



VASTSTELLINGSOVEREENKOMST

Heden, zeven december tweeduizend twintig, verscheen voor mij, mr Jan Marinus Benschop, notaris te Goeree-Overflakkee:
de heer Franciscus Petrus KAMP, wonende te 3194 GR Rotterdam, Othelloweg 367, geboren te Rotterdam op acht augustus negentienhonderd vierenvijftig, paspoortnummer NWCH0JH51, gehuwd, te dezen handelend:

- a. voor zich;
- b. als schriftelijk gevolmachtigde van de heer Bastiaan Cornelis OOSTEROM, wonende te 2742 LL Waddinxveen, Caroluslaan 2, geboren te Waddinxveen op zeven juni negentienhonderd zestig, rijbewijsnummer 5293976837, gehuwd,

functie hebbende als voorzitter technische commissie respectievelijk voorzitter van de te Goedereede gevestigde vereniging: **VERENIGING VAN EIGENAREN BUNGALOWPARK DE GOEDE REE A-1**, bezoekadres te 3252 AJ Goedereede, Doelweg 35, en postadres te 3252 AJ Goedereede, Doelweg 35a, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24452233, en deze rechtspersoon als zodanig rechtsgeldig vertegenwoordigende.

Vereniging van Eigenaren Bungalowpark De Goede Ree A1, hierna te noemen: "de vereniging".

De verschenen persoon, handelend als gemeld, verklaarde:

INLEIDING

Bij akte van ondersplitsing op vierentwintig maart tweeduizend vier verleden voor een waarnemer van mr J.W.M. Koch, destijds notaris te 's-Gravenhage, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten voormalige kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Rotterdam op negenentwintig maart tweeduizend vier in register Hypotheken 4 deel 40366, nummer 69 is voornoemde vereniging **VERENIGING VAN EIGENAREN BUNGALOWPARK DE GOEDE REE A-1**, kantoorhoudende te 3252 AJ Goedereede, Doelweg 35, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24452233, opgericht en zijn de statuten van de vereniging en het reglement van splitsing vastgesteld.

De vereniging heeft thans geconstateerd dat de feitelijk bouwkundige toestand van een aantal registergoederen gelegen op het bungalowpark De Goede Ree aan de Doelweg 35 te Goedereede op heden niet voldoen aan de vereisten respectievelijk de bouwkundige toestand als is bepaald in voormelde onderhavige en de in casu van toepassing zijnde akte van ondersplitsing de dato vierentwintig maart tweeduizend vier.

De vereniging heeft over deze kwestie een besluit genomen welk besluit zij middels deze akte notarieel wensen vast te leggen.

ONDERHAVIGE REGISTERGOEDEREN

Het betreft de feitelijk bouwkundige toestand van de hierna genoemde registergoederen:

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stacaravanplaats, gelegen te 3252 AJ Goedereede, Doelweg 35, kadastraal bekend gemeente Goedereede, sectie D, complexaanduiding 619, appartementsindex

- **82**, uitmakende het twee/vijfhonderdelfde (2/511^e) onverdeeld aandeel;
- **111**, uitmakende het zes/vijfhonderdelfde (6/511^e) onverdeeld aandeel;
- **130**, uitmakende het drie/vijfhonderdelfde (3/511^e) onverdeeld aandeel;
- **144**, uitmakende het twee/vijfhonderdelfde (2/511^e) onverdeeld aandeel;
- **157**, uitmakende het twee/vijfhonderdelfde (2/511^e) onverdeeld aandeel;
- **158**, uitmakende het twee/vijfhonderdelfde (2/511^e) onverdeeld aandeel; en
- **163**, uitmakende het drie/vijfhonderdelfde (3/511^e) onverdeeld aandeel;

in de gemeenschap omvattende het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een perceel grond, gelegen te 3252 AJ Goedereede, nabij de Doelweg 35, kadastraal bekend gemeente Goedereede, sectie D, complexaanduiding 619-A, appartementsindex 1, uitmakende het eenhonderdvijfendertig/eenhonderdtachtigste onverdeeld aandeel in de percelen grond, gelegen te 3252 AJ Goedereede, nabij de Doelweg 35, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Goedereede, sectie D, nummers 537, 306 en 307, respectievelijk groot negen are en vijf centiare (9 a en 5 ca), zes hectare, twaalf are en twintig centiare (6 ha, 12 a en 20 ca) en één are en veertig centiare (1 a en 40 ca). Voornoemde appartementsindexen A82, A111, A130, A144, A157, A158 en A163, hierna samen aangeduid als: 'de registergoederen'.

BESLUIT

Op zesentwintig september tweeduizend twintig heeft de vereniging een algemene ledenvergadering gehouden waarbij zij toestemming heeft verleend voor de afwijkende bouwkundige toestand van de registergoederen, welke toestemming is verleend op basis van de bouwkundige toestand van de registergoederen zoals die zijn vastgelegd in rapporten van schouw de dato twee november tweeduizend negentien voor appartementsindexen 82, 130, 144, 157, 158 en 163 en het rapport van de schouw dato zevenentwintig juni tweeduizend twintig voor appartementsindex 111, van welke zeven rapporten een kopie aan deze akte zijn gehecht.

De vereniging heeft daarbij in haar vergadering aan de toestemming de navolgende voorwaarden verbonden:

- betreffende kaveleigenaren (kunnen) voldoen aan gestelde voorwaarden van gemeente/brandweer;
- door de kaveleigenaar van appartementsindex 157 en 158 wordt overeenstemming bereikt met de eigenaar van appartementsindex 156;
- door kaveleigenaar van appartementsindex 82 wordt overeenstemming bereikt met de eigenaar van appartementsindex 87, over raam.

De vereniging heeft voorts in haar vergadering besloten om onder dezelfde bovengenoemde voorwaarden ook aan toekomstige gerechtigde(n) van de



registergoederen haar toestemming te verlenen voor de bouwkundige toestand van de registergoederen als is opgenomen in voornoemde rapporten van de schouw.

VASTSTELLING

De vereniging heeft verklaard dat aan voormelde voorwaarden is voldaan, zodat hierbij door de vereniging toestemming is verleend.

Alle eigenaren van de onderhavige registergoederen verbinden zich voorts (ieder afzonderlijk) ten opzichte van de vereniging om de oppervlakte (vierkante meters, kubieke meters, hoogte, breedte) hoe ook genaamd niets daarvan uitgezonderd, van de opstallen welke het betreffende registergoed betreffen als is opgenomen in de aan deze akte gehechte kopie van de rapporten van de schouw de dato twee november tweeduizend negentien respectievelijk zevenentwintig juni tweeduizend twintig niet op enige wijze te vergroten.

KETTINGBEDING

De vereniging verzoekt alle tot de vereniging behorende appartementsrechten in de eerste door hen op te maken notariële akte van levering waarmee door de kaveleigenaar diens betreffend registergoed onder welke titel dan ook juridisch wordt overgedragen de in deze overeenkomst aangegane verplichtingen bij wijze van een kettingbeding ten opzichte van de vereniging op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan.

De vereniging geeft hiertoe bij voorbaat onherroepelijke volmacht om het kettingbeding namens de vereniging te aanvaarden.

Als een kaveleigenaar overgaat tot vervreemding van diens registergoed of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht – op straffe van een boete als hierna omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de vereniging aan te nemen:

- a. de verplichtingen uit deze overeenkomst; en
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze onder a en b vermelde verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de huidige kaveleigenaar als in deze vaststellingsovereenkomst zijn opgenomen.

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

BOETEREGELING

Als de eigenaar van een tot de vereniging behorende appartementsrecht en zijn rechtsopvolgers de hiervoor vermelde verplichting(en) niet nakomen, is de nalatige ten behoeve van de vereniging een direct opeisbare boete

schuldig van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt de vereniging overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel.

OVERIGE BEPALINGEN

De toestemming heeft alleen betrekking op de in deze akte gemelde onderhavige appartementsindexen en het betreft uitdrukkelijk geen toestemming om af te wijken van de vereisten respectievelijk de bouwkundige toestand zoals bepaald in voormelde onderhavige en de in casu van toepassing zijnde akte van ondersplitsing de dato vierentwintig maart tweeduizend vier, voor de overige tot de vereniging behorende appartementsrechten.

De vereniging heeft voorts bepaald dat mogelijke vernietiging of nietigheid van het voornoemde vergaderbesluit de dato zesentwintig september tweeduizend twintig van de vereniging niet voor risico van de vereniging komt maar voor risico van de eigenaren van de onderhavige appartementsindexen dan wel zijn rechtsopvolgers komt/komen.

Indien voornoemde en onderhavige akte van splitsing in appartementsrechten op enig moment bij notariële akte gewijzigd wordt, komen partijen voor nu en alsdan overeen dat het bepaalde in deze vaststellingsovereenkomst voor rekening van de eigenaren van de onderhavige appartementsindexen in de betreffende gewijzigde akte van splitsing in appartementsrechten zal worden opgenomen.

AANVULLENDE AFSPRAKEN APPARTEMENTSINDEX 126

Op twintig december tweeduizend negentien is voor mr J.M. Benschop, notaris te Goeree-Overflakkee verleden een vaststellingsovereenkomst die betrekking heeft op het tot de vereniging behorende appartementsrecht kadastraal bekend gemeente Goedereede, sectie D, complexaanduiding 619, appartementsindex 126, waarin het navolgende staat vermeld:

Citaat

"1.2 inleiding

Partij 2 is gerechtigd tot het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de stacaravanplaats met de zich daarop bevindende recreatiechalet en verdere aanhorigheden, staande en gelegen te 3252 AJ Ouddorp, (Ouddorp dient Goedereede te zijn) Doelweg 35, kadastraal bekend gemeente Goedereede, sectie D, complexaanduiding 619, appartementsindex 126, hierna te noemen het registergoed, uitmakende het drie/vijfhonderdelfde (3/511^e) onverdeeld aandeel in de gemeenschap omvattende het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van een perceel grond, gelegen te 3252 AJ Goedereede, nabij de Doelweg 35, kadastraal bekend gemeente Goedereede, sectie D, complexaanduiding 619-A, appartementsindex 1, uitmakende het eenhonderdvijfendertig/eenhonderdtachtigste onverdeeld aandeel in de percelen grond, gelegen te 3252 AJ Goedereede, nabij de Doelweg 35, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Goedereede, sectie D, nummers 537, 306 en 307, respectievelijk groot negen are en vijf centiare (9 a en 5 ca), zes hectare, twaalf are en twintig



centiare (6 ha, 12 a en 20 ca) en één are en veertig centiare (1 a en 40 ca).

Partij 2 heeft op negen oktober tweeduizend negentien een koopovereenkomst gesloten betreffende het registergoed met partij 3.

Partij 1 heeft geconstateerd dat de feitelijk bouwkundige toestand op heden van het registergoed niet voldoet aan de vereisten respectievelijk de bouwkundige toestand als is bepaald in de onderhavige en de in casu van toepassing zijnde akte van splitsing de dato vierentwintig maart tweeduizend vier aan alle voornoemde partijen genoegzaam bekend. In haar vergadering de dato drieëntwintig november tweeduizend negentien heeft partij 1 toestemming verleend aan partij 2 voor de afwijkende bouwkundige toestand van het registergoed als hiervoor is benoemd welke toestemming is verleend op basis van de bouwkundige toestand van het registergoed als is vastgelegd in een rapport van de schouw de dato twee november tweeduizend negentien, van welk rapport een kopie aan deze akte is gehecht. Partij 1 heeft aan voornoemde toestemming van de afwijkende bouwkundige toestand van het registergoed in haar voornoemde vergadering de navolgende voorwaarden verbonden:

- de omvang van de schuur/overkapping op het perceel van het registergoed wordt teruggebracht tot tien vijf/tiende (10,5) vierkante meter (m²) door verwijdering van het kinderkuisje op het perceel van het registergoed;
- de ramen op de verdieping van de opstallen op het perceel van het registergoed dienen te worden aangepast en wel zodanig dat de privacy van de burens van het registergoed is gewaarborgd.

Partij 1 heeft voorts in haar vergadering besloten haar (eventuele) toestemming te verlenen voor de bouwkundige toestand van het registergoed als is opgenomen in het voornoemde rapport van de schouw de dato twee november tweeduizend negentien onder dezelfde bovengenoemde voorwaarden ook aan toekomstige gerechtigde(n) van het registergoed te verlenen en onder de voorwaarde dat de toekomstige gerechtigde(n) van het registergoed de toestemming voor de bouwkundige situatie van het registergoed direct voorafgaand aan het sluiten van de onderhavige koopovereenkomst betreffende het registergoed aan partij 1 verzoeken.

1.3 overeenkomst

Partij 1 en partij 2 komen overeen dat voor rekening en risico van partij 2 voorafgaand aan het tekenen van de notariële akte van levering waarmee door partij 2 aan partij 3 het registergoed juridisch wordt geleverd de navolgende werkzaamheden aan het registergoed worden verricht, te weten:

- de omvang van de schuur/overkapping op het perceel van het registergoed wordt teruggebracht tot tien vijf/tiende (10,5) vierkante meter (m²) door verwijdering van het kinderkuisje op het perceel van het registergoed;
- de ramen op de verdieping van de opstallen op het perceel van het registergoed dienen te worden aangepast en wel zodanig dat de privacy van de burens van het registergoed is gewaarborgd.

Voorafgaand aan de juridische levering van het registergoed door partij 2 aan partij 3 zal ter beoordeling van partij 1 worden geconstateerd of door partij 2 aan bovengenoemde voorwaarden op een juiste manier uitvoering is gegeven door partij 2. Partij 1 verplicht zich om partij 2 schriftelijk over de beoordeling van de juiste uitvoering van de voorwaarden te informeren.

Partij 1 en partij 3 komen voorts het navolgende overeen:

Na op een ter beoordeling door partij 1 van de door partij 2 juiste uitvoering aan de bovengenoemde voorwaarden te hebben gegeven, verbindt partij 3 zich ten opzichte van partij 1 om de oppervlakte (vierkante meters, kubieke meters, hoogte, breedte) hoe ook genaamd niets daarvan uitgezonderd, van de opstallen welke het registergoed betreffen als is opgenomen in de aan deze akte gehechte kopie van het rapport van de schouw de dato twee november tweeduizend negentien niet op enige wijze te vergroten.

1.4 kettingbeding

Partij 3 verbindt zich ten opzichte van partij 1 in een notariële akte van levering waarmee door partij 3 het registergoed onder welke titel dan ook juridisch wordt overgedragen de in deze overeenkomst aangegane verplichtingen bij wijze van een kettingbeding op zijn rechtsopvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan, weer met een kettingbeding.

Partij 1 aanvaardt dit kettingbeding.

Als partij 3 overgaat tot vervreemding van het gekochte of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht – op straffe van een boete als hierna omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van partij 1 aan te nemen:

- a. de verplichtingen uit deze overeenkomst; en*
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze onder a en b vermelde verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van verkoper als in deze vaststellingsovereenkomst zijn opgenomen.*

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

Boeteregeling

Als partij 3 en zijn rechtsopvolgers de hiervoor vermelde verplichting(en) niet nakomen, is de nalatige ten behoeve van partij 1 een direct opeisbare boete schuldig van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt partij 1 overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel.

1.5 overige bepalingen

Partijen komen overeen dat mogelijke vernietiging of nietigheid van het



voornoemde vergaderbesluit de dato drieëntwintig november tweeduizend negentien van partij 1 niet voor risico van partij 1 komt maar voor risico van partij 2 en partij 3 dan wel zijn rechtsoptvolgers komt/komen.

Indien voornoemde en onderhavige akte van splitsing in appartementsrechten op enig moment bij notariële akte gewijzigd wordt, komen partijen voor nu en alsdan overeen dat het bepaalde in deze vaststellingsovereenkomst voor rekening van partij 3 in de betreffende gewijzigde akte van splitsing in appartementsrechten zal worden opgenomen."

Met partij 1 wordt bedoeld de te Goedereede gevestigde vereniging: Vereniging van Eigenaren Bungalowpark De Goede Ree A1, kantoorhoudende te 3252 AJ Goedereede, Doelweg 35, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24452233.

Met partij 2 wordt bedoeld de heer Fabian de Jong geboren te Rozenburg op vierentwintig juli negentienhonderdtweeënzeventig en mevrouw Patricia Hofman geboren te Gouda op eenentwintig augustus negentienhonderdvierenzeventig.

Met partij 3 wordt bedoeld de heer Peter de Bie geboren te Gorinchem op vierentwintig oktober negentienhonderdvijftig.

KETTINGBEDING

De vereniging verzoekt alle tot de vereniging behorende appartementsrechten in de eerste door hen op te maken notariële akte van levering waarmee door de kaveleigenaar diens betreffend registergoed onder welke titel dan ook juridisch wordt overgedragen de in voormelde vaststellingsovereenkomst de dato twintig december tweeduizend negentien aangegane verplichtingen bij wijze van een kettingbeding ten opzichte van de vereniging op zijn rechtsoptvolger of een andere gerechtigde te doen overgaan.

De vereniging geeft hiertoe bij voorbaat onherroepelijke volmacht om het kettingbeding namens de vereniging te aanvaarden.

Als een kaveleigenaar overgaat tot vervreemding van diens registergoed of daarop goederenrechtelijke of persoonlijke genotsrechten vestigt, is hij verplicht – op straffe van een boete als hierna omschreven – aan een nieuwe verkrijger of gerechtigde op te leggen, van deze te bedingen en ten behoeve van de vereniging aan te nemen:

- a. de verplichtingen uit voormelde vaststellingsovereenkomst de dato twintig december tweeduizend negentien; en
- b. de verplichting om bij verdere vervreemding of vestiging van bedoelde rechten, deze onder a en b vermelde verplichtingen op te leggen aan de opvolgende verkrijgers of gerechtigden, op dezelfde wijze en onder oplegging van dezelfde boetebepalingen ten behoeve van de huidige kaveleigenaar als in voormelde vaststellingsovereenkomst de dato twintig december tweeduizend negentien zijn opgenomen.

Onder vervreemding wordt begrepen elke juridische of economische overdracht op grond van koop, schenking, ruil, legaat en de daaropvolgende levering, inbreng of elke andere overeenkomst die als titel van economische

of juridische eigendomsoverdracht is te beschouwen. Met vervreemden wordt gelijkgesteld de vestiging of overdracht van rechten van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, verlening van een persoonlijk gebruiksrecht of rechten van gebruik en bewoning.

BOETEREGELING

Als de eigenaar van een tot de vereniging behorende appartementsrecht en zijn rechtsopvolgers de hiervoor vermelde verplichting(en) niet nakomen, is de nalatige ten behoeve van de vereniging een direct opeisbare boete schuldig van vijftigduizend euro (€ 50.000,00), zonder dat enige ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst is vereist. Dit beperkt de vereniging overigens niet tot het instellen van enig rechtsmiddel.

KOSTEN

De notariskosten en overige aan deze akte verbonden kosten, zijn voor rekening van de eigenaren van de onderhavige appartementsindexen, ieder voor een gelijk deel.

RECHTSKEUZE

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

VOLMACHT

Van de door de heer Bastiaan Cornelis Oosterom, voornoemd, verleende volmacht blijkt mij, notaris, uit een onderhandse akte die aan deze akte is gehecht.

VOLMACHT RECTIFICATIE

De verenging geeft onherroepelijke volmacht aan de alsdan ten kantore van mij, notaris, werkzame notariële medewerker(s) om, indien nodig alle handelingen te verrichten voor het opmaken van- en te compareren bij een akte tot aanvulling van de onderhavige akte met betrekking tot de registergoederen, enkel en alleen op grond van een verzuim of foutieve kadastrale aanduiding in de oorspronkelijke akte, echter niet voor het aanbrengen van wijzigingen en/of toevoegingen, voortvloeiende uit later opgekomen wensen of nieuwe omstandigheden.

Deze volmacht vormt een onverbreekelijk bestanddeel van deze overeenkomst en strekt uitsluitend in het belang van partijen.

Uit dit belang volgt dat zij niet zal eindigen door het overlijden of de ondercuratelestelling van de volmachtgevers, alsmede niet door de herroeping door de volmachtgevers.

SLOT

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon opgegeven en toegelicht. Ook is gewezen op de gevolgen die voor (een van de) partijen uit de inhoud van deze akte voortvloeien. De verschenen persoon heeft verklaard op volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen, tijdig voor het verlijden van deze akte het ontwerp van deze akte te



hebben ontvangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en met de inhoud daarvan in te stemmen. Onmiddellijk na beperkte voorlezing is deze akte te Goedereede op de datum in het hoofd van deze akte vermeld door de verschenen persoon en vervolgens door mij, notaris, ondertekend om vijftien uur en negenenveertig minuten. Volgt ondertekening.

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT

