

Diedenweg 121
te Wageningen



Vraagprijs: € 299.000,- k.k.



Diedenweg 121 te Wageningen

Op een aantrekkelijke locatie aan de rand van de Wageningse Eng bevindt zich dit verzorgde 3-kamerhoekappartement (voorheen 4 kamers), gelegen op de eerste woonlaag. De woning beschikt over twee balkons, aan zowel de voor- als achterzijde en biedt een vrij uitzicht over het omliggende groen. Het centrum van Wageningen, diverse natuurgebieden, scholen en supermarkten, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.

De woning is voorzien van een nieuwe laminaatvloer. Daarnaast zijn alle muren en plafonds recent geschilderd, waardoor een uitstekende basis aanwezig is voor een nieuwe eigenaar om de woning geheel naar eigen smaak in te richten.

De ruime woon- en eetkamer, met twee inbouwkasten, kenmerkt zich door de grote raampartijen die zorgen voor een aangename lichtinval. Vanuit de woonkamer is het balkon aan de voorzijde bereikbaar.

De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. Vanuit de keuken is het tweede balkon aan de achterzijde toegankelijk, die uitkijkt op het groen.

Aan de achterzijde van het appartement bevinden zich twee slaapkamers. De grootste slaapkamer biedt toegang tot de badkamer, welke is uitgerust met een inloopdouche en een wastafelmeubel. Daarnaast beschikt de woning over een separaat toilet in de gang, waar zich tevens de meterkast, een inbouwkast, intercom en aansluiting voor een wasmachine bevinden.

De woning heeft een afgesloten berging voorzien van electra aansluiting en een berging met latten ervoor in de onderbouw.

Servicekosten: € 292,18 per maand

Kadastrale gegevens: Gemeente Wageningen, sectie E nummer 5105 A6

Algemene informatie:

Woonoppervlak: 63 m²

Inhoud: 214 m³

Postcode: 6706 CM

Bouwjaar: 1955

Verwarming/warm water: CV combiketel (Remeha Avanta)

Vereniging van eigenaren (VvE):

In deze brochure vindt u te uwer informatie enige stukken van de VvE.

Lasten:

Onroerend Zaak belasting:

De verkoper betaalt de onroerendzaakbelasting over het lopende kalenderjaar.

De koper vergoedt aan verkoper bij het notariële transport het eigenaardeel over de periode van het transport tot het einde van het kalenderjaar.

Aankoopbegeleiding:

Mobach Makelaardij treedt op als verkopend makelaar voor dit object en adviseert potentiële gegadigden een NVM-makelaar in te schakelen voor begeleiding bij aankoop.

Roerende zaken:

Zie lijst van zaken.

Plattegronden:

De eventueel in deze brochure aanwezige plattegronden zijn veelal door een computer gegenereerd op basis van bouwtekeningen of schetsen en kunnen daarom afwijken van de realiteit. Deze plattegronden dienen als een indicatie gezien te worden.

Toelichting Meetinstructie

Het woonoppervlak van de woning is berekend met de Meetinstructie die is gebaseerd op de branche brede meetinstructie. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Koopakte:

Bij verkoop wordt hetgeen overeengekomen is, vastgelegd in een Model koopovereenkomst, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen, de N.V.M., de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

De waarborgsom is gebruikelijk 10 % van de koopsom en wordt gestort bij de Notaris, of er wordt een bankgarantie bij de Notaris gedeponneerd.

Alleen indien de koper voorbehouden (zoals het verkrijgen van een woonvergunning, hypotheek, Nationale hypotheek garantie e.d.) heeft gemeld bij de onderhandelingen, worden deze opgenomen in de koopakte.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening:

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'. Concreet betekent dit dat verkoper na het sluiten van een mondelinge overeenkomst de mogelijkheid heeft andere biedingen op de woning te accepteren, dan wel met andere bidders in onderhandeling te treden, tot het moment dat de koopakte door beide partijen is ondertekend.

Als aanvullende clauses worden nog in de koopakte opgenomen:

*** Niet zelf-bewoningsclausule**

Koper is ermee bekend dat verkoper het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat verkoper derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen respectievelijk gebreken aan het verkochte waarvan verkoper op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In verband hiermee zijn partijen, in afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW, overeengekomen dat dergelijke eigenschappen respectievelijk gebreken voor rekening en risico van koper komen en dat hier bij de vaststelling van de koopsom rekening mee is gehouden. Koper vrijwaart verkoper voor alle eventuele aanspraken van derden.'

*** Opkoopwet gemeente Wageningen**

Het verkochte registergoed ligt in het gebied waar de opkoopwet van de gemeente Wageningen van toepassing is. Het registergoed dient voor eigen gebruik en bewoning aangewend en gekocht te worden en zolang koper eigenaar is voor eigen gebruik en bewoning gebruikt te worden. Bewoning door eerstegraads of tweedegraads bloed- of aanverwanten van de koper is gelijkgesteld aan eigen bewoning.

*** Ouderdomsclausule**

Koper verklaart bekend te zijn met de leeftijd van de onroerende zaak, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan schriftelijk gegarandeerd heeft staat hij niet in voor onder andere de kwaliteit van de fundering, vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele aanwezigheid van enig ongedierte casu quo schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etcetera) en de eventuele aanwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het normale gebruik. Tevens verklaart koper genoegzaam bekend te zijn met de bouwkundige staat van de onroerende zaak.

* Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart ermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.

* Verontreinigingclausule

Het is niet bekend of er een olietank aanwezig is.

De onroerende zaak wordt geleverd in de staat waarin het zich thans (bij de koop) bevindt.

De verkoper verklaart dat hem betreffende eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging niets bekend is.

Elke aansprakelijkheid van de verkoper voor bodem- en/of grondwaterverontreiniging wordt uitgesloten. Koper zal verkoper niet voor enige vorm van bodemverontreiniging aanspreken dan alleen in het geval er sprake is van een verwijtbaar toerekenbaar handelen, nalaten of verzwijgen van verkoper zelf.

* Onderzoek Vereniging van Eigenaren:

Koper heeft een onderzoeksplicht en zal mede daarom contact opnemen met de vastgoedbeheerder / Vereniging van Eigenaren voor de meest recente stand van zaken omtrent de hoogte van de servicekosten en de eventuele toekomstige besluiten van de Vereniging van Eigenaren. Deze besluiten kunnen mogelijk een verzwarende van de financiële verplichtingen tot gevolg hebben.

* Meetrapport:

De woning is ingemeten door een externe partij. Het meetrapport is opgesteld conform de branche brede meetinstructie (afgeleide van de NEN2580). De meting en berekeningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen 2018' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen 2018'. De woonoppervlakte van het object genoemd in teksten, brochure en de koopovereenkomst zijn overgenomen uit het voornoemde meetrapport en steekproefsgewijs gecontroleerd door de verkopend makelaar. Koper mag voor eigen kosten en risico een eigen (her)meting verrichten. Door ondertekening van de koopovereenkomst accepteert de koper de opgegeven vierkante meters en ziet af van aansprakelijkheidsstelling voor metingen richting verkoper en zijn makelaar.

* Vestigen overbruggingskrediet:

Koper verleent bij deze onherroepelijk toestemming aan verkoper om het verkochte desgewenst tijdelijk — tot uiterlijk de overeengekomen dag van levering — te bezwaren met (overbruggings)hypotheek. Indien deze koopakte eerder in de openbare registers mocht zijn ingeschreven, zal het bepaalde in artikel 3, lid 3 Boek 7 BW derhalve niet van toepassing zijn ten nadele van de desbetreffende hypotheekhouder.

Het vorenstaande uitdrukkelijk laat onverlet de verplichting van verkoper het verkochte aan koper op de overeengekomen datum te leveren vrij van hypotheken, welke dan ook.

Keuze notaris:

Koper kiest bij welke notaris de overdracht van de woning plaats zal vinden. Wij verzoeken koper een notaris te kiezen uit Wageningen, of maximaal binnen een straal van 10 kilometer. De kosten die de door de koper gekozen notaris aan verkoper in rekening brengt mogen niet hoger zijn dan gebruikelijk, te weten:

- maximaal € 250,- inclusief btw + kadasterkosten per gehele doorhaling van een hypotheek
- maximaal € 300,- inclusief btw per gedeeltelijke doorhaling per hypotheek.

Indien de notaris hogere of ongebruikelijke kosten in rekening brengt, zullen deze extra kosten voor rekening van koper zijn.

Algemeen voorbehoud:

Mobach makelaardij heeft de opdracht tot verkoop van het onderhavige object. Hoewel gestreefd is naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet ervan uitgegaan worden dat het bovenstaande slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen waarnemen of die kenbaar waren uit de openbare registers of die bekend zijn bij de administrateur van een Vereniging van Eigenaars. Desgewenst kan koper zich laten begeleiden door een adviseur of een bouwkundige bij de aankoop. Indien het object een appartementsrecht betreft, raden wij u aan, vóór de aankoop contact op te nemen met de administrateur van de Vereniging van Eigenaars, teneinde een zo goed mogelijk beeld te krijgen van de solvabiliteit van de vereniging.

Ondanks dat deze brochure met de nodige zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Verdere inlichtingen en biedingen:

Mobach Makelaardij

Tel: 0317-418888

e-mail: info@mobach.nu

website: www.mobach.nu

Vragenlijst voor de verkoop van een appartementsrecht inclusief VvE-checklist deel 2



**Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in
onroerende goederen NVM U.A.**

Versie 2023

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Vragenlijst voor de verkoop van een appartement inclusief de VvE-checklist deel 2

Doel vragenlijst

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat u als verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat u bekend is omtrent de woning. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

Gegevens over het appartement:

Adres te verkopen appartement: Diedenweg 121 6706 CM Wageningen

Disclaimer

De woning is door verkopers verkregen krachtens erfrecht en is door hen nooit zelf bewoond. De in deze vragenlijst verstrekte informatie is naar beste weten ingevuld op basis van informatie van de voormalige eigenaar (bij aankoop in 2017) en de beschikbare bescheiden (vragenlijst destijds verstrekt bij de aankoop). Verkopers hebben niet alle informatie zelfstandig kunnen verifiëren en kunnen derhalve niet instaan voor de volledigheid en juistheid daarvan.

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? (*bijzondere lasten en beperkingen' kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*) ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- k. Is er sprake van onteigening? ☐ ja ☒ nee
- l. Is het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? ☐ ja ☒ nee
- m. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement (*Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen*)? ☐ n.v.t. ☒ ja ☐ nee
- n. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? ☐ ja ☒ nee
- o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- Zo ja, toelichting: In 2025 – verlaging heeft plaatsgevonden. In 2026 is er geen bezwaar gemaakt.
- p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een appartement met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- t. Hoe gebruikt u het appartement nu (*bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag*)? Werd bewoond
Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? ☒ ja ☐ nee
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? ☒ ja ☐ nee

2. Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
 NB. Het appartementencomplex gaat energiebesparende maatregelen doorvoeren, waaronder gevelisolatie spouw. Hier is al een gemeentelijke subsidie voor verkregen. In afwachting van de vergunning, starten de werkzaamheden in het najaar 2026.
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer?
 Platte daken: ☒ niet bekend
 Overige daken: ☒ niet bekend
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?
 Platte daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
 Overige daken: ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? Volgens VvE: achterzijde aluminium / voorzijde hout.
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? Achter 2017, voor 2016
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, door wie? Oostveen Meesterschilders
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, welk type glas (*bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++*, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)? Voorzijde dubbelglas en achterzijde enkelglas. Er is sprake van een verduurzamingstraject waarbij de huidige kozijnen worden vervangen door kunststof kozijnen met triple glas. Hier is al een gemeentelijke subsidie voor verkregen. In afwachting van de vergunning, starten de werkzaamheden in het najaar 2026.

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Zo nee, welke ramen zijn er niet geïsoleerd? Gehele achterzijde

- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?
☐ ja ☒ nee
- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
 Zo ja, waar? Voor zover verkopers bekend, op basis van informatie uit het koopcontract dat de erflater destijds heeft ontvangen bij aankoop van het appartement (2017), is het plafond van het toilet door de vorige eigenaar vernieuwd na een lekkage.
- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)?
☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, waar? In douche, tegelwand is deels vervangen. Tegelvloer/kitranden in douche vereist aandacht.
- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk?
☒ N.v.t. ☐ ja ☐ nee
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?
☒ soms ☐ ja ☐ nee
 Zo ja of soms, toelichting: antwoord op basis van informatie VVE beheerder
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?
☐ ja ☒ nee

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning:
- ☒ cv-installatie
 - ☐ WTW-systeem
 - ☐ WKO-systeem
 - ☐ (hybride) warmtepomp
 - ☐ Airconditioning
 - ☐ Zonneboiler

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- ☐ elektrische boiler
☐ pelletkachel
☐ andere installatie, namelijk:

Is/zijn de installatie(s) eigendom?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Merk van de installatie(s): Remeha Avanta 28c

Type(nummer) van de installatie(s): serie no. 0835105934830

Installatiedatum van de installatie(s): onbekend

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? In 2024 onderhoud en controle – nota aanwezig

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, door wie? Mattheus installatietechniek

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed*)?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

- f. Heeft u vloerverwarming in het appartement?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen?

☐ ja ☒ nee

- i. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

- j. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties?

☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

- k. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?

☐ ja ☒ nee

- l. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?

☐ ja ☒ nee

- m. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)?

☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

- n. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee

Zo ja, welke? Douchebak/kitranden vereist aandacht

- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? Badkamer door vorige eigenaren geïnstalleerd (pre 2017)

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door?
☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? ☒ ja ☐ nee
- e. Zijn er in het appartement gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? Kastjes/koelkast/vriezer door vorige eigenaren geïnstalleerd (pre 2017) – inductiekookplaat, oven, gootsteen en aanrechtblad zijn in 2022 nieuw geïnstalleerd.
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? inductiekookplaat en oven 2022
- Functioneert alle inbouwapparatuur? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van het appartement? 1955
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig (bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? (Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen)
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- f. Heeft u elders lekkages gehad (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- h. Is er een olietank aanwezig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement (denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?
☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee
- k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot) (betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)?
☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

- l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? Er zijn tegen de grote slaapkamerwand 'metal studs', isolatie, dampdichte folie en gipsplaten geplaatst, om deze wand aan de binnenzijde extra te isoleren (door VA Projecten BV – 2020)
- m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee
- o. Is er sprake van glasvezel internet? ☐ niet bekend ☒ ja ☐ nee
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? ☒ ja ☐ nee
 Zo ja, welke label? E

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? € 316,00
 Belastingjaar: 2026
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 286.000
 Peiljaar: 2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 195.43
 Belastingjaar: 2025
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? € 407,09
 Belastingjaar: 2026
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
 Gas / elektra: € 187,00
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|----------------------|-----|------------|
| Gas | m3 | : 1019 |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 2118 |
| Water | m3 | : onbekend |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: 1 bewoner
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? ☐ ja ☒ nee
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht: ☐ ja ☒ nee
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ☒ ja ☐ nee
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ☐ ja ☒ nee
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ☐ niet bekend ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)? ☒ niet bekend ☐ ja ☐ nee

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

- a. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? ☒ ja ☐ nee
 Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: 09220616 VvE Gebouw Diedenweg 119/121
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?
 Aantal: 6
- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? ☐ ja ☒ nee
- d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex: 1/8
- e. Aantal stemmen voor dit appartement: 8

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a. Is er een professionele bestuurder? ☒ ja ☐ nee
 VvE Diensten Nederland Arnhem B.V., Julianastraat 9, 6850 AB Huissen

Toelichting: Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: administrateur. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering

14. De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? ☒ ja ☐ nee
- b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? ☒ ja ☐ nee
- c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? ☐ ja ☒ nee

15. Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? ☒ ja ☐ nee
- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? ☒ ja ☐ nee

Toelichting: Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.

- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? ☒ ja ☐ nee

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a. Is er een reservefonds? ☒ ja ☐ nee
 Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum?
 Bedrag: € 62.300,55
 Datum: 1 januari 2026
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? ☒ ja ☐ nee
 Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan?
 2019-2030
- c. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: € 292,18 (per 1 januari 2027 €307,14)
- d. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? ☐ ja ☒ nee

Vragenlijst over het appartement inclusief VvE-checklist

e. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?

☒ ja ☐ nee

Toelichting:

16a, b en c: Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Het is sindsdien verplicht voor VvE's om jaarlijks een bedrag te reserveren voor groot onderhoud. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van ten hoogste vijf jaar oud dat een periode van tien jaar beslaat of is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar. Een meerjarenonderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet bovendien ten minste aan de volgende criteria:

- het ligt schriftelijk vast;
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven.

17. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Nieuwe kozijnen met triple glas, spouwmuur isolatie en brandwerende deuren zitten in het verduurzaamingstraject waarvoor de VvE een lening van de gemeente heeft gekregen. We wachten momenteel op de vergunning van de provincie.

INFORMATIEF KARAKTER VRAGENLIJST

De vragenlijst geeft vorm, inhoud en structuur aan de mededelingsplicht van verkoper. De mededelingsplicht strekt niet verder dan dat verkoper ten tijde van het sluiten van de overeenkomst aan de koper meedeelt wat hem bekend is omtrent het appartement. De vragenlijst beoogt geen garanties te geven, maar heeft een informatief karakter.

ONDERTEKENING

Verkoper(s) verklaart/verklaren alle hem/haar bekende feiten te hebben vermeld in dit formulier. Verkoper is zich ervan bewust dat hij/zij bij een niet juiste en/of volledige vermelding van feiten het risico loopt om aansprakelijk gesteld te worden door de koper. Verkoper verklaart het appartement tot de eigendomsoverdracht op een manier te zullen bewonen en onderhouden welke in het maatschappelijk verkeer als gebruikelijk wordt beschouwd.

Gegevens NVM-makelaar

Kantoornaam: Mobach makelaardij
 Adres: Mouterij 5, 6706AX Wageningen
 Telefoonnummer: 0317-418888
 E-mailadres: info@mobach.nu

Lijst van zaken



Persoonlijke gegevens

Adres te verkopen woning: Diedenweg 121 6706 CM Wageningen

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen en om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Inbouwkasten + planken	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☐	☐	☐	☒
- gordijnen	☐	☐	☐	☒
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- Zonwering voorgevel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐	☐
- extra vloerdelen in berging	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
- wasmachine	☐	☐	☒	☐
- droger	☐	☐	☒	☐
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- magnetron	☐	☐	☐	☒
- oven	☒	☐	☐	☐
- combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- koelkast	☒	☐	☐	☐
- vriezer	☒	☐	☐	☐
- koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren:				
- toilet	☒	☐	☐	☐
- toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
- toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- fontein	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- ligbad	☐	☐	☐	☒
- jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- wastafel	☒	☐	☐	☐
- wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- planchet	☒	☐	☐	☐
- toiletkast	☐	☐	☐	☒
- toilet	☐	☐	☐	☒
- toiletrolhouder	☐	☐	☐	☒
- toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
Screens/rolluiken	☐	☐	☐	☒
CV met toebehoren	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- via CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- close-in boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
Mechanische ventilatie	☐	☐	☐	☒
Luchtbehandeling	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Tuin				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	☐	☐	☐	☒
Beplanting	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
<i>Verlichting/installaties</i>				
Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☐
<i>Bebouwing</i>				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Planken in berging	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
<i>Overig</i>				
Overige tuin, te weten:	☐	☐	☐	☐
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☐

Lijst van zaken



Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of moet het betreffende contract worden overgenomen?

	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV/geiser/boiler	☐	☒	☐	☐
Keuken/tuin/kozijnen	☐	☒	☐	☐
Intelligente thermostaten e.d.	☐	☒	☐	☐
Stadsverwarming	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

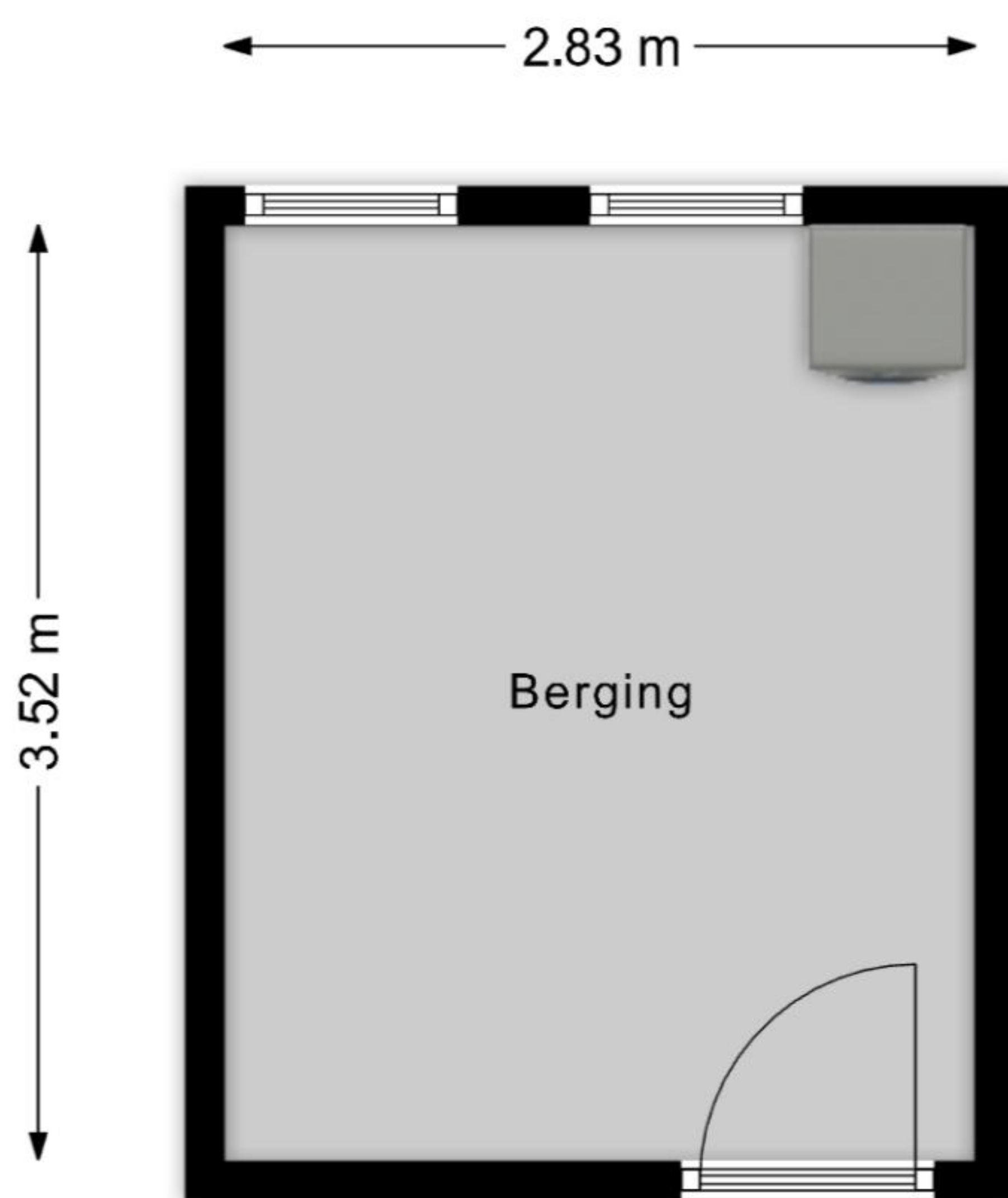
3.14 m
2.17 m 1.61 m 1.15 m 3.41 m

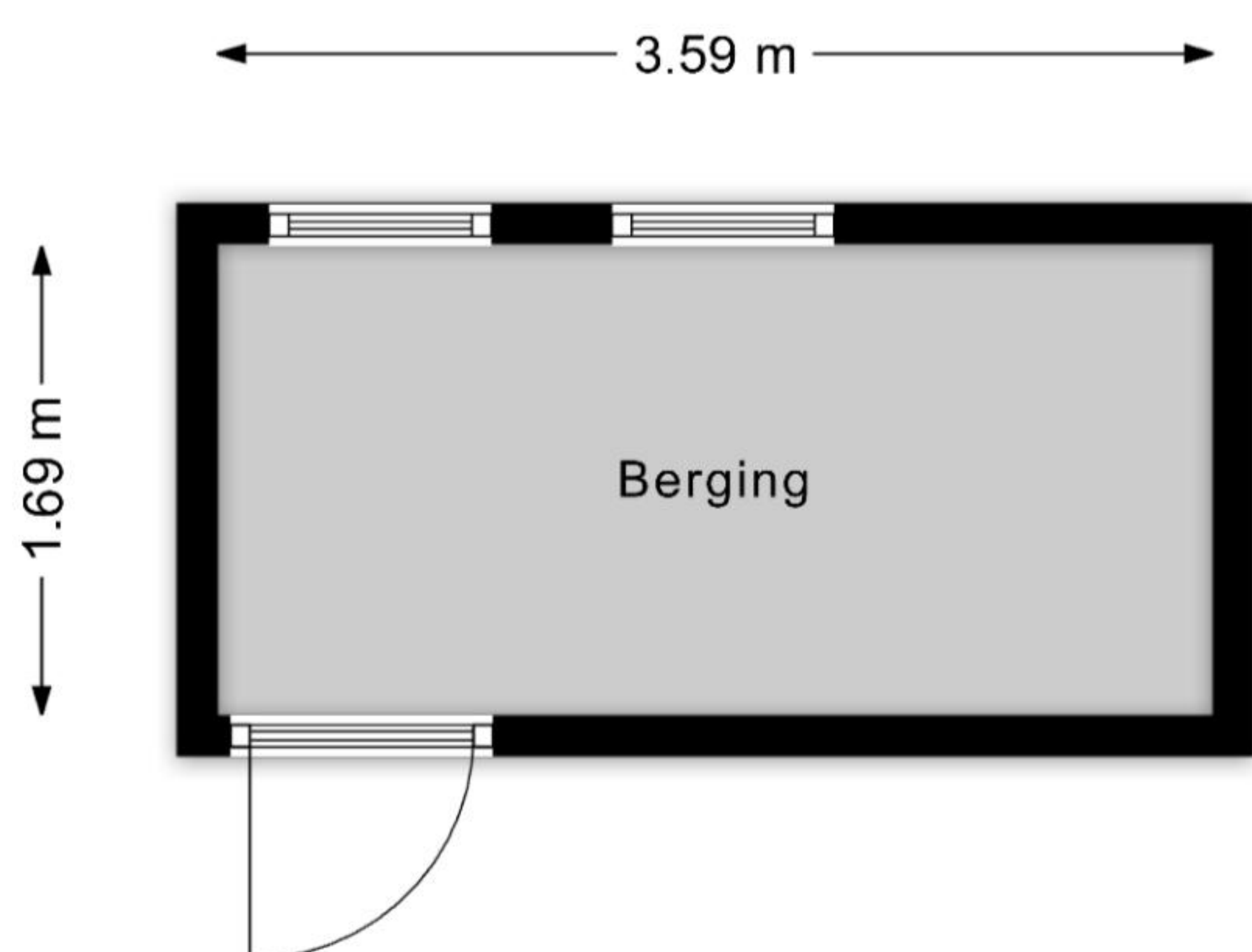


3.54 m
3.35 m
1.14 m
3.28 m

1.51 m
3.46 m
2.00 m
4.84 m
2.63 m
1.18 m

4.11 m 3.47 m
6.48 m
2.29 m







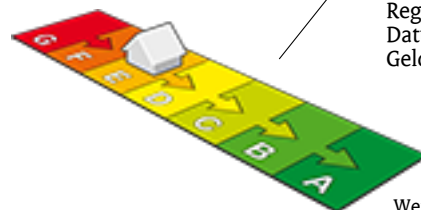
Energielabel woning

Diedenweg 121

6706CM Wageningen

BAG-ID: 0289010000003177

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel E

Registratienummer 250344956
Datum van registratie 16-11-2017
Geldig tot 16-11-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energielabel A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Hoek vloer	
	Bouwperiode	1946 t/m 1964	
	Woonoppervlakte	t/m 80 m²	
2.	Glas woonruimte(s)	Enkel glas	
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Niet van toepassing	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler	
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(s)	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Jaap Vermeer
Examennummer 1773
KvK nummer 85018708

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Bijlage bij het energielabel

Meer informatie over de geadviseerde maatregelen

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. Hieronder vindt u meer informatie over alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Huizen met vloerisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Zorg voor een goede isolatiewaarde van de vloerconstructie na isolatie (zogenoemde Rc-waarde). Aanbeveling voor een bestaande woning is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van vloerisolatie is vergelijkbaar met een rente van acht procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw dak

Huizen met dakisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het rendement van dakisolatie is vergelijkbaar met een rente van 9 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

(Extra) isolatie van uw buitenmuren

Huizen met gevelisolatie verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Spouwmuurisolatie is de meest voordelige vorm van isolatie. Het rendement van spouwmuurisolatie is vergelijkbaar met een rente van 12 procent op een spaarrekening. Je bespaart nog meer als je spouwmuurisolatie combineert met [isolatie aan de buitenzijde](#) of de [binnenzijde van de gevel](#) (voorzetwand). Aanbeveling voor de bestaande bouw is een isolatiewaarde van $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$. [Meer Info](#)

HR++ glas in de woonruimte(s) en in de slaapruijnte(s)

Huizen met isolerend glas verliezen minder warmte, waardoor de ketel minder hard hoeft te stoken. Aanbeveling is glas met een isolatiewaarde van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s). Het rendement van HR++ isolatieglas is vergelijkbaar met een rente van 7 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Een HR107-ketel voor de verwarming van uw woning (en warm tapwater)

Met een zuinige combiketel voor cv en warm tapwater, zoals een HR-107 combiketel, kan het gasverbruik flink dalen. Heb je nog een oudere combiketel of conventioneel rendement (CR-ketel)? Dan bespaar je op jaarbasis ruim 500 euro (aan energiekosten en onderhoud) als je een HR-107 combiketel aanschaft. Daar staat tegenover dat je eenmalig zo'n 2.100 euro moet uitgeven (zie de tabel). [Meer Info](#)

Een warmtepomp voor de verwarming van uw woning

Warmtepompen halen met een warmtewisselaar warmte uit de onuitputtelijke bronnen lucht, bodem of grondwater en ze hebben een zeer hoog rendement. Het netto rendement van huidige elektrische warmtepompen ligt op 160 tot 200 procent voor verwarming, en 80 tot 140 procent voor warm water. Dat is hoger dan het rendement van een gasgestookte HR-107 ketel. Hierbij is het elektriciteitsgebruik voor de warmtepomp meegewogen. [Meer Info](#)

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Een zonneboiler bespaart ongeveer 50 procent op de kosten voor warm water. Een huishouden van vier personen met een zonneboiler en hr-combiketel (als naverwarmer) bespaart daarmee zo'n 210 m^3 gas, ofwel 140 euro per jaar aan gaskosten (prijsspeil 2014/2015). Daarvan blijft 110 euro over als de elektriciteitskosten voor de pomp (zo'n 25 euro voor circa 100 kWh verbruik) en onderhoudskosten (10 euro per jaar) betaald zijn. Heeft het huishouden nu een elektrische boiler, dan is de besparing hoger: gemiddeld 370 euro per jaar minder elektriciteitskosten (zo'n 1.600 kWh). Het is namelijk duurder om water te verwarmen met stroom dan met gas. Een zonneboilercombi bespaart in beide gevallen nog zo'n 75 m^3 gas (ruim 50 euro) per jaar extra, omdat die ook energie bespaart op verwarming. [Meer Info](#)

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

De prijzen van zonnepanelen dalen gestaag, door technische ontwikkelingen en schaalvergroting. Een zonnepanelsysteem van 6 panelen kost inclusief omvormer en installatie ongeveer 3.000 euro (prijsspeil oktober 2014). Het rendement van een investering in zonnepanelen is vergelijkbaar met een rente van 6 procent op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Eisen bij een grootschalige renovatie

Voor een aanbouw of grootschalige renovatie zijn er nog aanvullende eisen voor de isolatiewaarden. Een ingrijpende renovatie houdt in dat meer dan 25 procent van de oppervlakte van de gebouwschil vernieuwd, veranderd of vergroot wordt. De eisen aan isolatiewaarden zijn:

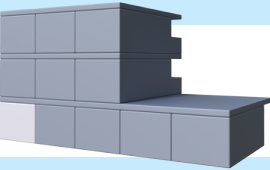
- Vloerisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Dakisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- Gevelisolatie moet een waarde hebben van $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s) moet een isolatiewaarde hebben van $U \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$, dit komt overeen met HR++ glas in leefruimte(s) en slaapruijnte(s).

Door toepassing van een HR-107 ketel, een HR combi-ketel of een warmtepomp wordt voldaan aan de installatie-eisen van een grootschalige renovatie.

NB: de opgegeven rendementen zijn door Milieu Centraal berekend met de Standaard Rekenmethode Rendementen. De uitkomst van de Standaard Rekenmethode Rendementen is direct te vergelijken met de rente op een spaarrekening. [Meer Info](#)

Hieronder ziet u in één handig overzicht voor uw woningtype, de eenmalige kosten, de jaarlijkse besparingen en terugverdientijd van de energiebesparende maatregelen.

De getallen die genoemd worden zijn actueel op het moment van de registratiedatum van het energielabel. Voor meer informatie over actuele gegevens ga naar www.milieucentraal.nl. In het overzicht staan alle maatregelen, dus niet alleen de maatregelen die op het voorblad zijn geadviseerd.

	Energiebesparende maatregel	Jaarlijkse besparing	Eenmalige kosten	Terugverdientijd	Rendement
	Isoleren dak	Voor dit woningtype niet van toepassing			
	Zonneboiler	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
	Zonnepanelen	Voor deze maatregel is geen standaard berekening mogelijk vanwege de ligging van uw appartement in het gebouw, vraag advies bij een deskundige naar de mogelijkheden en kosten			
	Vervanging VR-combiketel door HR-combiketel	€120	€2100	Afhankelijk van vervangmoment	Afhankelijk van vervangmoment
	Isoleren spouwmuur	€310	€1200	4 jaar	10%
	Vervanging enkel glas door HR++ glas	€170	€2200	13 jaar	5%
	Isoleren begane grond vloer	€240	€2200	9 jaar	7%

De besparingen zijn berekend voor een twee persoons huishouden in een gemiddeld appartement (66 m²) in Nederland met een HR-combiketel en waarin genoemde maatregelen nog niet toegepast zijn. Uw stookgedrag is van invloed op de werkelijke besparing die u realiseert na het nemen van de maatregelen. Als u nu al weinig verwarmt is de besparing lager dan aangegeven (en andersom). U kan de verschillende besparingen bij elkaar optellen, behalve de besparing van de HR-ketel omdat die afhankelijk is van de mate van isolatie.

(Bron: www.milieucentraal.nl)



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Wageningen

E

5085

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 juni 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

Notulen gecombineerde vergadering van eigenaars VvE's Diedenweg te Wageningen (55600 t/m 57300, met uitzondering van 56900)
Datum: 27 oktober 2025 om 19.30 uur, locatie: Junushoff, Plantsoen 3 te Wageningen

Namens VvE Diensten Nederland Arnhem B.V. (VDNA) zijn aanwezig:

- de heer J.P. Rijnbende, VvE manager
- mevrouw M.M. Dokter, notuliste

1. Opening vergadering

De heer Rijnbende opent de vergadering en heet de aanwezigen van harte welkom op deze bijzondere avond waarbij na een lang voorbereidingstraject hopelijk het besluit wordt genomen tot verduurzaming van de 17 VvE's Diedenweg.

2. Vaststellen aantal vertegenwoordigde stemmen

Volgens de presentielijst zijn onderstaande stemmen ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd:

VvE Gebouw Diedenweg	51/53:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	55/57:	38 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	59/61:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	63/65:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	67/69:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	71/73:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	75/77:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	79/81:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	83/85:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	87/89:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	91/93:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	95/97:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	99/101:	38 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	107/109:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	111/113:	38 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	115/117:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen
VvE Gebouw Diedenweg	119/121:	45 van de maximaal 45 uit te brengen stemmen

Benadrukt wordt dat voor een formeel besluit een gekwalificeerde meerderheid vereist is waarbij per VvE 2/3 van het totaal aantal stemmen aanwezig/vertegenwoordigd dient te zijn en 3/4 van de aanwezige stemmen voor het voorstel dient te stemmen.

Alle besluiten kunnen op rechtsgeldige wijze worden genomen.

3. Besluiten die in stemming worden gebracht:

A. het toepassen en (laten) uitvoeren van de volgende energiebesparende maatregelen door de VvE:

Maatregel 1: vervangen van de kozijnen met triple glas

Maatregel 2: gevelisolatie spouw

Maatregel 3: vloerisolatie

Maatregel 4: brandwerende deuren

Maatregel 5: sandwich panelen

Hierna genoemd: de energiebesparende maatregelen:

VvE Gebouw Diedenweg 51/53: maatregel 1, 2, 3, 4, 5

45 totaal aantal uitgebrachte stemmen

45 Voor

0 Tegen

0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 55/57: maatregel 1, 2, 3, 4, 5

38 totaal aantal uitgebrachte stemmen

38 Voor

0 Tegen

0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 59/61: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
7 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 63/65: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 67/69: maatregel 1, 2, **3**, 4, 5 (maatregel **3** koude brug/balkons inpakken i.p.v. vloerisolatie)
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 71/73: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 75/77: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 79/81: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
37 Voor
0 Tegen
8 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 83/85: maatregel 1, 2, 4, 5 (geen vloerisolatie)
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 87/89: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 91/93: maatregel 1, 2, **3**, 4, 5 (maatregel **3** koude brug/balkons inpakken i.p.v. vloerisolatie)
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 95/97: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 99/101: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
38 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 107/109: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 111/113: maatregel 1, 2, 3, 4, 5
38 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 115/117: maatregel 1, 2, 4, 5 (geen vloerisolatie)
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 119/121: maatregel 1, 2, 4, 5 (geen vloerisolatie)
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
37 Voor
0 Tegen
8 Blanco

Door het behalen van de gekwalificeerde meerderheid en het quorum van de stemmen is het voorstel tot de verschillende energiebesparende maatregelen voor alle VvE's aangenomen.

B. het aannemen van de projectbegroting voor de energiebesparende maatregelen

VvE Gebouw Diedenweg 51/53
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 55/57
38 totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 59/61
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
7 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 63/65
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 67/69
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 71/73
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 75/77
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 79/81
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
37 Voor
8 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 83/85
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 87/89
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 91/93
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 95/97
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 99/101
38 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 107/109
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 111/113
38 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 115/117
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 119/121
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
37 Voor
0 Tegen
8 Blanco

Door het behalen van de gekwalificeerde meerderheid en het quorum van de stemmen is het voorstel bij alle VvE's aangenomen.

C. Het aangaan van een lening bij de gemeente Wageningen/SVn
Het gaat om het lenen van geld door de VvE van de gemeente Wageningen / SVn voor de energiebesparende maatregelen.

De belangrijkste voorwaarden voor de lening zijn voor alle VvE's gelijk en hieronder weergegeven:
Hoofdsom: € 150.000,-
Looptijd in maanden: 240 maanden
Vaste rente voor de hele looptijd: 1,8%

Het aangaan van deze lening leidt tot een aanpassing van de maandelijkse bijdrage aan de VvE.

De leden van de vereniging van eigenaars worden er expliciet op gewezen dat:

1. Ieder lid de mogelijkheid heeft om binnen een maand, na de dag waarop hij of zij kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen van het besluit dat de VvE een lening wenst aan te gaan, bij de kantonrechter een verzoek in te dienen tot het invoeren van vernietiging van het besluit, conform artikel 5:130 lid 2 BW. De lening kan pas worden verstrekt als de bezwaartermijn is verstreken;
2. Bij de besluitvorming van de VvE er geen rekening is gehouden met de individuele financiële situatie van elk afzonderlijk lid van de VvE;
3. De leden in geval van achterstanden in de betaling van de lening door de VvE, mede aansprakelijk zijn voor de uitstaande schuld van de VvE, dit gemaximeerd tot zijn of haar breukdeel.

VvE Gebouw Diedenweg 51/53
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 55/57
38 totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 59/61
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
7 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 63/65
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 67/69
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 71/73
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 75/77
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 79/81
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
37 Voor
8 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 83/85
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 87/89
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 91/93
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 95/97
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 99/101
38 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 107/109
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 111/113
38 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 115/117
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 119/121
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
37 Voor
8 Tegen
0 Blanco

Door het behalen van de gekwalificeerde meerderheid en het quorum van de stemmen is het voorstel voor alle VvE's aangenomen.

D. Het aannemen van de gewijzigde begroting voor het jaar 2026 en de gewijzigde bijdrage aan de VvE

VvE Gebouw Diedenweg 51/53
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 55/57
38 totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 59/61
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
7 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 63/65
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 67/69
45 totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 71/73
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 75/77
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 79/81
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
37 Voor
8 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 83/85
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 87/89
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 91/93
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 95/97
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 99/101
38 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 107/109
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 111/113
38 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
38 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 115/117
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
45 Voor
0 Tegen
0 Blanco

VvE Gebouw Diedenweg 119/121
45 Totaal aantal uitgebrachte stemmen
37 Voor
0 Tegen
8 Blanco

Door het behalen van de gekwalificeerde meerderheid en het quorum van de stemmen is het voorstel voor alle VvE's aangenomen.

4. Rondvraag

Er zijn geen vragen voor de rondvraag.

5. Sluiting

De heer Rijnbende feliciteert alle aanwezigen met het besluit tot verduurzaming van alle 17 VvE's en bedankt speciaal de voorzitters en leden van het kernteam voor hun enorme inzet van de afgelopen jaren.

Vervolgens wordt de vergadering gesloten.

Goedgekeurd in de vergadering d.d.

Namens het bestuur

.....

Namens het beheerkantoor
VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.

.....

Betreft: Stand van zaken verduurzamingstraject

Geachte eigenaar(s),

In navolging op ons schrijven van 13 maart jl. informeren wij u over de stand van zaken van het verduurzamingstraject VvE's Diedenweg.

Ondanks goed nieuws over de uitkomst van de verrichte onderzoeken door Laneco heeft de Provincie Gelderland meer tijd nodig om een beslissing te nemen over de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een Flora- en Fauna-activiteit voor de verduurzaming van zes appartementencomplexen aan de Diedenweg 51 t/m 121 te Wageningen. De beslistermijn is van 8 weken verlengd met 6 weken.

Terugblik

Zoals in ons schrijven van 13 maart aangegeven is na een lang voortraject tijdens de vergadering van eigenaars (die gehouden is op 27 oktober 2025) door alle VvE's (behoudens de VvE Diedenweg 103/105) ingestemd en een keuze gemaakt met betrekking tot de voortgang van het verduurzamingstraject en de uitvoering van energiebesparende maatregelen. Nadat de bezwaartermijn was verstreken heeft het bestuur / beheerkantoor de verdere uitvoering van werkzaamheden afgestemd met de firma NVT/ELK en Aarnink Kozijnen.

De definitieve vergunning vanuit de Provincie bleef uit waarbij er sprake was van uitstel vanwege Flora & Fauna wetgeving. Bij de VvE's Diedenweg zijn diverse vleermuizen geconstateerd met name de Laatvlieger. Deze vleermuissoort staat bekend om zijn late uitvliegtijd en zijn voorkeur voor gebouwen als verblijfplaats en laat zich moeilijk verplaatsen zodat hierover goede afspraken moeten worden gemaakt.

Als aangegeven is Laneco (adviesbureau in Landschap en Ecologie) in overleg met de Provincie Gelderland en de Vleermuiswerkgroep hoe hier op een verantwoorde wijze mee op te gaan zodat de vleermuizen niet gestoord worden en werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd. Nu was met betrekking tot de vervanging van de kozijnen overeengekomen dat plaatsing geen probleem zou zijn aangezien de spouwlaten blijven zitten zodat er geen sprake is van toegang tot de spouw. Dat wil zeggen dat hiervoor geen vergunning vereist is. Inmiddels is gebleken dat verstoring ook vergunningsplichtig is zodat het aannemelijk moet worden gemaakt dat er geen noemenswaardige verstoring zal plaatsvinden.

Aanvullend is bekeken naar de mogelijkheid om de werkzaamheden gefaseerd uit te voeren. Omdat de 6 flats een belangrijk bolwerk zijn voor de laatvliegerpopulatie in Wageningen, kan er nog geen akkoord worden gegeven op de voorgestelde fasering. Wanneer uit endoscopisch onderzoek blijkt dat de spouw bij de portieken doorloopt tot in zijgevels, heeft het isoleren van deze gevels invloed op de klimatologische omstandigheden in de spouw. Om uit te kunnen sluiten dat deze verandering een negatief effect heeft op het gebruik én het succes van de aanwezige kraamverblijven, is een voorzichtige insteek bij fasering noodzakelijk.

Daarnaast is de vraag gesteld, wanneer niet wordt ingezet op behoud (niet-isoleren van de betreffende kopgevels), om de werkzaamheden bij massawinterverblijven ook gefaseerd uit te voeren, met monitoring om de ingebruikname van het massawinterverblijf vast te kunnen stellen. Wanneer de gevels met winterverblijven niet geïsoleerd of anderzijds aangepast worden is dit niet noodzakelijk.

Wanneer onderbouwd kan worden ingezet op behoud van de kraamverblijven, wat mogelijk is als de spouw door blijkt te lopen naar de binnenkant van de portieken, of wanneer tijdens de monitoring duidelijk wordt dat de geïsoleerde portieken goed in gebruik zijn, is deze fasering mogelijk te versoepelen.

Endoscopisch onderzoek

Inmiddels is op 24 maart jl. het endoscopisch onderzoek uitgevoerd door Laneco waarbij met name de spouwdoorloop en een mogelijke verbinding met het dak bij de portieken van de gebouwen zijn onderzocht waarbij de belangrijkste bevindingen zijn:

- De binnengevels bij de portieken staan in verbinding met de langsgevels, in de binnengevels zien we ook de meeste uitwerpselen;
- Er zijn geen verbindingen tussen spouwmuren en het dak/zolders aangetroffen en er zijn geen invliegopeningen naar het dak/zolder aanwezig;
- De binnengevels zijn gecompartmenteerd in 2 delen in het midden van het complex;
- De binnengevels aan de achterzijde zijn niet toegankelijk vanwege bitumenafdekking in de spouw aan de achterzijde van de langsgevels;
- De twee complexen waar eerder geen kraamactiviteit van vleermuizen is aangetroffen, zijn wel in gebruik door vermoedelijke kraamkolonies, gelet op de hoeveelheid uitwerpselen in de spouw ook op deze locaties;

Laneco gaat er daarmee vanuit dat alle complexen gebruikt worden door vleermuizen en specifiek ook door de kraamkolonies laatvlieger. Daarnaast verwachten zij dat er geen verstoring optreedt van zomer- en kraamverblijfplaatsen van vleermuizen bij het vervangen van de kozijnen, indien vanaf 1 augustus wordt gewerkt aan de kozijnen en er vooraf nog een controle wordt gedaan op kraam activiteit. De vleermuizen kunnen voldoende ver weg trekken in de binnengevels en de verstoring is zeer beperkt en zeer lokaal. Met de controle op activiteit van kraamkolonies, wordt tot slot voorkomen dat dieren die nog niet weg kunnen kruipen omdat ze te jong zijn, verstoord worden. Daarnaast zijn laatvliegers in staat op zich te verplaatsen naar andere verblijfplaatsen, waarvan er aantoonbaar 18 aanwezig zijn (drie portieken per complex).

De rapportages; 'Memo endoscooponderzoek' als ook het 'Project- en mitigatieplan' zijn als bijlage toegevoegd.

Positief

Na ontvangst van de rapportages heeft de Provincie Gelderland aangegeven positief te staan tegenover het memo, de uitvoering van werkzaamheden gunbaar achten en voor augustus een vergunning wil afgeven en geen reden ziet waarom dat niet zou lukken. Ook de vleermuiswerkgroep is in dit proces meegenomen. Gevraagd is of de Provincie zonder vergunning akkoord kon geven, maar dit was niet mogelijk. Hierop heeft Laneco op 10 april jl. de aanvraag ingediend in lijn met de besproken stappen en op basis van uitgevoerd onderzoek.

De Provincie Gelderland heeft de aanvraag voor de omgevingsvergunning bevestigd waarbij is aangegeven dat de beslistermijn 8 weken bedraagt. Echter dat de Provincie niet binnen deze termijn kan beslissen zodat de beslistermijn is verlengd met 6 weken in overeenstemming met art. 16.64 lid 2 van de Omgevingswet. Dat wil zeggen dat de Provincie Gelderland 14 weken de tijd heeft om een besluit te nemen over de aanvraag. Tegen het verlengen van de beslistermijn kan de VvE geen bezwaarschrift of zienswijze indienen.

Opdracht proefwoning

In navolging op dit bericht is opdracht verstrekt aan de firma Elk Renovatie & Onderhoud voor de proefwoning (Diedenweg 101-I). **Op 8 juni wordt gestart met de werkzaamheden bij de proefwoning.** Op basis van de uitkomst van de proefwoning kan de firma Aarnink Kozijnen de definitieve afmetingen bepalen voor productie. Aanvullend is ook opdracht verstrekt voor de vervanging van de brandwerende voordeur bij de proefwoning.

Vanwege uitstel op basis van de Flora & Faunawetgeving alsmede de verlenging van de beslistermijn door de Provincie Gelderland resulteert dit in uitstel van de werkzaamheden. Het is voor het bestuur niet mogelijk om opdracht te verstrekken voor de verduurzamingswerkzaamheden zonder vergunning.

Mogelijke aanvang werkzaamheden

In overleg met de firma Elk en Aarnink Kozijnen is besproken dat, mocht na 8 juni opdracht worden verstrekt (na uitvoering proefwoning) dan kunnen de kozijnen alsnog in productie en kunnen de werkzaamheden na de bouwvak worden ingepland. Echter, mocht er dan nog steeds sprake zijn van uitstel dan kan deze toezegging niet meer worden gehouden waarbij werkzaamheden naar het volgend jaar moeten worden verschoven waarbij rekening is te houden met prijsstijgingen.

Momenteel doet het bestuur er alles aan om werkzaamheden conform planning te laten uitvoeren maar zijn we volledig afhankelijk van de Provincie Gelderland in verband met het verkrijgen van de vergunning. Dit alles zorgt er tevens voor dat de geplande vergadering van eigenaars is uitgesteld, dat er momenteel geen onderhouds werkzaamheden kunnen worden ingepland, er geen besluiten worden genomen etc. Momenteel betalen de leden de hogere voorschotbijdrage omdat de lening al is ingegaan waarbij er onduidelijkheid is wanneer werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Aanvullend heeft het schoonmaakbedrijf eind vorig jaar de schoonmaakovereenkomst beëindigd met de VvE's Diedenweg. Hiervoor zijn offertes aangevraagd bij andere schoonmaakbedrijven die een stuk hoger uitvallen zodat de vergadering van eigenaars hierover een besluit moet nemen. Vanwege uitstel van de vergadering zijn ook deze zaken blijven liggen zodat schoonmaakwerkzaamheden vooralsnog in eigen beheer zullen moeten worden uitgevoerd. Tijdens de komende vergadering zullen wij het schoonmaakcontract aan de orde stellen zodat dit vanaf juli weer kan worden opgepakt.

Wij hopen en vertrouwen erop dat wij u tijdens de vergadering van eigenaars nader kunnen informeren over de voortgang van het traject dit jaar met positief nieuws.

Deze gecombineerde vergadering van eigenaars van de VvE's Diedenweg staat gepland voor maandag 29 juni om 19:30 in de Junushoff te Wageningen. Verzoek aan eenieder om deze datum alvast te noteren. Het voorzittersoverleg is gepland op woensdag 17 juni om 19:30 in de Junushoff waarover de voorzitters separaat nog worden geïnformeerd.

Gezien alle formaliteiten heeft het bestuur contact opgenomen met Energieloket Wageningen, de gemeente Wageningen, de provincie als ook de uitvoerende partijen en nogmaals haar bezorgdheid namens de VvE's Diedenweg uitgesproken. Van belang is dat alle partijen zich vol inzetten om dit verduurzamingstraject mogelijk te maken, rekening houdende met Flora & Fauna wetgeving. Als bestuurder van de VvE's Diedenweg zullen wij ons blijven inzetten om de belangen van de eigenaars te behartigen en vertrouwen wij op een goede afloop.

Met vriendelijk groet,
VvE Diensten Nederland Arnhem

Project- en mitigatieplan

Diedenweg te Wageningen

In opdracht van: VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.

7 april 2026

Colofon

© 2026 Laneco / VvE Diensten Arnhem

Tekst en samenstelling: A. Borgers

Tweede lezer: D. van Pijkeren

Projectnummer: 06.24.01

In opdracht van: VvE Diensten Arnhem

Wijze van citeren: Borgers, A. (2026). *Project- en mitigatieplan Diedenweg te Wageningen*. Laneco, Voorthuizen.



Laneco is aangesloten bij het Netwerk Groene Bureaus, brancheorganisatie voor kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging.

Niets uit dit rapport mag worden verveelvoudigd, gewijzigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van scanning, internet, druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hierboven aangegeven opdrachtgever en Laneco. Noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.

Laneco is niet aansprakelijk voor gevolgschade, alsmede voor schade welke voortvloeit uit toepassingen van de resultaten van werkzaamheden of andere gegevens verkregen van Laneco. De opdrachtgever vrijwaart Laneco voor aanspraken van derden in verband met deze toepassing.

INHOUD

1	INLEIDING.....	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	PROJECTGEGEVENS	5
2	ECOLOGISCHE INVENTARISATIE	7
2.1	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	7
2.2	NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK.....	7
2.3	WAARNEMINGEN DIEDENWEG 2022 T/M 2025.....	10
2.4	ENDOSCOOPONDERZOEK	11
2.5	NADERE EFFECTBEOORDELING.....	12
3	UITWERKING VOORWAARDEN VERGUNNING	13
3.1	ALTERNATIEVEN	14
3.2	BELANG VAN DE INGREEP	15
3.3	GUNSTIGE STAAT VAN INSTANDHOUDING	17
4	MAATREGELEN	19
4.1	ALGEMENE MAATREGELEN.....	19
4.2	ECOLOGISCHE MAATREGELEN	19
BIJLAGE 1	LITERATUURLIJST.....	21

Separate bijlagen:

Bijlage A - Quickscan flora en fauna Diedenweg Wageningen

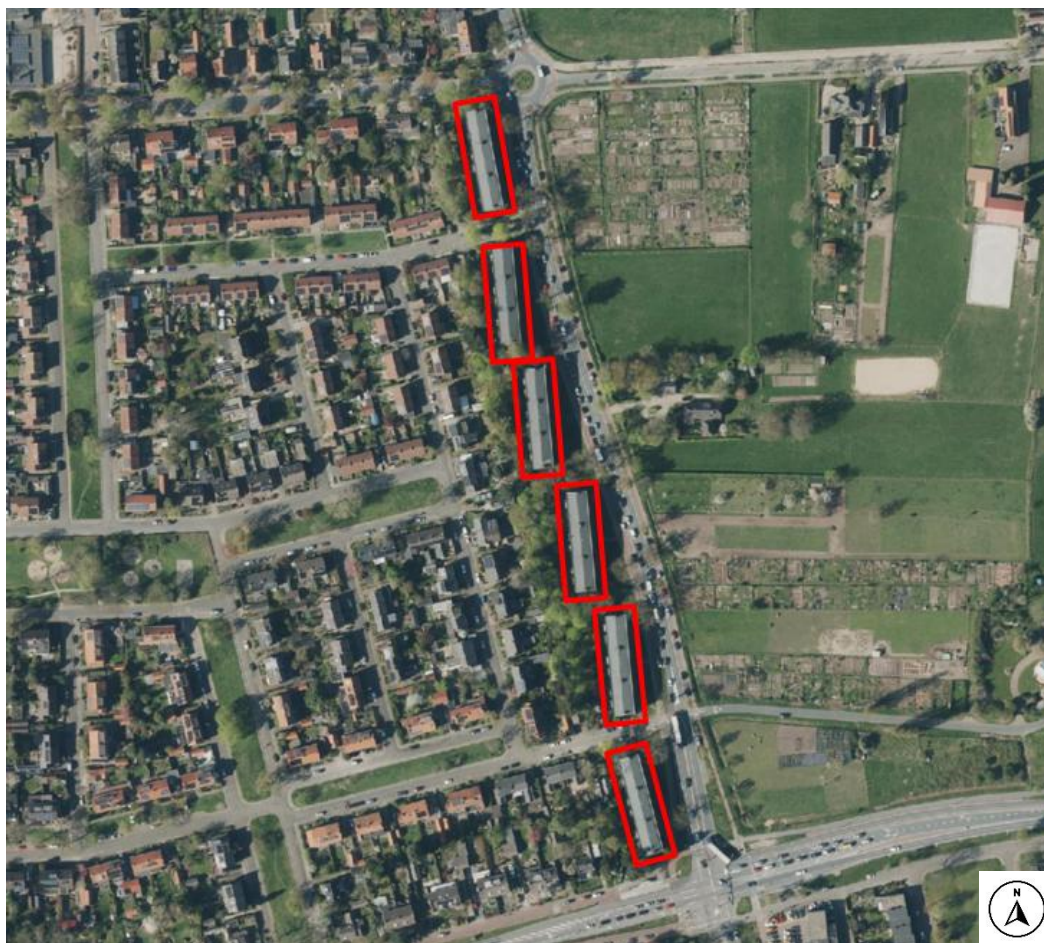
Bijlage B - Rapportage nader ecologisch onderzoek Diedenweg Wageningen

Bijlage C – Memo endoscooponderzoek Diedenweg Wageningen

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Aan de oostzijde van Wageningen, aan de Diedenweg 51 t/m 121 zijn zes appartementencomplexen aanwezig (zie figuur 1). Men is voornemens om de panden te verduurzamen en te onderhouden waarbij mogelijk ingrepen aan de schil plaatsvinden.



Figuur 1: Ligging van plangebied (rode contouren) aan de oostzijde van Wageningen (ondergrond: PDOK viewer, 2024)

Uit de eerder door Laneco uitgevoerde quickscan flora en fauna en verkennende inventarisaties (Wilbrink, 2023) is gebleken dat de bebouwing geschikt is als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Door de aanwezige openingen is het gebouw potentieel geschikt als zomer-, kraam- en/of paarverblijfplaatsen voor gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*), gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*), kleine dwergvleermuis (*Pipistrellus pygmaeus*), laatvlieger (*Cnephaeus serotinus*), meervleermuis (*Myotis dasycneme*), ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*) en tweekleurige vleermuis (*Vespertilio murinus*). Door de omvang en buffercapaciteit van de spouwmuur kan de aanwezigheid van een massawinterverblijfplaats van gewone dwergvleermuis tevens niet worden uitgesloten.

Op basis van nader ecologisch onderzoek door Laneco (Wilbrink, 2024) zijn tijdelijke versturende effecten op verblijfplaatsen van laatvlieger (*Cnephaeus serotinus*) en gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) op voorhand niet volledig uit te sluiten als gevolg van de voorgenomen werkzaamheden. Daarom is een omgevingsvergunning flora- en fauna- activiteit nodig voor dit project. Van de overige onderzochte soorten zijn geen essentiële onderdelen van het leefgebied aangetroffen. Dit document is een activiteitenplan in het kader van de Omgevingswet voor ruimtelijke ingrepen, dat is opgesteld ter begeleiding van de omgevingsvergunning. Het plan is opgesteld door ecologisch adviesbureau Laneco. Laneco is lid van het Netwerk Groene Bureaus.

1.2 PROJECTGEGEVENS

1. Wat is de naam van het project?

Diedenweg te Wageningen

2. Wie is de aanvrager?

VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.

3. Wat is het doel van het project?

Verbetering van het leefklimaat en verduurzamen van de woningen.

4. Werkzaamheden

De initiatiefnemer is voornemens om de kozijnen inclusief de beglazing te vervangen. Het betreft stalen kozijnen met enkel glas. Bij het vervangen van de kozijnen wordt het stalen profiel los gezaagd/geslepen, waarna het kozijn er uit wordt gehaald en een nieuw kozijn wordt geplaatst. Bij de werkzaamheden blijft de spouwmuur ten allen tijden gesloten.

5. Wat is de planning van het project?

Start werkzaamheden: 01-08-2026

Einde werkzaamheden: 15-11-2026

6. Wat is de locatie en omschrijving van het project?

De bebouwing in de Benedenbuurt is gelegen langs de Diedenweg, aan de oostzijde van Wageningen (gemeente Wageningen, provincie Gelderland). Ten westen van het gebied bevinden zich woonwijken, ten oosten van het plangebied bevindt zich de N781 waarachter open agrarisch gebied ligt wat overgaat in Natura2000. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich de N225 met daarachter een Arboretum en de Wageningse Uiterwaarden (Natura2000). Aan de noordzijde van het plangebied loopt de N781 door met aan de westzijde woonwijken en aan de oostzijde open agrarisch gebied.

De zes verschillende gebouwen bestaan uit soortgelijke bebouwing met uit bakstenen opgetrokken muren van drie verdiepingen hoog. De daken van de gebouwen bestaan uit een licht hellend zadeldak wat is afgedekt met lichtgrijze bitumen dakbedekking. Op elk dak zijn een viertal schoorstenen aanwezig. De daken steken aan alle zijden met

een houten dakoverstek ongeveer 50 tot 100cm uit. Aan de voorzijde van de gebouwen zijn ramen en op elke verdieping balkons van de appartementen aanwezig. De bebouwing is intern opgedeeld in vier verschillende delen welke via de drie trappenhuisen bereikt kunnen worden. Aan de zijkanten van de gebouwen zijn enkel een klein aantal ramen aanwezig. Aan de achterzijde is toegang tot het gebouw en zijn balkons aanwezig. Aan de achter- en zijkanten van de bebouwing zijn voornamelijk dichte bosschages aanwezig met daarin struiken en bomen. Direct langs de bebouwing aan de achterzijde loopt een verhard pad en liggen kleine stukken gazon. Aan de voorzijde van de gebouwen is in de eerste twee meter een groene strook aanwezig met voornamelijk lage struiken zoals laurier (*Laurus nobilis*), conifeer (*Coniferae spec.*), vlierstruik (*Buddleja davidii*) en hortensia (*Hydrangea spec.*).

Foto's van het projectgebied zijn weergegeven in Figuur 2.



Figuur 2: Foto's van het plangebied Diedenweg te Wageningen (Laneco, 2023).

7. Duur omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor de duur van vijf jaar, gerekend vanaf het moment van toekenning. Deze tijd wordt aangehouden om ruimte te houden in de planning en eventuele vertragingen op te vangen.

2 ECOLOGISCHE INVENTARISATIE

2.1 QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

In 2023 is door Laneco een quickscans flora en fauna (Wilbrink, 2023) uitgevoerd voor deze locatie (zie ook separate bijlage A). Hierbij is geconstateerd dat binnen het plangebied effecten op de volgende beschermde soort(groep)en niet kunnen worden uitgesloten:

- Gebouwbewonende vleermuizen
 - Gewone dwergvleermuis (inclusief massawinterverblijfplaatsen);
 - Laatvlieger (inclusief kraamverblijfplaatsen)
 - Meervleermuis;
 - Ruige dwergvleermuis;
 - Tweekleurige vleermuis (enkel zomer- en kraamverblijfplaatsen).

Voor andere (beschermde) soorten worden geen effecten verwacht. Wel is gewezen op de (specifieke) zorgplicht en de kaders met betrekking tot het broedseizoen.

2.2 NADER ECOLOGISCH ONDERZOEK

Uit nader ecologisch onderzoek (Wilbrink, 2024) in het plangebied blijkt dat in de complexen de volgende verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn:

- Drie kraamverblijven van laatvlieger;
- Drie zomerverblijfplaatsen van laatvlieger;
- Twee massawinterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis;
- Zeven zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis.

Daarnaast is een vliegroute langs het groen ten westen van de bebouwing aangetroffen, gezien de structuur en de afwezigheid van alternatief met een gelijke structuur in de directe omgeving wordt deze route als essentieel beschouwd.

Deze bevindingen staan per locatie uiteengezet in paragraaf 2.3. Het betreft dus een totaal van zes verblijfplaatsen van laatvlieger en negen verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis. Aantasting van deze verblijfplaatsen als gevolg van de werkzaamheden, is in strijd met de Omgevingswet. Er moet een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit worden aangevraagd voor het uitvoeren van de werkzaamheden.

De resultaten van het nader onderzoek naar vleermuizen zijn in de volgende paragrafen toegelicht, waarbij alleen de onderzoeksmethode is beschreven van de soorten waarvoor vergunning wordt aangevraagd (laatvlieger en gewone dwergvleermuis). Zie ook separate bijlage B.

2.2.1 Vleermuizen

Het vleermuisonderzoek is uitgevoerd conform het Vleermuisprotocol 2021 zoals opgesteld door het Netwerk Groene Bureaus (NGB, 2020). In 2025 is dit protocol geactualiseerd voor meervleermuis (NGB, 2025). Gedurende het nader onderzoek, uitgevoerd in 2024, was deze geactualiseerde versie nog niet beschikbaar. Er is onderzoek gedaan naar kraam, zomer- en paarverblijfplaatsen. Vanwege de grootte en buffering van de bebouwing zijn de massawinterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis meegenomen in het onderzoek.

Een overzicht van alle uitgevoerde onderzoeksrondes is weergegeven in Tabel 1. Voor de onderzoeksinspanning en inzet van personen is rekening gehouden met de vereisten zoals opgenomen in het Vleermuisprotocol 2021.

Tabel 1: Onderzoeksrondes vleermuizen

Datum	Start/einde (uur)	Zon op/ onder	Wind (Bft)	Temp. (°C)	Weersomstandigheden
<i>kraamseizoen (kraamverblijfplaatsen) 2024:</i>					
27-05-2024	21.45-00.15	21.45	0-1	12	Bewolkt
30-05-2024	21.40-00.30	21.49	0-1	20	Helder
15-06-2024	02.15-05.15	05.15	2	15	Bewolkt
27-06-2024	22.04-00.34	22.04	1-2	20	Helder
<i>Paarseizoen (paarverblijfplaatsen) 2024:</i>					
06-08-2024	00.00-02.00	21.24	1	17	Helder
19-08-2024	21.00-02.00	21.00	1	16	Helder
19-09-2024	20.08-23.08	20.08	1	19	Helder

Methode

Het onderzoek naar vleermuizen is verricht met behulp van een batdetector D240X. De batdetector vertaalt het voor mensen onhoorbare ultrasone geluid van vleermuizen naar hoorbare geluiden. Vleermuizen zijn op naam gebracht door interpretatie van het ritme en de klank van hun sonargeluid, gecombineerd met zichtwaarnemingen van vliegstijl en grootte. De geluiden zijn waar nodig opgenomen en later geanalyseerd in het programma Batsound en/of Batexplorer.

Kraamseizoen (zomer- en kraamverblijfplaatsen) 2024

Conform het protocol zijn in de zomer van 2024 drie onderzoeksrondes uitgevoerd tussen 15 mei en 15 juli, waarvan minimaal één ronde in juni en één ronde in de ochtend. De onderzoeken zijn uitgevoerd met een tussenperiode van minimaal twintig dagen tussen de eerste en laatste onderzoeksrunde. De avondrondes zijn door twaalf personen uitgevoerd om de vereiste 75% overzicht te hebben op de bebouwing. Deze rondes zijn vanaf zonsondergang tot circa 2,5 uur na zonsondergang uitgevoerd, om de mogelijke aanwezigheid van de gewone grootoorvleermuis en meervleermuis te beoordelen. Het plangebied is tijdens de avondronde van 27 mei en 30 mei in twee delen opgesplitst, waarbij op 27 mei de drie noordelijke complexen zijn onderzocht met zes personen en op 30 mei de drie zuidelijke complexen met zes personen.

Omdat de meeste vleermuissoorten 's ochtends langere tijd bij hun verblijfplaats zwermen, kon de ochtendronde door twee personen worden uitgevoerd. De ochtendronde is uitgevoerd vanaf drie uur voor zonsopkomst tot aan zonsopkomst.

Paarseizoen (paarverblijfplaatsen) 2024

In het najaar van 2024, tussen 1 augustus en 30 september, zijn drie onderzoeksrondes uitgevoerd om te zoeken naar paarverblijfplaatsen en massawinterverblijfplaatsen van vleermuizen. Twee van de onderzoeksrondes zijn van 00.00 uur tot 02.00 uur uitgevoerd in verband met potentiële aanwezigheid van massawinterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis. Tussen de rondes voor massawinterverblijfplaatsen zat een minimale tussenperiode van tien dagen. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van ruige dwergvleermuis is er minimaal één ronde uitgevoerd rond middernacht. Tussen de rondes voor paarverblijven is een minimale tussenpose van twintig dagen aangehouden. De avondrondes in het najaar van 2024 duurden minimaal twee uur vanaf een uur na zonsondergang. De rondes in het najaar zijn door twee personen uitgevoerd.

2.2.2 resultaten onderzoek en consequenties

Tijdens het onderzoek zijn de volgende vleermuissoorten waargenomen: gewone dwergvleermuis, gewone grootoorvleermuis, laatvlieger, meervleermuis en rosse vleermuis. Tijdens het nader onderzoek zijn in het plangebied de volgende verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld, zie tabel 2 hieronder:

Tabel 2: Aangetroffen verblijfplaatsen met locatie en aantallen individuen.

Soort	Type verblijf	Globale locatie	Invliegopening	Aantal
Laatvlieger	Kraamverblijf	Diedenweg 53	Stootvoeg, voorzijde	12
Laatvlieger	Kraamverblijf	Diedenweg 83	Stootvoeg, voorzijde	26
Laatvlieger	Kraamverblijf	Diedenweg 101	Stootvoeg, voorzijde	40
Laatvlieger	Zomerverblijf	Diedenweg 67	Stootvoeg, achterzijde	1
Laatvlieger	Zomerverblijf	Diedenweg 85	Stootvoeg, voorzijde	1
Laatvlieger	Zomerverblijf	Diedenweg 93	Stootvoeg, voorzijde	1
Gewone dwergvleermuis	Massawinterverblijf	Diedenweg 63 t/m 73	Stootvoegen rondom	8
Gewone dwergvleermuis	Massawinterverblijf	Diedenweg 87 t/m 97	Stootvoegen rondom	4
Gewone dwergvleermuis	Zomerverblijf	Diedenweg 51	Stootvoeg, voorzijde	1
Gewone dwergvleermuis	Zomerverblijf	Diedenweg 61	Stootvoeg, voorzijde	1
Gewone dwergvleermuis	Zomerverblijf	Diedenweg 63	Stootvoeg, achterzijde	1
Gewone dwergvleermuis	Zomerverblijf	Diedenweg 73	Stootvoeg, kopse kant	2
Gewone dwergvleermuis	Zomerverblijf	Diedenweg 85	Stootvoeg, kopse kant	5
Gewone dwergvleermuis	Zomerverblijf	Diedenweg 91	Stootvoeg, achterzijde	3
Gewone dwergvleermuis	Zomerverblijf	Diedenweg 117	Stootvoeg, achterzijde	3
Gewone dwergvleermuis Laatvlieger	Vliegroute	Achterzijde en groen gelegen achter de panden	-	-

Bovengenoemde verblijfplaatsen bevinden zich in de spouwmuren van de bebouwing, welke via open stootvoegen te bereiken zijn. Daarnaast is een vliegroute langs het groen ten westen van de bebouwing aangetroffen, gezien de structuur en de afwezigheid van alternatief met een gelijke structuur in de directe omgeving wordt deze route als essentieel beschouwd. Alle verblijfplaatsen van vleermuizen zijn beschermd in de Omgevingswet. Indien de beoogde werkzaamheden een verstorend en of aanstastend effect hebben op de verblijfplaatsen is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit noodzakelijk.

2.3 WAARNEMINGEN DIEDENWEG 2022 T/M 2025

Naast het nader ecologisch onderzoek zijn tevens waarnemingen van de Vleermuiswerkgroep Wageningen en de Provincie Gelderland zelf gedaan rond de complexen van de Diedenweg in Wageningen. Daarbij is de kraamgroep laatvlieger tussen 2022 en 2025 in verschillende portieken aangetroffen. In Figuur 3 is een overzichtswaarneming van de kraamgroepen van laatvlieger weergegeven.



Wat direct opvalt dat Diedenweg 87 t/m 97 en 111 t/m 121 kennelijk niet gebruikt worden door laatvlieger. Daarnaast lijkt de koloniegroote van laatvlieger in het gebied continu rond de 40 dieren te schommelen over de jaren heen, waarbij de kolonie zich ook opsplitst tussen meerdere portieken.

2.4 ENDOSCOOPONDERZOEK

In overleg met de Provincie Gelderland is een nader ecologisch endoscooponderzoek uitgevoerd naar de verblijfplaatsen van vleermuizen in de gebouwen. Het doel van dit onderzoek was meer inzicht krijgen in de verblijfplaatsen van vleermuizen door het beantwoorden van de volgende vragen:

- Is er een spouwmuur aanwezig tussen de portieken en de woningen aan de binnenzijde?
 - Zoja, is er een verbinding vanuit de spouwmuur in de langsgevel naar de spouwmuur tussen de woningen en het portiek waar vleermuizen in kunnen?
 - Zoja, loopt deze spouwmuur door tot de achterzijde van de complexen?
- Is er een open verbinding tussen de spouwmuren en het dak?
- Zijn er invliegopeningen naar het dak, specifiek ter hoogte van Diedenweg 109 waar uitvliegende laatvliegers zijn aangetroffen bij de dakrand?
- Is er een bouwtechnische oorzaak te achterhalen waarom in de afgelopen vijf jaar geen kraamkolonies van laatvlieger zijn aangetroffen in de complexen Diedenweg 89 t/m 97 en Diedenweg 111 t/m 121?

2.4.1 Resultaten endoscooponderzoek

Uit het endoscooponderzoek blijkt dat er een spouwmuur aanwezig is tussen de portieken en de woningen. Vleermuizen kunnen via de ventilatievoegen in de spouwmuur in de langsgevel en kunnen van daaruit binnen 30cm de hoek om de binnengevel in. De uitwerpselen van vleermuizen wijzen erop dat dit ook gebeurt. De spouwmuur loopt niet door tot aan de achterzijde van het trappenhuis. Aan de achterzijde van het complex (de westzijde) is overigens wel een spouwmuur aanwezig in de binnengevel, deze is echter niet toegankelijk door een bitumenafdekking tussen de spouwmuur van de langsgevel en de spouwmuur van de binnengevel. Het dak en/of de zolderruimtes boven de complexen zijn niet toegankelijk via de spouwmuur van de langsgevels en spouwmuur van de binnengevels. Er zijn geen invliegopeningen aangetroffen onder de dakranden. Er zijn ook op de kopgevel geen verbindingen tussen de spouw van de kopgevel en het dak en de zolderruimte. De zolderruimtes zijn niet toegankelijk voor vleermuizen. Uitvliegende dieren onder de dakrand bij Diedenweg 109 worden verklaard door de open stootvoegen net onder de dakrand. De spouwmuur en de invliegopeningen rond de portieken waar nog geen kraamactiviteit van laatvlieger is aangetroffen is identiek aan de complexen waar tijdens onderzoeken kraamkolonies van laatvlieger zijn aangetroffen. Daarnaast zijn er in de binnengevel in het complex van Diedenweg 111 tevens grote hoeveelheden uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen. Vermoedelijk worden deze complexen ook gebruikt door vleermuizen en mogelijk ook met dezelfde (kraam)functies. Omdat vleermuizen wisselen van verblijfplaats is het aannemelijk dat deze verblijfplaatsen toevalligerwijs niet zijn vastgesteld tijdens de onderzoeken en inventarisaties of op andere momenten in het jaar gebruikt wordt.

2.5 NADERE EFFECTBEOORDELING

Wat betreft de voorgenomen werkzaamheden aan de kozijnen biedt de toegankelijkheid van de spouwmuur van de binnengevels voldoende ruimte om weg te kruipen bij kortdurige geluid en trillingsverstoring. De spouwmuur van de binnengevel is ongeveer vijf meter lang en minimaal negen meter hoog. De vleermuizen kunnen daardoor zowel horizontaal als verticaal wegkruipen als het kozijn op één verdieping wordt vervangen.

Indien in de actieve periode van vleermuizen (globaal 1 april t/m 15 oktober) wordt gewerkt en buiten de kraamperiode van laatvlieger (15 april t/m 15 augustus) is verstoring van vleermuizen, met verlating van verblijfplaats tot gevolg, uitgesloten. Eventueel is het mogelijk om vanaf 1 augustus te starten met de werkzaamheden waarbij voorafgaand aan de werkzaamheden in de avond een onderzoek plaatsvindt naar de aanwezigheid van kraam-activiteit in de portieken. Mede gelet op het vroege warme voorjaar in 2026 is de verwachting dat de kraamactiviteit relatief vroeg in het seizoen plaats vindt. Indien in een portiek nog wel kraamactiviteit wordt aangetroffen, worden deze portieken uitgevoerd na 15 september, om verstoring van kraamverblijven volledig uit te sluiten, omdat de jonge dieren moeilijker kunnen verplaatsen binnen het verblijf.

Desondanks wordt voor verstoring van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en laatvlieger wel een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd.

3 UITWERKING VOORWAARDEN VERGUNNING

Door de geplande werkzaamheden aan de bebouwing binnen het plangebied kunnen tijdelijke versturende effecten optreden op de aanwezige zomerverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en zomer- en kraamverblijfplaatsen van laatvlieger. Door deze aantasting leidt uitvoering van de werkzaamheden mogelijk tot een overtreding van de bepalingen uit de Omgevingswet, zie tabel 3.

Tabel 3: Wettelijke bepalingen uit de Omgevingswet

Soort	Verbod		Belang
Gewone dwergvleermuis (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>)	Artikel 11.46, lid 1b Bal	Opzettelijk verstoren van dieren	Artikel 8.74k Bkl
Laatvlieger (<i>Cnephaeus serotinus</i>)	Artikel 11.46, lid 1b Bal	Opzettelijk verstoren van dieren	Artikel 8.74k Bkl

De omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet voor soorten van artikel 11.46 lid 1b Bal worden verleend op voorwaarde dat:

- A.** er geen andere bevredigende oplossing voor het verrichten van de activiteit bestaat;
- B.** de activiteit nodig is:

1°. in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;

2°. voor het voorkomen van ernstige schade aan met name gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;

3°. in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten;

4°. voor onderzoek en onderwijs, repopulatie of herintroductie van deze soorten, of voor de daarvoor benodigde kweek, met inbegrip van de kunstmatige vermeerdering van planten; of

5°. om het onder strikt gecontroleerde omstandigheden mogelijk te maken op selectieve wijze en binnen bepaalde grenzen een beperkt, bij de omgevingsvergunning vastgesteld aantal van bepaalde dieren van de aangewezen soort te vangen of onder zich te hebben, respectievelijk een beperkt bij de

omgevingsvergunning vastgesteld aantal van bepaalde planten van de aangewezen soort te plukken of onder zich te hebben; en

- C. de activiteit geen afbreuk doet aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan.

3.1 ALTERNATIEVEN

A: er bestaat geen andere bevredigende oplossing

Planologisch

De bebouwing aan de Diedenweg bestaat uit zes identieke wooncomplexen. De bebouwing is verouderd en kozijnen moeten worden vervangen. Tevens is de bebouwing onvoldoende geïsoleerd. De woningen hebben enkel glas en hebben te maken met vochtproblemen, schimmelvorming en extreem veel energiegebruik. Gevolgen voor de bewoners zijn een hoge energierekening en weinig comfort. Om het pand voor de toekomst te behouden zijn verduurzamingsmaatregelen voorzien die de eerder genoemde problemen voor een deel oplossen.

Voor dergelijke bebouwing is het financieel niet haalbaar om bijvoorbeeld van binnenuit te isoleren. De woningen zijn immers al volledig in gebruik en ingericht, waardoor de woonruimte voor langere tijd onbruikbaar zou zijn. De kozijnen moeten worden vervangen om tocht en vochtdoorslag te voorkomen. Met deze maatregel blijft de spouwmuur gesloten. De verblijfplaatsen van vleermuizen blijven behouden bij de beoogde werkzaamheden, omdat de spouwmuur gesloten blijft bij de kozijnen en toegankelijk blijft via de open stootvoegen. Om de energetisch verbeterende maatregelen uit te voeren zijn technisch geen betere alternatieven beschikbaar met het oog op de verblijfplaatsen van vleermuizen.

Wel is er mogelijk sprake van tijdelijke verstoring van vleermuizen. Door de werkzaamheden onder een aantal voorwaarden in de juiste periode uit te voeren wordt de verstoring van vleermuizen tot het minimum beperkt.

De gekozen werkwijze voor het verduurzamen van de bebouwing is de werkwijze met de minste schade voor de gewone dwergvleermuis en laatvlieger. Het eventueel slopen van het pand en opnieuw bouwen, veroorzaakt veel meer schade voor de beschermde soorten.

Werkwijze: ecologisch

Effectbeoordeling

Met de gekozen werkwijze is er geen sprake van aantasting van verblijfplaatsen van vleermuizen. Wel is er mogelijk sprake van tijdelijke verstoring van vleermuizen. Deze verstoring wordt tot het minimum beperkt met een aantal ecologische maatregelen:

1. Er wordt op maximaal twee kozijnen per dag tegelijk gewerkt waarbij er alleen kortstondig sprake is van verstoring bij het loszagen/losslijpen van de stalen

kozijnen. Dit betekent dat 90% van het plangebied op dat moment geen sprake van verstoring is;

2. Alle invliegopeningen en verblijfplaatsen van vleermuizen blijven 100% intact voor, tijdens- en na de werkzaamheden;
3. De uitvoering van het eerste kozijn vindt plaats onder ecologische begeleiding om effecten op vleermuizen te monitoren; en
4. Ondanks dat er binnen de verblijfplaatsen van vleermuizen voldoende ruimte is om dieper de spouw in te trekken, zijn er tevens altijd voldoende alternatieve verblijfplaatsen beschikbaar in de andere complexen waar niet gewerkt wordt. Deze alternatieve verblijfplaatsen functioneren daarbij aantoonbaar.

Planning

De verduurzamingswerkzaamheden zullen worden uitgevoerd in de periode augustus 2027 t/m half november 2027, totdat de actieve periode van vleermuizen is afgelopen. Voorafgaand aan de werkzaamheden vindt een voorcontrole plaats om te bepalen of er nog kraamactiviteit van laatvlieger aanwezig is in één van de complexen. Waar nodig wordt dat complex uitgevoerd na 15 september, om verstoring van kraamverblijven van laatvlieger te voorkomen.

3.2 BELANG VAN DE INGREEP

B: belang van de ingreep/voorwaarden Habitatrichtlijn/Vogelrichtlijn

Voor soorten genoemd in de Habitatrichtlijn dient sprake te zijn van een wettelijk belang. Bij projecten in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling dient minimaal één van de volgende belangen van toepassing te zijn:

- in het belang van de bescherming van de wilde flora of fauna, of in het belang van de instandhouding van de natuurlijke habitats;
- ter voorkoming van ernstige schade aan met name de gewassen, veehouderijen, bossen, visgronden, wateren of andere vormen van eigendom;
- in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor gewone dwergvleermuis en laatvlieger wordt daarom aangevraagd:

- in het belang van de volksgezondheid, de openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten.

Tot de dwingende redenen als bedoeld in artikel 8.74, onder b3 van het Besluit kwaliteit leefomgeving behoort onder meer:

Voor het Milieu wezenlijke gunstige effecten

Op de COP26 in Glasgow werd op de valreep een nieuw mondiaal klimaatakkoord vastgesteld dat hopelijk zal leiden tot het nemen van integrale en grootschalige maatregelen door alle betrokken landen (Rijksoverheid, 2021).

Op Europese schaal zijn afspraken gemaakt naar aanleiding van dit mondiaal klimaatakkoord met het 'fit for 55 pakket', waarin doelen zijn vastgelegd van een klimaatneutrale EU in 2050 en een vermindering van broeikasgasemissie met 55 procent in 2030 (Ministerie van Buitenlandse Zaken, 2021).

In lijn met de Parijse klimaatdoelen hebben we in Nederland in de vorm van het Klimaatakkoord afspraken gemaakt over de reductie van CO₂-uitstoot. Om die afspraken na te komen is een forse inspanning nodig op energiebesparing en het gebruik van alternatieve energiebronnen. Het isoleren van de panden en daarmee het beperken van het warmteverlies draagt bij aan het verminderen van de uitstoot. Deze ingreep dient daarmee ook deze gestelde klimaatdoelen en daarom het groot openbaar belang.

De provincie Gelderland heeft het Gelders Programma Klimaat 2021-2030 opgesteld waarin afspraken zijn opgenomen met betrekking tot het beperken van de uitstoot van broeikasgassen. De doelen zijn in lijn met het klimaatakkoord en streven naar een afname van de uitstoot van broeikasgassen van 55% ten opzichte van het jaar 1990. In het Gelders Programma Klimaat zijn per sector specifieke doelen opgenomen, waarbij in de Gelderse gebouwde omgeving in 2030 minimaal 2,3 Mton minder CO₂ moet worden uitgestoten dan in 2021. De voorgenomen ingreep draagt bij aan het behalen van deze provinciale doelstellingen.

Daarnaast heeft de gemeente Wageningen een klimaatplan opgesteld, waarbij de uiteindelijke ambitie een klimaatneutraal Wageningen is. De gemeente heeft als doel dit in het jaar 2040 bereikt te hebben. Hierin is energiebesparing een belangrijke pijler. Het gedachtegoed hierachter is dat wanneer er minder energie nodig is, er ook minder vraag is naar duurzaam opgewekte energie. Als belangrijkste bijdrage om dit doel te bereiken, noemt de gemeente Wageningen het isoleren van de gebouwde omgeving. De voorgenomen werkzaamheden passen binnen dit plan van de gemeente Wageningen en dragen bij aan het behalen van de doelstellingen.

Het streven is dat de wooncomplexen na afronding van de werkzaamheden een sterk verbeter energielabel hebben. Het uitvoeren van de werkzaamheden draagt zodoende bij aan het behalen van de mondiale klimaatdoelen zoals opgesteld in het klimaatakkoord, en daarmee ook het behalen van de klimaatdoelen van Europa, Nederland, de provincie Gelderland en de gemeente Wageningen.

3.3 GUNSTIGE STAAT VAN INSTANDHOUDING

C: doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort Gewone dwergvleermuis

De gewone dwergvleermuis is de meest zichtbare en meest algemeen voorkomende vleermuissoort, die vrijwel overal in Nederland kan worden aangetroffen (BIJ12, 2024; NDFF, 2016 t/m 2026). De verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis komen zover bekend voor in gebouwen in spouwmuren, achter betimmering, andere kieren in de nok van het gebouw, onder daken, achter luiken, in scheuren in metselwerk, vleermuiskasten en overige geschikte openingen en ruimtes.

De gewone dwergvleermuis is één van de minst kritische in Nederland voorkomende vleermuissoorten wat betreft verblijfplaatsen. De regionale staat van instandhouding van gewone dwergvleermuis in de provincie Gelderland is weergegeven in tabel 3. De nationale verspreiding van deze soorten is naar verwachting gelijkend met de lokale en regionale verspreiding (NDFF, 2014 t/m 2024). De landelijke staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis was in 2013 als gunstig genoemd en in 2022 matig positief.

Beoordeling provinciale staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis

Beoordelingscriterium	Huidige situatie	Trend (laatste 10 jaar)	Referentie-waarde 1994
Aandeel Gelderland in de landelijke populatie	Evenredig (12%)		
Populatieomvang	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Verspreidingsgebied	Onbekend	Onbekend	Onbekend
Kwaliteit leefgebied	Ongunstig - slecht	Verslechterend	Wordt niet gehaald
Toekomstperspectief	Ongunstig - slecht	n.v.t.	n.v.t.
Eindbeoordeling svi Gelderland	Ongunstig - slecht	Verslechterend	Onbekend

Tabel 4: Staat van instandhouding van de gewone dwergvleermuis in Gelderland (Zoogdiervereniging, 2019)

Door het nemen van maatregelen wordt voorkomen dat de vleermuizen gedood worden en verblijfplaatsen worden aangetast. De tijdelijke verstoring wordt tot een minimum beperkt, waardoor negatieve effecten op gewone dwergvleermuis niet worden verwacht. Hierdoor zullen de voorgenomen werkzaamheden geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van deze soort.

Laatvlieger

De laatvlieger is in Nederland een algemeen voorkomende vleermuissoort, die vrijwel overal in Nederland kan worden aangetroffen (NDFF, 2015 t/m 2025). De verblijfplaatsen van laatvlieger komen zover bekend alleen voor in gebouwen in spouwmuren, achter betimmering en andere kieren in de nok van het gebouw. Ondanks dat de laatvlieger veelal op dezelfde verblijfplaats voorkomt, kan de laatvlieger ook van verblijfplaats wisselen. De nationale verspreiding van deze soort is gelijkend met de lokale en regionale verspreiding (NDFF, 2015 t/m 2025).

De verblijfplaatsen van laatvlieger worden niet aangetast, er is hoogstens sprake van lokale en tijdelijke verstoring. Daarbij zijn de verblijfplaatsen dusdanig groot en met

name diep inpandig, dat dieren waar nodig kunnen wegkruipen in de binnenspouw. Daarnaast zijn laatvliegers zijn in staat om te verplaatsen naar andere verblijfplaatsen, waarvan er aantoonbaar 18 aanwezig zijn, (drie portieken per complex).

4 MAATREGELEN

In dit hoofdstuk worden de ecologische maatregelen uitgewerkt. Er worden maatregelen voorgeschreven om effecten te minimaliseren. Er moet overigens altijd worden voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot de (specifieke) zorgplicht en het broedseizoen, zoals omschreven in de quickscans flora en fauna (Wilbrink, 2023).

4.1 ALGEMENE MAATREGELEN

- Alle genoemde maatregelen worden onder begeleiding van een ter zake kundig ecooloog uitgevoerd.
- Mocht er worden overgegaan tot het kappen van bomen, het verwijderen van struweel en/of het slopen van (delen van) panden, dient dit te worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (globaal 15 maart t/m 15 juli), of er moet na gericht onderzoek door een ecooloog zijn geconcludeerd dat er geen broedende vogels aanwezig zijn (broedvogelcontrole).
- Verlichting tijdens werkzaamheden wordt beperkt en in geen geval direct op gebouwen en groene elementen gericht. Er wordt gebruik gemaakt van verlichting met een naar beneden gerichte, gebundelde lichtstraal zonder lichtdispersie naar de omgeving.
- Ook in de nieuwe situatie dient het gebruik van verlichting te worden beperkt. Er wordt gebruik gemaakt van verlichting met een naar beneden gerichte, gebundelde lichtstraal zonder lichtdispersie en een maximale hoogte van 2 meter. De verlichting wordt in geen geval op de verblijfplaatsen (permanente mitigerende maatregelen) en lijnvormige en opgaande groene elementen gericht.

4.2 ECOLOGISCHE MAATREGELEN

- Voorafgaand aan de werkzaamheden in augustus wordt eventuele kraamactiviteit van laatvlieger in kaart gebracht middels een onderzoek in de avond.
 - Indien geen kraamactiviteit van laatvlieger wordt aangetroffen kunnen de werkzaamheden doorgang vinden;
 - Indien wel kraamactiviteit wordt aangetroffen in één van de complexen, dienen de werkzaamheden aan de raamkozijnen bij dat betreffende portiek uitgesteld te worden tot 15 september;
- De eerste werkdag aan de kozijnen vinden plaats onder ecologische begeleiding om eventuele verstoring te monitoren, zodat waar nodig de aanpak kan worden bijgesteld indien uitvliegende vleermuizen worden aangetroffen.
- Er worden maximaal twee verschillende kozijnen per dag uitgevoerd, om de eventuele verstoring zoveel mogelijk lokaal te houden en te spreiden;
- Bij de werkzaamheden blijven alle invliegopeningen intact en spouwmuur gesloten;
- Bij de werkzaamheden blijven eventuele openingen en kieren langs kozijnen gehandhaafd, om te voorkomen dat verblijfplaatsen worden dicht gemaakt; en

-
- Uitvoering van de kozijnen vindt uitsluitend plaats tussen 1 augustus en 15 november in de actieve periode van vleermuizen bij een minimale avondtemperatuur van 10 graden in drie aanééngesloten dagen.

BIJLAGE 1 LITERATUURLIJST

Wilbrink, W., (2023). Quick scan flora en fauna VvE's Bovenbuurt en Benedenbuurt, Wageningen. Laneco, Ede.

Wilbrink, W. (2024). Rapportage nader ecologisch onderzoek Diedenweg 51 t/m 121 (oneven) te Wageningen. Laneco, Voorthuizen

Borgers, A. (2026). Memo endoscooponderzoek Diedenweg Wageningen. Laneco, Voorthuizen.

BIJ12 (2024). *Kennisdocument Gewone dwergvleermuis, versie 2.0*. Utrecht, Nederland.

BIJ12 (2024). *Kennisdocument Laatvlieger, versie 2.0*. Utrecht, Nederland.

Netwerk Groene Bureaus (2021) *Vleermuisprotocol 2021*. Odijk, Nederland.

Netwerk Groene Bureaus (2025) *Vleermuisprotocol 2021 (geactualiseerd voor meervleermuis)*. Odijk, Nederland.

Norren, van E. (red.), 2019. Staat van instandhouding Gelderland. Factsheets voor 24 soorten in Gelderland. Rapport 2019.09. Zoogdiervereniging, Nijmegen. Geraadpleegd in april 2026 via <https://www.zoogdiervereniging.nl/sites/default/files/2021-01/2019.09%20SVI%20Gelderland%2030%20nov%20def.pdf>

Websites

Rijksoverheid (2021). *5 vragen over het klimaatakkoord in Glasgow*. Geraadpleegd in april 2026 van <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-buitenlandse-zaken/het-werk-van-bz-in-de-praktijk/weblogs/2021/5-vragen-over-het-klimaatakkoord-in-glasgow>

Ministerie van Buitenlandse Zaken (2021). *Fit-for-55-pakket van Europese Commissie moet leiden tot bereiken van klimaatdoelen door de EU*. Geraadpleegd in april 2026 van <https://ecer.minbuza.nl/-/fit-for-55-pakket-van-europese-commissie-moet-leiden-tot-bereiken-van-klimaatdoelen-door-de-eu>

Provincie Gelderland (2021). Programma Klimaat 2021-2030. Geraadpleegd in april 2026 via https://media.gelderland.nl/Programma_Klimaat_2021_2030_DEF_2f366a1de6.pdf

Gemeente Wageningen (2022). *Routekaart Wageningen Klimaatneutraal 2030 tot 2040*. Geraadpleegd in april 2026 van <https://www.wageningen.nl/wp-content/uploads/2022/06/Routekaart-Wageningen-Klimaatneutraal-2030-tot-2040.pdf>

Memo endoscooponderzoek Diedenweg Wageningen

Aan: VvE Diedenweg Wageningen
Van: Laneco
Datum: 25 maart 2026
Betreft: Endoscooponderzoek 24 maart 2026

1 Aanleiding

De VvE aan de Diedenweg in Wageningen (Diedenweg 51 t/m 121) is voornemens om verduurzamingswerkzaamheden uit te voeren aan de complexen waarbij wordt gedacht aan spouwmuurisolatie en het vervangen van de stalen kozijnen met enkel glas.

Uit het nader ecologisch onderzoek van Laneco (Wilbrink, 2024) blijkt dat er zomer-, kraam- en massawinterverblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en laatvlieger aanwezig zijn in de bebouwing. De aanwezigheid van een kraamkolonie van laatvlieger (40 dieren) is bekend in de portieken van de complexen, waarbij bekend is dat de kolonie vier van de zes gebouwen gebruikt als kraamverblijfplaats. De lokale vleermuiswerkgroep heeft ook diverse inventarisaties uitgevoerd in het gebied en al deze waarnemingen zijn gebundeld op de kaart in Figuur 1.



Figuur 1: Waarnemingen van kraamverblijven en massawinterfuncties van vleermuizen vanaf 2022 t/m 2025 (Laneco, 2026).

Beoogde ingreep

De VvE Diedenweg Wageningen is voornemens om in het najaar van 2026 de kozijnen te vervangen. Bij het vervangen van de kozijnen blijft de spouwmuur gesloten, waardoor verblijfplaatsen niet worden aangetast.

Wel is er mogelijk sprake van verstoring van vleermuizen, als gevolg van geluid en trilling bij het losslijpen of loszagen van de kozijnen. De mate van verstoring is overigens zeer beperkt en de effecten op de vleermuizen hangen sterk af van de mate waarin vleermuizen dieper kunnen wegtrekken in de spouw. Vermoedelijk is een omgevingsvergunning flora en fauna activiteit niet noodzakelijk voor deze werkzaamheden.

Het isoleren van de gevels is tevens onderdeel van de beoogde ingreep, echter wordt dit separaat aangepakt. Omdat er diverse zomer-, kraam- en winterverblijven van vleermuizen aanwezig zijn zal hiervoor een omgevingsvergunning flora en fauna activiteit nodig zijn met bijhorend projectplan en ecologische begeleiding.

Endoscooponderzoek

In overleg met de Provincie Gelderland is een nader ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de verblijfplaatsen van vleermuizen in de gebouwen. Het doel van dit onderzoek is meer inzicht krijgen in de verblijfplaatsen van vleermuizen door het beantwoorden van de volgende vragen:

- Is er een spouwmuur aanwezig tussen de portieken en de woningen aan de binnenzijde?
 - Zoja, is er een verbinding vanuit de spouwmuur in de langsgewel naar de spouwmuur tussen de woningen en het portiek waar vleermuizen in kunnen?
 - Zoja, loopt deze spouwmuur door tot de achterzijde van de complexen?
- Is er een open verbinding tussen de spouwmuren en het dak?
- Zijn er invliegopeningen naar het dak, specifiek ter hoogte van Diedenweg 109 waar uitvliegende laatvliegers zijn aangetroffen bij de dakrand?
- Is er een bouwtechnische oorzaak te achterhalen waarom in de afgelopen vijf jaar geen kraamkolonies van laatvlieger zijn aangetroffen in de complexen Diedenweg 89 t/m 97 en Diedenweg 111 t/m 121?

De resultaten van het endoscooponderzoek moeten in de basis meer inzicht geven in de kraamverblijfplaatsen van laatvlieger. Daarnaast kunnen de resultaten van het onderzoek mogelijk in een later stadium ook gebruikt worden voor kwalitatief goede maatregelen ter compensatie en/of behoud van verblijfplaatsen van gewone dwergvleermuis en laatvlieger bij een eventuele vergunningaanvraag flora- en fauna-activiteit voor het isoleren van (een deel van) de spouwmuren.

Dit memo beschrijft de resultaten van het endoscooponderzoek.

2 Endoscooponderzoek 24 maart 2026

Op dinsdag 24 maart heeft een ecooloog van Laneco een endoscooponderzoek uitgevoerd aan de Diedenweg in Wageningen. Met behulp van een VideoFlex HD Microcamera 3,9mm van Laserliner zijn de spouwmuuren van de Diedenweg onderzocht. Daarbij is tevens gebruik gemaakt van een hoogwerker en een zaklamp. De werkzaamheden zijn uitgevoerd tussen 08:00 en 16:00 met zonnig weer, 3Bft en 14 graden Celsius.

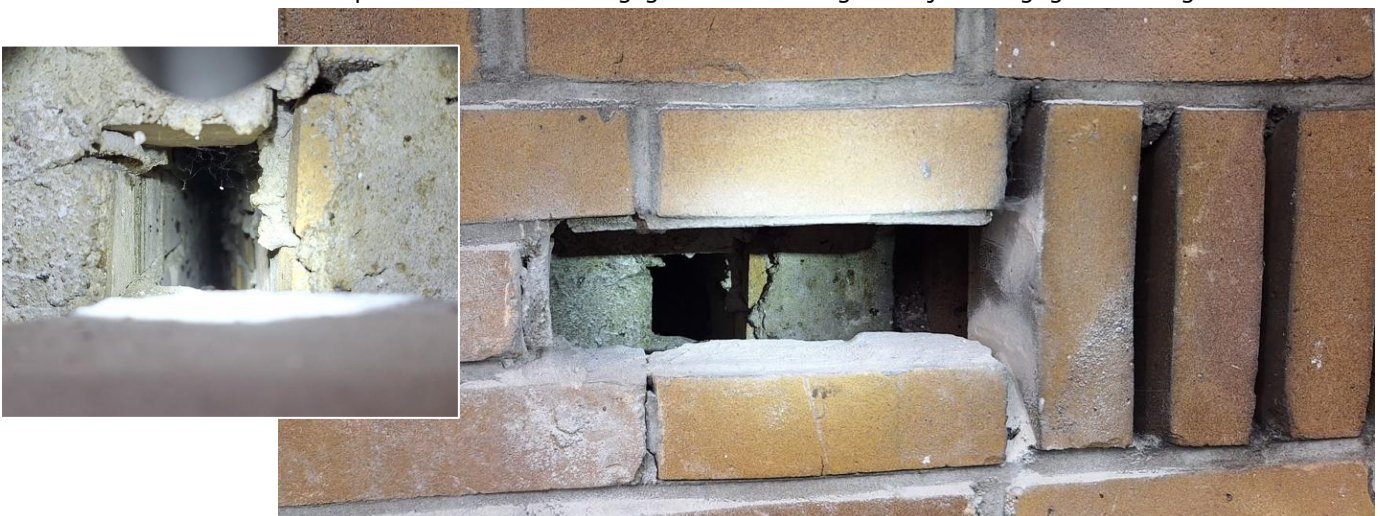
Allereerst is het portiek aan de oostzijde van Diedenweg 99 onderzocht. Daarbij zijn bij de ventilatievoegen waar de kraamkolonie laatvlieger tijdens het onderzoek is uitgevlogen, verse uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen, zoals weergegeven in Figuur 2.

Daarnaast is met de endoscoop geconstateerd dat er diverse uitwerpselen van vleermuizen aanwezig zijn in de spouwmuur van de langsgevel. De spouwmuur in de langsgevel is daarmee onderdeel van de verblijfplaats van vleermuizen.

Vervolgens is een kleine opening gemaakt in de langsgevel ter hoogte van de aansluiting met de binnengevel (zie bijlage 1). Daaruit blijkt dat er een directe verbinding is tussen de spouwmuur van de langsgevel en de spouwmuur van de binnengevel tussen het portiek en de woning. In deze spouwmuur zijn ook uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen. Daarbij viel op dat het aantal uitwerpselen in de binnengevels vele malen hoger waren dan in de langsgevel. Vermoedelijk hangen de dieren meer in de binnengevel dan in de langsgevel. Foto's van de verbinding tussen de spouwmuur van de langsgevel en binnengevel zijn weergegeven in Figuur 3.



Figuur 2: Uitwerpselen vleermuizen in ventilatievoegen Diedenweg 99 Wageningen. (Laneco, 2026).



Figuur 3: Foto's van de verbinding tussen langs- en binnengevel (Laneco, 2026).

De spouwmuur in de binnengevel loopt door tot de achterzijde van het trappenhuis (halverwege het complex). De spouwmuur van de binnengevel loopt dus niet door tot de achterkant van de complexen.

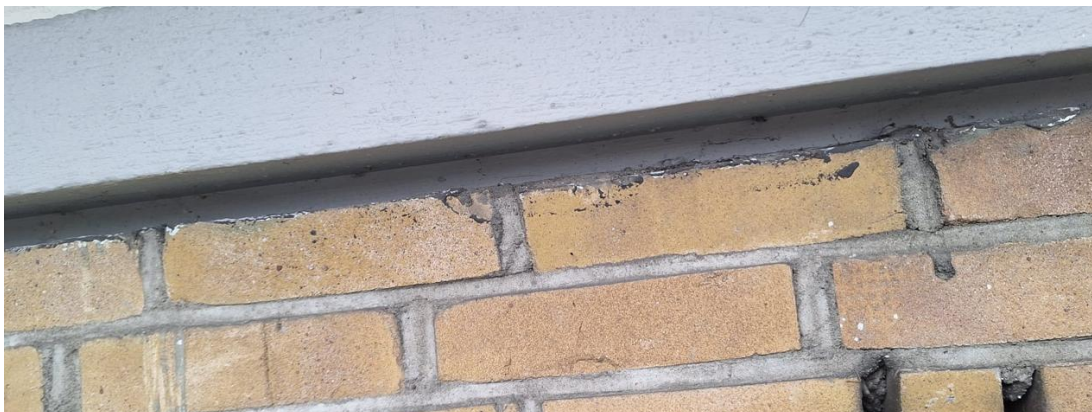
Vervolgens is de achterzijde van de complexen ook onderzocht met behulp van een endoscoop. Tijdens de ecologische onderzoeken van de afgelopen jaren zijn aan de achterzijde van de complexen uitsluitend zomerverblijven van laatvlieger en gewone dwergvleermuis aangetroffen. Aan de achterzijde van de complexen zijn geen grote ventilatievoegen aanwezig. De achterzijde van de portieken zijn tevens onderdeel van de appartementen. Uit het endoscooponderzoek blijkt dat er wel een spouwmuur aanwezig is in de binnengevel tussen de twee verschillende appartementen. Deze spouwmuur staat echter niet in verbinding met de binnenspouw van de portieken, waar de laatvliegers verblijven. Daarnaast is een bitumen afdekking aangetroffen tussen de spouw van de langsgevel en de spouw van de binnengevel (zie Figuur 4). Hierdoor is de spouw van de binnengevel niet bereikbaar voor vleermuizen die aan de achterzijde invliegen. Dit is mogelijk een deel van de verklaring waarom de kraamverblijfplaatsen van laatvlieger alleen aan de oostzijde van de complexen worden aangetroffen.



Figuur 4: Aangetroffen bitumenafdekking in spouwmuur westzijde langsgevels (Laneco, 2026).

Daarnaast is de spouw in de binnengevel een mogelijke compensatielocatie voor toekomstige maatregelen bij eventuele spouwmuurisolatie, omdat deze eenvoudige toegankelijk gemaakt kan worden.

Er zijn geen verbindingen aangetroffen tussen de spouwmuur en het dak van de complexen. De spouwmuur is aan de bovenzijde afgewerkt met houten betimmering. Vermoedelijk is dit betimmering geweest voor de betonplaat die bovenop de spouwmuur is gesitueerd, zoals te zien in Figuur 5. Het is daardoor niet mogelijk om vanuit de spouwmuur op de zolder te komen boven de woningen. Deze zolders zijn wel bereikbaar vanuit de woningen zelf middels een vlizotrap en worden door bewoners gebruikt als opslagruimte.



Figuur 5: Betonplaat bovenop de langsgevels, twee stenen boven de invliegopeningen voor vleermuizen. (Laneco, 2026).

Op de kopgevels van de complexen zijn tevens geen invliegopeningen aangetroffen richting het dak. Ter hoogte van de kopgevel van Diedenweg 109 is met behulp van de endoscoop gecontroleerd of er verbindingen zijn tussen de spouwmuur en de zolder. Deze verbindingen zijn tevens niet aangetroffen. Wel zijn er vlak onder de dakrand (20-30cm) open stootvoegen aangetroffen met vetsporen rond de voeg (zie Figuur 6), wat duidt op in- en uitvliegende vleermuizen. In de spouwmuur zijn echter geen uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen. Vermoedelijk wordt de spouwmuur incidenteel gebruikt door vleermuizen, waarmee de waarneming van de Provincie Gelderland in de zomer van 2024 wordt verklaard.



Figuur 6: Open stootvoegen op kopgevel Diedenweg 109 (Laneco, 2026).

Tot slot zijn de complexen onderzocht waar tijdens de ecologische onderzoeken en inventarisaties van de vleermuiswerkgroep, nog geen kraamverblijfplaatsen van laatvlieger zijn aangetroffen. In deze complexen zijn geen bouwkundige oorzaken gevonden waarom de portieken in deze flats niet gebruikt kunnen worden als kraamverblijfplaats voor laatvlieger. De spouwmuur van de langsgevels staat ook hier in verbinding met de binnengevels. Daarnaast zijn in het portiek van Diedenweg 111 ook grote hoeveelheden uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen in de spouwmuur van de binnengevel, zoals weergegeven in Figuur 7



Figuur 7: Uitwerpselen van vleermuizen in spouwmuur binnengevel Diedenweg 111 (Laneco, 2026).

De schoorstenen op het dak van de complexen zijn niet toegankelijk voor vleermuizen. Er zijn geen invliegopeningen in de schoorstenen aangetroffen.

Na afronding van het endoscooponderzoek zijn alle gemaakte openingen weer dichtgemaakt en afgevoegd.

3 Conclusie

Het doel van het endoscooponderzoek was antwoord krijgen op de volgende vragen. In dit hoofdstuk worden deze vragen beantwoord.

- Is er een spouwmuur aanwezig tussen de portieken en de woningen aan de binnenzijde?
Antwoord: Ja er is een spouwmuur aanwezig tussen de portieken en de woningen.
- Is er een verbinding vanuit de spouwmuur in de langsgevel naar de spouwmuur tussen de woningen en het portiek waar vleermuizen in kunnen?
Antwoord: Ja vleermuizen kunnen via de ventilatievoegen in de spouwmuur in de langsgevel terecht komen en van daaruit binnen 30cm de hoek om de binnengevel in. De uitwerpselen van vleermuizen wijzen erop dat dit ook gebeurt.
- Loopt de spouwmuur van de binnengevel door tot de achterzijde van de complexen?
Antwoord: Nee, de spouwmuur loopt door tot aan de achterzijde van het trappenhuis. Aan de achterzijde van het complex (de westzijde) is overigens wel een spouwmuur aanwezig in de binnengevel, deze is echter niet toegankelijk vanwege een bitumenafdekking tussen de spouwmuur van de langsgevel en de spouwmuur van de binnengevel.
- Is er een open verbinding tussen de spouwmuren en het dak?
Antwoord: Nee het dak en/of de zolderruimtes boven de complexen is niet toegankelijk via de spouwmuur van de langsgevels en spouwmuur van de binnengevels.
- Zijn er invliegopeningen naar het dak, specifiek ter hoogte van Diedenweg 109 waar uitvliegende laatvliegers zijn aangetroffen onder de dakrand?
Antwoord: Nee er zijn geen invliegopeningen aangetroffen onder de dakrand. Er zijn ook op de kopgevel geen verbindingen tussen de spouw van de kopgevel en het dak en de zolderruimte. De zolderruimtes zijn niet toegankelijk voor vleermuizen. Uitvliegende dieren onder de dakrand bij Diedenweg 109 worden verklaard door de open stootvoegen net onder de dakrand.
- Is er een bouwtechnische oorzaak te achterhalen waarom in de afgelopen vijf jaar geen kraamkolonies van laatvlieger zijn aangetroffen in de complexen Diedenweg 89 t/m 97 en Diedenweg 111 t/m 121?

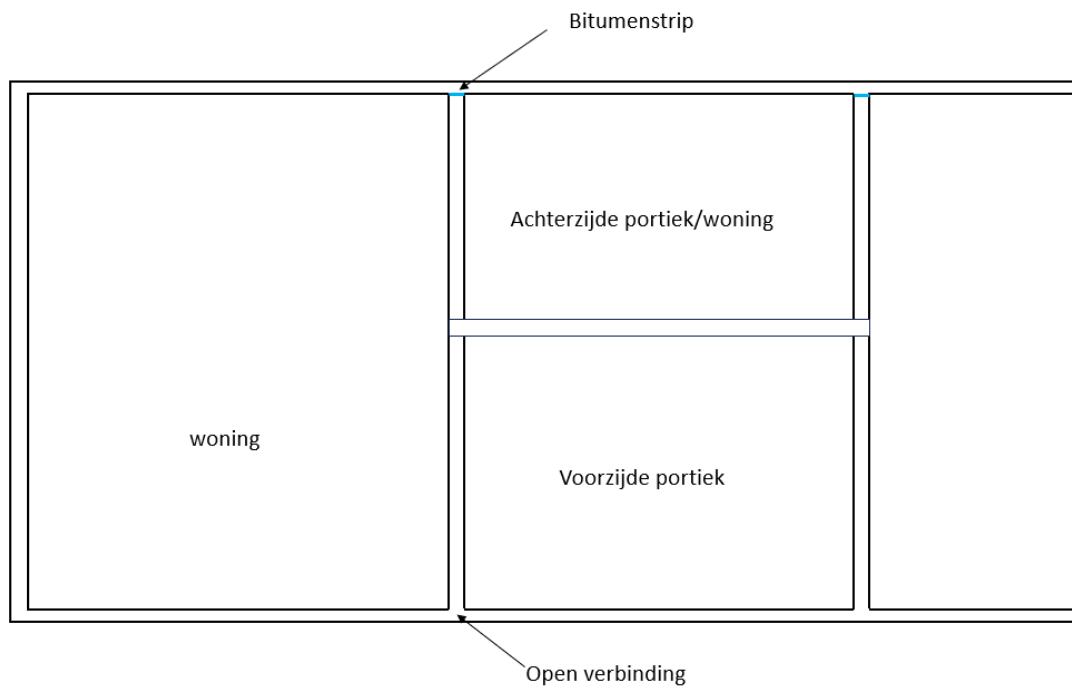
Antwoord: Nee er zijn geen bouwtechnische oorzaken te achterhalen. De spouwmuur en de invliegopeningen rond de portieken is identiek aan de complexen waar tijdens onderzoeken kraamkolonies van laatvlieger zijn aangetroffen. Daarnaast zijn er in de binnengevel in het complex van Diedenweg 111 tevens grote hoeveelheden uitwerpselen van vleermuizen aangetroffen. Vermoedelijk worden deze complexen ook gebruikt door vleermuizen en mogelijk ook met dezelfde (kraam)functies. Omdat vleermuizen wisselen van verblijfplaats is het aannemelijk dat deze verblijfplaatsen toevalligerwijs niet zijn vastgesteld tijdens de onderzoeken en inventarisaties of op andere momenten in het jaar gebruikt wordt.

Wat betreft de voorgenomen werkzaamheden aan de kozijnen biedt de toegankelijk van de spouwmuur van de binnengevels voldoende ruimte om weg te kruipen bij kortdurige geluid en trillingsverstoring. De spouwmuur van de binnengevel is ongeveer vijf meter lang en minimaal negen meter hoog. De vleermuizen kunnen daardoor zowel horizontaal als verticaal wegkruipen als het kozijn op één verdieping wordt vervangen.

Indien in de actieve periode van vleermuizen (globaal 1 april t/m 15 oktober) wordt gewerkt en buiten de kraamperiode van laatvlieger (15 april t/m 15 augustus) is verstoring van vleermuizen uitgesloten. Eventueel is het mogelijk om vanaf 1 augustus te starten met de werkzaamheden waarbij voorafgaand aan de werkzaamheden in de avond een onderzoek plaatsvindt naar de aanwezigheid van kraam-activiteit in de portieken. Mede gelet op het vroege warme voorjaar is de verwachting dat de kraamactiviteit relatief vroeg in het seizoen plaats vindt. Indien in een portiek nog wel kraamactiviteit wordt aangetroffen, worden deze portieken uitgevoerd na 15 september, om verstoring van kraamverblijven volledig uit te sluiten, omdat de jonge dieren moeilijker kunnen verplaatsen binnen het verblijf.

Op deze wijze is sprake van een zorgvuldige ecologische werkwijze waarbij effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen zijn uitgesloten.

BIJLAGE 1 GLOBALE SCHETS VERBINDING SPOUWMUREN





**Vereniging van Eigenaars
Gebouw Diedenweg 119/121
te Wageningen**

**Jaarrekening 2025
en
Begroting 2027**



29 juni 2026

VvE Gebouw Dienenweg 119/121 te Wageningen

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Voorwoord	3
Balans per 31 december 2025	5
Toelichting op de balans 2025	6
Exploitatieoverzicht 2025	7
Toelichting op exploitatieoverzicht 2025	8
Vaststelling en ondertekening jaarrekening 2025	9
Begroting 2027	10
Ledenbijdragen per 1 januari 2027	11
Aandelen in de reserve per 1 januari 2026	12

VvE Gebouw Diedenweg 119/121 te Wageningen

Voorwoord

Deze jaarrekening bevat de volgende onderdelen:

Balans

De balans geeft een overzicht van onder andere de achter- of voorstanden van de leden, de saldi van de bankrekening(en), vooruitbetaalde posten en nog te ontvangen bedragen van eigenaren of leveranciers. Dit vindt u aan de activazijde van de balans. Op de passiva zijde vindt u de schulden van de vereniging, wat nog voldaan moet worden aan leveranciers(crediteuren), reserveringen of voorzieningen voor toekomstige uitgaven en de reserve(s) van de vereniging. De balans is een momentopname van de financiële status van de vereniging per einde boekjaar.

Toelichting balans

In de toelichting op de balans wordt weergegeven hoe de posten zijn opgebouwd en welke mutaties er in het boekjaar hebben plaatsgevonden wat betreft de reserveringen of voorzieningen.

Exploitatie overzicht

Het exploitatieoverzicht is het overzicht van kosten en opbrengsten over het afgelopen boekjaar, wat in rekening is gebracht aan maandelijkse bijdragen en welke kosten zijn daarvan voldaan. Het verschil tussen opbrengsten en kosten noemt men het exploitatieresultaat en dit kan positief of negatief zijn. Als er sprake is van een negatief exploitatiesaldo is, dient dit in principe met de leden te worden verrekend of de vergadering moet anders besluiten. De afrekening van het negatieve saldo met de leden zal dan plaatsvinden op basis van de aandelen in de kosten, die bij akte van splitsing zijn bepaald. Als er sprake is van een positief exploitatiesaldo kan de vergadering besluiten dit saldo toe te voegen aan de reserve of voorziening ofwel uit te keren aan de leden. De vergadering beslist hierover!

Toelichting exploitatie overzicht

In de toelichting op het exploitatie overzicht worden posten in de exploitatierekening nader toegelicht. Wanneer er een overstijging van een bepaalde post is, wordt deze post in dit overzicht toegelicht.

Begroting boekjaar 2027

Hier vindt u de begroting voor het boekjaar 2027. De begroting geeft de totale verwachte kosten en daarvoor benodigde opbrengsten van het boekjaar weer. De verdeelsleutel, die in de akte van splitsing is vastgesteld, bepaalt de hoogte van de maandelijkse bijdrage per appartement. Deze wordt ter vergadering aan de leden voorgelegd ter besluitvorming.

Verdeling reservefonds

Deze pagina geeft weer hoe de reserve(s) en/of voorzieningen naar aandeel in de gemeenschap kunnen worden verdeeld, per appartement. Uw aandeel in het reservefonds en/of voorziening dient u te gebruiken bij uw belasting aangifte voor vermogen in box 3 en/of bij verkoop van uw appartement.

VvE Gebouw Diedenweg 119/121 te Wageningen

Gegevens van de vereniging

VvE Naam	Vereniging van Eigenaars Gebouw Diedenweg 119/121 te Wageningen
Adres	Diedenweg 6706 CM Wageningen
KvK nummer VvE	09220616
IBAN VvE	NL48ABNA0499696069
Tenaamstelling bank	Gebouw Diedenweg 119-121

Gegevens van de beheerder

Beheerder	VvE Diensten Nederland Arnhem B.V.
KvK nummer	09008621
Postadres	Postbus 79 6850 AB Huissen
Bezoekadres	Julianastraat 9 , Huissen
Telefoonnummer	026-3260066
E-mail adres	arnhem@vve-nederland.nl

VvE Gebouw Dienenweg 119/121 te Wageningen

Balans per 31 december 2025

Activa

	31-12-2025	31-12-2024
Liquide Middelen:	€ 61.254,11	€ 36.260,81
ABN AMRO rekening courant NL48 ABNA 0499 6960 69	- 5.776,60	- 1.201,31
ABN AMRO spaarrekening NL65 ABNA 0499 9454 41	- 55.477,51	- 35.059,50
Transitorische Posten: Activa	€ 1.163,21	€ 1.179,89
Nog te ontvangen posten	- 1.163,21	- 1.179,89
Totaal	€ 62.417,32	€ 37.440,70

Passiva

	31-12-2025	31-12-2024
Eigen Vermogen:	€ 61.041,20	€ 36.870,78
Voorziening groot onderhoud	- 62.300,54	- 38.130,12
Exploitatieresultaat vorig boekjaar	- -1.259,34	- -1.259,34
Vreemd Vermogen Kort:	€ 228,44	€ 569,92
Crediteuren	- 228,44	- 569,92
Transitorische Posten: Passiva	€ 1.361,25	€ 0,00
Nog te betalen posten	- 1.361,25	- 0,00
Exploitatieresultaat	€ -213,57	€ 0,00
Totaal	€ 62.417,32	€ 37.440,70

VvE Gebouw Dienenweg 119/121 te Wageningen

Toelichting op de balans 2025

Debiteuren		
Achterstand	€	0,00
Voorstand	€	0,00
	€	0,00

Nog te ontvangen posten		
WoW ecologisch onderzoek 2024	€	761,88
Rente ABN 2025	€	401,33
	€	1.163,21

Voorziening groot onderhoud		
Beginbalans	€	38.130,12
Dotatie	dotatie 2025	€ 8.927,50
Bart Riooltechniek Herstel & Renovatie	renovatie diverse leidingen	€ -8.578,90
Bart Riooltechniek Herstel & Renovatie	rioolrenovatie	€ -4.228,95
Aveco de Bondt Ingenieursbedrijf	werkzaamheden ALV en aanvraag lening	€ -312,10
VDNA	werkzaamheden verduurzaming 2025	€ -605,00
VDNA	begeleiding relin keukenstandleidingen	€ -428,95
Gemeente Wageningen	subsidie isolatieactie	€ 9.000,00
Aveco de Bondt Ingenieursbedrijf	aanvraag financiering SVn	€ -2.722,50
RVO.NL	kenmerk: RVO SVVE SVVE250642	€ 24.593,10
VDNA	overleg verduurzaming	€ -907,50
Tree_o-Logic B.V.	snoeiwerkzaamheden	€ -566,28
Eindbalans		€ 62.300,54

Nog te betalen posten		
Aveco De Bondt 50% financiering SVn	€	1.361,25
	€	1.361,25

VvE Gebouw Dienenweg 119/121 te Wageningen

Exploitatieoverzicht 2025

	2025 Resultaat	2025 Begroot	2025 Verschil	2024 Resultaat
A. Water en stroomverbruik				
Kosten	€ 303,43	€ 250,00	€ 53,43	€ 236,97
Elektraverbruik	- 303,43	- 250,00	€ 53,43	- 236,97
Opbrengsten	€ 250,00	€ 250,00	€ 0,00	€ 200,00
VvE-bijdragen	- 250,00	- 250,00	€ 0,00	- 200,00
Resultaat A. Water en stroomverbruik	€ -53,43	€ 0,00	€ -53,43	€ -36,97
B. Servicekosten				
Kosten	€ 942,22	€ 645,00	€ 297,22	€ 730,97
Onderhoud verlichting	- 0,00	- 25,00	€ -25,00	- 0,00
Onderhoud groenvoorziening	- 680,60	- 620,00	€ 60,60	- 730,97
Schoonmaakonderhoud	- 261,62	- 0,00	€ 261,62	- 0,00
Opbrengsten	€ 645,00	€ 645,00	€ 0,00	€ 605,00
VvE-bijdragen	- 645,00	- 645,00	€ 0,00	- 605,00
Resultaat B. Servicekosten	€ -297,22	€ 0,00	€ -297,22	€ -125,97
C. Exploitatiekosten				
Kosten	€ 12.566,85	€ 12.302,50	€ 264,35	€ 13.332,09
Opstalverzekering	- 800,44	- 800,00	€ 0,44	- 747,63
W.A. verzekering	- 71,15	- 85,00	€ -13,85	- 66,70
Dagelijks onderhoud	- 288,10	- 500,00	€ -211,90	- 1.662,85
Dotatie reserve	- 8.927,50	- 8.927,50	€ 0,00	- 8.927,50
Verenigingskosten	- 561,19	- 150,00	€ 411,19	- 192,33
Administratiekosten	- 1.527,24	- 1.490,00	€ 37,24	- 1.404,72
Bankkosten	- 391,23	- 350,00	€ 41,23	- 330,36
Opbrengsten	€ 12.703,93	€ 12.302,50	€ 401,43	€ 12.235,69
VvE-bijdragen	- 12.302,60	- 12.302,50	€ 0,10	- 11.817,68
Rentes	- 401,33	- 0,00	€ 401,33	- 418,01
Resultaat C. Exploitatiekosten	€ 137,08	€ 0,00	€ 137,08	€ -1.096,40
Totaal Resultaat	€ -213,57	€ 0,00	€ 213,57	€ -1.259,34

VvE Gebouw Dienenweg 119/121 te Wageningen

Toelichting op exploitatieoverzicht 2025

Onderhoud groenvoorziening				Debet
Begroot				€ 620,00
06-04-2025	Hoveniersbedrijf Wernke VOF	1e kwartaal 2025	€	161,11
30-06-2025	Hoveniersbedrijf Wernke VOF	2e kwartaal 2025	€	160,96
18-09-2025	Hoveniersbedrijf Wernke VOF	3e kwartaal 2025	€	161,11
12-12-2025	Tree_o-Logic B.V.	jaarlijkse inspectie	€	36,30
17-12-2025	Hoveniersbedrijf Wernke VOF	4e kwartaal 2025	€	161,12
Resultaat				€ 680,60

Schoonmaken				Debet
Begroot				€ 0,00
03-06-2025	SDB Schoonmaak Diensten Bennekom	06-25	€	142,91
03-10-2025	SDB Schoonmaak Diensten Bennekom	09-25	€	118,71
Resultaat				€ 261,62

Dagelijks onderhoud				Debet
Begroot				€ 500,00
26-03-2025	Bart Riooltechniek Herstel & Renovatie	vooronderzoek put berging	€	34,90
27-03-2025	Zon Energie Connect Nederland	onderzoek lekkage berging	€	253,20
Resultaat				€ 288,10

Verenigingskosten				Debet
Begroot				€ 150,00
31-01-2025	Junushoff	vergadering 8-1-2025	€	64,87
16-06-2025	VDNA	implementatie AvS geldende regels	€	211,75
18-06-2025	VDNA	vast tarief werkzaamheden Wki 2025	€	121,00
30-10-2025	Junushoff	voorzittersoverleg 7-10-2025	€	18,73
14-11-2025	Junushoff	vergadering 22-10-2025	€	72,42
14-11-2025	Junushoff	vergadering 27-10-2025	€	72,42
Resultaat				€ 561,19

VvE Gebouw Dienenweg 119/121 te Wageningen

Vaststelling en ondertekening jaarrekening 2025

De wet verplicht de Vereniging van Eigenaars (VvE) om een jaarrekening op te stellen en schrijft ook eisen voor waaraan de jaarrekening moet voldoen. De voornaamste wetsartikelen die van toepassing zijn, vindt u in Burgelijk Wetboek 2 (rechtspersonen) en in Burgelijk Wetboek 5 titel 9 (het appartementsrecht). De wet schrijft onder andere voor dat de jaarrekening voor de VvE tenminste bestaat uit een balans, een exploitatierekening en een toelichting.

Het bestuur van de VvE heeft gedurende het boekjaar de mogelijkheid om de administratie in te zien en inkoopfacturen zelf te accorderen. Eventuele wijzigingen kunnen per mail aan de accountmanager worden doorgegeven. Nadat het boekjaar is afgelopen, stelt VvE Diensten Nederland de jaarrekening op. Na het gereed komen van deze jaarrekening sturen wij deze digitaal aan het bestuur en de kascommissie toe.

Het digitale archief van het betreffende boekjaar is digitaal beschikbaar op de website van de Vereniging. De kascommissie stelt na controle van de jaarrekening een verslag van haar bevindingen op. De jaarrekening en het verslag van de kascommissie wordt ter goedkeuring aan de vergadering van eigenaars aangeboden. Nadat de vergadering de jaarrekening heeft vastgesteld, wordt deze door het bestuur (ingeschreven in de Kamer van Koophandel) ondertekend.

Deze jaarrekening is vastgesteld in de vergadering van

Naam:

Functie:

Handtekening:

Naam:

Functie:

Handtekening:

Naam:

Functie:

Handtekening:

VvE Gebouw Dienenweg 119/121 te Wageningen

Begroting 2027

	2027 Begroot	2026 Begroot	2025 Resultaat	2025 Begroot
A. Water en stroomverbruik				
Kosten	€ 290,00	€ 290,00	€ 303,43	€ 250,00
Elektraverbruik	- 290,00	- 290,00	- 303,43	- 250,00
Opbrengsten	€ 290,00	€ 290,00	€ 250,00	€ 250,00
VvE-bijdragen	- 290,00	- 290,00	- 250,00	- 250,00
Resultaat A. Water en stroomverbruik	€ 0,00	€ 0,00	€ -53,43	€ 0,00
B. Servicekosten				
Kosten	€ 1.295,00	€ 675,00	€ 942,22	€ 645,00
Onderhoud verlichting	- 25,00	- 25,00	- 0,00	- 25,00
Onderhoud groenvoorziening	- 750,00	- 650,00	- 680,60	- 620,00
Schoonmaakonderhoud	- 520,00	- 0,00	- 261,62	- 0,00
Opbrengsten	€ 1.295,00	€ 675,00	€ 645,00	€ 645,00
VvE-bijdragen	- 1.295,00	- 675,00	- 645,00	- 645,00
Resultaat B. Servicekosten	€ 0,00	€ 0,00	€ -297,22	€ 0,00
C. Exploitatiekosten				
Kosten	€ 19.147,12	€ 18.757,12	€ 12.566,85	€ 12.302,50
Opstalverzekering	- 945,00	- 835,00	- 800,44	- 800,00
W.A. verzekering	- 75,00	- 75,00	- 71,15	- 85,00
Dagelijks onderhoud	- 750,00	- 750,00	- 288,10	- 500,00
Dotatie reserve	- 6.000,00	- 6.000,00	- 8.927,50	- 8.927,50
Lening Gemeente Wageningen/SVN	- 8.997,12	- 8.997,12	- 0,00	- 0,00
Verenigingskosten	- 250,00	- 150,00	- 561,19	- 150,00
Administratiekosten	- 1.630,00	- 1.550,00	- 1.527,24	- 1.490,00
Bankkosten	- 500,00	- 400,00	- 391,23	- 350,00
Opbrengsten	€ 19.147,12	€ 18.757,12	€ 12.703,93	€ 12.302,50
VvE-bijdragen	- 19.147,12	- 18.757,12	- 12.302,60	- 12.302,50
Rentes	- 0,00	- 0,00	- 401,33	- 0,00
Resultaat C. Exploitatiekosten	€ 0,00	€ 0,00	€ 137,08	€ 0,00
Totaal Resultaat	€ 0,00	€ 0,00	€ -213,57	€ 0,00



VvE Gebouw Dienenweg 119/121 te Wageningen

Ledenbijdragen per 1 januari 2027

Overzicht van de ledenbijdragen per maand

Eigenaar	Index	Begroting 2026 vastgesteld 27 oktober 2025		Verschil	Begroting 2027 voorstel 29 juni 2026		
	5 - Diedenweg 121-I	€	292,18	€	14,96	€	307,14
	3 - Diedenweg 119-II	€	255,66	€	13,09	€	268,75
	1 - Diedenweg 119	€	255,66	€	13,09	€	268,75
	6 - Diedenweg 121	€	292,18	€	14,96	€	307,14
	2 - Diedenweg 119-I	€	255,66	€	13,09	€	268,75
	4 - Diedenweg 121-II	€	292,18	€	14,96	€	307,14
Totaal per maand		€	1.643,52	€	84,15	€	1.727,67
Totaal per boekjaar		€	19.722,24	€	1.009,80	€	20.732,04
Totaal verdeeld		€	19.722,12	€	1.010,00	€	20.732,12
Afrondingsverschil		€	0,12	€	-0,20	€	-0,08

VvE Gebouw Diedenweg 119/121 te Wageningen

Aandelen in de reserve per 1 januari 2026

In onderstaand overzicht is per indexnummer/huisnummer het aandeel in het reservefonds van iedere eigenaar weergegeven. Uw aandeel in het reservefonds maakt voor de Belastingdienst deel uit van uw prive vermogen. Het is de verantwoordelijkheid van de leden om dit aandeel op te geven bij de Belastingdienst in het kader van de aangifte inkomstenbelasting. Uw aandeel per 1 januari 2026, conform onderstaand overzicht, geeft u op bij het doen van de Belastingaangifte over het jaar 2026 welke uiterlijk 1 mei 2027 ingediend moet zijn.

Aandeel per eigenaar	Aandeel	
	€	11.075,65
	€	9.691,20
	€	9.691,20
	€	11.075,65
	€	9.691,20
	€	11.075,65
Totaal	€	62.300,55

VvE Gebouw Dienenweg 119/121 te Wageningen

Aandelen in de reserve per 1 januari 2025

Onderstaand uw aandeel in het reservefonds van de VvE, per 1 januari 2025, dat deel uitmaakt van hun privévermogen. Het is de verantwoordelijkheid van de leden om dit aandeel op te geven bij de Belastingdienst in het kader van de inkomstenbelasting. De belasting die hierover betaald moet worden, hangt af van de hoogte van het eigen vermogen. Het aandeel, zie onderstaand, per 1 januari 2025 geeft u op bij het doen van de Belastingaangifte over het jaar 2025 en die doet u voor 1 mei 2026.

Aandeel per eigenaar	Aandeel	
	€	6.778,69
	€	5.931,35
	€	5.931,35
	€	6.778,69
	€	5.931,35
	€	6.778,69
Totaal	€	38.130,12

SVn: Jaaropgave 2025 Toekomstbestendig Wonen (TBW) regeling
Betaalde rente en aandeel lening per 31 december 2025.

Aandeel betaalde rente groot appartement: € 120,-/45*8= € 21,33

Aandeel lening groot appartement: € 150.000,-/45*8= € 26.666,67

Aandeel betaalde rente klein appartement: € 120,-/45*7= € 18,67

Aandeel lening klein appartement: € 150.000,-/45*7= € 23.333,33



SVn
Stimuleringsfonds
Volkshuisvesting

VvE Gebouw Diedenweg 119-121 te Wageningen
Postbus 79
6850 AB HUISSEN

Datum
10 februari 2026

Behandeld door
Afdeling Beheer

Telefoonnummer
088 253 94 00

Kenmerk
6601553

Onderwerp
Jaaropgave

E-mail
leningenbeheer@svn.nl

Geachte heer, mevrouw,

In deze jaaropgave ziet u de schuldrest van uw lening en een overzicht van de rente. En een overzicht van uw bouwdepot. Raadpleeg de laatste pagina voor meer informatie over uw jaaropgave.

De schuldrest van uw TBW Kleine VvE met NHG vanaf 22 maart 2025 met nummer 6601553020 is:

Saldo per 15 december 2025	€ 150.000,00
Saldo per 31 december 2025*	€ 150.000,00

Overzicht van de rente van dit leningdeel:

Verschuldigde debetrente	€ 120,00
Waarvan debetrente nog in rekening te brengen	€ 120,00

De stand van uw bouwdepot is:

Stand per 31 december 2025*	€ 147.900,00
-----------------------------	--------------

Overzicht van de rente van uw bouwdepot:

Vergoedde creditrente	€ 118,32
Waarvan creditrente nog te vergoeden	€ 118,32

* In het saldo van 31 december 2025 zijn eventuele transacties van 1 januari 2026 niet verwerkt.

Datum	10 februari 2026
Kenmerk	6601553
Blad	Pagina 2 van 3
Klanten	VvE Gebouw Diedenweg 119-121 te Wageningen
Onderwerp	Jaaropgave van uw lening

Heeft u nog vragen?

Raadpleeg dan de veelgestelde vragen: www.svn.nl/veelgestelde-vragen. Vindt u hier geen antwoord op uw vraag? Dan kunt u een mail sturen naar leningenbeheer@svn.nl.

Met vriendelijke groet,

Stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten

Arjen Gielen
Directeur



Toelichting op de jaaropgave van uw lening

Ieder jaar ontvangt u van ons een jaaropgave van uw lening(en). En uw bouwdepot. In deze opgave vindt u de stand van uw lening en bouwdepot. Ook geven wij u een overzicht van de rente.

Wij sturen informatie over uw lening ook naar de Belastingdienst

Wij zijn verplicht deze informatie door te geven aan de Belastingdienst. Voor particulieren voegt de Belastingdienst deze gegevens toe aan uw belastingaangifte. Met uw jaaropgave kunt u deze gegevens controleren. Controleer altijd uw leningdeelnnummer. Het is mogelijk dat de naam van uw leningdeel op uw jaaropgave anders is dan de naam op uw belastingaangifte. Dit maakt niet uit voor uw aangifte.

Heeft u uw lening afgelopen jaar bij ons afgesloten?

Voor het afsluiten van uw lening heeft u mogelijk kosten gemaakt. In uw offerte vindt u een specificatie van de gemaakte kosten. Deze kosten kunnen mogelijk als aftrekpost worden ingevuld.

Wat is berekende debetrente?

De berekende debetrente is de rente die wij in rekening hebben gebracht. Deze rente is verwerkt in uw termijnbedrag en is daarmee betaald.

Wat is vergoede creditrente?

Creditrente is de rente die wij over het bedrag in uw bouwdepot vergoeden. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op uw termijnbedrag.

Bij uw belastingaangifte wordt soms een RSIN nummer gevraagd

Het RSIN nummer van stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten is 805989821.

Heeft u vragen over uw belastingaangifte?

Wij mogen u helaas niet adviseren. Een belastingadviseur of de adviseur die u geholpen heeft bij het afsluiten van de lening kan dat wel.

Klopt uw jaaropgave niet?

Maak dan een kopie van uw jaaropgave en noteer daarop uw bevindingen. Stuur de kopie vóór 31 maart 2026 naar leningenbeheer@svn.nl.

VvE Gebouw Dienenweg 119/121 te Wageningen

Begroting 2026

	2026 Begroot	2025 Begroot	2024 Resultaat	2024 Begroot
A. Water en stroomverbruik				
Kosten	€ 290,00	€ 250,00	€ 236,97	€ 200,00
Elektraverbruik	- 290,00	- 250,00	- 236,97	- 200,00
Opbrengsten	€ 290,00	€ 250,00	€ 200,00	€ 200,00
VvE-bijdragen	- 290,00	- 250,00	- 200,00	- 200,00
Resultaat A. Water en stroomverbruik	€ 0,00	€ 0,00	€ -36,97	€ 0,00
B. Servicekosten				
Kosten	€ 675,00	€ 645,00	€ 730,97	€ 605,00
Onderhoud verlichting	- 25,00	- 25,00	- 0,00	- 25,00
Onderhoud groenvoorziening	- 650,00	- 620,00	- 730,97	- 580,00
Opbrengsten	€ 675,00	€ 645,00	€ 605,00	€ 605,00
VvE-bijdragen	- 675,00	- 645,00	- 605,00	- 605,00
Resultaat B. Servicekosten	€ 0,00	€ 0,00	€ -125,97	€ 0,00
C. Exploitatiekosten				
Kosten	€ 18.757,12	€ 12.302,50	€ 13.332,09	€ 11.817,50
Opstalverzekering	- 835,00	- 800,00	- 747,63	- 760,00
W.A. verzekering	- 75,00	- 85,00	- 66,70	- 85,00
Dagelijks onderhoud	- 750,00	- 500,00	- 1.662,85	- 500,00
Dotatie reserve	- 6.000,00	- 8.927,50	- 8.927,50	- 8.927,50
Lening Gemeente Wageningen/SVN	- 8.997,12	- 0,00	- 0,00	- 0,00
Verenigingskosten	- 150,00	- 150,00	- 192,33	- 150,00
Administratiekosten	- 1.550,00	- 1.490,00	- 1.404,72	- 1.395,00
Bankkosten	- 400,00	- 350,00	- 330,36	- 0,00
Opbrengsten	€ 18.757,12	€ 12.302,50	€ 12.235,69	€ 11.817,50
VvE-bijdragen	- 18.757,12	- 12.302,50	- 11.817,68	- 11.817,50
Rentes	- 0,00	- 0,00	- 418,01	- 0,00
Resultaat C. Exploitatiekosten	€ 0,00	€ 0,00	€ -1.096,40	€ 0,00
Totaal Resultaat	€ 0,00	€ 0,00	€ -1.259,34	€ 0,00

VvE Gebouw Diedenweg 119/121 te Wageningen

Ledenbijdragen per 1 januari 2026

Overzicht van de afgeronde bijdragen per verdeelsleutel per index		
Verdeelsleutel: C. Exploitatiekosten		
Index	Bedrag	Breukdelen
1 - Diedenweg 119	€ 2.917,77	7
2 - Diedenweg 119-I	- 2.917,77	7
3 - Diedenweg 119-II	- 2.917,77	7
6 - Diedenweg 121	- 3.334,60	8
5 - Diedenweg 121-I	- 3.334,60	8
4 - Diedenweg 121-II	- 3.334,60	8
Verdeeld (afgerond)	€ 18.757,11	45
Begroot	€ 18.757,12	
Verdeelsleutel: A. Water en stroomverbruik		
Index	Bedrag	Breukdelen
1 - Diedenweg 119	€ 45,11	7
2 - Diedenweg 119-I	- 45,11	7
3 - Diedenweg 119-II	- 45,11	7
6 - Diedenweg 121	- 51,56	8
5 - Diedenweg 121-I	- 51,56	8
4 - Diedenweg 121-II	- 51,56	8
Verdeeld (afgerond)	€ 290,01	45
Begroot	€ 290,00	
Verdeelsleutel: B. Servicekosten		
Index	Bedrag	Breukdelen
1 - Diedenweg 119	€ 105,00	7
2 - Diedenweg 119-I	- 105,00	7
3 - Diedenweg 119-II	- 105,00	7
6 - Diedenweg 121	- 120,00	8
5 - Diedenweg 121-I	- 120,00	8
4 - Diedenweg 121-II	- 120,00	8
Verdeeld (afgerond)	€ 675,00	45
Begroot	€ 675,00	

VvE Gebouw Diedenweg 119/121 te Wageningen

Overzicht van de ledenbijdragen per maand

Eigenaar	Index	Begroting 2025 vastgesteld 11 juni 2024		Verschil	Begroting 2026 voorstel 27 oktober		
		€	195,52	€	96,66	€	292,18
		€	171,08	€	84,58	€	255,66
		€	171,08	€	84,58	€	255,66
		€	195,52	€	96,66	€	292,18
		€	171,08	€	84,58	€	255,66
		€	195,52	€	96,66	€	292,18
Totaal per maand		€	1.099,80	€	543,72	€	1.643,52
Totaal per boekjaar		€	13.197,60	€	6.524,64	€	19.722,24
Totaal verdeeld		€	13.197,50	€	6.524,62	€	19.722,12
Afrondingsverschil		€	0,10	€	0,02	€	0,12

Hoek

Project begroting

Uitgaven		Financiering	
Kozijnen	€ 134.774,16	Lening Toekomstbestendig wonen	€ 150.000,00
Spouwmuurisolatie	€ 4.324,02	Subsidie SVVE	€ 35.717,00
Voordeuren	€ 11.869,01	Subsidie gemeente wageningen	€ 9.000,00
Sandwichpaneel	€ 6.120,58	Uit reservefonds / inleg	€ 3.000,00
Onvoorzien	€ 7.854,39		
Leges / vergunning	€ 3.894,74		
aanvraag lening SVN + afsluitkosten	€ 4.537,50		
AK aannemer	€ 17.388,30		
Noodzakelijk meerwerk (stelpost gevel)	€ 6.987,75		
Totaal	€ 197.750,46		€ 197.717,00

Omschrijving	Startjaar	Cyclus	Eenheden	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1 Schilderwerken (3 appartementen zijn voorzien van kunststof kozijnen)															
1 Voorgevel, houten kozijnen / ramen onderbouw / bergingen	2015	6	331		397							497			
2 Voorgevel, entree deur transparant	2015	6	45		54							68			
3 Voorgevel, stalen kozijnen / ramen / deuren / hekwerken woningen	2015	6	997		1.196							1.496			
4 Voorgevel, dakoverstekken met gootklossen en boeilijsten	2015	6	691		829							1.036			
5 Voorgevel, borstwering metselwerk	2015	6	225		270							338			
6 Voorgevel, betonwerk (latelen / kopse zijde balkons)	2015	6	547		656							820			
7 Voorgevel, betonwerk (onderzijde balkons)	2015	6	211		254							317			
8 Voorgevel, vervangen coating balkonvloer (volgens Sikkens advies)	2016	12	3.264										5.059		
9 Voorgevel, kleurwijziging 2016	2015		733												
10 Voorgevel, arbo, veilig werken op hoogte	2015	6	170		203							254			
11 Achtergevel, houten kozijnen / deuren / ramen onderbouw	2017	6	213					277						213	
12 Achtergevel, stalen kozijnen / ramen / deuren / hekwerk woningen	2017	6	2.242					2.915						2.242	
13 Achtergevel, dakoverstekken met gootklossen en boeilijsten	2017	6	732					952						732	
14 Achtergevel, betonwerk (latelen / kopse zijde balkons)	2017	6	614					798						614	
15 Achtergevel, betonwerk (onderzijde balkons)	2017	6	382					496						382	
16 Achtergevel, betonwerk (stelpost, vloervelden balkons) 2019/2020	2021	6	2.500		2.500							2.500			
17 Zijgevel, dakoverstekken met gootklossen en boeilijsten	2017	6	136					177						136	
18 Steigerwerk, hoogwerker	2017	6	932					1.211						932	
19 Binnenschilderwerk (houtwerk, sauswerk, stalen delen en bergingvloer)	2021	12	5.035		6.042										
2 Betonwerk															
1 Herstellen betonschades (stelpost) 2019/2020	2021	10	1.726		1.726										
2 Aanbrengen Carbon balkonversteving voor en achter	2020		13.358		13.358										
4 Metselwerken															
1 Herstellen voegwerk (indien nodig)		6	250		250			250				250		250	
5 Timmerwerken+kozijnen															
1 Nazien omtrekspeeling draaiende delen		6	250		250			250				250		250	
2 Herstellen houtrot (stoppunten / deelvervanging)		6	250		250			250				250		250	
6 Dakwerken															
1 Vernieuwen dakbedekking (inclusief isolatiepakket)	2016	20	10.732												
2 Inspectie- en herstelwerkzaamheden dakbedekking (contract)															
7 Installaties															
1 Hwa's vervangen en bladscheider toepassen (voorgevel, waar nodig)	2016	30	600												
2 Standleidingen (renoveren/ nieuwe aanbrengen, indien nodig) Let op niet gepland ivm financiën	2020	25	15.000	5.808							15.000				
3 Vervangen algemene verlichting (LED armaturen)	2015	15	951												951
4 controle elektrische bedrading															
8 Terrein															
1 Bomenonderzoek	2016	5	200		200						200				
2 Onderhoud volgens rapport bomenonderzoek	2017	3	433		433			433			433			433	
3 Maatregelen eenmalig volgens rapport bomenonderzoek	2017	99	300												
4 Bestrating, stoeptegels herstraten	2016	5	500		500						500				
9 Overige															
1 Ongediertebestrijding	2012	1	1.000												
2 Vervangen voordeuren app inclusief aanpassenkozijn 30 min brandwerend excl schilderwerk	2022	99	9.075				9.075								
3 Brandwerend afwerken leidingdoorvoeren bergingen/meterkast	2020	99	1.125		1.125										
4 Aanbrengen zelfsluitende brandwerende deur 30 min naar bergingsgang excl schilderwerk	2020	99	545		545										
5 Aanbrengen van geschakelde rookmelders 1 in de bergingsgan 4 in het trappenhuis	2020	10	605		605										605
6 Dekkend schilderen 7 opgedikte en gerepareerde kozijnen	2022	1	1.482				1.482								
Planmatig onderhoud totaal	€			5.808	16.067	15.578	10.557	8.010	-	-	16.133	8.075	5.059	6.434	1.556
Opbouw reservfonds				2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Reservfonds				25.453	28.577	17.707	7.350	2.265	855	6.855	12.855	1.915	437	1.124	368
BIJ: Dotatie aan reservfonds				5.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000	6.000
BIJ: Eenmalige bijdrage conform voorstel				5.250				1.000				1.000			
BIJ/AF: Exploitatie				1.028-											
AF: Conform bovenstaand meerjarenbegroting				5.808	16.067	15.578	10.557	8.010	-	-	16.133	8.075	5.059	6.434	1.556
AF: Begeleiding groot onderhoud (basis 5%)				290	803	779	528	400	-	-	807	404	253	322	78
Reservfonds einde boekjaar	€			28.577	17.707	7.350	2.265	855	6.855	12.855	1.915	437	1.124	368	4.735

Huishoudelijk Reglement VvE's Diedenweg te Wageningen

Alle onderstaande artikelen zijn aanvullingen c.q. uitbreidingen op het Modelreglement bij Splitsing in appartementsrechten zoals opgesteld op 1 april 1982.

De regelgeving van de vereniging is vastgelegd in de Akte van Splitsing. De Akte van Splitsing verwijst naar het geldende Modelreglement.

Bij twisten over het Huishoudelijk Reglement wordt terug verwezen naar het Modelreglement, danwel de Akte van Splitsing.

Het Huishoudelijk Reglement is daarom bedoeld als aanvulling op bovengenoemde regels en niet als vervanging daarvan.

Artikel 1

De gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk en het betreden van balkons door personeel belast met reiniging en onderhoud van gevels, daken, puien en ruiten toe te staan.

Artikel 2

Aan de voorzijde van het gebouw mag wasgoed niet van buitenaf zichtbaar worden gedroogd en beddengoed mag niet van buitenaf zichtbaar worden gelucht.

Artikel 3

Aan de voorzijde van het gebouw moet sprake zijn van uniformiteit. Veranderingen, waaronder het aanbrengen van luchtafvoeren van verwarmingsinstallaties en wasdrogers, is niet toegestaan tenzij hier uitdrukkelijke goedkeuring van de vergadering voor is.

Artikel 4

Het aanbrengen van zonneschermen en rolluiken is toegestaan indien kleur en constructie overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften zijn. Voor de kleur van de zonneschermen is de kleur oranje, voor de rolluiken gebroken wit (RAL9001) bepaald.

LET OP! Aangebrachte zonneschermen, windschermen en/of rolluiken vallen NIET onder de verzekeringen van welke aard dan ook, ten name van de gezamenlijke eigenaars danwel van de Vereniging van Eigenaars.

Artikel 5

De naamplaatjes op het bellentableau en de brievenbussen dienen uniform te zijn. Deze naamplaatjes kunnen besteld worden bij het bestuur, de eerste aanvraag wordt door de vereniging betaald.

Artikel 6

- a. De gebruikers dienen er zowel gezamenlijk als individueel voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten niet worden bevuild en/of beschadigd. Het buitenaanzien van het appartementengebouw en het perceel wordt hieronder mede verstaan.
- b. In de brievenbussen aangetroffen kranten, reclame- en/of drukwerk mogen niet in de trappenhuizen of hal worden gedeponeerd.
- c. Gebruikers dienen het huisvuil, het groenafval en papier in de daarvoor bestemde containers te deponeren.

Artikel 7

Gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementengebouw.

Zij dienen derhalve onder meer:

1. ongewenste personen te signaleren;
2. ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren;
3. te controleren of de algemene toegangsdeuren gesloten zijn;
4. geen toegang aan onbekenden te verlenen, met andere woorden niet op het eerste signaal, zonder informatie, de haldeur te openen;

Huishoudelijk Reglement VvE's Dienenweg te Wageningen

5. geen toegang te verlenen aan colporteurs;
6. beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten te melden bij de beheerder.

Gebruikers blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren sleutels van appartementen, centrale voordeuren en van toegangsdeuren tot de gangen naar de berg ruimten.

Artikel 8

Het is niet toegestaan, anders dan met toestemming van de vergadering:

- a. In de gemeenschappelijke ruimten en op het perceel, anders dan in de daarvoor aangewezen of daartoe bestemde gedeelten, rijwielen -met of zonder hulpmotor-, motorrijwielen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen.
- b. Zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen of ornamenten van de trappenhuis- en/of galerijverlichting te verrichten.
- c. Werkzaamheden (bijv. reparaties) van welke aard ook, te verrichten of te laten verrichten in de gemeenschappelijke ruimten, tenzij van zeer beperkte omvang en korte duur, bijvoorbeeld het vervangen van een kapotte lamp.
- d. In de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuis, centrale entree en de gehele kelderverdieping) te roken.

Artikel 9

De trappenhuisen dienen vrij te blijven van obstakels welke in geval van nood een directe doorgang belemmeren.

Artikel 10

In de gangen en trappenhuisen mogen geen schilderijen, planten en/of andere decoraties worden aangebracht, noch meubilair worden geplaatst, anders dan met toestemming van de medegebruikers en dan alleen zo dat deze de directe doorgang niet belemmeren.

Artikel 11

Aan de centrale afzuiginstallatie respectievelijk aan de afzuigventielen, aanwezig in keuken, badkamer en toilet(ten), mogen geen aansluitingen van een mechanische afzuigkap of anderszins worden aangebracht. Daarnaast mogen geen aansluitingen op de hemelwaterafvoer worden aangebracht. Storingen of gebreken aan de installatie, hierdoor veroorzaakt, worden voor rekening van de betreffende gebruiker hersteld.

Artikel 12

- a. Iedere gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw.
- b. Het boren, timmeren, muziek maken en het voortbrengen van andere vormen van harde geluiden, is niet toegestaan tussen 21.00 uur en 07.30 uur.
- c. Het is niet toegestaan om op de balkons te barbecueën.
- d. Het is verboden om op de balkons of aan de gevel antennes (bijv. schotels) te plaatsen of te hangen.
- e. Het is verboden voor privégebruik elektriciteit te betrekken van de gemeenschappelijke elektriciteitsvoorzieningen.

Artikel 13

Het is toegestaan huisdieren te houden, mits dit niet tot overlast voor de overige eigenaren en/of gebruikers leidt. Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken en moeten vervuiling of schade in of aan het gebouw en op het erf onmiddellijk zelf opruimen c.q. herstellen. Het houden van huisdieren op de balkons is niet toegestaan. Honden moeten in gemeenschappelijke ruimten van het gebouwencomplex en op het perceel aangelijnd zijn.

Huishoudelijk Reglement VvE's Diedenweg te Wageningen

Artikel 14

Het uitoefenen van een bedrijf of het aanhouden van een kantoor in welke vorm ook, is zonder toestemming van de ledenvergadering niet toegestaan. Evenmin is het zonder toestemming van de ledenvergadering toegestaan om reclameborden, aankondigingen of wervende teksten in de gemeenschappelijke ruimten of in of aan de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen.

Artikel 15

De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan om parket of stenen vloeren aan te brengen anders dan in de keuken, bijkeuken en sanitaire ruimten, tenzij dit gebeurt met toestemming van de Algemene Ledenvergadering ofwel dat de hierna volgende regels in acht worden genomen:

- a. De harde vloerbedekking dient met een goed isolerende onderlaag of constructie te worden aangebracht.
- b. De vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer dient minimaal een effectieve isolatie-index voor contactgeluid te hebben van $I_{co} + 10$ dB.
Een en ander op basis van de norm NEN-EN-ISO 717-2.
- c. Klachten van omwonenden over geluidsoverlast in verband met harde vloerbedekking dienen te worden voorkomen. Indien zich toch een klacht voordoet dan dient de eigenaar van de harde vloerbedekking middels een onderzoek van een ter zake onafhankelijk en deskundig bureau aan te tonen dat de betreffende vloer aan de hiervoor genoemde isolatiewaarde voldoet. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen één maand na het eerste verzoek daartoe van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars. Alle aan het onderzoek verbonden kosten zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de harde vloerbedekking, tenzij vanuit het onderzoek blijkt dat de vloer voldoet aan de in punt B gestelde eisen. Indien aan de gestelde eisen wordt voldaan, zullen de kosten voor rekening van de klager dienen te komen.

Met andere woorden: de eigenaar is en blijft volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van eventuele geluidsoverlast van de harde vloerbedekking. Indien er toch klachten optreden dan dient de eigenaar van de harde vloer zelf aan te tonen dat de gestelde grenswaarde voor contactgeluid niet wordt overschreden.

Artikel 16

De eigenaars zijn verplicht maandelijks bij vooruitbetaling een twaalfde van de jaarlijkse voorschotbijdrage aan de vereniging te voldoen. De eigenaars worden verzocht om voor de betaling een machtiging voor periodieke overboeking aan hun bankrelatie te verstrekken danwel voor zover mogelijk een incassomachtiging aan de Vereniging c.q. de beheerder te verstrekken.

Artikel 17

Voorstellen tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk worden ingediend door het bestuur of door minimaal drie eigenaars.

Vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering van de Verenigingen van Eigenaars Diedenweg te Wageningen d.d. 15 juni 2011.



WESTBROEK NOTARISSEN

TE

ROTTERDAM

SPLITSING

van:

- het pand met ondergrond en erf
- en verder toebehoren te Wagenin-
- gen aan de Diedenweg nummers 119
- en 121, kad. bek. gem. Wagenin-
- gen, sectie E, nummer 5085, groot
- 6 aren en 55 centiaren.

Heden een april

negentienhonderdtweeëntachtig verschijnt voor ---
mij, Mr Frederik Karel Buijn, notaris te Rotter-
dam:-----

Leonardus B i o c h , n o t a r i s k l e r k ,
w o n e n d e t e Capelle aan den IJssel,
volgens zijn verklaring handelend als lasthebber
van de te 's-Gravenhage gevestigde naamloze ven-
nootschap Ennia Levensverzekering N.V. - hierna -
te noemen: Ennia - en alszodanig deze vennoot- --
schap vertegenwoordigend. -----

Van de lastgeving blijkt uit een onderhandse akte
van volmacht, welke, na voorechterkenning over- --
eenkomstig de wet, aan deze akte wordt gehecht. -
De comparant, handelend als gemeld, geeft te ken-
nen: -----

dat Ennia eigenares is van: -----

- het pand met ondergrond en erf en verder toebe-
- horen te Wageningen aan de Diedenweg nummers --
- 119 en 121, kadastraal bekend gemeente Wagenin-
- gen, sectie E, nummer 5085, groot zes aren en -
- vijftenvijftig centiare; -----

op welk kadastraal perceel een zakelijk recht ---
rust, als bedoeld in de Belemmeringenwet Privaat-
recht, -----

door Ennia in eigendom verkregen door de over- --
schrijving ten hypotheekkantore te Arnhem op ----
achttien januari negentienhonderdvierenzeventig -
in deel 4084, nummer 16, van het afschrift ener -
akte van transport op vijftien januari tevoren --
voor notaris K. Dijkstra te 's-Gravenhage verle-
den; -----

dat Ennia voornemens is over te gaan tot split- -

tt

Doss: 54306
LBi/BJ/YE

sing van haar recht op voormeld onroerend goed -- met toebehoren in de zin, als bedoeld in artikel 875a van het Burgerlijk Wetboek en tot vaststelling van een Reglement, als bedoeld in artikel -- 875e van gemeld Wetboek; -----
dat te dien einde een tekening is vervaardigd, -- aangevende de begrenzing van de onderscheidene -- gedeelten van voormeld gebouw met de daarbij behorende grond, die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, zulks conform het bepaalde in artikel 875d van voormeld Wetboek, welke tekening aan deze minute wordt gehecht en op -- welke tekening de gedeelten, voor afzonderlijk -- gebruik bestemd, duidelijk zijn aangegeven en --- zijn voorzien van een arabisch cijfer; -----
dat voormelde tekening is goedgekeurd door de hypotheekbewaarder te Arnhem op zesentwintig november negentienhonderdtachtig; -----
dat voormelde onroerende zaak zal omvatten zes -- appartementsrechten, onderscheidenlijk medebrengende het recht op uitsluitend gebruik van: -----
 1. een woning op de eerste verdieping met een ---
 - berging op de begane grond en verder toebehoren te Wageningen aan de Diedenweg 119 I, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie E,
 - complexaanduiding 5105-A, appartementsindex 1,
 - uitmakende het zeven/vijfenveertigste aandeel
 - in de gemeenschap, bestaande uit voormeld pand
 - met erf en toebehoren te Wageningen aan de ---
 - Diedenweg nummers 119 en 121; -----
 2. een woning op de tweede verdieping met een ---
 - berging op de begane grond en verder toebehoren te Wageningen aan de Diedenweg 119 II, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie E,
 - complexaanduiding 5105-A, appartementsindex 2,
 - uitmakende het zeven/vijfenveertigste aandeel

dertekend. -----
 (get.) L. Bioch, F.K. Buijn.-----
 Dagregister deel 613 no.165 Overgeschreven ten hypotheekkantore te Arnhem 13 april 1982 door het in bewaring nemen van een, blijkens daarop voorkomende verklaring, gelijkluidend afschrift, opgenomen in deel 6613 no.9 Recht f79,50 De Bewaarder
 (get) Mr H. Hommes.-----

"den (f. 8.000,--) te bovengaande tevens de mach-
"tiging van de vergadering." -----

Tenslotte verklaart de comparant, handelend als -
gemeld, in verband met het bepaalde in artikel 11
van voormeld reglement, dat met ingang van de dag
waarop Ennia voor het eerst een haar toebehorend
appartementsrecht vervreemdt, zij een overeen- --
komst zal aangaan met voormelde vereniging van --
eigenaars, welke overeenkomst onder meer de vol-
gende bepalingen bevat: -----

1. Ennia en de vennootschappen welke behoren tot
het concern waartoe Ennia behoort, zullen het ---
recht hebben zonder enige tegenprestatie op de in
voormelde splitsing betrokken percelen (licht-) -
reclames met toebehoren, aan te brengen, te hou-
den, te onderhouden, op electra aan te sluiten, -
te repareren en te vernieuwen, zulks voor reke- -
ning en risico van Ennia cum suis. -----

2. Dit recht is eeuwigdurend. -----

3. Ennia cum suis zullen deze overeenkomst kunnen
beëindigen door opzegging. -----

4. Ennia cum suis hebben het recht gemelde perce-
len te betreden en te doen betreden voor het ver-
richten van alle noodzakelijke werkzaamheden in -
verband met de sub 1 genoemde reclame-installat- -
ties. -----

Waarvan deze akte in minuut wordt verleden te ---
Rotterdam, ten tijde in het hoofd dezer vermeld.

Nadat de zakelijke inhoud van de akte aan de com-
parant is opgegeven en hij heeft verklaard van de
inhoud van de akte kennis te hebben genomen en op
volledige voorlezing daarvan geen prijs te stel-
len, wordt deze akte onmiddellijk na voorlezing -
van die gedeelten van de akte, waarvan de wet ---
voorlezing voorschrijft, door de comparant, die -
aan mij, notaris, bekend is en mij, notaris, on-

- in voormelde gemeenschap; -----

3. een woning op de derde verdieping met een ----

- berging op de begane grond en verder toebeho-

- ren te Wageningen aan de Diedenweg 119 III,

- kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie

- E, complexaanduiding 5105-A, appartementsindex

- 3, uitmakende het zeven/vijfenveertigste aan-

- deel in voormelde gemeenschap; -----

4. een woning op de derde verdieping met een ----

- berging op de begane grond en verder toebeho-

- ren te Wageningen aan de Diedenweg 121 III,

- kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie

- E, complexaanduiding 5105-A, appartementsindex

- 4, uitmakende het acht/vijfenveertigste aan- -

- deel in voormelde gemeenschap; -----

5. een woning op de tweede verdieping met een ---

- berging op de begane grond en verder toebeho-

- ren te Wageningen aan de Diedenweg 121 II, ka-

- dastraal bekend gemeente Wageningen, sectie --

- E, complexaanduiding 5105-A, appartementsindex

- 5, uitmakende het acht/vijfenveertigste aan- -

- deel in voormelde gemeenschap; -----

6. een woning op de eerste verdieping met een ---

- berging op de begane grond en verder toebeho-

- ren te Wageningen aan de Diedenweg 121 I, ka-

- dastraal bekend gemeente Wageningen, sectie E,

- complexaanduiding 5105-A, appartementsindex 6,

- uitmakende het acht/vijfenveertigste aandeel -

- in voormelde gemeenschap. -----

Alsnu verklaart de comparant, handelend als ge- -

meld, over te gaan tot splitsing van het recht --

van zijn lastgeefster op voormeld onroerend goed,

in de zin als hiervoor bedoeld, zomede tot vast-

stelling overeenkomstig het bepaalde in artikel -

875e van het Burgerlijk Wetboek, van een regle- -

ment, welk reglement is gebaseerd op het door de

Koninklijke Broederschap van Notarissen in Nederland vastgestelde modelreglement van splitsing -- van eigendom, opgenomen in een akte verleden op -- tweeëntwintig februari negentienhonderddrieënzeventig voor Mr J. Schrijner ter standplaats Rotterdam, bij afschrift overgeschreven ten Hypo- -- theekkantore te Arnhem op een maart daarna in -- deel 3950, nummer 29 en met inachtneming van de -- wijzigingen en aanvullingen integraal komt te -- luiden als volgt: -----

Reglement van splitsing van eigendom. -----

A. Definities. -----

Artikel 1. -----

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

- a. "de akte": deze akte van splitsing; -----
- b. "gebouw": het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken; -----
- c. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft; -----
- d. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- e. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder d; -----
- f. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; -----
- g. "gebruiker": degene die anders dan als eige-

"ste twee namen bevatten. -----
 "Is niet binnen een maand na het ontstaan van de
 "vacature een voordracht ingediend, dan is de be-
 "noeming vrij. -----
 "Ontslag van een administrateur of plaatsverv-
 "gend administrateur, anders dan op eigen ver- --
 "zoek, wordt verleend met tenminste drie/vierden
 "van de uitgebrachte stemmen in een vergadering -
 "waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of ver-
 "tegenwoordigd is dat tenminste twee/derden van -
 "het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. -----
 "In een vergadering waarin minder dan twee/derden
 "van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal
 "stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig
 "besluit tot ontslag worden genomen. -----
 "3. De administrateur beheert de middelen van de
 "vereniging en draagt zorg voor de tenuitvoerleg-
 "ging van de besluiten van de vergadering, onver-
 "minderd het bepaalde in artikel 33. -----
 "4. Hij behoeft de machtiging van Ennia voor het
 "instellen van en berusten in rechtsvorderingen -
 "en het aangaan van dadingen alsmede voor het ---
 "aangaan van rechtshandelingen en het geven van -
 "kwijtingen een belang van eenduizend gulden ----
 "(f.1.000,--) te bovengaande. Hij behoeft machti-
 "ging om verweer te voeren in een kort geding. --
 "5. Voorzover in verband met de omstandigheden --
 "het nemen van spoedeisende maatregelen, welke --
 "uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, ----
 "noodzakelijk is, is de administrateur zonder op-
 "dracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met -
 "dien verstande, dat hij voor het aangaan van ---
 "verbintenissen een belang van eenduizend gulden
 "(f. 1.000,--) te bovengaande, de machtiging no-
 "dig heeft van Ennia, en voor het aangaan van ---
 "verbintenissen een belang van achtduizend gul-

De administrateur is verplicht de kasmiddelen ---
van de vereniging te plaatsen op een giro- of --
bankrekening ten name van de vereniging. -----
Artikel 46. -----

De administrateur is bevoegd om zonder nadere ---
toestemming en/of nader besluit van de vergade- --
ring van eigenaars tot het aangaan met Ennia van
de hierna bedoelde overeenkomst. -----

Vervolgens verklaart de comparant, handelend als
gemeld, dat: -----

in afwijking en als aanvulling van het bepaalde -
in voormeld reglement zullen de volgende bepalin-
gen gelden, zolang "ENNIA Levensverzekering N.V."
hierna ook te noemen: Ennia, nog voor vijftwin-
tig procent (25%) of meer is deelgerechtigd in de
gemeenschap: -----

I. artikel 39, lid 2, wordt gewijzigd als volgt:
"De beslissing over het onderhoud van de gemeen-
"schappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke
"zaken berust bij de administrateur. Deze kan ---
"echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die
"een bedrag van eenduizend gulden (f. 1.000,--) -
"te boven gaan, indien hij daartoe niet vooraf --
"door Ennia is gemachtigd." -----

II. artikel 43 wordt gewijzigd als volgt: -----
"1. Het bestuur van de vereniging berust bij de -
"administrateur, die benoemd wordt door de verga-
"dering. Deze zal ook een plaatsvervangend admi-
"nistrateur kunnen benoemen. -----
"2. De administrateur en de plaatsvervangende ad-
"ministrateur worden benoemd voor onbepaalde tijd
"en kunnen te allen tijde worden ontslagen. ----
"De vergadering benoemt de administrateur en/of -
"plaatsvervangend administrateur uit een bindende
"voordracht, op te maken door Ennia. Een voor- --
"dracht moet voor de te vervullen plaats ten min-

naar of als hebbende een zakelijk genotsrecht
op een appartementsrecht het recht van uit- --
sluitend gebruik heeft van een privé gedeelte
en het medegebruik heeft van gemeenschappe- --
lijke gedeelten en/of gemeenschappelijke za- --
ken; -----

h. "vereniging": de vereniging van eigenaars als
bedoeld in artikel 876 van het Burgerlijk ----
Wetboek; -----

i. "vergadering": de vergadering van eigenaars --
als bedoeld in artikel 876b van het Burger- --
lijk Wetboek. -----

B. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en --
het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeel- -
ten en de gemeenschappelijke zaken. -----

Artikel 2. -----

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder
meer gerekend: -----

a. funderingen, dragende muren en kolommen, het -
geraamte van het gebouw met de ondergrond, ---
het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren, de --
buitengevels, waaronder begrepen raamkozij- --
nen, deuren, balkon-constructies, borstwering-
gen, galerijen, terrassen en gangen, de da- --
ken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de ---
traphuizen en hellingbanen, de wasruimte op de
begane grond, de bij het gebouw behorende ge-
meenschappelijke tuinen en bestrating, alsmede
het hek- en traliewerk; -----
alles voorzover aanwezig; -----

b. technische installaties met de daarbij beho- -
rende leidingen, met name voor centrale ver- -
warming (met uitzondering van de radiatoren --
en radiatorkranen in de privé gedeelten), ----
voor luchtbehandeling, vuilafvoer, afvoer ----
van hemelwater met de riolering, gas, water --

en verder de hydrofoor, de electriciteit- en telefoonleidingen, de gemeenschappelijke antenne-installatie (waarvan de mast is aangebracht aan de gevel van het gebouw Diedenweg 83/85), de bliksembeveiliging, de liften, de alarminstallatie en de systemen voor oproep en deuropeners, alles voorzover aanwezig (met uitzondering van privé-zaken, zoals privé-leidingen, welke niet als zodanig behoren tot de hoofdadapters met toebehoren der voormelde leidingssystemen, kranen, contactdozen, schakelaars en huisdeurtelefoons in de privé-gedeelten).

Artikel 3.

Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering.

Artikel 4.

Een eigenaar of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij inacht nemen het reglement en het huishoudelijk reglement en hij mag geen inbreuk maken op het recht van mede-genot van de andere eigenaars of gebruikers. Overal waar gesproken wordt van "het huishoudelijk reglement", wordt gelezen: "het huishoudelijk reglement, zo dit er is".

Artikel 5.

1. De eigenaars of gebruikers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voorzover deze niet voor verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het daarin plaatsen

4. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het aangaan van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van tweeduizend gulden (f. 2.000,--) te bovengaan. Hij behoeft geen machtiging om verweer te voeren in kort geding.

5. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat hij voor het aangaan van verbintenissen een belang van eenduizend gulden (f. 1.000,--) te bovengaan de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering en voor het aangaan van verbintenissen een belang van vijfduizend gulden (f. 5.000,--) te bovengaan de de machtiging van de vergadering.

6. De administrateur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die eigenaar mocht verlangen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; hij houdt de eigenaars op de hoogte van zijn woonplaats en telefoonnummer.

Artikel 44.

De administrateur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen 875p, lid 2 en 875q, lid 4 van het Burgerlijk Wetboek wordt het register door hem bijgewerkt.

Artikel 45.

tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke -- moeten worden ondertekend door de voorzitter en -- de administrateur. -----

2. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen. -----

Artikel 42. -----

Door de vergadering kan een commissie worden benoemd, die in haar plaats de toestemming, bedoeld in artikel 21 verleent. -----

Indien de commissie een toestemming weigert, kan de gegadigde in beroep komen bij de vergadering.

De commissie bestaat uit drie leden, die worden -- gekozen uit de eigenaars, met dien verstande, dat de administrateur en de plaatsvervangend administrateur eveneens tot lid van de commissie be- -- noembaar zijn. De commissie kan alleen voltallig en met meerderheid van stemmen besluiten nemen. -- Voor de werkwijze van de commissie zullen door de vergadering in haar benoemingsbesluit zonodig nadere richtlijnen worden gegeven. -----

III. Het bestuur van de vereniging. -----

Artikel 43. -----

1. Het bestuur van de vereniging berust bij de -- administrateur, die benoemd wordt door de ver- -- gadering. Deze zal ook een plaatsvervangend ad- -- ministrateur kunnen benoemen. -----

Voor de eerste maal wordt tot administrateur aangewezen: ENNIA Levensverzekering N.V.. -----

2. De administrateur en de plaatsvervangende administrateur worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen. -----

3. De administrateur beheert de middelen van de -- vereniging en draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering, onverminderd het bepaalde in artikel 33. -----

van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd. -----

2. De wanden en/of plafonds van de hall en van -- het trappenhuis mogen niet worden gebruikt voor -- het ophangen van schilderijen 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, en een reeds verleende toestemming in- -- trekken. -----

Artikel 6. -----

1. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. -----

2. Het aanbrengen van naamborden, reclame-aan- -- duidingen, uithangborden, zonneschermen, vlag- -- gen, bloembakken en andere uitstekende voor- -- werpen mag slechts geschieden met toestemming -- van de vergadering of volgens regels te bepalen -- in het huishoudelijk reglement. -----

Zolang het gebouw voorzien is van, dan wel is -- aangesloten op een gemeenschappelijke antenne-richting of een centraal antennesysteem, is het -- plaatsen van privé-antennes zonder uitdrukkelijke toestemming van de vergadering van eigenaars verboden. -----

Het is de eigenaars en gebruikers zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan open -- haarden aan te sluiten op de zich in het gebouw -- bevindende schoorsteenkanalen, aangezien deze -- daar naar hun aard niet geschikt voor zijn. -----

3. Een door de vergadering verleende toestemming kan -- tenzij anders bepaald is -- worden ingetrokken. -----

4. Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strek-

ken tot het afwenden van een voor de gemeenschap-
pelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken on-
middellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan ver- --
plicht de administrateur onmiddellijk te waar- --
schuwen. -----

Artikel 7. -----

De eigenaars of gebruikers mogen zonder toestem-
ming van de vergadering geen verandering in het -
gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in
gevaar zou worden gebracht of waardoor het archi-
tectonisch uiterlijk of de constructie ervan ge-
wijzigd zou worden. -----

Artikel 8. -----

De vereniging voert het beheer over de gemeen- --
schappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke -
zaken met inachtneming van het in artikel 39 be-
paalde. -----

C. Regeling omtrent het gebruik, het beheer en
het onderhoud van privé gedeelten. -----

Artikel 9. -----

1. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht -
op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, -
mits hij bij de uitoefening van dat recht het ---
reglement en het huishoudelijk reglement in acht
neemt en mits hij aan de andere eigenaars en ge-
bruikers geen onredelijke hinder toebrengt. -----

2. De eigenaars en gebruikers zijn verplicht het
privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de ---
hierna te vermelden bestemming. -----

Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is --
slechts geoorloofd met toestemming van de verga-
dering. De vergadering kan bij het verlenen van -
de toestemming bepalen dat deze weer kan worden -
ingetrokken. -----

De bestemming is ten aanzien van alle apparte- --
mentsrechten: particuliere woning met berging. --

en artikel 34, lid 2 op de jaarlijkse begroting -
zijn geplaatst voorzover deze posten met niet ---
meer dan tien procent overschreden worden, of ---
voor uitgaven waarvoor een speciale reserve is --
gevormd. -----

Het reservefonds is mede bedoeld voor toekomstig
onderhoud waarbij het flatgebouw een goed aanzien
behoudt, alsmede niet in verval raakt. -----

7. Indien door de vergadering overeenkomstig het
in het vijfde lid bepaalde tot het doen van een -
uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra ---
voorschotbijdrage bepaald, welke door de admini-
strateur te dier zake van de eigenaars kan worden
gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten -
kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoe-
ring benodigde gelden in de kas van de vereniging
gereserveerd zijn. -----

8. Het in lid 5 bepaalde geldt eveneens voor be-
sluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het
aanbrengen van nieuwe installaties of tot het ---
wegbreken van bestaande installaties, voorzover -
deze niet als een uitvloeisel van het normale ---
beheer zijn te beschouwen. -----

Artikel 40. -----

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit --
regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich
over een langere periode dan een jaar uitstrek- -
ken, voortvloeien, met uitzondering van de con- -
tracten die betrekking hebben op het normale be-
heer, kan slechts door de vergadering worden be-
sloten, voorzover de mogelijkheid hiertoe uit het
reglement blijkt. -----

2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene
stemmen worden afgeweken. -----

Artikel 41. -----

1. Van het behandelde in de vergaderingen wordt,

schieden aan de gemeenschappelijke gedeelten en -
de gemeenschappelijke zaken en aan die zijde van
de particuliere voordeur die is gekeerd naar de -
hallzijde. -----

4. Ieder der eigenaars of gebruikers is ver- ----
plicht zijn medewerking te verlenen aan de uit- -
voering van de besluiten der 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 het doen ---
van uitgaven die per appartementsrecht een bedrag
van drieduizend gulden (f. 3.000,--) te boven ---
gaan, kunnen slechts worden genomen met een meer-
derheid van ten minste drie/vierde van het aantal
uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin -
een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegen- --
woordigd is, dat tenminste twee/derde van het to-
taal aantal stemmen kan uitbrengen. In een verga-
dering, waarin minder dan de helft van het in de
vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan --
worden uitgebracht, kan geen geldig besluit wor-
den genomen. -----

In dat 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 medede-
ling worden gedaan dat de komende vergadering ---
een tweede vergadering is, als bedoeld in dit ar-
tikel. In deze vergadering zal over de aanhangi-
ge onderwerpen een besluit kunnen worden genomen
ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering
kan worden uitgebracht. -----

6. Het in het vorige lid bepaalde geldt niet ----
voor uitgaven met betrekking tot posten die door
de vergadering overeenkomstig artikel 19, lid 1 -

3. In geval van wijziging van de bestemming van
een privé gedeelte is artikel 875 1, lid 2 van -
het Burgerlijk Wetboek van toepassing. -----

Artikel 10. -----

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn
privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat
onderhoud behoort met name het schilder-, be- ---
hang-, en tegelwerk, de plafonds, de afwerklagen
van vloeren en balkons, het stucwerk, het van ra-
diatoren en radiatorkranen, tenzij er in de ver-
gadering wordt besloten dat het onderhoud collec-
tief zal worden uitgevoerd. -----

2. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de -
nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met be- --
trekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/-
of gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatst-
genoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevin-
den. Voorzover verstoppingen niet aantoonbaar het
gevolg zijn van nalatigheid van respectievelijk -
onzorgvuldig gebruik door eigenaren cum suis of -
gebruikers cum suis, komen de reparatiekosten ---
voor rekening van de vereniging. -----

3. Indien voor het verrichten van een handeling -
met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeel-
ten of zaken de toegang tot of het gebruik van --
een privé gedeelte noodzakelijk is, is de betref-
fende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming
te verlenen. Eventuele schade die hieruit voort-
vloeit, wordt door de vereniging vergoed. -----

4. Indien voor het verrichten van een handeling -
met betrekking tot een privé gedeelte de toegang
of het gebruik van een ander privé gedeelte nood-
zakelijk is, kan de toestemming van de betreffen-
de eigenaar met toepassing van artikel 875 o van
het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een
machtiging van de kantonrechter. -----

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 of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen. -----

6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt - voor rekening van de betrokken eigenaar of ge- --
bruiker, tenzij de schade wordt gedekt door een -
collectieve verzekering ten name van de vereni- -
ging, casu quo de gezamenlijke eigenaars. -----

Artikel 11. -----

1. De eigenaars of gebruikers van de privé ge- --
deelten gelegen direct onder het dak, zijn ver- -
plicht de installaties voor radio, televisie en -
dergelijke, welke met toestemming of krachtens --
besluit van de vergadering op het dak worden aan-
gebracht, te gedogen. -----

Hetzelfde geldt voor reclame-installaties en an-
dere installaties, welke met toestemming of -----
krachtens besluit van de vergadering op het dak/
de daken/ de gevels/ de luifels worden aange- ---
bracht. -----

Hetzelfde geldt eveneens voor reclame- of andere
installaties, welke op de datum van deze akte op
grond van een toestemming van degenen die voor- -
dien eigenaren van het gebouw waren, aanwezig wa-
ren. Deze laatste kunnen niet op grond van een --
besluit van de vergadering worden verwijderd, ---
tenzij de toestemming de mogelijkheid tot beëin-
diging inhoudt. -----

2. De eigenaars of gebruikers van de privé ge- --
deelten moeten de eventueel aanwezige hoofdaan- -
sluitingen van gas, water, electriciteit, systemen
voor oproep en deuropeners, telefoon, centrale --
verwarming, radio en televisie, de liften en de -

ximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan
geen geldig besluit worden genomen. -----

In dat 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 arti- --
kel. In deze vergadering zal over de aanhangige -
onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ---
ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergade- ---
ring kan worden uitgebracht. -----

5. Het in de eerste zin van het vorige lid be- --
paalde is niet van toepassing ten aanzien van be-
sluiten met betrekking tot jaarlijks terugkerende
onderwerpen. Over deze onderwerpen kan in elke --
vergadering een geldig besluit worden genomen on-
geacht het aantal stemmen dat op die vergadering
kan worden uitgebracht, tenzij in het reglement -
een minimum quorum voor een dergelijk besluit is
voorgeschreven. -----

Artikel 39. -----

1. De vergadering beslist over het beheer van de
gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappe- --
lijke zaken, voorzover de beslissing hierover ---
niet aan de administrateur is opgedragen. -----

2. De beslissing over het onderhoud van de ge- --
meenschappelijke gedeelten en de gemeenschappe- -
lijke zaken berust bij de administrateur. Deze --
kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdra- --
gen die een bedrag van tweeduizend gulden -----
(f. 2.000,--) te boven gaan, indien hij daartoe -
niet vooraf door de vergadering is gemachtigd. --

3. De vergadering beslist over de kleur van het -
buitenverfwerk alsmede over de kleur van dat ge-
deelte van het binnenverfwerk hetwelk moet ge- --

de, de vergadering bij te wonen, daarin het -----
woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen,
behoudens het bepaalde in artikel 875q van het --
Burgerlijk Wetboek. -----

Artikel 38. -----

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement of -
krachtens de wet geen afwijkende regeling is ----
voorgeschreven, worden genomen met volstrekke ---
meerderheid der uitgebrachte stemmen. -----
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het -
voorstel geacht te zijn verworpen. Indien bij ---
stemming over personen geen hunner de volstrek- -
te meerderheid der uitgebrachte stemmen ver- ----
krijgt, wordt herstemd tussen de twee personen, -
die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. --
Indien meer dan twee personen in dit geval ver- -
keren en een gelijk aantal stemmen hebben ver- --
kregen, wordt door loting uitgemaakt, welke twee
van hen voor herstemming in aanmerking komen. ---
Indien het grootste aantal stemmen slechts door -
een persoon is verkregen, zal worden herstemd ---
tussen die persoon en een persoon, die een aan- -
tal stemmen verkregen heeft, hetwelk het dichtst
het grootste aantal stemmen nabijkomt, 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. Blanco stemmen zijn van onwaarde. --
3. Met een besluit van de vergadering staat ge- -
lijk een voorstel, waarmede alle eigenaars -----
schriftelijk hun instemming hebben betuigd. -----
4. In een vergadering, waarin minder dan de -----
helft van het in artikel 35, lid 3 bedoelde ma- -

hydrofoorinstallatie met bijbehorende meters en -
installaties gedogen, alles voorzover deze niet -
in de gemeenschappelijke gedeelten zijn/worden --
geplaatst. -----

Artikel 12. -----

Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de an-
dere eigenaars of gebruikers aansprakelijk voor -
de schade toegebracht aan het gebouw of de ge- --
meenschappelijke zaken en voor onredelijke hin- -
der, veroorzaakt door de schuld van hemzelf of --
van zijn huisgenoten en hij is verplicht, voorzo-
ver dit redelijk is, maatregelen te nemen of te -
duldten, die de strekking hebben bedoelde schade -
te voorkomen. -----

Artikel 13. -----

Het voortbrengen van muziek en andere storende --
geluiden is tussen vierentwintig uur 's nachts --
en 's morgens zeven uur verboden. -----

Artikel 14. -----

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de
zich daarin bevindende gemeenschappelijke ge- ---
deelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor
rekening en risico van de betrokken eigenaars. --
2. Het in lid 1 bepaalde geldt niet voor schade -
die veroorzaakt is door een evenement dat buiten
de betrokken privé gedeelten heeft plaats gehad.
In dat geval komt de schade voor de eigenaars ---
gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene -
die voor de schade aansprakelijk is. -----
3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende ge-
meenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappe- -
lijke zaken zijn voor rekening en risico van de -
eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal -
op degene die voor de schade aansprakelijk is. --

Artikel 15. -----

De vierde titel van het derde Boek van het Bur- -

gerlijk Wetboek is op de eigenaars en gebrui-
kers van toepassing. -----

Artikel 16. -----
Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht alle
handelingen na te laten, waardoor schade kan
worden toegebracht aan de belangen van hypo-
theekhouders en andere zakelijke gerechtigden en
hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan
zijn ter voorkoming van die schade. -----

Artikel 17. -----
Aan de appartementseigenaars gezamenlijk in casu
na te noemen vereniging van eigenaars is verbonden
het lidmaatschap van de vereniging genaamd: -
Vereniging flatgebouwen "Diedenweg", gevestigd te
Wageningen, welke ondermeer ten doel heeft het --
instandhouden, doen functioneren en exploiteren -
van een centrale-antenne installatie waarvan de
mast aangebracht is op of aan het flatgebouw Die-
denweg 83-85 te Wageningen. -----
D. Schulden en kosten voor rekening van de geza-
menlijke eigenaars. -----

Artikel 18. -----
Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel
875f, eerste lid onder a van het Burgerlijk Wet-
boek worden gerekend: -----
a. die welke gemaakt zijn in verband met het ----
normale onderhoud of het normale gebruik van -
de gemeenschappelijke gedeelten of van de ge-
meenschappelijke zaken of tot het behoud ----
daarvan, (voorzover niet zijnde service), al-
les tenzij in deze akte anders is bepaald; ---
b. die welke verband houden met noodzakelijke ---
herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen ---
van de gemeenschappelijke gedeelten en de ge-
meenschappelijke zaken, voorzover die inge- --
volge het reglement of een rechterlijke be- --

genaars; zij bevat de opgave van de punten der --
agenda alsmede de plaats van de vergadering. ----
7. De plaatsvervangende voorzitter treedt op in-
geval van ontstentenis of belet van de voorzit- -
ter. -----

8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de
voor de aanvang van de vergadering ondertekende -
presentielijst. -----

Artikel 35. -----
1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onvermin- --
derd het bepaalde in artikel 875q, lid 3 van het
Burgerlijk Wetboek. -----

2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft vol-
daan aan het bepaalde in artikel 875p van het ---
Burgerlijk Wetboek, heeft hij niet het recht ---
zijn stemrecht uit te oefenen, noch het recht ---
vergaderingen bij te wonen. -----

3. Het aantal stemmen in de vergadering bedraagt
maximaal vijfenveertig. Iedere eigenaar heeft het
aantal stemmen gelijk, aan de teller van het in -
artikel 25, lid 1 bedoelde breukdeel van het be-
trokken appartementsrecht. -----

Artikel 36. -----
1. Indien een appartementsrecht aan meer perso- -
nen toekomt zullen deze hun rechten in de verga-
dering slechts kunnen uitoefenen door middel van
een hunner of van een derde, daartoe schrifte- --
lijk aangewezen. -----

2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter ---
vergadering niet tot overeenstemming kunnen ko- --
men, is de meest gerede hunner bevoegd de kan- --
tonrechter te verzoeken een derde aan te wijzen -
als vertegenwoordiger. -----

Artikel 37. -----
Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in per- --
soon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtig- --

of een eerdere vergadering worden tevens nieuwe -
begrotingen opgesteld voor het aangevallen of het
komende jaar. -----

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dik- -
wijls de administrateur of de voorzitter zulks --
nodig achten, alsmede indien tenminste het aantal
eigenaars dat tenminste voor vijftwintig pro- -
cent (25%) deelgerechtigd is in de gemeenschap --
onder nauwkeurige schriftelijke opgave van de te
behandelen punten zulks verzoeken aan de admini-
strateur. -----

4. Indien een door eigenaars verlangde vergade- -
ring niet door de administrateur wordt bijeen- --
geroepen op een zodanige termijn, dat de ver- ---
langde vergadering binnen een maand na binnenko-
men van het verzoek wordt gehouden, zijn de ver-
zoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te --
roepen met inachtneming van dit reglement. -----

5. Door de vergadering wordt uit de eigenaars of
hun echtgenoten een voorzitter en een plaatsver-
vangend voorzitter benoemd. -----
De voorzitter en de plaatsvervangende voorzitter
worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien ---
verstande, dat zij als zodanig van rechtswege ---
defungeren zodra zij ophouden eigenaars te zijn.
Zij kunnen te allen tijde door de vergadering ---
worden ontslagen. -----

6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangende -
voorzitter, is belast met de leiding van de ver-
gaderingen; bij hun afwezigheid voorziet de ver-
gadering zelf in haar leiding. -----

De oproeping ter vergadering vindt plaats met ---
een termijn van ten minste acht vrije dagen en --
wordt verzonden naar de werkelijke of, in over- -
eenstemming met artikel 15, Boek I van het Bur- -
gerlijk Wetboek, gekozen woonplaats van de ei --

slissing, als bedoeld in artikel 875o van het
Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van --
bepaalde eigenaars, en voorzover niet vallende
onder service; -----

- c. de schulden en kosten van de vereniging, voor-
zover niet vallende onder de service; -----
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de ---
gezamenlijke eigenaars als zodanig verschul- -
digd aan één van hen of een derde; -----
- e. de kosten van een rechtsgeding waarin de ge- -
zamenlijke eigenaars als eisers of als ver- --
weerders optreden; -----
- f. de assurantiepremiën verschuldigd naar aan- --
leiding van de verzekeringen, die door het ---
reglement zijn voorgeschreven of waartoe in- -
gevolge artikel 28 door de vergadering is be-
sloten, voorzover niet vallende onder de ser-
vice; -----
- g. de verschuldigde publiekrechtelijke lasten ---
voorzover geen aanslag is opgelegd aan de af-
zonderlijke eigenaars; -----
- h. het waterverbruik respectievelijk het abonne-
ment drinkwaterlevering, voorzover de apparte-
mentsrechten niet afzonderlijk van een eigen -
watermeter zijn voorzien; -----
- i. de kosten van service (in de zin van de huur-
wetgeving) tenzij in deze akte anders is be- -
paald; -----
- j. de schulden en kosten van de in artikel 17 be-
doelde vereniging voorzover niet verschuldigd
door de appartementseigenaars afzonderlijk; --
- k. alle overige schulden en kosten, gemaakt in --
het belang van de gezamenlijke eigenaars als -
zodanig. -----

E. Jaarlijkse exploitatierekening en begroting --
en te storten bijdragen. -----

Artikel 19.

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten genoemd in het vorige artikel alsmede van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de kosten, verbonden aan het periodiek schilderwerk en noodzakelijke vernieuwingen, worden jaarlijks door de administrateur twee begrotingen ontworpen en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering gelegd, te weten:
 - a. één voor de schulden en kosten, genoemd in artikel 18, leden a tot en met g en k;
 - b. één voor de schulden en kosten, genoemd in artikel 18, leden h, i en j.
2. Met ingang van een door de vergadering van eigenaars vast te stellen datum zal door de eigenaars ten behoeve van de vereniging bij wijze van voorschot-bijdragen maandelijks aan de administrateur worden overgemaakt een/twaalfde gedeelte van hun na te melden aanslag in de onder 1 bedoelde bedragen, bij welke bedragen gevoegd wordt een/twaalfde gedeelte van het bedrag dat de eigenaars uit hoofde van de in artikel 39, lid 7, bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede een door de vergadering van eigenaars vast te stellen percentage van het totale bedrag van de begroting, zulks tot het vormen van het reservefonds, hierna in artikel 33 omschreven.
- Indien geen voorschot-bijdragen worden gestort, zullen de gezamenlijke kosten door de administrateur rechtstreeks aan de eigenaars worden doorberekend.
- ENNIA Levensverzekering N.V. zal geen voorschotten in het onderhoudsreservefonds behoeven te storten, maar haar stortingen renteloos schuldig blijven, zolang ENNIA Levensverzekering N.V. nog voor vijftientig procent (25%) of meer deelge-

- Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden gegeven tenzij krachtens besluit van de vergadering met toepassing van het bepaalde in artikel 39, lid 5, dan wel na opheffing van de splitsing.
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens besluit van de vergadering gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening, ten name van de vereniging.
 3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan slechts door de voorzitter en een van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na bekomen machtiging van de vergadering worden beschikt, tenzij de gelden worden gebruikt in overeenstemming met een tevoren vastgestelde begrotingspost.
 4. De vergadering zal kunnen besluiten tot belegging van de geldmiddelen van het reservefonds, welke belegging echter niet anders zal mogen geschieden dan op de wijze als aangegeven in de Beleggingswet.
 5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard op de wijze als door de vergadering bepaald.

II. Vergadering van eigenaars.Artikel 34.

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden op een door de vergadering te bepalen plaats.
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar zal een vergadering worden gehouden, waarin, in overeenstemming met artikel 19, lid 3, door de administrateur de exploitatierekeningen over het afgelopen boekjaar worden verstrekt die door de vergadering moeten worden goedgekeurd voor de vaststelling van de definitieve bijdrage(n) door iedere eigenaar. In deze

glement niet in strijd mogen zijn. -----
 Ook op deze regels is het in het voorafgaande ---
 lid bepaalde van toepassing. -----

3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te -- tekenen dat hij de bepalingen van het huishoude-
 lijk reglement zal naleven. Voor de toepassing --
 van deze bepaling wordt het vestigen van een za-
 kelijk genotsrecht op een appartementsrecht met -
 vervreemding gelijkgesteld. -----

M. Oprichting van een vereniging van eigenaars --
en vaststelling van statuten van deze vereni- ---
ging. -----

I. Algemene Bepalingen. -----
Artikel 31. -----

1. Bij deze wordt opgericht een vereniging van --
 eigenaars als bedoeld in artikel 875f, eerste lid
 onder e van het Burgerlijk Wetboek. -----

2. De naam van de vereniging zal luiden: "Vereni-
 ging van Eigenaars Gebouw Diedenweg 119/121 te Wa-
 geningen", gevestigd aldaar. -----

3. De vereniging heeft ten doel het behartigen --
 van de gemeenschappelijke belangen van de eige- -
 naars. -----

Artikel 32. -----

Het vermogen van de vereniging wordt gevormd door
 de bijdragen door de eigenaars verschuldigd over-
 eenkomstig de bepalingen van het reglement, als-
 mede door toevallige baten. -----

Artikel 33. -----

1. De vergadering van eigenaars kan besluiten tot
 het instellen van een reservefonds, waaruit bui-
 tengewone uitgaven kunnen worden bestreden, waar-
 bij dan tevens het percentage, bedoeld in artikel
 19, lid 2, zal moeten worden vastgesteld. -----

rechtigd is in de gemeenschap. -----

3. Na afloop van elk boekjaar, dat loopt van een
 januari tot en met eenendertig december (met uit-
 zondering van het eerste boekjaar, dat loopt van
 de datum waarop de vereniging in werking treedt -
 tot en met eenendertig december daaropvolgend), -
 worden ter berekening van de na te melden defini-
 tieve bijdragen door iedere eigenaar verschul- --
 digd, door de administrateur exploitatierekenin-
 gen opgesteld over dat boekjaar en ter vaststel-
 ling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd. --
 In deze rekeningen zullen de schulden en kosten -
 van dat boekjaar worden opgenomen. -----

4. Tenzij de vergadering anders beslist zullen --
 overschotten, betrekking hebbende op de onder- --
 houdsrekeningen van het afgelopen boekjaar naar -
 het reservefonds, hierna in artikel 33 omschre- -
 ven, worden overgeboekt. -----

De overschotten op de rekening service van het --
 afgelopen boekjaar zullen steeds aan de eigenaars
 worden gerestitueerd. -----

5. Mochten de exploitatierekeningen een tekort --
 opleveren, dan moeten de eigenaars dit tekort ---
 binnen een maand na daartoe door de administra- -
 teur te zijn aangemaand, aanzuiveren. -----

6. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na
 verloop van de in het vorige lid genoemde termijn
 het door hem verschuldigde aan de administrateur
 heeft voldaan, is hij daarover rente verschuldigd
 gelijk aan het percentage van de dan geldende ---
 wettelijke rente, vermeerderd met twee. -----
 Artikel 29 is van toepassing. -----

7. Bij incasso- en gerechtsprocedures komen de --
 hieraan verbonden kosten, waaronder begrepen de -
 in- en buitengerechtelijke kosten, voor rekening
 van de betreffende achterstallige eigenaar. -----

Artikel 20. -----
 Indien een eigenaar het bedrag/ de bedragen van -
 zijn definitieve bijdrage(n), niet binnen zes ---
 maanden na verloop van de termijn, bedoeld in lid
 5 van het vorige artikel, heeft voldaan, wordt/ -
 worden zijn schuld(en) omgeslagen over de andere
 eigenaars in verhouding als is omschreven in ar-
 tikel 25, lid 3, ongeacht de maatregelen die je-
 gens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen -
 en behoudens recht van verhaal van de andere ei-
 genaars op eerstgenoemde. -----

F. Het in gebruik geven door de eigenaar van zijn
 privé gedeelte aan een gebruiker. -----

Artikel 21. -----
 1. Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met --
 inbegrip van het mede-gebruik van de gemeen- ----
 schappelijke gedeelten en/of de gemeenschappe- --
 lijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, -
 zal die ander het gebruik slechts kunnen ver- ---
 krijgen na voorafgaande toestemming van de verga-
 dering casu quo de door laatstbedoelde ingestelde
 commissie, alsmede na ondertekening van een in --
 duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring dat -
 hij het reglement en het huishoudelijk reglement,
 alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876c -
 van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op hem
 betrekking hebben, zal naleven. -----
 2. Van de in lid 1 bedoelde verklaring behoudt --
 zowel de gebruiker als de administrateur een ---
 exemplaar. -----
 3. De in lid 1 bedoelde verklaring zal geacht ---
 worden ook betrekking te hebben op besluiten en -
 bepalingen die eerst na die verklaring worden ---
 vastgesteld, tenzij een beroep op die bepalingen --
 jegens de gebruiker in strijd zou zijn met --
 de goede trouw. -----

treding. -----
 2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de
 waarschuwing kan de vergadering hem een boete op-
 leggen. De boete wordt vastgesteld op ten hoogste
 eenduizend gulden (f. 1.000,--) en kan door de --
 vergadering van de vereniging van eigenaars wor-
 den gewijzigd met gewone meerderheid van stemmen,
 onverminderd de gehoudenheid van de overtreder --
 tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig
 zijn en onverminderd de andere maatregelen, welke
 de vergadering kan nemen krachtens de wet of het
 reglement. -----

3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eige-
 naar zijn financiële verplichtingen jegens de ---
 vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars --
 niet of niet tijdig nakomt. -----

4. De te verbeuren boeten komen ten bate van het
 reservefonds. -----

L. Huishoudelijk Reglement. -----

Artikel 30. -----
 1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande ar-
 tikelen kan het gebruik van de gemeenschappelij-
 ke gedeelten en van de gemeenschappelijke zaken -
 worden geregeerd door een huishoudelijk regle- --
 ment, dat alsdan zal worden vastgesteld en dat --
 kan worden aangevuld of gewijzigd door de verga-
 dering met een meerderheid van ten minste drie/-
 vierden van het aantal uitgebrachte stemmen, ---
 waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of ver-
 tegenwoordigd is, dat ten minste twee/derden van
 het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. -----
 Artikel 39, lid 5 is van overeenkomstige toepas-
 sing. -----

2. De regels als bedoeld in artikel 876c van het
 Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk --
 reglement worden opgenomen en zullen met het re-

ven, dan geschiedt zij op de wijze te bepalen --- door de vergadering van eigenaars, zulks blij- -- kende uit een door de voorzitter gewaarmerkt afschrift van de notulen der vergadering. ----- Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden de- zzer polis, zullen ondergetekenden tegenover alle belanghebbenden volledig zijn gekweten." -----

6. In geval door de eigenaars besloten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaalde in artikel -- 876j van het Burgerlijk Wetboek, leden 2 tot en - met 4 en artikel 876k van het Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien verstande dat uitkering - van het aan iedere eigenaar toekomende aandeel -- in de assurantiepenningen aan deze 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 verhou- ding vermeld in artikel 25, onverminderd het ver- haal op degene die voor de schade aansprakelijk - is. -----

8. Iedere eigenaar is bevoegd een suppletoire --- verzekering te sluiten. In het geval, bedoeld in het tweede lid van artikel 875 1 van het Burger- lijk Wetboek, is de administrateur tot het slui- ten van een suppletoire verzekering verplicht. --

K. Overtredingen. -----

Artikel 29. -----

1. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk - reglement, hetzij door een eigenaar hetzij door - een gebruiker, zal de administrateur de betrokke- ne een schriftelijke waarschuwing doen toekomen - per aangetekende brief en hem wijzen op de over-

4. De administrateur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of -- huishoudelijk reglement, alsmede van een besluit als bedoeld in artikel 876c van het Burgerlijk -- Wetboek, op de hoogte stellen. -----

5. Slechts de toestemming, bedoeld in dit artikel (casu quo het hierna opgenomen artikel 42) alsme- de de bepalingen in de artikelen 22, 23 en 24 --- gelden niet ten aanzien van degene(n) die het ge- bruik hebben verkregen van ENNIA Levensverzeke- ring N.V.. -----

Artikel 22. -----

1. Teneinde de toestemming van de vergadering te verkrijgen, zal de gegadigde zich schriftelijk -- tot de administrateur wenden, onder verstrekking van alle verlangde gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling van de gegadigde en zijn gezin -- en/of huisgenoten. -----

2. De administrateur is verplicht binnen veertien dagen na de ontvangst van het in het vorige lid - bedoelde schrijven een vergadering bijeen te roe- pen, waarop over de toelating van de gegadigde -- wordt beslist. -----

3. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen - plaatsvinden indien naar redelijkheid en billijk- heid van de overige bewoners niet mag worden ver- langd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet is voldaan aan het bepaalde in -- artikel 21 en 23. -----

Artikel 23. -----

1. De administrateur kan te allen tijde verlan- -- gen dat de gebruiker zich jegens de vereniging -- als borg verbindt voor de eigenaar, en wel voor - de richtige voldoening van hetgeen laatstgenoem- de ingevolge het reglement aan de vereniging --- schuldig is of zal worden. -----

2. Voormelde borgtocht zal zich slechts uit- ----
 strekken tot verplichtingen van de betrokken ei-
 genaar die opeisbaar worden na het tijdstip, ----
 waarop per aangetekende brief door de admini- ---
 strateur aan de gebruiker is medegedeeld dat de -
 vereniging van de in het vorige lid bedoelde be-
 voegdheid 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 ge- --
 schatte maandelijks huurwaarde van het desbe- --
 treffende privé gedeelte. -----

Verlangd zal kunnen worden dat de borg afstand --
 doet van het voorrecht van uitwinning en van ----
 alle andere voorrechten en excepties door de wet
 aan borgen toegekend of nog toe te kennen. -----

Artikel 24. -----

1. De gebruiker die zonder de in artikel 21 be- -
 doelde verklaring getekend te hebben of zonder --
 de in artikel 23 bedoelde verplichting te zijn --
 nagekomen dan wel zonder de ingevolge de in arti-
 kel 21 vereiste toestemming het privé gedeelte --
 betrokken heeft, kan door de administrateur hier-
 uit worden verwijderd en hem kan de toegang tot -
 de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd. -

2. Indien iemand zonder enige titel een privé ---
 gedeelte betrokken heeft kan hij hieruit door de
 administrateur worden verwijderd als onherroepe-
 lijk hiertoe door de eigenaars gemachtigd. De ---
 administrateur gaat niet tot ontruiming over dan
 nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft ----
 aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat --
 binnen veertien dagen beroep open op de vergade-
 ring. -----

G. Aandelen, die door de splitsing ontstaan, en -
aandelen in de verplichting tot het bijdragen in

ten blijven voor het herstel of de wederopbouw, -
 onverminderd artikel 876j, lid 4, Burgerlijk Wet-
 boek. -----

In het geval bedoeld in artikel 876j, lid 4 van -
 het Burgerlijk Wetboek zal, indien een eigenaar -
 zich heeft schuldig gemaakt aan een daad of ver-
 zuim, welke krachtens de wet of de verzekerings-
 voorwaarden gehele of gedeeltelijke ongehouden- -
 heid van de verzekeraar tot uitkering van de ----
 schadepenningen tot gevolg zou hebben, de uitke-
 ring van het aandeel van de betreffende eigenaar
 dienen te geschieden aan de verzekeraar. -----

5. De administrateur dient ervoor te zorgen, dat
 de verzekeringsovereenkomst de volgende clausule
 bevat: -----

"Zolang de eigendom van het hierbij verzekerde --
 gebouw gesplitst is in appartementsrechten, gel-
 den de volgende aanvullende voorwaarden. Een daad
 of verzuim van een eigenaar, welke krachtens de -
 wet of de verzekeringsvoorwaarden gehele of ge- -
 deeltelijke ongehoudenheid van ondergetekenden --
 tot uitkering van de schadepenningen tot gevolg -
 zou hebben, laat de uit deze polis voortvloeiende
 rechten onverlet. Niettemin zullen de ondergete-
 kenden in zodanig geval gerechtigd zijn, mits zij
 voor de uitkering de wens daartoe te kennen heb-
 ben gegeven, een aandeel in de schadepenningen --
 overeenkomende met het aandeel waarin de betref-
 fende eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is, -
 van deze terug te vorderen. Ingeval van toepas- -
 sing van artikel 876j, lid 4 van het Burgerlijk -
 Wetboek zal de uitkering van het aandeel in be- -
 doeld geval in plaats van aan de eigenaar ge- ---
 schieden aan de ondergetekenden. -----
 Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag van --
 vijftientighonderd gulden (f 2.500,--) te bo- -

voor in aanmerking komende overeenkomsten op ----
 naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden. -----
J. Regeling omtrent verzekering. -----
Artikel 28. -----
 1. Het gebouw zal door de administrateur worden -
 verzekerd bij een of meer door de vergadering -
 aan te wijzen verzekeraars tegen brand-, waaron-
 der begrepen ontploffingsschade. Voorts zal de --
 vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het ---
 aangaan van verzekering tegen andere gevaren. ---
 2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastge- ---
 steld door de vergadering; het zal wat de brand-
 verzekering betreft moeten overeenstemmen met de
 herbouwkosten van het gebouw. Dit bedrag zal na -
 definitieve vaststelling jaarlijks aangepast die-
 nen te worden. -----
 Zonodig kan het bedrag der verzekeringen op last
 van de administrateur door deskundigen worden ge-
 controleerd en nader vastgesteld. -----
 3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de ad-
 ministrateur afgesloten ten name van de gezamen-
 lijke eigenaars. Hij is daartoe slechts bevoegd -
 indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd. ---
 4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van
 de verzekeringsovereenkomsten uit te keren scha-
 depenningen, indien deze een bedrag van tienduizend
 gulden (f. 10.000,--) te boven gaan, te doen
 plaatsen op een voor de financiering van het her-
 stel van de schade krachtens besluit van de ver-
 gadering door de administrateur te openen afzon-
 derlijke bankrekening ten name van de vereniging,
 die de op deze rekening gestorte gelden zal hou-
 den voor de eigenaars; ten aanzien van de op deze
 rekening te storten gelden is artikel 33, leden 3
 tot en met 5 van overeenkomstige toepassing, met
 dien verstande dat de gelden steeds bestemd moe-

de schulden en kosten, die voor gemeenschappe- --
lijke rekening zijn. -----
Artikel 25. -----
 1. Ieder van de eigenaars is voor het in de om- -
 schrijving van zijn appartementsrecht genoemde --
 aandeel in de gemeenschap gerechtigd. -----
 2. De gemeenschappelijke baten worden ineenzelfde
 verhouding tussen de eigenaars verdeeld. -----
 3. In gelijke verhouding als in lid 1 vermeld, --
 zijn de eigenaars verplicht bij te dragen in de -
 schulden en kosten, die voor gemeenschappelijke -
 rekening zijn, behalve voor wat betreft de schul-
 den en kosten bedoeld in artikel 18, leden h, i -
 en j; -----
 laatst bedoelde schulden en kosten zijn voor re-
 kening van de eigenaars ieder voor een gelijk ge-
 deelte. -----
H. Ontzegging van het gebruik van privé gedeel- -
ten. -----
Artikel 26. -----
 1. Aan de eigenaar die zelf het recht van ge- ---
 bruik uitoefent en die: -----
 a. de bepalingen van het reglement of het huis- -
 houdelijk reglement of de bepalingen bedoeld -
 in artikel 876c van het Burgerlijk Wetboek ---
 niet nakomt of overtreedt; -----
 b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag --
 jegens de andere eigenaars en/of gebruikers, -
 kan door de vergadering een waarschuwing worden -
 gegeven dat indien hij, ondanks deze waarschuwing
 binnen een jaar nadat hij deze heeft ontvangen, -
 andermaal een of meer der genoemde gedragingen --
 verricht of voortzet, de vergadering overgaat ---
 tot de in het volgende lid bedoelde maatregel. --
 2. Wordt een of meer der in het vorige lid be- --
 doelde gedragingen binnen genoemde termijn ander-

maal gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de vergadering besluiten tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt. -----

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 ten minste veertien dagen voor de dag 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 een meerderheid van ten minste twee/derden van de uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin ten minste twee/derden van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd is. Artikel 39, lid 5 is van overeenkomstige toepassing.

5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden door de administrateur bij aangetekend schrijven ter kennis van de belanghebbende en van de op zijn appartement ingeschreven hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen de gronden vermelden die tot de maatregel hebben geleid. -----

6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal niet eerder ten uitvoer mogen wordengelegd dan na verloop van een termijn van een maand na verzending van de kennisgeving als in lid 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge artikel 876d van het Burgerlijk Wetboek schorst de tenuitvoerlegging van het genomen besluit met dien verstande, dat de schorsing wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met het besluit vereigt, zelfs wanneer de betrokkene tegen deze uitspraak de rechtsmiddelen van hoger beroep of cassatie zou

kunnen aanwenden. -----

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 lid 1, of indien hij niet voldoet aan de financiële verplichtingen voortvloeiende uit de door hem gestelde borgtocht. -----

I. Vervreemding en bezwaring van het appartementsrecht. -----

Artikel 27. -----

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd en met hypotheek en andere zakelijke rechten worden bezwaard. -----

Onder vervreemding valt ook toedeling. -----

2. Voor de terzake van het verkregen appartementsrecht verschuldigde voorschot-bijdragen en definitieve bijdragen die in het lopende of in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere eigenaar hoofdelijk aansprakelijk.

3. Alleen de vroegere eigenaar is aansprakelijk voor de extra voorschot-bijdragen bedoeld in artikel 39 en de definitieve bijdragen die verschuldigd zijn als gevolg van besluiten van de vergadering die tot stand gekomen zijn in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, die in voormeld tijdvak hebben plaats gehad. -----

4. In afwijking van het vorige lid is uitsluitend de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assurantiepremiën en het verschuldigde loon aan de administrateur, voorzover deze premie of dit loon opeisbaar is geworden na de vervreemding.

5. De administrateur draagt zorg dat alle daar

Ondergetekende, mr. Sjirk Albert Bijma, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Derk Gerhardus Hoek, notaris te Wageningen, verklaart:

- dat dit afschrift inhoudelijk een volledig en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is;
- dat het stuk waarvan dit stuk een afschrift is om negen uur vijftientwintig minuten (09:25 uur) is ondertekend;
- dat op de onroerende za(a)k(en) waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

LEVERING

Heden, twintig november tweeduizend zeventien, verschenen voor mij, mr. Sjirk Albert Bijma, hierna te noemen: 'notaris', als waarnemer van mr. Derk Gerhardus Hoek, notaris te Wageningen:

1.

hierna zowel tezamen als ieder afzonderlijk te noemen: "verkoper"; en

2.

hierna te noemen: "koper".

De verschenen personen verklaarden:

KOOP

Verkoper en koper hebben op acht november tweeduizend zeventien een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot het hierna te vermelden registergoed. Van de koopovereenkomst blijkt uit een onderhandse akte die hierna wordt aangeduid met "de Koopovereenkomst".

LEVERING

Ter uitvoering van de Koopovereenkomst levert verkoper hierbij aan koper, die hierbij aanvaardt:

OMSCHRIJVING REGISTERGOED

het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de flatwoning op de eerste woonlaag met bijbehorende berging in de onderbouw gelegen te 6706 CM Wageningen, **Diedenweg 121**, kadastraal bekend gemeente Wageningen, sectie **E**, complexaanduiding **5105**, appartementsindex **6**, hierna aangeduid met: "het Verkochte".

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, waaronder tevens dient te worden begrepen de inschrijving in de openbare registers, alsmede voor de fiscale gevolgen, wordt woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte.

EINDE KADASTERDEEL

Verkoper en Koper, hiervoor genoemd, worden tezamen hierna in deze akte genoemd: "**Partijen**".

Gebruik Registergoed

1. Het Registergoed bezit de feitelijke eigenschappen die voor een normaal gebruik als woonhuis nodig zijn.
2. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan Koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van de Koopovereenkomst, komen voor rekening en risico van Koper.
3. Voor gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die niet aan Koper bekend of kenbaar waren ten tijde van de totstandkoming van de Koopovereenkomst, is Verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.
4. Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij Verkoper een verwijt treft.

VOORAFGAANDE VERKRIJGING

Het registergoed is door verkoper in eigendom verkregen door de inschrijving ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers, in Register Hypotheken 4, op vijf december tweeduizend veertien in deel 65312 nummer 18 van een afschrift van een akte van levering wegens koop, houdende kwijting voor de betaling van de koopprijs, op vijf december tweeduizend veertien verleden voor genoemde notaris Hoek.

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN, KWITANTIE, UITBETALING KOOPPRIJS

De totale koopprijs is door Koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Van Putten Van Apeldoorn notarissen.

Zakelijke lasten

De zakelijke lasten zijn verrekend voor wat betreft de lopende termijnen. Voor zover er met betrekking tot het Registergoed belastingen en/of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven, worden deze niet tussen Partijen verrekend.

Kwitantie

Verkoper verleent aan Koper kwitantie voor de betaling van de koopprijs en vorenbedoelde zakelijke lasten.

Uitbetaling koopprijs

Verkoper heeft ermee ingestemd dat de koopprijs en overige te verrekenen of uit te betalen gelden onder berusting van Van Putten Van Apeldoorn notarissen blijft, totdat zeker is dat het Registergoed vrij van hypothecaire inschrijvingen en/of beslagen geleverd wordt.

Uitbetaling door mij, notaris, zal plaatsvinden conform de hieromtrent bestaande beroepsregels van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

BEDINGEN

De Koopovereenkomst is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten onder de volgende bedingen:

Kosten en belastingen

Artikel 1

1. Alle kosten van de levering, waaronder begrepen de notariële kosten, het kadastraal recht, alsmede de over die kosten verschuldigde omzetbelasting en de overdrachtsbelasting, voor zover verschuldigd zijn voor rekening van Koper.
2. Wegens de levering van het Verkochte is geen omzetbelasting verschuldigd.
3. Koper heeft aan Verkoper uitgekeerd het verschil tussen het bedrag dat aan overdrachtsbelasting zou zijn verschuldigd zonder vermindering van de heffingsgrondslag in verband met artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer, en het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Daarmee is bewerkstelligd dat het totaal bedrag dat Koper betaalt aan overdrachtsbelasting, vermeerderd met het aan Verkoper uit te keren bedrag wegens vergoeding als hiervoor vermeld, gelijk is aan het bedrag dat Koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 van de Wet op belastingen van rechtsverkeer. Bedoeld vergoedingsbedrag is door de Koper voldaan door storting op een kwaliteitsrekening van Van Putten Van Apeldoorn notarissen. Verkoper verleent hierbij aan Koper kwitantie voor de betaling van dit bedrag.

Leveringsverplichting, juridische en feitelijke staat

Artikel 2

1. Het Registergoed wordt aan Koper in eigendom overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper heeft in de Koopovereenkomst deze staat aanvaard en daarmee ook de op het Registergoed rustende publiekrechtelijke beperkingen, voorzover dat geen bijzondere lasten zijn.
2. Verschil tussen de werkelijke grootte van het appartement en de grootte zoals die blijkt uit de ten kantore van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers berustende tekening zal aan geen van Partijen enig recht verlenen.
3. Het Registergoed wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de Koopovereenkomst bevond, geheel leeg en ontruimd, vrij van huur, lease- en/of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik en ongevorderd.
Het voortgezet gebruik van Verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de Koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het Verkochte.

Tijdstip feitelijke levering, baten en lasten, risico

Artikel 3

De feitelijke levering (aflevering) van het Verkochte vindt plaats terstond na de ondertekening van deze akte.

Vanaf dat tijdstip komen de baten Koper ten goede, zijn de lasten, waaronder begrepen het voorschot van de service-kosten verschuldigd aan de vereniging van eigenaars, voor zijn rekening en draagt hij het risico van het Verkochte.

Titelbewijzen en bescheiden, aanspraken

Artikel 4

1. De op het Verkochte betrekking hebbende titelbewijzen en bescheiden als bedoeld in artikel 7:9 van het Burgerlijk Wetboek zijn, voor zover verkoper deze in zijn bezit had, aan koper afgegeven.
2. Alle aanspraken die Verkoper ten aanzien van het Verkochte kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen bouwer(s), architecten, (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 door de inschrijving van een afschrift van de onderhavige akte in de daartoe bestemde openbare registers, voor zover deze overdracht nog niet mocht hebben plaatsgevonden, zonder dat Verkoper tot vrijwaring verplicht is.
Verkoper is verplicht de hem bekende gegevens ter zake aan Koper te verstrekken en heeft Koper gemachtigd, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van Koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.
Voor zover deze aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als

bedoeld in artikel 6:251 van het Burgerlijk Wetboek is Verkoper verplicht op eerste verzoek van Koper aan een overdracht van die aanspraken mee te werken.

3. Verkoper is tevens verplicht garantiebewijzen welke met betrekking tot het Verkochte mochten bestaan aan Koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name van Koper te doen stellen.

Verklaringen van de Verkoper

Artikel 5

Verkoper heeft het volgende verklaard:

- a. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en levering van het Verkochte;
- b. aan Verkoper is niet bekend of het Registergoed enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het gemelde gebruik door Koper of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van het Registergoed, dan wel het nemen van andere maatregelen;
- c. voor zover aan Verkoper bekend is in het Registergoed geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig;
- d. aan Verkoper is niet bekend of in het Registergoed asbest is verwerkt.
Voorts wordt nog verwezen naar artikel 6.4.3.1. van de koopovereenkomst, waarin woordelijk staat vermeld:

“In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in de onroerende zaak kan voortvloeien.”

- e. aan Verkoper is niet bekend of ten aanzien van het Registergoed beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming genomen zijn door het bevoegd gezag;
- f. Verkoper staat er voor in dat op de dag van ondertekening van de Koopovereenkomst tot heden van overheidswege of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd, welke nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd;
- g. aan Verkoper is niet bekend of het Registergoed is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:
 - als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet
 - als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- h. aan Verkoper is niet bekend of het Registergoed is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:
 - als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet;
 - als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan;
- i. voor Verkoper bestaan ten opzichte van derden geen verplichtingen uit hoofde van

- een voorkeursrecht, optierecht of recht van wederinkoop;
- j. voor zover aan Verkoper bekend is het Verkochte niet opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten;
 - k. op het Registergoed rusten de gebruikelijke lasten, waarvan de verschenen termijnen zijn voldaan.

Energielabel

Artikel 6

Verkoper en Koper zijn ermee bekend dat ingevolge het Besluit energieprestatie gebouwen Verkoper verplicht is om een energielabel aan Koper beschikbaar te stellen, tenzij dit op grond van het Besluit en/of de Regeling Energieprestatie gebouwen niet verplicht is. Het eventueel niet overhandigen door Verkoper aan Koper van een energielabel is geheel voor rekening en risico van Verkoper. Verkoper is ermee bekend dat hem onder meer een last onder dwangsom of bestuurlijke boete zou kunnen worden opgelegd op grond van artikel 120b Woningwet indien de overhandiging van het energielabel aan Koper wél verplicht is.

Reglement van splitsing

Artikel 7

Koper is gebonden aan het reglement van splitsing, vastgesteld bij akte van splitsing in appartementsrechten op een april negentienhonderdtweeëntachtig verleden voor mr. F.K. Buijn, destijds notaris te Rotterdam, van welke akte een afschrift is ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in Register Hypotheken 4 op dertien april daarna in deel 6613 nummer 9, in welke laatstgemelde akte van toepassing is verklaard het modelreglement van splitsing van thans genaamd de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, zoals vastgesteld bij akte op tweeëntwintig februari negentienhonderd drieënzeventig verleden voor mr. J. Schrijner, destijds notaris te Rotterdam, van welk modelreglement een afschrift is ingeschreven ten kantore van voormelde Dienst in register Hypotheken 4, op één maart daarna in deel 3950 nummer 29.

Koper heeft van bedoelde akte van splitsing en van het reglement van splitsing kennisgenomen en verbindt zich, voor zoveel nodig, tot naleving van al het daarin gestelde.

Lidmaatschap vereniging van eigenaars

Artikel 8

1. Koper is ermee bekend dat hij als eigenaar van het Registergoed van rechtswege lid is van de vereniging: Vereniging van Eigenaars Gebouw Diedenweg 119-121 te Wageningen, gevestigd te Wageningen, hierna in deze akte genoemd: "vereniging van eigenaars".
2. Koper verbindt tot voldoening aan- en naleving van de verplichtingen, welke voor hem als lid van gemelde vereniging van eigenaars uit de wet, de statuten en eventuele huishoudelijke reglementen van de vereniging, alsmede uit het reglement van splitsing voortvloeien, van de inhoud van welke statuten en reglementen hij heeft kennisgenomen.

Servicekosten/bijdragen vereniging van eigenaars

Artikel 9

1. De servicekosten bedragen momenteel
per maand.
2. Alle heffingen ten aanzien van het Registergoed die voortvloeien uit voormelde akte van splitsing en/of het daarin van toepassing verklaarde reglement, komen met ingang van heden voor rekening van Koper. De hier bedoelde lopende heffingen zijn tussen Partijen naar rato verrekend.
3. Artikel 5:122 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat Koper tezamen met Verkoper hoofdelijk aansprakelijk is voor de bijdragen aan de vereniging van eigenaars die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden. De aan deze akte gehechte, door of namens het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven, verklaring bevat een opgave van de in de vorige zin bedoelde bijdragen. Deze eventuele verschuldigde bijdragen zijn echter ter zake van de onderhavige levering door Verkoper aan de vereniging van eigenaars voldaan, middels de afrekening van de notaris.
4. In de onderhavige levering is mede begrepen het aandeel van Verkoper in de eventueel aanwezige reserve- en/of onderhoudsfondsen van de vereniging van eigenaars, zijnde een bedrag ter grootte van
waarvan blijkt uit de in het vorige lid bedoelde, aan deze akte gehechte verklaring.

Financiën vereniging van eigenaars

Artikel 10

1. Verkoper staat er voor in dat de vereniging van eigenaars tot op heden geen andere schulden heeft dan die welke zijn te beschouwen als normale lasten en belastingen ter zake van het gebouw met de daarbij behorende grond en/of ter zake van de exploitatie, verzekering en administratie daarvan.
2. Verkoper staat er voor in dat de vereniging van eigenaars tot op heden geen besluiten heeft genomen, waaruit voor de appartementseigenaren een aanmerkelijke verzwaring van bestaande financiële verplichtingen van aanmerkelijke omvang voortvloeit.
Omtrent concrete voornemens om tot dergelijke besluitvorming over te gaan is de Verkoper niets bekend.

Opstalverzekering

Artikel 11

Koper is verplicht deel te nemen in de lopende opstalverzekering.

BESTAANDE (BEPERKTE/ZAKELIJKE) RECHTEN, KWALITATIEVE VERPLICHTINGEN EN/OF BIJZONDERE BEPALINGEN

Aan verkoper zijn geen bestaande beperkte zakelijke rechten, kwalitatieve verplichtingen en/of bijzondere bepalingen bekend, anders dan eventueel in de akte zijn opgenomen.

ONTBINDENDE VOORWAARDEN UIT ONDERLIGGENDE OVEREENKOMSTEN

Alle ontbindende voorwaarden, ook die zijn overeengekomen in de Koopovereenkomst

of in nadere overeenkomsten die op de koop betrekking hebben, zijn nu uitgewerkt. Geen van Partijen kan zich ter zake van deze koop en levering nog op een ontbindende voorwaarde beroepen.

KOOPOVEREENKOMST

Voorzover daarvan in deze akte niet is afgeweken blijft hetgeen tussen Partijen bij de Koopovereenkomst is overeengekomen onverminderd van kracht.

VOLMACHT(EN) HYPOTHECAIRE INSCHRIJVINGEN

De verschenen personen verklaren bij deze onherroepelijk volmacht te geven aan één van de medewerkers van het kantoor van de notaris-bewaarder van deze akte, daartoe aan te wijzen door de notaris-bewaarder van deze akte, om voor en namens Partijen mee te werken aan de doorhaling van eventueel bestaande hypotheek-/pandrechten betrekking hebbende op het Verkochte en alles te doen wat de gevolmachtigde terzake zal nuttig of nodig oordelen, waaronder het doen opmaken, tekenen en in de daartoe bestemde openbare registers doen inschrijven, woonplaats te kiezen en verder al datgene meer te doen, wat de gevolmachtigde(n) in dat verband nodig of gewenst zal/zullen achten, zulks met de bevoegdheid voor ieder der gevolmachtigden een ander voor zich in de plaats te stellen.

TOESTEMMING

De comparanten sub 1 verklaarden elkaar over en weer de krachtens artikel 1:88 Burgerlijk Wetboek vereiste toestemming tot verkoop te hebben verleend.

ARTIKEL 7:2 LID 2 BURGERLIJK WETBOEK

Aan Koper is (een kopie van) de door Partijen getekende Koopovereenkomst ter hand gesteld. De termijn als bedoeld in artikel 7:2 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek – voor zover deze van toepassing is – inmiddels is verstreken, zonder dat door Koper een beroep op ontbinding is gedaan.

HEFFING OVERDRACHTSBELASTING (artikel 13 WBR)

Voor de berekening van de overdrachtsbelasting wordt een beroep gedaan op vermindering van de grondslagwaarde, omdat het verkochte door verkoper of zijn rechtsvoorganger(s) binnen zesendertig (36) maanden vóór het ondertekenen van deze akte is verkregen belast met overdrachtsbelasting of met niet-aftrekbare omzetbelasting.

SLOT

WAARVAN AKTE is verleden te Wageningen op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend.

De zakelijke inhoud van de akte is aan hen opgegeven en toegelicht, zij hebben verklaard tijdig voor het verlijden van de akte van de inhoud ervan te hebben kennisgenomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing ervan geen prijs te stellen.

Deze akte is beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend, eerst door de verschenen personen en vervolgens door mij, notaris, om negen uur vijftwintig minuten (09:25 uur).

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 20-11-2017 om 09:50 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 71971 nummer 35.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van QuoVadis CSP - PKI Overheid CA - G2 met nummer

15C762F212054724CACHEDAAB208B6AB8922756E4 toebehoort aan Sjirk Albert Bijma.

Naam bewaarder: Mr. B.H.J. Roes.