingediende toekomstplan behelst ***

Artikel 20. Start en voltooiing van het toekomstplan

1. Koper is verplicht het toekomstplan binnen een periode van 12 maanden na levering van het verkochte te realiseren en in exploitatie te hebben.
2. De gemeente kan de in lid 1 genoemde termijn, na een daartoe tijdig door koper ingediend verzoek, telkens met drie maanden verlengen. Dit kan alleen indien de koper kan aantonen dat het niet nakomen van de verplichting te wijten is aan omstandigheden die hem redelijkerwijs niet kunnen worden toegerekend.
3. De koper is verplicht om eventuele kosten die de gemeente maakt, of schade die de gemeente lijdt als gevolg van de latere realisatie van het plan voor zijn rekening te nemen.
4. Indien koper het toekomstplan niet binnen de in dit artikel gestelde termijn heeft gerealiseerd en in exploitatie heeft genomen, heeft de gemeente het recht op terug levering van het verkochte in dezelfde staat waarin het verkochte is geleverd, tegen de koopprijs, waarbij alle bijkomende kosten inzake deze terug levering voor rekening van de koper zijn. De koper is verplicht medewerking te verlenen aan deze terug levering. Het bedrag van de bankgarantie volgens artikel 24 vervalt dan aan de verkoper.
5. Koper is verplicht om het plan in stand/exploitatie te houden voor een periode van minimaal 11 jaar na levering van het verkochte appartementsrecht conform deze koopovereenkomst (‘de exploitatieperiode’).

Artikel 21. Anti-speculatiebeding en kettingbeding

1. Het is koper niet toegestaan het verkochte te verkopen of anderszins aan derden rechten of aanspraken te verlenen ten aanzien van het verkochte binnen de in artikel 20 lid 1 genoemde periode, anders dan de vestiging van reguliere zekerheidsrechten. Bij niet nakoming van deze bepaling verbeurt koper, een direct opeisbare en zonder rechtelijke tussenkomst invorderbare boete aan verkoper ter hoogte van € 1.000,-- per kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 100.000,--, en vordering van eventueel meer geleden schade onverlet laat.
2. Koper is verplicht om bij iedere overdracht van (een deel van) het appartementsrecht, alsmede bij de vestiging van een zakelijk recht daarop, niet zijnde een hypotheekrecht, door middel van een kettingbeding aan de nieuwe eigenaar of zakelijk gerechtigde op te leggen de verplichting om het toekomstplan gedurende de exploitatieperiode in stand te houden en uit te voeren. In geval van (al dan niet toerekenbare) tekortkoming in de nakoming van deze verplichting verbeurt koper een zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst direct opeisbare boete van duizend euro (EUR 1.000,--) per dag dat de niet nakoming voortduurt, ten behoeve van verkoper (zijnde de gemeente) onverminderd het recht van de gemeente om nakoming en/of de meer geleden schade te vorderen.

CONCEPT

3. De in artikel 21 lid 2 genoemde verplichting dient door iedere (opvolgende) eigenaar bij elke gehele of gedeeltelijke vervreemding van het geheel of een gedeelte van het appartementsrecht alsmede bij verlening van een beperkt zakelijk genotsrecht op (een deel van) het appartementsrecht, in de betreffende akte van vervreemding of vestiging:
   - aan de opvolgende eigenaar of beperkt zakelijk gerechtigde te worden opgelegd; en
   - ten behoeve van verkoper (de gemeente) te worden bedongen en aangenomen; alsmede
   - woordelijk in de betreffende akte te worden opgenomen.
4. In geval van (al dan niet toerekenbare) tekortkoming in de nakoming van deze verplichting uit artikel 21 lid 3 verbeurt koper of beperkt zakelijk gerechtigde (of diens rechtsopvolger(s)) die verzuimt op te leggen, te bedingen, aan te nemen of te doen aannemen een (zonder nadere ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst) direct opeisbare boete van vijfentwintigduizend euro (€ 25.000,--), alsmede duizend euro (€ 1.000,--) ten behoeve van verkoper voor iedere dag dat de niet nakoming voortduurt, met de bevoegdheid voor verkoper om daarnaast nakoming en/of eventueel meer geleden schade te vorderen.

Artikel 22. Omgevingsplan, planologische procedures, vergunningen
Koper zal het verkochte gebruiken als ***.

Afhankelijk van de passendheid van het toekomstplan binnen de huidige bestemming en vergunningen.

Het toekomstplan past binnen het vigerende omgevingsplan:

1. Dit gebruik past binnen het vigerende tijdelijke deel van het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan "Binnenstad 2017") en de verruiming van de functie ten behoeve van "cultuur en ontspanning" en "maatschappelijke doeleinden".
2. Verkoper is niet bekend dat het gebouw gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen. Indien de door de koper beoogde gebruik volgens het toekomstplan (bouwkundige) aanpassingen en vergunningen noodzakelijk zijn, dient de koper de aanvragen daartoe in te dienen binnen vier maanden na het sluiten van deze overeenkomsten. Het verkrijgen van deze vergunningen is volledig voor rekening en risico van koper.

Of

Het toekomstplan past niet binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan:

2. Dit gebruik, past niet binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan (voorheen: bestemmingsplan "Binnenstad 2017") en de verruiming van de functie ten behoeve van "cultuur en ontspanning" en "maatschappelijke doeleinden".
3. Verkoper is niet bekend dat het gebouw gebouwd of verbouwd is zonder de daartoe vereiste vergunning(en) of met vergunning(en) in verband waarmee nog voorwaarden moeten worden nagekomen.

CONCEPT

4. Partijen kiezen voor een invulling van het verkochte die niet past binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan of verruiming van deze functie zoals aangegeven in lid 2 van dit artikel. Hiervoor moeten planologische procedures en vergunningsprocedures worden doorlopen.
5. Koper draagt zorg voor het opstellen en digitaal aanleveren van alle documenten en onderzoeken die benodigd zijn voor het (planologisch) mogelijk maken van de plannen.
6. De onderzoeken die op grond van de wet- en regelgeving in het kader van de aanvraag voor de omgevingsvergunningen of de herziening van het tijdelijk deel van het omgevingsplan moeten worden uitgevoerd komen voor rekening van koper.
7. Koper is verplicht alle benodigde bescheiden voor de omgevingsvergunning of herziening/wijziging van het tijdelijk deel van het omgevingsplan aan te leveren binnen vier maanden na het sluiten van deze overeenkomst.
8. De gemeente zal, nadat deze overeenkomst door partijen is getekend en nadat alle gegevens zijn ingediend voor het doorlopen van de procedure om te komen tot een omgevingsvergunning of wijziging van het tijdelijke deel van het omgevingsplan en na een positieve toets/beoordeling van het plan, met de grootst mogelijke zorgvuldigheid de noodzakelijke procedure inzetten;
9. Een negatieve toets/beoordeling houdt in dat het college van Burgemeester en Wethouders niet akkoord gaat met de ingediende gegevens. Koper moet zorgdragen voor aanpassing c.q. aanvulling van deze gegevens, zodat het college hiermee akkoord kan gaan. Het is aan het college als bevoegd bestuursorgaan om binnen het wettelijke kader van de te verlenen omgevingsvergunning aan koper te verzoeken om aanvullende plannen, vooronderzoeken en onderzoeken. Wanneer koper niet in voldoende mate aan het verzoek van het college om aanvulling c.q. aanpassing van de gegevens tegemoet komt, kan dit leiden tot het buiten behandeling laten van de aanvraag van de omgevingsvergunning of tot wijziging van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.
10. Koper is zich bewust van de noodzaak van de vergunningsprocedure of planologische procedure, de behandeling van mogelijk ingekomen zienswijzen en de afhandeling van beroepsprocedures en stelt derhalve de gemeente niet aansprakelijk voor de gevolgen van eventuele vertragingen in de planontwikkeling of het niet tot ontwikkeling kunnen brengen van het toekomstplan;
11. Indien het publiekrechtelijke traject leidt tot wijzigingen dan komen de eventuele consequenties geheel voor risico en rekening van koper. Deze wijzigingen moeten van ondergeschikte aard zijn en geen of weinig afbreuk doen aan het ingediende toekomstplan. Dergelijke wijzigingen vormen geen reden voor ontbinding van de onderhavige overeenkomst. Partijen zullen alsdan in onderling overleg trachten de plannen zodanig aan te passen dat de vereiste goedkeuring van het college wordt verkregen alsmede dat het publiekrechtelijke traject wel slaagt;
12. In afwijking van het gestelde in artikel 5 vindt levering van het verkochte niet eerder plaatst dan nadat het tijdelijke deel van het omgevingsplan en/of vergunningen zoals omschreven in dit artikel onherroepelijk zijn. Indien het tijdelijke deel van het omgevingsplan en/of vergunningen niet onherroepelijk worden, vindt geen levering van het verkochte plaats en wordt de koopovereenkomst ontbonden. De door inschrijver gemaakte kosten zijn voor zijn rekening.

CONCEPT

Artikel 23. Nadeelcompensatie
Enkel in geval van wijziging van het omgevingsplan volgens artikel artikel 22:

1. Koper is verplicht de schade zoals bedoeld in dit artikel, ten gevolge van een in artikel 15.1 Omgevingswet genoemde schadeoorzaak, met bijbehorende kosten aan de gemeente te vergoeden met betrekking tot alle verzoeken die binnen de dan geldende wettelijke termijn worden ingediend.
2. Ten behoeve van de voorgenomen plannen wordt in opdracht en voor rekening van koper een schaderisicoanalyse opgesteld die direct na gereedkoming, vertrouwelijk ter goedkeuring aan de gemeente wordt voorgelegd, maar uiterlijk bij het sluiten van deze overeenkomst.
3. Op basis van deze schaderisicoanalyse, stelt koper ten behoeve van de gemeente Weert een bankgarantie *(noot 1)* ter hoogte van het geprognosticeerde schadebedrag + 15%. Deze bankgarantie moet uiterlijk twee weken na het sluiten van deze koopovereenkomst bij de gemeente aanwezig zijn. Wanneer het beroep op schade het bedrag van de bankgarantie overschrijdt, blijft koper verantwoordelijk voor de daaruit voortvloeiende onderzoekskosten en schadevergoeding met de daarbij behorende verschuldigde wettelijke rente en zal deze aan de gemeente vergoeden.
4. De gemeente zal de koper schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 15.1 Omgevingswet. De gemeente zal de koper bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Verordening nadeelcompensatie gemeente Weert.
5. De koper verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 4:126 Algemene wet bestuursrecht in samenhang met artikel 15.1 van de Omgevingswet die voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt. Tevens dienen daarbij de onderzoekskosten ter beoordeling van de aanvraag om nadeelcompensatie en vergoedingen op grond van artikel 4:129 Algemene wet bestuursrecht van de aan de gemeente te worden vergoed.
6. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na vaststelling van een bedrag van nadeelcompensatie die voortvloeit uit de in lid 5 van dit artikel bedoelde schadeoorzaak het bedrag schriftelijk aan de koper meedelen. Ter uitvoering van het in lid 5 van dit artikel bepaalde verplicht de koper zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op IBAN rekeningnummer NL 13 BNGH 02 85 00 93 03 ten name van de gemeente Weert onder vermelding van 'toekomstplan Poort van Limburg'.
7. Na afloop van de termijnen als bedoeld in lid 1 van dit artikel vervalt de in lid 3 bedoelde bankgarantie.

Artikel 24. Bankgarantie in verband met realisatie van het toekomstplan
1. Tot meerdere zekerheid dat deze koopovereenkomst wordt nagekomen voor wat betreft de invulling van het toekomstplan door koper volgens

CONCEPT

deze koopovereenkomst, dient koper uiterlijk twee weken na het sluiten van deze koopovereenkomst een schriftelijke bankgarantie *(noot 1)* te doen stellen ter grootte van € 100.000,- ten behoeve van de gemeente Weert.

2. Na invulling van het toekomstplan door de koper, goedkeuring daarvan door de verkoper en nadat de koper dit plan in exploitatie heeft genomen, vervalt de bankgarantie en wordt deze op het eerste schriftelijk verzoek daartoe van koper, geretourneerd.

CONCEPT

HOOFDSTUK 4 – OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 25. Ingebrekestelling, faillissement e.d.

1. Voor bepalingen in deze overeenkomst waarbij geen termijnen zijn opgenomen geldt dat indien een der partijen tekortschiet in de nakoming van zijn verplichtingen uit de overeenkomst de andere partij hem in gebreke kan stellen. De ingebrekestelling geschiedt schriftelijk per aangetekende brief, waarbij aan de eerste partij een redelijke termijn wordt gegund om alsnog zijn verplichting na te komen. Deze termijn is een fatale termijn. Indien nakoming binnen deze termijn uitblijft, is de andere partij in verzuim en heeft de wederpartij het recht om de (koop)overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst door middel van een schriftelijke verklaring te ontbinden.
2. Indien koper in staat van faillissement geraakt, besluit tot ontbinding van de onderneming of surseance van betaling aanvraagt, dan wel indien er beslag, gevolgd door waardeverklaring, gelegd wordt op registergoederen of essentiële onderdelen van de bedrijfsvoering van koper die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering en nakoming van deze overeenkomst, heeft de gemeente het recht de overeenkomst met die partij zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst door middel van een buitengerechtelijke verklaring onmiddellijk te ontbinden, onverminderd het recht van de gemeente om vergoeding van kosten en schaden, in welke vorm dan ook te eisen.

Artikel 26. Wanprestatie/boetebepaling

Indien door koper of de gemeente niet dan wel niet tijdig aan hun verplichtingen voortvloeiende uit deze overeenkomst wordt voldaan, anders dan bedoeld in artikel 8, heeft dit tot gevolg dat de andere partij een direct en zonder enige rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeurt van 500 euro per dag, tot een maximum van € 100.000,-, onverminderd het recht dat het partijen vrijstaat om daadwerkelijke schade te vorderen. Betaling van de boete ontheft de nalatige partij niet tot nakoming van zijn verplichtingen.

Artikel 27. Communicatie

De externe communicatie met belanghebbenden en omwonenden vindt na gezamenlijk overleg tussen koper en de gemeente plaats. Koper en gemeente beslissen gezamenlijk over de wijze en frequentie van externe communicatie. De gemeente en koper houden elkaar op de hoogte over vragen en opmerkingen van derden die verband houden met het toekomstplan.

Artikel 28. Organisatie en overleg

Koper en de gemeente stellen een overleg in teneinde afstemming en voortgang te bespreken. Deelnemers aan dit overleg zijn de vertegenwoordiger(s) van de gemeente en van de koper. De partijen zullen indien nodig op ad hoc basis extra deelnemers aan het werkoverleg laten deelnemen.

Artikel 29. Aanpassing van de overeenkomst

Partijen komen overeen dat tussentijdse aanpassing van deze overeenkomst mogelijk moet zijn en zullen in dat geval middels onderling overleg een

CONCEPT

aanpassing trachten te bewerkstelligen en neer te leggen in een nadere overeenkomst. Zulks is beperkt tot de in de navolgende bepalingen genoemde gevallen:

- Situaties waarin er sprake is van het ten gevolge van bezwaar- en/of beroepschriften van derden niet kunnen verkrijgen van (onherroepelijke) vergunningen;
- Het zich voordoen van een wijziging van omstandigheden, welke naar objectieve maatstaven een verdere ongewijzigde uitvoering van deze overeenkomst voor partijen of een van hen niet langer verantwoord maakt;
- De daarvoor aangewezen organen van publiekrechtelijke lichamen hun goedkeuring onthouden of hun toestemming weigeren welke mocht zijn vereist voor de uitvoering van het project of essentiële onderdelen daarvan.

In geval van overmacht zal koper de gemeente daarvan onmiddellijk schriftelijk per aangetekende brief in kennis stellen. Onder overmacht wordt in elk geval niet verstaan:

- onvoldoende beschikbaarheid van gekwalificeerd personeel, ziekte van personeel;
- ongeschiktheid van materieel of programmatuur;
- tekortschieten van door de wederpartij ingeschakelde derden en liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen.

In geval van overmacht treden partijen onmiddellijk met elkaar in overleg ter regeling van de gevolgen. Indien het overleg niet tot overeenstemming en/of een nadere overeenkomst leidt, heeft de meest gerede partij het recht dit te beschouwen als een geschil overeenkomstig het bepaalde in artikel 34.

Artikel 30. Beëindiging van de overeenkomst

De overeenkomst wordt als geëindigd beschouwd als alle afspraken op grond van deze overeenkomst door partijen zijn nagekomen. Partijen zullen alsdan volledig jegens elkaar zijn gekweten en zij zullen dan dus over en weer niets meer van elkaar te vorderen hebben.

Artikel 31. Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet bibob)

1. Het is koper bekend dat de gemeente een eigen Bibob-onderzoek kan doen naar de integriteit van de koper dan wel het Landelijk Bureau Bibob (LBB) om een advies kan vragen over de integriteit van de koper, alvorens een beslissing wordt genomen over het aangaan van een (koop)overeenkomst, een en ander ter beoordeling door de gemeente.
2. De gemeente bedingt hierbij tevens (artikel 5a aanhef en sub b Wet Bibob) dat de (koop)overeenkomst kan worden opgeschort of buitengerechtelijk kan worden ontbonden dan wel niet wordt gesloten indien zich een van de situaties, bedoeld in artikel 9, lid 3, Wet Bibob voordoet met dien verstande dat de gemeente het LBB om advies zal vragen alvorens die opschorting of ontbinding in te roepen of af te zien van het sluiten van de (koop)overeenkomst.
3. Dit laat onverlet de bevoegdheid van de gemeente tot opschorting of ontbinding buiten de gevallen als bedoeld in art. 9 lid 3 Wet Bibob. opschorting of ontbinding is mogelijk tot uiterlijk het moment van het passeren van de notariële akte.

CONCEPT

4. Indien de gemeente op grond van het eigen Bibob-onderzoek of het advies van het LBB tot een conclusie komt, te weten een ernstig gevaar, mindere mate van gevaar dan wel een integriteitsrisico, en daaraan gevolgen verbindt, dan geeft dat de koper geen aanspraak op vergoeding van schade, rente of kosten, ook niet indien dit eigen Bibob-onderzoek of het advies van de LBB (achteraf gezien) onjuist zou zijn of onjuistheden zou bevatten.

Artikel 32. Didam clausule

1. Partijen zijn ervan op de hoogte dat de Hoge Raad in het Didam-arrest d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778) heeft geoordeeld dat ook in geval een overheidslichaam op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria van oordeel is dat maar één serieuze gegadigde voor een onroerende zaak/appartementsrecht in aanmerking komt, het gelijkheids- en transparantiebeginsel ertoe strekt dit voorafgaand aan het sluiten van de overeenkomst op een passende wijze openbaar te maken. In dit verband stellen partijen vast dat zij zich beiden op het standpunt stellen dat bij het maken van deze afspraken en de (rechts)handelingen voordien en nadien (zoals voorzien in deze overeenkomst), niet in strijd is en wordt gehandeld met het Didam-arrest.
2. Indien een rechter op vordering van een derde na de eigendomsoverdracht oordeelt dat verkoper ten aanzien van de (koop)overeenkomst heeft gehandeld in strijd met het Didam-arrest, en in een uitvoerbaar bij voorraad verklaarde uitspraak oordeelt dat het verkochte aan de betreffende derde moet worden overgedragen kan verkoper de overeenkomst, zonder dat een ingebrekestelling is vereist, met onmiddellijke ingang middels een aangetekend schrijven ontbinden.

Artikel 33. Geschillen

Alle geschillen die naar aanleiding van deze (koop)overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daardoor mede begrepen die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de in Weert bevoegde rechter.

Artikel 34. Slotbepaling

1. Al hetgeen overwogen in de considerans maakt integraal onderdeel uit van deze (koop)overeenkomst
2. Alle besluiten, planbescheiden, contracten, beschrijvingen en bijlagen die in deze overeenkomst worden vermeld, gelden als tussen partijen bekend en vormen, tenzij in deze anders is bepaald, een integrerend onderdeel van deze overeenkomst.
3. Deze overeenkomst en alle overige privaatrechtelijke afspraken tussen partijen, laten onverlet de publiekrechtelijke bevoegdheden van de gemeente.
4. De gemeente behoeft geen uitvoering te geven aan de bepalingen in deze overeenkomst indien privaat- of publiekrechtelijke regelgeving en/of beginselen van behoorlijk bestuur en/of regelgeving van de overheid, waaronder onherroepelijk geworden uitspraken van de rechter, zich hiertegen verzetten, dan wel conflicteren. Publiekrechtelijk handelen van de gemeente dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door de gemeente, zal dan ook nooit een tekortkoming van de gemeente bij de onderhavige overeenkomst kunnen vormen. In dit geval heeft de

CONCEPT

gemeente de mogelijkheid om deze overeenkomst te ontbinden of te beëindigen zonder dat daarvoor een ingebrekestelling benodigd is.

5. Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van Burgemeester en Wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

Noot 1): zo mogelijk wordt, daar waar voor een onderdeel een bankgarantie aan de orde is, dit opgenomen in één bankgarantie.

Tot deze overeenkomst behoren de volgende bijlagen:
Bijlage 1: Verkoopdocumenten
Bijlage 2: Inschrijving van de koper

Aldus overeengekomen te Weert op …….. 2025

Gemeente Weert koper

E.A.W. Steinbach

CONCEPT

Merodestraat 10, 6171 XN Stein Lb.
Tel: 046 850 19 66
Mobiel: 06 149 03 587
E-mail: info@totalleaksolutions.nl
Internet: www.totalleaksolutions.nl

Rapportage lekdetectie

Beekpoort 3, 6001 HA, Weert



Auteursrecht
Het auteursrecht van dit document berust bij Total Leak Solutions te Stein Lb. Ontvangers dienen schriftelijke toestemming te hebben van Total Leak Solutions, voordat de inhoud of een gedeelte ervan wordt gereproduceerd of openbaar gemaakt wordt aan derden. Alle rechten voorbehouden.

Merodestraat 10, 6171 XN Stein Lb.
Tel: 046 850 19 66
Mobiel: 06 149 03 587
E-mail: info@totalleaksolutions.nl
Internet: www.totalleaksolutions.nl

Inhoud

1 Basisgegevens

1.1 Opdrachtgever

1.2 Opdrachtnemer

1.3 Rapportage

2 Gebruikte apparatuur tijdens onderzoek

3 Inleiding

4 Aanleiding en doel van het onderzoek

4.1 Informatieverstrekking
4.2 Inspectie en onderzoek op locatie

5 Resultaten lekdetectie

5.1 vochtschade
5.2 inspectie kruipruimte
5.3 water in de kruipruimte
5.4 kruipruimte
5.5 plattegrond
5.6 brandgang achter Bassin 4
5.7 riool zichtbaar

6 Samenvattende conclusie

Merodestraat 10, 6171 XN Stein Lb.
Tel: 046 850 19 66
Mobiel: 06 149 03 587
E-mail: info@totalleaksolutions.nl
Internet: www.totalleaksolutions.nl

1 Basisgegevens

1.1 Opdrachtgever

Naam	: MVGM VVE
Contactpersoon	: Servicedesk
Adres	: Postbus 1800
Postcode/plaats	: 2280 DV Rijswijk
E-mailadres	: servicedesk.vve@mvgm.nl
Telefoonnummer	: 088 432 45 25

1.2 Opdrachtnemer

Naam	: Total Leak Solutions
Adres	: Merodestraat 10
Postcode/plaats	: 6171 XN Stein Lb.
Contactpersoon	: Dhr. R.J.E. (Ran) Op den Camp
E-mailadres	: info@totalleaksolutions.nl
Internet	: www.totalleaksolutions.nl
Telefoonnummer	: 046 850 19 66
Mobiel	: 06 149 03 587
Inspectiedatum	: 17-07-2024
Uitgevoerd door	: Dhr. R. Op den Camp

1.3 Rapportage

Rapportagenummer	: RAP-M8335
Datum	: 17-7-2024
Oplage	: 1 exemplaar digitaal

Merodestraat 10, 6171 XN Stein Lb.
Tel: 046 850 19 66
Mobiel: 06 149 03 587
E-mail: info@totalleaksolutions.nl
Internet: www.totalleaksolutions.nl

2 Gebruikte Apparatuur tijdens onderzoek

Infraroodcamera – Flir-E6 2.0L	Ja	Vleugelradanemometer - Testo 417	Nee
Camerabeelden – Nikon W300	Ja	Thermische anemometer met debietsonde - Testo 425	Nee
Vochtigheidsmeter – Trotec T660 *Wordt uitgedrukt in digits (indicatief)*	Ja	Dauwpuntmeting - Trotec PC220	Nee
Rookgenerator – Rom eSTEAM	Nee	Lekvolumemeter/leidingtester – Testo 324	Nee
Endoscopie – Ridgid micro CA300	Nee	Impulsstroom meetinstrument – Trotec PD200	Nee
Ultrasoon detectie – Trotec B1044	Nee	Testo 816-1 – Decibelmeter	Nee
Kleurstoftechniek	Nee	Drone-inspectie	Nee
Leidingdetector - Ridgid SR-24	Nee		
Traceergasdetectie – Inficon Tracy lekzoeker	Nee		
BlowerDoor – Model 4.1	Nee		

Merodestraat 10, 6171 XN Stein Lb.
Tel: 046 850 19 66
Mobiel: 06 149 03 587
E-mail: info@totalleaksolutions.nl
Internet: www.totalleaksolutions.nl

3 Inleiding

Deze rapportage en de daarin opgenomen adviezen zijn opgesteld naar beste kunnen, met inachtneming van de geldende technische en wetenschappelijke inzichten. Houd er echter rekening mee dat een inspectie altijd een momentopname is. Het gebruik van de rapportage en/of adviezen geschiedt volledig op eigen risico van de opdrachtgever. Total Leak Solutions is niet aansprakelijk voor directe of indirecte schade, van welke aard ook, die voortvloeit uit het gebruik van deze rapportage of adviezen, ongeacht of dit bij de opdrachtgever of bij derden optreedt.

Total Leak Solutions waarborgt objectiviteit en volledige onafhankelijkheid bij haar onderzoeken en verklaart geen enkele commerciële relatie te hebben met aannemers, makelaars, of andere tussenpersonen die de resultaten van het onderzoek zouden kunnen beïnvloeden.

De infraroodfoto's in deze rapportage dienen uitsluitend als visuele weergave van de geconstateerde situatie. Er kunnen geen conclusies worden getrokken uit de meetparameters van de infraroodfoto's. Factoren als emissiviteit, gereflecteerde temperatuur en relatieve vochtigheid zijn niet in overweging genomen. De weergegeven temperaturen zijn derhalve niet absoluut en dienen alleen als indicatieve waarde voor visuele verschillen.

In het geval dat aansprakelijkheid van Total Leak Solutions wettelijk wordt vastgesteld, kan de schadevergoeding in geen geval hoger zijn dan het bedrag dat de opdrachtgever voor het opstellen van de rapportage of het verstrekken van het advies aan Total Leak Solutions heeft betaald. Gedeeltelijke of volledige publicatie van de rapportage en/of adviezen is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van Total Leak Solutions en na volledige betaling van de kosten die verbonden zijn aan de rapportage en/of adviezen.

In hoofdstuk 4 van dit rapport worden de aanleiding en het doel van het onderzoek omschreven. De digitale opnames en resultaten, samen met relevante opmerkingen en adviezen, zijn te vinden in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 bevat een samenvattende conclusie.

Let op: Dit rapport bevat niet al het beeldmateriaal. Naast de gedocumenteerde bevindingen kunnen er meer lekkages zijn dan de aangegeven punten. Mocht dit het geval zijn, dient men rekening te houden met een vervolgonderzoek.

Merodestraat 10, 6171 XN Stein Lb.
Tel: 046 850 19 66
Mobiel: 06 149 03 587
E-mail: info@totalleaksolutions.nl
Internet: www.totalleaksolutions.nl

4 Aanleiding en doel van het onderzoek

In opdracht van MVGM VVE heeft Total Leak Solutions onderzoek uitgevoerd naar de lekkage op Beekpoort, 6001 HA, Weert. Het doel van dit onderzoek is om duidelijkheid te verkrijgen over de locatie van de lekkage.

4.1 Informatieverstrekking

Voorafgaand aan het onderzoek heeft er een informatieverstrekking plaatsgevonden met:

Dhr. D. Stultiens – Bouwkundige medewerker Gemeente Weert

Door de heer Stultiens wordt aangegeven dat er in de kelder van Beekpoort na regenbuien water op de vloer staat.

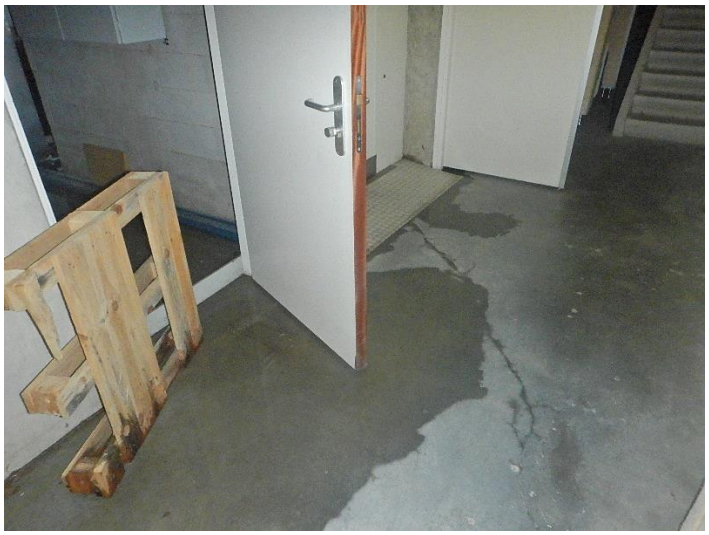
4.2 Inspectie en onderzoek op locatie

De heer R. Op den Camp van Total Leak Solutions inspecteerde de kelder, het dak en de kruipruimte. De bevindingen worden in dit rapport beschreven.

Merodestraat 10, 6171 XN Stein Lb.
Tel: 046 850 19 66
Mobiel: 06 149 03 587
E-mail: info@totalleaksolutions.nl
Internet: www.totalleaksolutions.nl

5 Resultaten lekdetectie

5.1 vochtschade





Opmerkingen:
In de kelder staat er na regenbuien een grote hoeveelheid water op de vloer.

Merodestraat 10, 6171 XN Stein Lb.
Tel: 046 850 19 66
Mobiel: 06 149 03 587
E-mail: info@totalleaksolutions.nl
Internet: www.totalleaksolutions.nl

5.2 inspectie kruipruimte





Opmerkingen:
Tijdens ons onderzoek hebben wij een inspectie in de kruipruimte uitgevoerd.

Merodestraat 10, 6171 XN Stein Lb.
Tel: 046 850 19 66
Mobiel: 06 149 03 587
E-mail: info@totalleaksolutions.nl
Internet: www.totalleaksolutions.nl

5.3 water in de kruipruimte



Opmerkingen:
In de opening van de kruipruimte is er water zichtbaar.

Merodestraat 10, 6171 XN Stein Lb.
Tel: 046 850 19 66
Mobiel: 06 149 03 587
E-mail: info@totalleaksolutions.nl
Internet: www.totalleaksolutions.nl

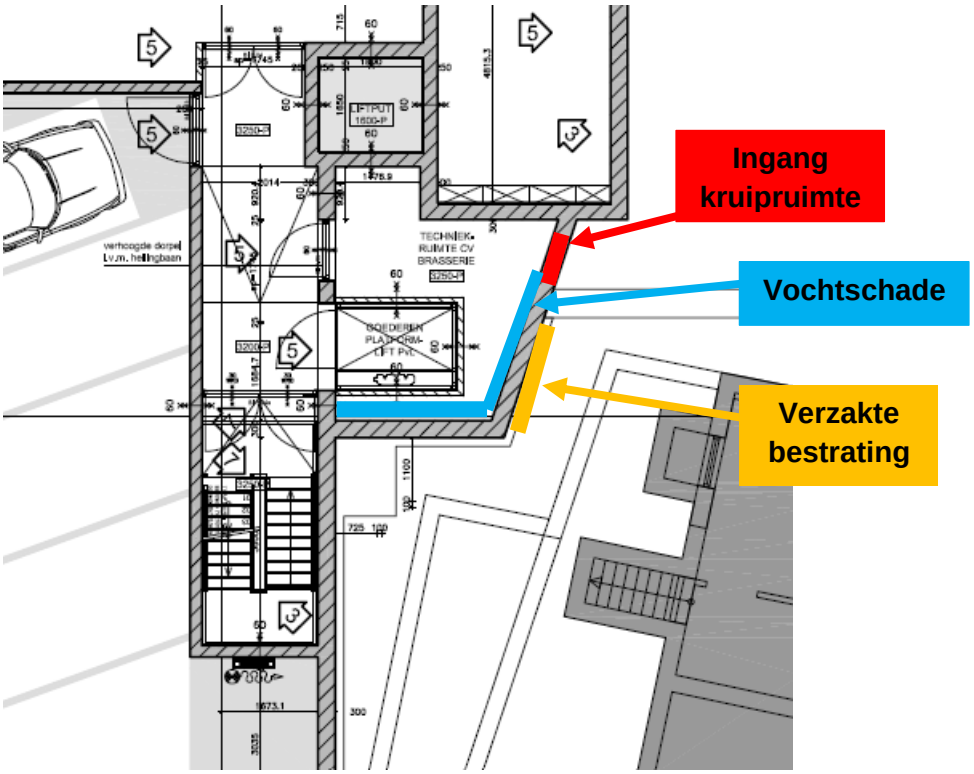
5.4 kruipruimte



Opmerkingen:
In de kruipruimte zijn achter de fundering duidelijke sporen zichtbaar van de loop van het binnendringende water.

Merodestraat 10, 6171 XN Stein Lb.
Tel: 046 850 19 66
Mobiel: 06 149 03 587
E-mail: info@totalleaksolutions.nl
Internet: www.totalleaksolutions.nl

5.5 plattegrond



Opmerkingen:
Overzicht van de situatie.

Merodestraat 10, 6171 XN Stein Lb.
Tel: 046 850 19 66
Mobiel: 06 149 03 587
E-mail: info@totalleaksolutions.nl
Internet: www.totalleaksolutions.nl

5.6 brandgang achter Bassin 4



Opmerkingen:
De bestrating in de brandgang is weggespoeld, waardoor bij hevige regenval het water de kruipruimte instroomt.

Merodestraat 10, 6171 XN Stein Lb.
Tel: 046 850 19 66
Mobiel: 06 149 03 587
E-mail: info@totalleaksolutions.nl
Internet: www.totalleaksolutions.nl

5.7 riool zichtbaar



Opmerkingen:
Het riool is hier direct onder de bestrating zichtbaar.

Merodestraat 10, 6171 XN Stein Lb.
Tel: 046 850 19 66
Mobiel: 06 149 03 587
E-mail: info@totalleaksolutions.nl
Internet: www.totalleaksolutions.nl

6 Samenvattende conclusie

Geconstateerde vochtschade
In de kelder staat er na regenval een grote hoeveelheid water op de vloer.

Inspectie dak
Tijdens het onderzoek van het dak zijn er geen lekkages naar voren gekomen.

Inspectie kruipruimte
In de kruipruimte zijn achter de fundering duidelijke sporen zichtbaar van het binnendringende water. De weggespoelde bestrating in de brandgang zorgt ervoor dat bij hevige regenval het water de kruipruimte instroomt en via het luik in de fundering naar binnen komt.

Oorzaak vochtschade
De vochtschade in de kelder wordt veroorzaakt door binnendringend (regen)water vanuit de bestrating van de achterliggende brandgang.

Advies:
- Plaats afvoergoten langs de brandgang om regenwater effectief af te voeren en te voorkomen dat het de kruipruimte instroomt.
- Installeer een drainsysteem rondom de fundering om overtollig water af te voeren en de kans op binnendringend water te verminderen.
- Zorg voor een goede fundering onder de bestrating in de brandgang om te voorkomen dat deze opnieuw wegspoelt.
- Voer regelmatig inspecties uit en zorg ervoor dat de afvoergoten en drainage schoon en vrij van verstoppingen zijn.
- Zorg voor een goede isolatie en waterdichting van de fundering om binnendringend water tegen te houden.

Merodestraat 10, 6171 XN Stein Lb.
Tel: 046 850 19 66
Mobiel: 06 149 03 587
E-mail: info@totalleaksolutions.nl
Internet: www.totalleaksolutions.nl

Disclaimer: Total Leak Solutions heeft uitsluitend inzicht gegeven in de oorzaak van de (water)schade op het bovengenoemde project. Total Leak Solutions heeft géén onderzoek verricht naar de omvang van de schade of de herstelkosten. Om dit vast te stellen, adviseert Total Leak Solutions een gespecialiseerd schadeherstelbedrijf verder onderzoek te laten doen en een offerte op te stellen voor de herstelwerkzaamheden.

