

## MEMORANDUM

Aan : VVE Markenhoven / P.Busker  
Dienst Parkkergebouwen / R. Schnieders

Van : JJNS Consultancy B.V. / J. ten Have

Datum : 6 januari 2015

Betreft : Installaties en voorzieningen Bewonersdeel (-1) en Publiekdeel (-2)  
Parkeergarage Markenhoven te Amsterdam

---

### A. Algemeen.

Door de "Vereniging van Eigenaars Parkeergarage Markenhoven, gelegen te Amsterdam aan de Anne Frankstraat", hierna te noemen: **VVE** en de gemeentelijke Dienst Parkeergebouwen Amsterdam (onderdeel van de Dienst Amsterdam Beheer), hierna te noemen: **Parkeergebouwen** is opdracht verstrekt aan JJNS Consultancy B.V., gevestigd te Geldermalsen, hierna te noemen: **JJNS**, en IRS+ B.V., gevestigd te Hoofddorp, hierna te noemen: **IRS**, om advies uit te brengen over de vraag wat gerekend moet worden tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken behorend tot de Parkeergarage Markenhoven te Amsterdam, hierna te noemen: **Parkeergarage** dan wel onderdeel uitmaakt van het privé gedeelte van de 2 tot de Parkeergarage behorende appartementsrechten, te weten:

1. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op niveau -1 gelegen parkeerlaag met in totaal 237 parkeerplaatsen, de ten behoeve van deze parkeerlaag te realiseren ventilatiekanalen alsmede alle overige uitsluitend ten behoeve van de parkeerlaag op niveau -1 te realiseren apparatuur en voorzieningen, welke parkeerlaag de bovenste parkeerlaag betreft van de uit twee parkeerlagen en bergingen bestaande Parkeergarage, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3379-A, appartementsindex 10, hierna te noemen: **Bewonersdeel**; en
2. het appartementsrecht rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de op niveau -2 gelegen parkeerlaag met in totaal 353 parkeerplaatsen, de in- en uitgang met hellingbaan ten behoeve van auto's gelegen aan de noordoost zijde (ofwel Anne Frankstraat zijde) van de Parkeergarage met de boven deze in- en uitgang te realiseren luifel, twee in- en uitgangen met trappenhuisen ten behoeve van voetgangers gelegen aan de noordoost- respectievelijk zuidwest zijde van de Parkeergarage en de in/of bij deze in- en uitgangen te realiseren toegangsapparatuur en betaalautomaten, en voorts vier nooduitgangen, de ten behoeve van deze parkeerlaag te realiseren ventilatiekanalen alsmede alle overige uitsluitend ten behoeve van de parkeerlaag op niveau -2 te realiseren apparatuur en voorzieningen, welke parkeerlaag de onderste parkeerlaag betreft van de uit twee parkeerlagen en bergingen bestaande Parkeergarage, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie P, complexaanduiding 3379-A, appartementsindex 11, hierna te noemen: **Publieksdeel**.

Tevens is aan JJNS gevraagd advies uit te brengen over de vraag op welke wijze de kosten verband houdend met het hiervoor bedoelde advies verdeeld dient worden over de eigenaar/eigenaren van het Bewonersdeel en het Publiekdeel.

Tenslotte is JJNS gevraagd advies uit te brengen over artikel 23 B van de akte houdende ondersplitsing van 16 juni 1997, hierna te noemen: **Akte**, waarbij de Parkeergarage is

(onder)gesplitst en het appartementsrecht Bewonersdeel en het appartementsrecht Publieksdeel is ontstaan. Het gaat dan met name om de vraag welke (toegang)apparatuur op de hellingbaan privé dan wel gemeenschappelijk is en daarmee al dan niet onder de werking van bedoeld artikel 23B valt.

## **B. Juridische situatie.**

Bij akte houdende hoofdsplitsing op 16 juni 1997 verleden, hierna de noemen: **Hoofdkte**, is het complex Markenhoven te Amsterdam gesplitst in een zevental appartementsrechten waaronder het appartementsrecht rechtgevend op de Parkeergarage. Zoals hiervoor onder algemeen aangegeven is in de Akte vervolgens de Parkeergarage gesplitst in een tweetal appartementsrechten, te weten het Bewonersdeel en het Publieksdeel.

Relevante bepalingen Akte in verband met de vraagstelling:

### *A. Definities.*

#### Artikel 1.

*In dit reglement wordt verstaan onder:*

- a. enz.*
- c. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het gebouw met toebehoren die blijkens deze akte en de splitsingstekening niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;*
- d. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder c;*
- e. "privé gedeelte": het gedeelte/de gedeelten van het gebouw met toebehoren dat/die blijkens deze akte en de splitsingstekening bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;*
- f. enz.*

#### Artikel 2.

- 1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd als volgt:*
  - de eigenaar van het appartementsrecht met index 10 voor 24/100<sup>e</sup> aandeel (Bewonersdeel);*
  - de eigenaar van het appartementsrecht met index 11 voor 76/100<sup>e</sup> aandeel (Publieksdeel);*
- 2. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid van dit artikel vermelde breukdelen gerechtigd tot de gemeenschappelijke baten.*
- 3. De eigenaars zijn voor de in het eerste lid van dit artikel vermelde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten die voor de rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.*
- 4. Alle overige kosten voor zover deze betrekking op een privé gedeelte hebben, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.*

### *C. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS.*

#### Artikel 3.

*Tot de schulden en kosten, welke komen voor rekening van de gezamenlijke eigenaars, worden gerekend:*

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of van de gemeenschappelijke zaken of tot behoud van daarvan, voor zover die ingevolge dit reglement of en rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars;*
- b. die welke verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen van de gemeenschappelijke gedeelten of van de*

- gemeenschappelijke zaken, voorzover die ingevolge dit reglement of en rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a;*
- c. de schulden en kosten van de vereniging;  
enz.*
  - i. alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars.*

*Enz.*

#### **F. GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN DE GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN.**

##### Artikel 9.

- 1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden - voor zover aanwezig - ondermeer gerekend:
  - a. die zaken en gedeelten, welke blijkens het bepaalde in artikel 1, onder c en d van Reglement I (reglement in Hoofdakke) tot gemeenschappelijke gedeelten en zaken zijn gedefinieerd en waarvan een nadere omschrijving is gegeven in artikel 9, lid 1 van Reglement I;*
  - b. de leidingen voor afvoer van hemelwater en goten alsmede de riolering en de hoofdleidingen en dergelijke voor water, elektriciteit en telefoon en centrale antenne-inrichting en in verband daarmee te realiseren bouwkundige voorzieningen, indien en voor zover deze niet uitsluitend ten behoeve van één appartementsrecht strekken en niet vallen onder het betreffende nutsbedrijf.**
- 2. De niet onder lid 1 van dit artikel vallende gedeelten en zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaar(s)/gebruiker(s) in wiens privé gedeelte deze zich bevinden respectievelijk ten behoeve van wiens privé gedeelte deze dienen.*

*Enz.*

##### Artikel 17.

*Enz.*

- 5. Voor wat betreft de tot het appartementsrecht met index 11 (Publieksdeel) behorende en voor motorrijtuigen bestemde in- en uitgang met hellingbaan alsmede de tot dat appartementsrecht behorende en voor voetgangers bestemde in- en uitgang met hellingbaan alsmede de tot dat appartementsrecht behorende en voor voetgangers bestemde in- en uitgang aan de noordoost-zijde van het gebouw geldt dat deze tevens als in- en uitgang gebruikt mogen worden door de eigenaars/gebruikers van het appartementsrecht met index 10 (Bewonersdeel). Zodra de kostenverdeling ter zake van de voor motorrijtuigen bestemde in- en uitgang met hellingbaan niet meer wordt geregeld ingevolge het hierna in artikel 23B bepaalde, zullen de kosten van onderhoud, herstel en vernieuwing ter zake van deze in- en uitgang in onderling overleg tussen partijen worden bepaald, daarbij de frequentie van het gebruik door beide eigenaars/gebruikers in acht nemend.  
De kosten ter zake van bedoelde voetgangers in- en uitgang komen te allen tijde geheel ten laste van de eigenaars van het appartementsrecht met index 11 (Publieksdeel).*

##### Artikel 19.

- 1. Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte is verplicht de installaties en aansluitingen voor water, elektriciteit, radio, televisie, telefoon. Centrale brandmeld installaties met bijbehorende meters en installaties alsmede andere soortgelijke voorzieningen, ook die welke later met toestemming van de vergadering of Vergadering I zijn aangebracht, te gedogen.*

2. *Een eigenaar of gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte moet de voorzieningen welke bij oplevering door de bouwer van het gebouw in een privé gedeelte (mede) ten behoeve van een ander privé gedeelte aanwezig waren, gedogen.*

*Enz.*

Artikel 23B.

Bijzondere bepaling ter zake van beheer.

1. *Indien en zolang het appartementsrecht met index 11 (Publieksdeel) in volle eigendom toebehoort aan de gemeente Amsterdam geldt – in afwijking van het overigens in dit reglement bepaalde – het volgende.  
De gemeentelijke dienst Parkeergebouwen Amsterdam (onderdeel van de Dienst Amsterdam Beheer) danwel een daarmee gelijk te stellen gemeentelijke dienst voert het beheer ter zake van zowel de tot het appartementsrecht met index 10 (Bewonersdeel) als de tot het appartementsrecht met index 11 (Publieksdeel) behorende privé gedeelten. De terzake van dit beheer geldende voorwaarden en bepalingen dienen de eigenaars in onderling overleg overeen te komen.  
Uitgangspunten voor bedoelde overeenkomst zijn:*
  - a. *de door bedoelde dienst ter zake van haar beheer van het appartementsrecht met index 10 (Bewonersdeel) in rekening te brengen beheersvergoeding zal in overeenstemming zijn met een gebruikelijke door onafhankelijke marktpartijen in rekening te brengen beheersvergoeding.*
  - b. *In het kader van bedoeld beheer zal bedoelde dienst bevoegd zijn ter zake van een privé gedeelte normaal gebruikelijke onderhouds- en/of herstellen/of vernieuwingswerkzaamheden op te dragen. Voor zover deze werkzaamheden betrekking hebben op het appartementsrecht met index 10 (Bewonersdeel), zullen de kosten daarvan in rekening worden gebracht aan de eigenaar van het appartementsrecht met index 10 (Bewonersdeel). Voor zover deze werkzaamheden betrekking hebben op het appartementsrecht met index 11 (Publieksdeel), zullen de kosten daarvan komen ten lasten van de eigenaar van het appartementsrecht met index 11 (Publieksdeel), zulks onverminderd het hierna sub c bepaalde;*
  - c. *De kosten:*
    - *verband houdend met onderhoud, herstel of vernieuwing van de in- en uitgang met hellingbaan komen voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 10 (Bewonersdeel) voor een/zesde aandeel en voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht met index 11 (Publieksdeel) voor vijf/zesde aandeel;*
    - *verband houdende met onderhoud, herstel of vernieuwing van de ten behoeve van bedoelde in- en uitgang strekkende toegangsapparatuur komen voor rekening van de eigenaars van de appartementsrechten met de indices 10 (Bewonersdeel) en 11 (Publieksdeel) ieder voor zodanig aandeel als correspondeert met de mate van ieders gebruik van bedoelde apparatuur;*
  - d. *ten aanzien van niet-normaal gebruikelijk onderhoud (kunstuitingen daaronder begrepen), herstel of vernieuwing ten aanzien van de in- en uitgang met hellingbaan geldt dat deze eveneens door de eigenaar van het appartementsrecht met index 11 (Publieksdeel) opgedragen kunnen worden, zij het dat de daarmee samenhangende kosten geheel komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht met index 11 (Publieksdeel).  
Indien tot in de vorige zin bedoelde niet-normaal-gebruikelijk onderhoud, herstel of vernieuwing wordt besloten door beide eigenaars gezamenlijk zullen de daaraan verbonden kosten tussen partijen worden verdeeld overeenkomstig alsdan ter zake te maken afspraken.*

2. *De in het vorige lid bedoelde overeenkomst zal tussen partijen gesloten zijn uiterlijk honderdtachtig dagen nadat het gebouw voor gebruik aan de eigenaars is opgeleverd.*

*Indien partijen binnen de in de vorige zin vermelde termijn geen overeenstemming hebben bereikt, zal een geschillencommissie worden ingesteld binnen dertig dagen na het verstrijken van de in de vorige zin vermelde termijn. Het hierna in artikel 42, lid 2 tot en met 5 bepaalde is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat lid 4 zo gelezen dient te worden dat de uitspraak van de commissie gelijk staat aan een door de eigenaars gesloten overeenkomst als in het vorige lid van dit artikel bedoeld.*

### **C. Rapport IRS.**

Door IRS is op 1 december 2014 een rapport, hierna te noemen: **Rapport**, uitgebracht inzake de duiding van de installaties in het Bewonersdeel en het Publieksdeel. In het Rapport wordt nader ingegaan op het belang van de installatie in de werking voor veiligheid en het hebben en houden van de vergunning voor exploitatie en/of beheer van zowel de stalling voor particulier gebruik (Bewonersdeel) als die voor publieksgebruik (Publieksdeel). In het Rapport wordt uitgelegd hoe de werking van bedoelde installaties zich verhoudt tot de gebouwdelen en hoe deze gezien moeten worden ten aanzien van al dan niet gezamenlijk gebruik, voorschriften en vergunningverlening.

Het Rapport is als **bijlage** aan dit memorandum gehecht.

### **D. Installaties of zaken/gedeelten gemeenschappelijk of privé.**

Hierna zal ik voor de beantwoording van de vraag in hoeverre zaken/gedeelten van de Parkeergarage gemeenschappelijk of privé zijn de volgorde van het Rapport aanhouden en per onderdeel, zo daar aanleiding toe is, aangeven op welke gronden tot een kwalificatie gemeenschappelijk of privé is gekomen.

Tevens zal ik per onderdeel ingaan op de kostenverdeling.

1. 01 Speedgates entree Anne Frankstraat 3 stuks, elektrisch gestuurd.  
Gemeenschappelijk op grond van het bepaalde in art 1. sub d van de Hoofdakte en art. 9. lid 1, sub a van de Akte.

Kosten via de VVE.

2. 02 Parkeerinstallatie, toegangscontrole laag -1 en laag -2.

Privé Publieksdeel op grond van omschrijving in appartementsrecht in combinatie met de splitsingstekening behorend bij de Akte.

Kosten: art. 23B lid 1 sub c 2<sup>e</sup> aandachtstreepje van de Akte.

3. 03 Speedgates laag -1

Privé Bewonersdeel op grond van art. 1 sub e en 9, lid 2 van de Akte in combinatie met de omschrijving van het appartementsrecht Bewonersdeel want deze apparatuur dient uitsluitend dit appartementsrecht.

Kosten: art 23B lid 1, sub b. van de Akte.

#### 4. 04 Branddeuren.

De 2 branddeuren in laag -1 (Bewonersdeel) zijn privé Bewonersdeel op grond van art. 1 sub e en 9, lid 2 van de Akte in combinatie met de omschrijving van het appartementsrecht Bewonersdeel want deze apparatuur/voorzieningen dient/dienen uitsluitend dit appartementsrecht.

Kosten: art 23B lid 1, sub b. van de Akte.

De 3 branddeuren in laag -2 (Publieksdeel) zijn privé Publieksdeel op grond van art. 1 sub e en 9, lid 2 van de Akte in combinatie met de omschrijving van het appartementsrecht Publieksdeel want deze apparatuur/voorzieningen dient/dienen uitsluitend dit appartementsrecht.

Kosten: art 23B lid 1, sub b. van de Akte.

Roldeur als sluiting van -1 naar -2 is gemeenschappelijk op grond van art. 1 lid d van de Akte in combinatie met de omschrijving in beide appartementsrechten (Bewonersdeel en Publieksdeel) nu de betreffende voorziening niet uitsluitend dient voor een bepaald appartementsrecht.

Kosten via VVE.

#### 5. 05 Lichtplan.

Gemeenschappelijk, met uitzondering van de armaturen en lampen, op grond van art. 1 lid d van de Akte in combinatie met de omschrijving in beide appartementsrechten (Bewonersdeel en Publieksdeel) nu de betreffende voorziening niet uitsluitend dient voor een bepaald appartementsrecht.

Kosten via VVE.

De armaturen en lampen zijn privé voor hetzij het Bewonersdeel hetzij het Publieksdeel afhankelijk van de vraag binnen welk deel deze zaken zich bevinden, een en ander op grond van art. 1 sub e en 9, lid 2 van de Akte in combinatie met de omschrijving van het betreffende appartementsrecht want deze apparatuur/voorzieningen dient/dienen uitsluitend het betreffende appartementsrecht.

Kosten: art 23B lid 1, sub b. van de Akte.

#### 6. 06 Brandmeldcentrale.

Gemeenschappelijk op grond van art. 1 lid d van de Akte in combinatie met de omschrijving in beide appartementsrechten (Bewonersdeel en Publieksdeel) nu de betreffende voorziening niet uitsluitend dient voor een bepaald appartementsrecht.

Kosten via VVE.

#### 7. 07 Ontruimingsinstallatie

Gemeenschappelijk op grond van art. 1 lid d van de Akte in combinatie met de omschrijving in beide appartementsrechten (Bewonersdeel en Publieksdeel) nu de betreffende voorziening niet uitsluitend dient voor een bepaald appartementsrecht.

Kosten via VVE.

8. 08 CO/LPG-installatie.

Gemeenschappelijk op grond van art. 1 lid d van de Akte in combinatie met de omschrijving in beide appartementsrechten (Bewonersdeel en Publieksdeel) nu de betreffende voorziening niet uitsluitend dient voor een bepaald appartementsrecht.

Kosten via VVE.

9. 09 Ventilatie-installatie.

Gemeenschappelijk, met uitzondering van de ventilatoren, op grond van art. 1 lid d van de Akte in combinatie met de omschrijving in beide appartementsrechten (Bewonersdeel en Publieksdeel) nu de betreffende voorziening niet uitsluitend dient voor een bepaald appartementsrecht.

Kosten via VVE.

De ventilatoren die zich bevinden in het Publieksdeel zijn privé voor het Publieksdeel. De ventilatoren die zich bevinden in Bewonersdeel, met uitzondering van een aantal ventilatoren die uitsluitend dienen voor het Publieksdeel, zijn privé voor het Bewonersdeel, een en ander op grond van art. 1 sub e, 9, lid 2 en 19 lid 2 van de Akte in combinatie met de omschrijving van het betreffende appartementsrecht want deze apparatuur/voorzieningen dient/dienen uitsluitend het betreffende appartementsrecht.

Kosten: art 23B lid 1, sub b. van de Akte.

10. 010 Noodstroomaggregaat.

Gemeenschappelijk op grond van art. 1 lid d van de Akte in combinatie met de omschrijving in beide appartementsrechten (Bewonersdeel en Publieksdeel) nu de betreffende voorziening niet uitsluitend dient voor een bepaald appartementsrecht.

Kosten via VVE.

11. 011 Telefoonaansluiting BMC en portiersloge.

Gemeenschappelijk op grond van art. 1 lid d van de Akte in combinatie met de omschrijving in beide appartementsrechten (Bewonersdeel en Publieksdeel) nu de betreffende voorziening niet uitsluitend dient voor een bepaald appartementsrecht.

Kosten via VVE.

12. 012 CCTV (onderdeel ontruimingsinstallatie).

Gemeenschappelijk op grond van art. 1 lid d van de Akte in combinatie met de omschrijving in beide appartementsrechten (Bewonersdeel en Publieksdeel) nu de betreffende voorziening niet uitsluitend dient voor een bepaald appartementsrecht.

Kosten via VVE.

13. 013 Droge brandleidingen.

Gemeenschappelijk op grond van art. 1 lid d van de Akte in combinatie met de omschrijving in beide appartementsrechten (Bewonersdeel en Publieksdeel) nu de betreffende voorziening niet uitsluitend dient voor een bepaald appartementsrecht.

Kosten: via VVE.

14. 014 Personenlift.

Privé Publieksdeel op grond van omschrijving in appartementsrecht in combinatie met de splitsingstekening behorend bij de Akte.

Kosten: art. 23B lid 1 sub b van de Akte.

15. 015 Sanitaire installatie laag -2.

Privé Publieksdeel op grond van omschrijving in appartementsrecht.

Kosten: art. 23B lid 1 sub b van de Akte.

16. 016 Sanitaire installatie laag -0.

Privé Publieksdeel op grond van omschrijving in appartementsrecht.

Kosten: art. 23B lid 1 sub b van de Akte.

17. 017 Verwarming portiersloge.

Privé Publieksdeel op grond van omschrijving in appartementsrecht.

Kosten: art. 23B lid 1 sub b van de Akte.

18. 018 Koeling portiersloge.

Privé Publieksdeel op grond van omschrijving in appartementsrecht.

Kosten: art. 23B lid 1 sub b van de Akte.

19. 019 Telefoonaansluiting portiersloge.

Privé Publieksdeel op grond van omschrijving in appartementsrecht.

Kosten: art. 23B lid 1 sub b van de Akte.

20. 020 Handblussers portiersloge

Privé Publieksdeel op grond van omschrijving in appartementsrecht.

Kosten: art. 23B lid 1 sub b van de Akte.

21. 021 Reclameborden, verlichting.

Privé Publieksdeel op grond van omschrijving in appartementsrecht.

Kosten: art. 23B lid 1 sub b van de Akte.

22. 022 Naamborden, routeborden.



Privé Publieksdeel op grond van omschrijving in appartementsrecht.

Kosten: art. 23B lid 1 sub van de Akte.

23. 023 Drankautomaten.

Privé Publieksdeel op grond van omschrijving in appartementsrecht.

Kosten: art. 23B lid 1 sub b van de Akte.

24. 024 Automatische deuren entree Markenhovenplein.

Privé Publieksdeel op grond van omschrijving in appartementsrecht.

Kosten: art. 23B lid 1 sub b van de Akte.

Waar hierboven in dit sub D. wordt aangegeven dat de kosten via de VVE lopen brengt dit met zich dat:

1. de kosten op grond van art. 3 van de Akte gedragen worden door de gezamenlijke eigenaars overeenkomstig de verdeelsleutel opgenomen in artikel 2, lid 1 en 3 van de Akte; en
2. de besluitvorming met betrekking tot onderhoud, herstel en vernieuwing van de betreffende zaken/installaties plaatsvindt binnen en door de VVE en de regeling van art. 23B in de Akte geen toepassing vindt.

#### **E. Hellingbaan en art. 23B Akte.**

De vraag met betrekking tot de (toegang)apparatuur op de hellingbaan is hierboven in sub D. onder 2 en 3 aan de orde gekomen en beantwoord en tevens aan het slot van bedoelde paragraaf.

Uit de omschrijving van het appartementsrecht Publieksdeel en de tekst van art 23B lid 1 sub c 1<sup>e</sup> aandachtstreepje van de Akte blijkt verder duidelijk dat de in- en uitgang met hellingbaan onderdeel uitmaken van het appartementsrecht Publieksdeel. De kosten worden gedragen overeenkomstig het bepaalde in art. 23B lid 1 sub c 1<sup>e</sup> aandachtstreepje van de Akte.

In de bespreking te Amsterdam (DIVV) van 11 augustus 2014 waarbij aanwezig waren namens Parkeergebouwen de heer R. Schnieders, namens VVE de heer P. Busker, namens IRS de heer H van Kommer en namens JJNS de heer J. ten Have werd geconstateerd dat:

- de te sluiten overeenkomst als bedoeld in art. 23 B nimmer is gesloten;
- Parkeergebouwen en VVE het wenselijk achten dat die overeenkomst alsnog wordt gesloten; en
- Parkeergebouwen en VVE JJNS (nogmaals) opdracht geven een concept van bedoelde overeenkomst op te stellen.

Zoals hiervoor in sub D aan het slot onder 2. is aangegeven kan de overeenkomst alleen zien op de zaken/installaties als in de vorige paragraaf vermeld onder 2, 3, 4 deels, 5 deels, 9 deels en 14 tot en met 24 alsmede de in- en uitgang van en de hellingbaan.

Uit het Rapport valt op te maken dat het onwenselijk is met het oog op de verleende vergunningen (en het behoud daarvan), het onderhoud, vernieuwing en vervanging door meerdere partijen VVE en/of Parkeergebouwen te laten uitvoeren. Voorwaarde echter om al deze zaken via de in art. 23B van de Akte bedoelde, nog te sluiten, overeenkomst te regelen is dat voor zover het gemeenschappelijke zaken/installaties betreft die normaal gesproken via de VVE dienen te lopen, de uitvoering aan Parkeergebouwen over te laten op basis van een periodiek (jaarlijks) vooraf op te stellen budget/begroting. Dit laatste behoeft dan verdere uitwerking in die overeenkomst.

Verder is het van belang om in bedoelde overeenkomst aandacht te besteden aan de mogelijkheid/wenselijkheid om de overeenkomst ook te laten gelden voor rechtsoptvolgers van Parkeergebouwen (als eigenaar van het Publieksdeel) teneinde zo onderhoud ed. zo veel mogelijk in één hand te houden en daarmee de mogelijke risico's voor intrekking van vergunningen te beperken.

#### **F. Kostenverdeling advieskosten.**

De advieskosten worden gedragen door de gezamenlijke eigenaars nu deze vallen onder het bepaalde in art. 3 sub i van de Akte (kosten gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars) en wel overeenkomstig de verdeelsleutel voor kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars, opgenomen in artikel 2, lid 1 en 3 van de Akte.

---