

Beheerafspraken Mandelig terrein Arne-, Eem- (en Schelde)tuin -Aahof- te Zwolle

De mandelige eigenaren van twee percelen binnenterrein gelegen nabij Sloe 49, 8032 PD Zwolle, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H, nummers 3278 en 3306

spreken het volgende af:

Artikel 1: definities

- **Mandelig terrein:** tuin en straatwerk volgens tekening mandelig terrein (*bijlage 1*).
- **Vergadering van Deelgenoten (VvD):** Bijeenkomst van eigenaars van het mandelig terrein, zoals vastgelegd en uitgewerkt in de aktes van eigendom (*bijlage 3*).
- **Beheer:** het beheer van deze mandelige zaak is, conform de aktes van eigendom van de deelgenoten art. D5.1 (zie *bijlage 2*) en art. 2 van de Statuten van de 'Bewonersvereniging Aahof' (BVA), opgericht 26 mei 2017, opgedragen aan deze vereniging.
- **MJOP:** plan voor planmatig onderhoud voor het mandelige terrein.
- **Financieel beheer:** dit is ondergebracht bij MVGM/BVA.
Na afloop van ieder jaar dat het beheer duurt, en ook bij evt. beëindiging van het beheer, legt de BVA rekening en verantwoording af aan de gezamenlijke deelgenoten, in een apart hoofdstuk van de BVA- jaarrekening.
- **Technisch beheer:** het verrichten van alle werkzaamheden die behoren tot het reguliere onderhoud en behoud van de tuinen. En ook alle werkzaamheden die voor de normale exploitatie van de tuinen nodig zijn. Het technisch beheer ligt bij de BVA en de uitvoering ervan is in handen bij alle bewoners, huurders en kopers.
- **Jaarplan:** beschrijving, planning en toedeling van werkzaamheden per kalenderjaar.

Artikel 2: Doel van de afspraken

Het beheer van het mandelig terrein, zowel financieel als technisch opdragen aan de BVA, zoals opgenomen in de Algemene Akte, geciteerd in de aktes van levering (*bijlage 2*).

Artikel 3: Inschakelen externe partij ten behoeve van beheer en onderhoud

Indien het jaarplan hierin voorziet, wordt een hovenier gecontracteerd.

Artikel 4: Jaarplan en begroting tuinen

De BVA stelt een jaarplan en bijbehorende begroting op:

a) jaarplan

Elk jaar bespreken de leden van de BVA gezamenlijk op welke manier de organisatie en uitvoering van het tuinonderhoud vanaf het komende jaar zal plaatsvinden. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in het Afsprakenformulier (*bijlage 4*)

b) begroting

De te verwachten kosten voor beheer en onderhoud van de mandeligheid (tuinen) worden opgenomen in een begroting. Deze kosten zijn onder te verdelen in:

1. Bijdrage kosten dagelijks beheer en onderhoud tuinen.

Voor onder meer ge- en verbruiksmaterialen, beplanting, water- en energiekosten, WA-en boomverzekering. Ook de kosten voor periodiek groot onderhoud door een hovenier vallen hieronder.

2. Meer-Jaren-Onderhouds-Plan (MJOP) tuinen, inclusief spaarplan.

Dit zorgt ervoor dat het tuinonderhoud ook voor de toekomst gewaarborgd is.

De begroting wordt ter instemming voorgelegd aan de ALV BVA en vervolgens ter vaststelling aan de vergadering van deelgenoten. Daarmee wordt de financiële bijdrage per woonadres bepaald en geven de deelgenoten opdracht aan de BVA om het jaarplan uit te voeren.

Artikel 5: Specifieke bepalingen

- a. Het aanbrengen van diepwortelende struiken of bomen, alsmede het slaan van pennen in de mandelige zaak is niet toegestaan
- b. De tuinen zijn niet openbaar toegankelijk
- c. De BVA zorgt voor het afsluiten van een dekkende vrijwilligersverzekering.
- d. De BVA onderschrijft groen en milieubewust werken, ziet af van het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen of vraagt hier expliciet toestemming voor in het jaarplan.

Artikel 6: Duur en beëindiging

De afspraken gelden voor onbepaalde tijd.

Het beheer door de BVA eindigt bij:

- a. schriftelijke opzegging door de vergadering van deelgenoten;
- b. schriftelijke opzegging door de BVA met inachtneming van een opzegtermijn van drie maanden;
- c. faillissement van de BVA;
- d. ontbinding van de BVA

De BVA verplicht zich om de documenten voor beheer Mandelige Tuinen aan de opvolgende beheerder over te dragen.

Artikel 7: Geschillen en toepasselijk recht

Op deze afspraken is Nederlands recht van toepassing. Geschillen worden beslecht door de Rechtbank te Zwolle

Slotbepalingen:

-

Alle genoemde afspraken hangen met elkaar samen en gaan over hoe partijen samenwerken om het mandelige terrein te onderhouden en technisch te beheren. Als een of meer afspraken in de praktijk niet (langer) uitvoerbaar zijn betekent dit niet dat het geheel van afspraken niet meer geldig is. De partijen zullen in dat geval een alternatief afspreken voor het onderdeel dat niet meer uitvoerbaar is, vast te stellen in de eerstvolgende vergadering van deelgenoten.

Aldus besproken en vastgesteld in de Vergadering van Deelgenoten op 8 april 2024.

Bijlagen Beheerafspraken Mandelig terrein Arne-, Eem- en Scheldetuin (Aahof) te Zwolle

1. Tekening van het mandelige terrein, het een/achtenveertigste (1/48) onverdeeld aandeel in het recht van ---- eigendom met betrekking tot een perceel binnenterrein gelegen nabij --- 8032 PD Zwolle, Sloe 49, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H, -- nummers 3278 (Arnetuin) en 3306 (Eem- en Scheldetuin), respectievelijk ter grootte van twaalf are en veertig centiare (12 a 40 ca) en twaalf are en ----- achtenzestig centiare (12 a 68 ca) met bestemming mandeligheid.
2. Kopie hoofdstuk D uit de aktes van eigendom van de deelgenoten
3. Organisatie en uitvoering
4. Afsprakenformulier jaarlijks onderhoud

Bijlage 1

Renvooi

Onderlegger situatie 'ondergrond voor dennis dijkhuis 10-10-2016.dwg' ontvangen van gemeente (via Trebbe), d.d. 10-10-2016

De inrichting van het openbare gebied is nog niet exact bekend.
De huidige weergave is een globale weergave van de inrichting.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



mandelig binnenterrein



bergingsgebouw VVE

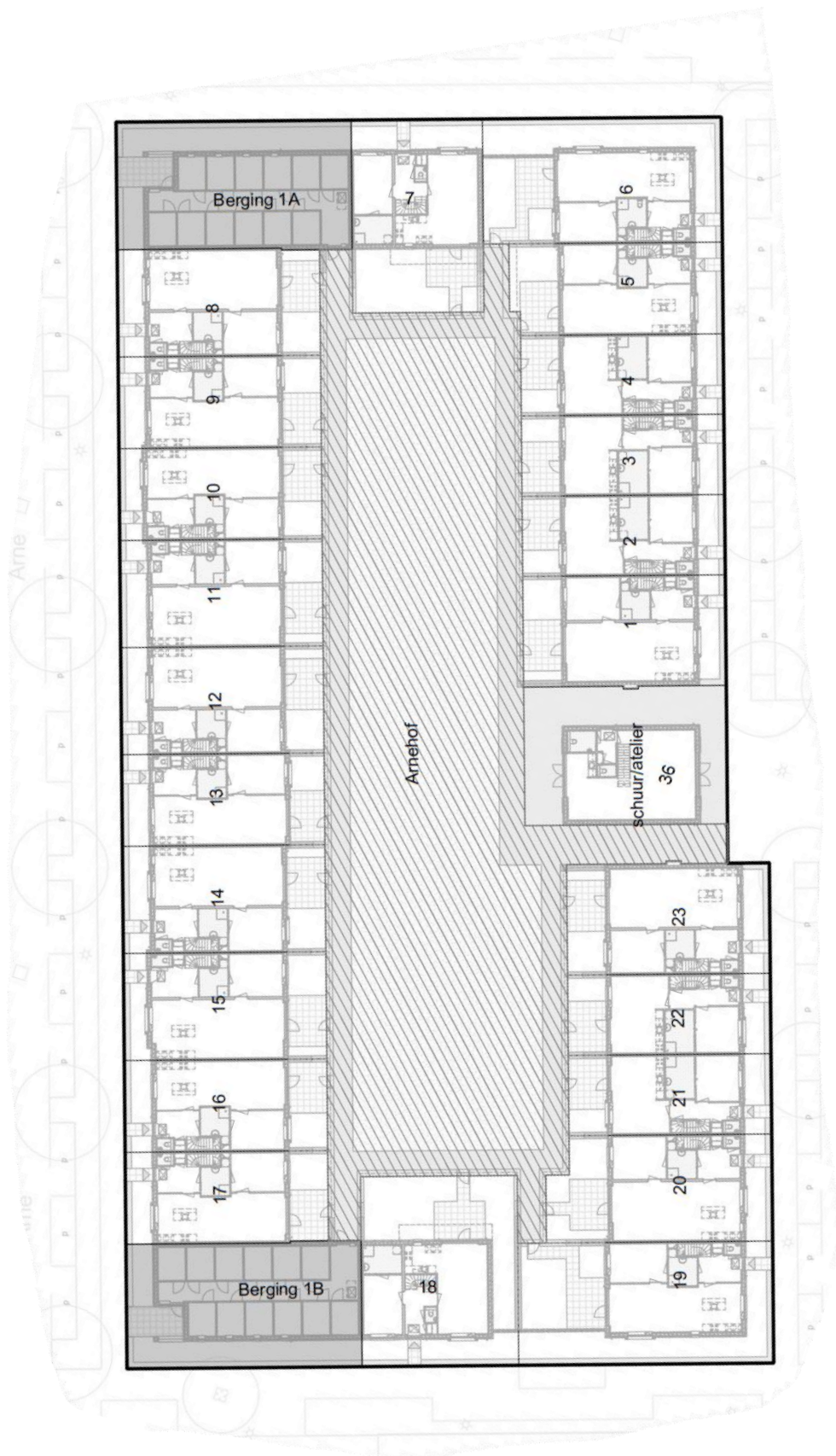


kavelgrenzen



plangrens/kavelgrens

Bij de mandeligheid behoren de binnentuinen met paden, het pad aan de dichte kant van het Hofhuys, de hekjes met aan beide kanten de heggen. De tuinen langs de buitengevels bij de bergingen horen bij de VvE.





Bijlage 2

(volledige tekst hoofdstuk D uit de akte van levering)

D. MANDELIGHEID

Tussen de grondgebonden woningen en de afzonderlijke bergingen op het plangebied zullen een drietal hofjes door de rechthebbende worden gerealiseerd. Deze hofjes (groenvoorzieningen en paden) worden gerealiseerd op de twee afzonderlijke kadastrale percelen die thans aan het rechthebbende toebehoren, zijnde kadastraal bekend als gemeente Zwolle sectie H nummers 3278 en 3306, hierna te noemen: 'de mandelige zaak', zoals aangegeven op de tekening die als **Bijlage X** aan deze akte is vastgemaakt. De mandelige zaak wordt uiteindelijk gezamenlijke eigendom van de eigenaren van de achtenveertig (48) grondgebonden woningen en dient tot gemeenschappelijk nut van deze achtenveertig (48) grondgebonden woningen.

Rechthebbende is thans tevens eigenaar van acht en veertig (48) percelen grond met bouwnummers 1 tot en met 35 en 37 tot en met 49, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H nummers 3259, 3258, 3257, 3256, 3255, 3254, 3253, 3277, 3276, 3275, 3274, 3273, 3272, 3271, 3270, 3269, 3268, 3266, 3265, 3264, __ 3263, 3262, 3261, 3300, 3299, 3298, 3297, 3296, 3294, 3293, 3292, 3291, 3290, 3289, 3288, 3287, 3286, 3285, 3284, 3283, 3282, 3281, 3280, 3305, 3304, 3303, 3302 en 3301 waarop de voormelde acht en veertig (48) grondgebonden woningen zullen worden gerealiseerd, deze acht en veertig (48) percelen, hierna tezamen te noemen: 'de hoofdzaak', zoals aangegeven op de tekening die als **Bijlage X** aan deze akte is vastgemaakt.

D1. Bestemming

De rechthebbende bestemt de mandelige zaak hierbij tot gemeenschappelijk nut van de hoofdzaak. Het onverdeeld aandeel in de mandelige zaak van een eigenaar van (een) grondgebonden woning(en), hierna te noemen: 'deelgenoot', (zijnde de __ bouwnummers 1 tot en met 35 en 37 tot en met 49, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H nummers 3259, 3258, 3257, 3256, 3255, 3254, 3253, 3277, 3276, 3275, 3274, 3273, 3272, 3271, 3270, 3269, 3268, 3266, 3265, 3264, 3263, 3262, __ 3261, 3300, 3299, 3298, 3297, 3296, 3294, 3293, 3292, 3291, 3290, 3289, 3288, 3287, 3286, 3285, 3284, 3283, 3282, 3281, 3280, 3305, 3304, 3303, 3302 en 3301, wordt bepaald aan de hand van de volgende breuk:

(A/B), waarbij A het aantal aan de betreffende deelgenoot toebehorende percelen (grondgebonden woningen) in de hoofdzaak is en B het totale aantal percelen (grondgebonden woningen) in de hoofdzaak is (zijnde achtenveertig (48)).

De rechthebbende stelt tot regeling van de onderlinge rechtsverhouding met betrekking tot de mandeligheid de navolgende bepalingen vast.

D2. Beheer en beschikking

1. Het aandeel van een deelgenoot in de mandelige zaak kan niet worden gescheiden van de eigendom van een gedeelte van de hoofdzaak van die deelgenoot (zijnde het/de aan hem toebehorende perce(e)l(en)/grondgebonden woning(en)). Levering en bezwaring van het aan een deelgenoot toebehorende gedeelte van de hoofdzaak (zijnde het/de aan hem toebehorende perce(e)l(en)/grondgebonden woning(en)) treft op gelijke wijze zijn aandeel in de mandelige zaak. Een vordering tot verdeling van de mandelige zaak gedurende het bestaan van de mandeligheid is uitgesloten.

2. Een deelgenoot kan zijn aandeel in de mandelige zaak niet afzonderlijk van het aan hem toebehorende gedeelte van de hoofdzaak (zijnde het/de aan hem toebehorende perce(e)l(en)/grondgebonden woning(en)) overdragen ook niet aan een of meer van de overige deelgenoten.

3. De verkrijger van een aandeel in de mandelige zaak of een beperkt genotsrecht daarop moet van zijn verkrijging onverwijld mededeling doen aan de overige deelgenoten of aan degene die overeenkomstig het hierna sub D5. bepaalde met het beheer, hierna te noemen: 'de beheerder', is belast.

4. Het beheer en onderhoud van de mandelige zaak zal door de deelgenoten volledig worden overgelaten aan de beheerder. In verband daarmee zullen handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of behoud van de mandelige zaak alsmede handelingen die geen uitstel kunnen lijden, pas nadat de beheerder daarin, of in de uitvoering daarvan, tekortschiet en dit tekortschieten door de vergadering van deelgenoten is geconstateerd, door ieder van de deelgenoten zo nodig zelfstandig worden verricht. Tot de overige daden van beheer, daden van beschikking alsmede andere handelingen met betrekking tot de mandelige zaak zijn de deelgenoten uitsluitend samen bevoegd. De deelgenoten kunnen elkaar volmacht geven om ten aanzien van de mandelige zaak handelingen te verrichten binnen de grenzen van de volmacht.

5. De verkrijger en de vervreemder van een aandeel in de mandelige zaak zijn hoofdelijk verbonden voor hetgeen de vervreemder ter zake aan de overige deelgenoten of aan de beheerder is verschuldigd.

D3. Bestemming. Het gebruik.

1. De mandelige zaak is bestemd om als gemeenschappelijke binnentuin met paden te dienen, hierna te noemen: 'de bestemming'.

2. Iedere deelgenoot heeft een zodanig recht van gebruik overeenkomstig de bestemming daarvan, mits dit gebruik verenigbaar is met het gebruik door de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het in deze akte bepaalde.

3. Iedere deelgenoot moet aan de overige deelgenoten en aan iedere door de beheerder aangewezen persoon, toegang tot de mandelige zaak geven.

4. Iedere deelgenoot is verplicht te dulden dat in en boven de mandelige zaak ten behoeve van de deelgenoten kabels, leidingen, rioleringsbuizen en aanverwante werken worden aangelegd, gebruikt, gehouden, onderhouden, hersteld en vernieuwd, een en ander onder de volgende bepalingen:

a. iedere deelgenoot is verplicht het verrichten van de nodige of noodzakelijke onderhouds- en herstelwerkzaamheden toe te laten en daartoe toegang tot de mandelige zaak te verschaffen;

b. het aanbrengen van diepwortelende struiken of bomen alsmede het slaan van pennen in de mandelige zaak is niet toegestaan.

5. Onder deelgenoot wordt voor de toepassing van bepalingen omtrent het gebruik van de mandelige zaak mede verstaan diens huisgenoten en bezoekers alsmede al diegenen met hun huisgenoten en bezoekers, die op grond van een zakelijk of persoonlijk recht gerechtigd zijn tot (het gebruik van) een aan een deelgenoot toebehorend gedeelte van de hoofdzaak (zijnde het/de aan hem toebehorende perce(e)l(en)/grondgebonden woning(en)).

6. Het is ieder van de deelgenoten verboden aan de mandelige zaak wijzigingen aan te brengen of te doen aanbrengen of daaraan werkzaamheden te verrichten of te doen verrichten, die de bestemming van de mandelige zaak met betrekking tot gebruik en/of inrichting wezenlijk aantasten zonder daartoe verkregen schriftelijke toestemming van de beheerder.

D4. Bijdrage in de kosten, verzekering, schade en herstel

1. Ieder van de deelgenoten is voor een gedeelte dat overeenkomt met zijn onverdeeld aandeel in de mandelige zaak verplicht mee te dragen in de kosten van beheer, verzekering, onderhoud, reiniging, herstel en vernieuwing, daaronder in ieder geval begrepen de wegen en paden met aanbehoren, bestrating/verharding, groenvoorziening, verlichting en stroomverbruik daarvan, riolering, ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels en buizen voor energie en watervoorziening, en overige werken van infrastructuur. Iedere deelgenoot is een door de vergadering van deelgenoten vast te stellen periodieke voorschotbijdrage verschuldigd met betrekking tot de hiervoor bedoelde kosten. De kosten voor het beheer en onderhoud omvatten uitsluitend het "basis" beheer en onderhoud dat noodzakelijk is voor het behoud van de mandelige zaak. De deelgenoten zijn niet gehouden om meer bij te dragen dan voor dit "basis" beheer en onderhoud nodig is.

2. Iedere deelgenoot alsmede de beheerder is bevoegd van de (overige) deelgenoten te vorderen dat de mandelige zaak ten behoeve van alle deelgenoten tegen de gebruikelijke risico's wordt verzekerd. Onder deze verzekering zijn, voor zover mogelijk, in ieder geval begrepen een verzekering tegen

wettelijke aansprakelijkheid. Het sluiten, wijzigen en beëindigen van de hiervoor bedoelde verzekering(en), alsmede het innen van de verzekeringsuitkering(en) is uitdrukkelijk onder het beheer begrepen.

3. Indien de mandelige zaak hersteld of vernieuwd dient te worden ten gevolge van enig handelen of nalaten, dat niet gerekend kan worden tot het normale gebruik volgens de bestemming daarvan zoals hiervoor is omschreven, zullen de kosten van dit herstel of die vernieuwing voor rekening zijn van die deelgenoten aan wie dat handelen of nalaten kan worden toegerekend. Onder herstel of vernieuwing zijn uitdrukkelijk begrepen de kosten van herbouw. Een _ schadelijk handelen of nalaten als hiervoor bedoeld van een gebruiker wordt de desbetreffende deelgenoot toegerekend.

4. Ingeval van schade aan de mandelige zaak alsmede ingeval de toestand dit noodzakelijk maakt, kan iedere deelgenoot alsmede de beheerder van de (overige) deelgenoten medewerking vorderen ten behoeve van het herstel.

5. Verzekeringsuitkeringen dienen op de eerste plaats te worden aangewend tot herstel van de desbetreffende schade.

D5. Beheer

1. Het beheer van de mandelige zaak wordt hierbij opgedragen aan, en tot beheerder wordt hierbij aangewezen, de vereniging: 'BEWONERSVERENIGING AAHOF, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 68838727, hierna ook te noemen: 'de vereniging'. De vergadering van deelgenoten is bevoegd om de vereniging als beheerder te ontslaan en een andere beheerder te benoemen, met inachtneming van hetgeen onder D6 is bepaald.

2. Onder beheer wordt verstaan het verrichten van alle handelingen die dienen tot gewoon onderhoud of tot behoud van de mandelige zaak alsmede alle handelingen die voor de normale exploitatie van de mandelige zaak dienstig kunnen zijn, alsook het aannemen van aan de deelgenoten verschuldigde prestaties.

3. De beheerder is bevoegd tot vertegenwoordiging van de deelgenoten voor de sub 2 vermelde handelingen voor zover deze handelingen een bedrag of een belang van twee duizend vijf honderd euro (€ 2.500,00) niet te boven gaan. Voor handelingen die dit bedrag te boven gaan alsmede voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen is de beheerder bevoegd tot vertegenwoordiging mits hij handelt namens alle deelgenoten en blijft binnen de grenzen van zijn bevoegdheid. Hij dient wat betreft deelbare verbintenissen een aansprakelijkheid overeen te komen naar evenredigheid van ieders draagplicht zoals hiervoor is omschreven.

4. De beheerder is na afloop van iedere gehele periode van twaalf (12) maanden dat zijn beheer duurt, alsmede bij het einde van zijn beheer, verplicht tot rekening en verantwoording jegens de gezamenlijke deelgenoten. De beheerder is verplicht de op zijn beheer betrekking hebbende bescheiden aan de opvolgende beheerder ter hand te stellen.

5. Het beheer door een beheerder eindigt:

a. door ontslag door de vergadering van deelgenoten;

b. door schriftelijk bedanken door een beheerder met inachtneming van een _ opzegtermijn van drie maanden;

c. bij faillissement van een beheerder;

d. bij ontbinding van een beheerder;

e. bij overlijden van een beheerder.

D6. Vergadering van deelgenoten

1. Ieder van de deelgenoten is bevoegd om de beheerder schriftelijk te verzoeken de overige deelgenoten in een vergadering op te roepen. De oproeping vindt schriftelijk plaats met inachtneming van een oproepingstermijn van acht (8) dagen. Onder schriftelijk wordt verstaan per bij brief, telefax of e-mail, of bij boodschap die via een ander gangbaar communicatiemiddel wordt overgebracht en op schrift kan worden ontvangen mits de identiteit van de verzender met afdoende zekerheid kan worden vastgesteld. Ieder van de deelgenoten zal aan de beheerder zijn/haar contactgegevens verstrekken om _ oproeping mogelijk te maken.

2. Ieder van de deelgenoten heeft in deze vergadering stemrecht naar evenredigheid van zijn aandeel in de mandelige zaak.

3. De overeenkomstig sub 1 bijeengeroepen vergadering is mits ten minste drie vierde (3/4) van de deelgenoten persoonlijk of bij schriftelijk gevolmachtigde aanwezig is bevoegd om met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen besluiten te nemen, waarbij nadere regels worden gesteld met betrekking tot:

a. het gebruik;

b. het beheer (daaronder begrepen de vaststelling van de bedoelde kosten, voorschotbijdragen en premies en de aanwijzing en het ontslag van de beheerder);

c. de inrichting van de mandelige zaak.

Indien in een vergadering waarin een besluit over het stellen van nadere regels als hiervoor bedoeld aan de orde komt, niet ten minste drie vierde (3/4) van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een tweede vergadering _ bijeengeroepen, te houden ten minste vijftien (15) en ten hoogste dertig (30) dagen na de eerste vergadering, waarin het desbetreffende besluit kan worden genomen, ongeacht het aantal ter vergadering aanwezige of vertegenwoordigde deelgenoten.

4. Ingeval een deelgenoot kan zich slechts door een andere deelgenoot doen vertegenwoordigen.

Ingeval een deelgenoot een rechtspersoon is dan kan deze zich laten vertegenwoordigen door een daartoe door het bestuur van deze rechtspersoon aangewezen persoon. Een deelgenoot kan slechts één (1) andere deelgenoot vertegenwoordigen. Indien het onverdeeld aandeel in de mandelige zaak van een deelgenoot tot een gemeenschap (anders dan uit hoofde van de mandeligheid) behoort, kunnen de gezamenlijke deelgenoten van die gemeenschap zich slechts door een schriftelijk door hen daartoe aangewezen persoon doen vertegenwoordigen.

5. De hiervoor bedoelde nadere regels dienen voor ieder van de deelgenoten gelijkelijk te gelden. Aan een deelgenoot kan niet bij besluit tijdelijk of blijvend zijn gebruiksrecht worden ontzegd.

6. Bij de aanvang van iedere vergadering wordt een voorzitter bij besluit aangewezen.

7. Het in de vergadering uitgesproken oordeel van de voorzitter omtrent de uitslag van een stemming is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel. Van het verhandelde in de vergadering worden notulen gehouden door een daartoe door de voorzitter aangewezen secretaris.

8. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door de nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

D7. Uitsluiting overdracht

Een deelgenoot kan van de overige deelgenoten niet vorderen dat zij aan de overdracht van zijn aandeel in de mandelige zaak meewerken, indien hij daartoe zou willen overgaan omdat de lasten van onderhoud, reiniging en vernieuwing niet opwegen tegen het nut dat hij ondervindt

D8. Beheersregeling

De in deze akte opgenomen bepalingen omtrent het genot, het gebruik en het beheer gelden, voor zover mogelijk, als een beheersregeling in de zin van artikel 3:168 juncto artikel 5:69 Burgerlijk Wetboek.

Deze beheersregeling is ook bindend voor de rechtverkrijgenden/rechtsopvolgers van de deelgenoten.

D9. KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN. KETTINGBEDINGEN

1. Alle uit deze akte voortvloeiende verplichtingen van een deelgenoot om iets te dulden of niet te doen ten aanzien van (het aandeel van die deelgenoot in) de _ mandelige zaak of anderszins zullen bij wijze van kwalitatieve verplichtingen als bedoeld in artikel 6:252 Burgerlijk Wetboek overgaan op degenen die (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak onder bijzondere titel zullen verkrijgen en waaraan mede gebonden zullen zijn degenen die van een deelgenoot een recht tot gebruik van (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak zullen verkrijgen.

2. Ieder van de deelgenoten is, onverminderd het hiervoor bepaalde, verplicht - namens de overige deelgenoten - een overeenkomst te sluiten met degene die hem onder bijzondere titel opvolgt in zijn rechten op (het aandeel van die deelgenoot in) de mandelige zaak (daaronder begrepen de vestiging van een zakelijk genotsrecht), welke tot gevolg heeft dat die rechtsopvolger en de overige deelgenoten over en weer bij wijze van kettingbeding gebonden zijn en blijven aan het D2. tot en met sub D9. bepaalde en de op basis hiervan genomen besluiten alsmede alle uit hoofde van deze akte voortvloeiende verplichtingen, ongeacht of die verplichtingen kunnen worden gekwalificeerd als een onderdeel van de mandeligheid of als onderdeel van de beheersregeling als hiervoor bedoeld of als een kwalitatieve verplichting als hiervoor bedoeld of niet.

3. Indien een deelgenoot tekort schiet in de nakoming van zijn in dit sub D9 omschreven verplichtingen met kettingbeding (waaronder uitdrukkelijk begrepen de verplichting tot het opleggen van de onderhavige bepalingen aan een nieuwe gerechtigde), verbeurt die deelgenoot een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete van vijftienduizend euro (€ 25.000,00) ten behoeve van de overige deelgenoten tezamen, onverminderd het recht van de overige deelgenoten verdere schadevergoeding te vorderen. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt na een (1) jaar, nadat de overtreding aan een of meer rechthebbenden bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen

D10. De mandeligheid eindigt:

1. indien de gemeenschap ten aanzien van de mandelige zaak eindigt;

2. indien de bestemming tot gemeenschappelijk nut van de hoofdzaak (zijnde de acht en veertig (48) percelen, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H nummers 3259, 3258, 3257, 3256, 3255, 3254, 3253, 3277, 3276, 3275, 3274, 3273, 3272, 3271, 3270, 3269, 3268, 3266, 3265, 3264, 3263, 3262, 3261, 3300, 3299, 3298, 3297, 3296, 3294, 3293, 3292, 3291, 3290, 3289, 3288, 3287, 3286, 3285, 3284, 3283, 3282, 3281, 3280, 3305, 3304, 3303, 3302 en _ 3301 van de deelgenoten wordt opgeheven bij een tussen de deelgenoten opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving in de openbare registers;

3. zodra het nut voor de hoofdzaak (zijnde de acht en veertig (48) percelen, kadastraal bekend gemeente Zwolle, sectie H nummers 3259, 3258, 3257, 3256, 3255, 3254, 3253, 3277, 3276, 3275, 3274, 3273, 3272, 3271, 3270, 3269, 3268, 3266, 3265, 3264, 3263, 3262, 3261, 3300, 3299, 3298, 3297, 3296, 3294, 3293, 3292, 3291, 3290, 3289, 3288, 3287, 3286, 3285, 3284, 3283, 3282, 3281, 3280, 3305, 3304, 3303, 3302 en 3301 van de deelgenoten is geëindigd.

Bijlage 3

Organisatie en uitvoering.

Hieronder een uitwerking hoe de organisatie, toegang, stemrecht en besluitvorming in de dagelijkse praktijk er uit zal zien.

Halfjaarlijks overleg.

De tuincommissies organiseren twee keer per jaar per tuin een tuinoverleg. Daarbij kan het formulier (zie Bijlage 4) gebruikt worden. Tijdens dit overleg kunnen voorstellen van de tuincommissie, kunstcommissie, commissie beheer en onderhoud en individuele bewoners worden besproken met de bewoners. Voor beide tuinen geldt de huidige inrichting als uitgangspunt. De tuincommissies onderhouden gedurende het seizoen contact met de overige bewoners.

Beheerhandelingen die het aanzien van de tuinen wezenlijk beïnvloeden vinden alleen plaats na overleg met de direct aanwonenden.

De tuincommissies van beide tuinen stemmen gedurende het jaar met elkaar af op praktische zaken die voor beide tuinen van toepassing zijn, zoals de aanschaf van materiaal en beplanting. Eén van de leden van een tuincommissie treedt op als aanspreekpunt / onderhoudt namens beide tuinen contact met het bestuur.

Taken tuincommissie

Overlegmomenten organiseren. Vooraf ideeën vragen aan bewoners.

Plannen maken/ voorbereiden/bespreken.

Tuinwerkdagen organiseren.

Tuinonderhoud coördineren.

Vast onderhoud (bemesten e.d.) organiseren

Tips geven aan bewoners, die willen tuinieren, maar daarbij graag hulp willen.

ALV BVA

Het jaarlijkse brede tuinoverleg m.b.t. de plannen en eventuele uitbestedingen voor het komende jaar vindt plaats tijdens de ledenvergadering van de BVA, in gezamenlijkheid d.w.z. voor beide tuinen. Er is één begroting en één onderhoudscontract met een hovenier voor beide tuinen.

Deelgenotenvergadering Aahof Mandeligheid (Tuinen)

Per woning/huishouden is 1 eigenaar/deelgenoot stemgerechtigd.

1. Organisatie.

De vergadering met deelgenoten mandelige tuinen en BVA vindt tenminste eenmaal per kalenderjaar plaats, bij voorkeur aansluitend aan een VvE vergadering.

Bestuur BVA - als vertegenwoordiger van de beheerder - stuurt binnen acht dagen voor aanvang van de vergadering de uitnodiging incl. agenda aan de deelgenoten. Aanmelding vooraf is noodzakelijk i.v.m. besluitvorming.

Per huishouden tekent men één keer de presentielijst.

2. Mogelijke agendapunten.

- Vaststellen MJOP
- Vaststellen Tuinbegroting met bijbehorend afsprakenformulier
- Vaststellen jaarlijkse financiële bijdrage tuin, per deelgenoot.
- Eventueel noodzakelijke aanpassing van de beheerafspraken.

3. Voorzitter.

Bij aanvang van een vergadering wordt door de deelgenoten een voorzitter aangewezen, niet zijnde bestuurslid van de BVA (die is vertegenwoordigd als beheerder).

4. Verslaglegging vergadering en besluiten.

De voorzitter wijst een deelgenoot aan om een verslag te maken van de besluiten en actiepunten die in de vergadering worden genomen.

Deze verstuurt het verslag - na akkoord van de voorzitter - aan de deelgenoten.

5. Toegang.

Elke deelgenoot heeft toegang tot de vergadering.

Een deelgenoot kan zich slechts door één andere deelgenoot (geen bestuurslid BVA) laten vertegenwoordigen om per volmacht te stemmen tijdens de vergadering.

In geval een deelgenoot een wettelijke vertegenwoordiger heeft, kan deze een andere deelgenoot volmachten om namens hem/haar te stemmen tijdens de vergadering. Een deelgenoot kan slechts één andere deelgenoot vertegenwoordigen.

6. Stemrecht.

Ieder van de deelgenoten heeft in deze vergadering stemrecht.

- particuliere eigenaren per huishouden 1 stem = 34 stemmen
- DeltaWonen eigenaar 14 woningen = 14 stemmen

De vergadering kan besluiten nemen, als tenminste 75% van het aantal adressen ('quorum') persoonlijk of d.m.v. schriftelijke volmacht aanwezig is bij een vergadering, dus tenminste 36 stemmen.

Bij een schriftelijke raadpleging kan een besluit genomen worden als minstens het quorum (75% van de deelgenoten) een ingevuld stemformulier heeft ingeleverd.

7. Manieren om te stemmen.

a. “wie zwijgt stemt toe”.

Hierbij kunnen, tijdens een fysieke vergadering van deelgenoten, uitsluitend aanwezige stemgerechtigden hun instemming betuigen vóór een voorstel/besluit.

Als iedereen zwijgt, wordt vastgesteld dat het besluit met algemene stemmen is aangenomen.

b. papieren stemformulier.

Elke stemgerechtigde (indien van toepassing ook de gemachtigde) ontvangt – bij het tekenen van de presentielijst - een vooraf ingevuld papieren stemformulier. Stemming vindt plaats door het inleveren van een ter plekke ingevuld stemformulier.

c. schriftelijke raadpleging. Vooraf ontvangt elk lid een papieren stemformulier per post/brievenbus welke men ingevuld inlevert in de brievenbus van 't Hofhuys, Sloe 49.

8. Besluitvorming.

Een besluit is aangenomen/vastgesteld als een meerderheid van 2/3 van de uitgebrachte stemmen vóór stemt/akkoord gaat en dit betreft specifiek:

- a. het gebruik;
- b. het beheer (daaronder begrepen de vaststelling van de begroting, financiële bijdragen en premies en de aanwijzing en het (deel)ontslag van de beheerder;
- c. de inrichting van de tuinen

Als bij een deelgenotenvergadering waarin een besluit over bovenstaande zaken niet ten minste 3/4 van de deelgenoten aanwezig of vertegenwoordigd is, wordt een tweede vergadering bijeengeroepen of een schriftelijke raadpleging voor vaststellen uitgeschreven. Deze wordt gepland ten minste vijftien en ten hoogste dertig dagen na de eerste vergadering en het desbetreffende besluit kan dan worden genomen ongeacht het aantal aanwezige deelgenoten of ingeleverde stembriefjes

9. Uitslag stemming.

Tijdens de vergadering zullen de uitgebrachte stemmen n.a.v. een schriftelijke raadpleging worden geteld door de voorzitter, één deelgenoot en één bestuurslid BVA.

Het in de vergadering en bij tellen van stemmen na een schriftelijke raadpleging uitgesproken oordeel van de voorzitter over de uitslag, is beslissend.

Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit, voor zover werd gestemd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.

De voorzitter deelt de uitkomst mondeling mee tijdens een vergadering en bij een schriftelijke raadpleging via e-mail.

Uitkomsten worden vastgelegd in een verslag of d.m.v. een persoonlijk gerichte e-mail.

Bijlage 4



Afspraken Aahof Tuinonderhoud.

Jaar: 20....

Het onderstaande schema geldt als uitgangspunt voor de praktische uitwerking van de jaarlijks te maken afspraken:

1. Door bewoners:

<i>Wat:</i>	<i>Wat zijn de afspraken/ werkzaamheden</i>	<i>Wanneer</i>
Beschrijf de organisatie grote Tuin-klusdagen voor- en najaar <ul style="list-style-type: none">• - Wat- Hoe• Wat kan samen met de hovenier?• Welke bewoner(s) doen de coördinatie en communicatie?	Denk aan: Blad harken Snoeien Afvoeren tuinafval Bemesten Ontmossen Heggen snoeien	1 tot 2 x per jaar. data?
<i>Uitvoeren wekelijks onderhoud apr. t/m sept.</i> Beschrijf hoe elke tuin dit concreet afgesproken heeft: <i>Wanneer? Denk aan bv.:</i> <i>1 x per week donderdag 19-20 uur of elke zaterdagmorgen 10-11 uur of op eigen initiatief/andere frequentie?</i> <i>Grasmaaien volgens rooster.</i> <i>Hoe regelt elke tuin de planning?</i> <i>Melden bewoners zich vooraf ergens aan?</i> <i>Of zien we wel wie er aanwezig zijn wanneer we aan de slag gaan?</i> <i>En zijn bewoners op de hoogte van de planning?</i>	Gras maaien Onkruid verwijderen	Doorlopend tijdens groeiseizoen volgens maaischema Doorlopend tijdens groeiseizoen

2. Door hovenier:

De afgesproken tuinwerkzaamheden die door een hovenier gedaan worden en de manier waarop dit ingekocht wordt, zijn te lezen in de offerte (zie bijlage).

Wat	Wie
1. Aanspreekpunt voor hovenier 2. Hulp bewoners regelen ter ondersteuning van de werkzaamheden van de hovenier.	

3. Data hof tuin-bijeenkomsten.

Bijeenkomst (per hof tuin afzonderlijk), waarin bewoners brainstormen, vooruitkijken en terugkijken op de organisatie en uitvoering van het tuinonderhoud.

Wat	Datum	Organisator
Voorjaar - vooruitkijken: uiterlijk half maart		
Najaar - terugkijken: plannen en wensen volgend jaar bespreken/begroting vaststellen: uiterlijk half oktober		