

HUISHOUDELIJK REGLEMENT ONDERSPLITSING STADS-HUIS (Versie die op 27-02-2024 in werking is getreden)

INLEIDING

1. Met welke reglementen heeft de eigenaar te maken?

Reglement (hoofd)splitsing, te vinden in de akte van hoofdsplitsing in appartementsrechten “Stads-Huis”, die op 24-07-2020 voor notaris Smelt te Almelo is verleden.

Reglement ondersplitsing, te vinden in de akte van ondersplitsing in appartementsrechten “Stads-Huis”, die op 24-07-2020 voor notaris Smelt te Almelo is verleden.

Eventueel huishoudelijk reglement (hoofd)splitsing, nog niet bestaand.

Huishoudelijk reglement ondersplitsing, zie onderstaand.

Voor de eigenaren van de appartementen zijn het reglement ondersplitsing en het huishoudelijk reglement ondersplitsing in de dagelijkse praktijk het belangrijkste.

De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, het reglement (hoofd)splitsing, het reglement ondersplitsing en het eventuele huishoudelijk reglement (hoofd)splitsing gaan boven die van het onderstaande huishoudelijk reglement ondersplitsing.

2. Juridische basis reglement ondersplitsing en huishoudelijk reglement ondersplitsing

In de akte van ondersplitsing, waar in de koopakte Levering appartementsrecht(en) in het “Stads-Huis” naar verwezen wordt, is onder andere bepaald dat als reglement, zoals bedoeld in artikel 5:111 onder d van het Burgerlijk Wetboek, geldt het modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, opgenomen in een akte op 06-06-2018 door notaris Kolster te Rotterdam. Wel heeft notaris Smelt te Almelo daar enkele wijzigingen in aangebracht en een aanvulling aan toegevoegd (zie pagina 42 van de akte van ondersplitsing).

Let wel: het eerder onder kopers verspreide “Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017” opgenomen in een akte van notaris Kolster, voor deze verleden op 19-12-2017, is niet het reglement ondersplitsing, maar het reglement (hoofd)splitsing.

De tekst van het reglement ondersplitsing is in zijn geheel opgenomen in de akte van ondersplitsing op de pagina's 42 t/m 108, inclusief de door notaris Smelt aangebrachte (inhoudelijke en taalkundige) wijzigingen en aanvulling.

Dit reglement ondersplitsing is, mits niet strijdig met het reglement hoofdsplitsing of het Burgerlijk Wetboek, te allen tijde leidend. Het huishoudelijk reglement mag dan ook nooit strijdig zijn met de bepalingen in het reglement ondersplitsing, maar is aanvullend en soms een nader uitwerking binnen de daartoe geboden ruimte.

In artikel 64 (lid 1 tot en met 6) van het reglement ondersplitsing wordt bepaald dat de vergadering een huishoudelijk reglement kan vaststellen ter regeling van een aantal met name genoemde onderwerpen.

Lid 3 van dit artikel geeft aan dat bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, het reglement ondersplitsing, het reglement hoofdsplitsing of het (eventuele) huishoudelijk reglement hoofdsplitsing niet geldig zijn.

In het huishoudelijk reglement dienen de bepalingen van het huishoudelijk reglement hoofdsplitsing, dat er ten tijde van de vaststelling van onderstaand reglement nog niet is, opgenomen te worden.

Met “de wet” wordt met name bedoeld op boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Een belangrijk artikel daarin is 128:

“1. De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat.
2. Iedere appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een in het vorige lid bedoelde regel na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden.”

Met afzonderlijk geheel wordt een privé-gedeelte bedoeld (woonruimte, berging, privé parkeerplaats).

Een gebruiker is bijvoorbeeld een huurder van een woonruimte.

3. Vaststelling en wijziging reglementen

Het reglement ondersplitsing maakt integraal deel uit van de akte van ondersplitsing. Dat reglement is, met inbegrip van de door notaris Smelt aangebrachte wijzigingen en aanvulling, al vastgesteld bij het verlijden van deze akte voor de notaris. De akte (en dus ook het reglement ondersplitsing) kan wel gewijzigd worden, mits niet in strijd met de wet of de akte van hoofdsplitsing, respectievelijk het daarvan deel uitmakende reglement (hoofd)splitsing, maar daarvoor is in beginsel instemming van alle eigenaars vereist. Zie voor alle

aspecten hiervan artikel 65, de leden 1 t/m 11, op de pagina's 104 en 105 van de akte.

Het huishoudelijk reglement kan veel eenvoudiger vastgesteld en gewijzigd worden. Daarvoor voldoet een meerderheid van tenminste twee derden van de uitgebrachte stemmen, waarbij blanco stemmen niet tot de uitgebrachte stemmen worden gerekend. Wel dienen daartoe op de betreffende vergadering in eerste instantie tenminste twee derden van het totaal aantal potentieel uit te brengen stemmen vertegenwoordigd te zijn. Ook dient, zoals in artikel 20 lid 2 is aangegeven, het huishoudelijk reglement, maar ook elke wijziging daarvan, na vaststelling gepubliceerd te worden in de openbare registers van het kadaster. Het huishoudelijk reglement dient daartoe bij het kadaster aangeboden te worden in de vorm van een notariële akte of samen met een notariële verklaring waaruit blijkt dat het op de juiste wijze tot stand is gekomen (vastgesteld door een vergadering van eigenaars waarin het vereiste quorum aanwezig was en tenminste twee derden voor gestemd heeft). In beide gevallen kost dat dus tijd en geld.

4. Groeimodel

Dit huishoudelijk reglement is een groeimodel. Na toekomstige vaststelling van een eventueel huishoudelijk reglement hoofdsplitsing zullen de bepalingen daarvan aan dit reglement toegevoegd moeten worden. En werkende weg zal er mogelijk behoefte ontstaan aan uitbreiding of verbetering van dit reglement.

5. Geen dubbele teksten

Bepalingen van het reglement ondersplitsing worden in dit huishoudelijk reglement zo weinig mogelijk herhaald, omdat dat niets toe zou voegen en dit reglement anders onhanteerbaar uitgebreid zou worden.

BEPALINGEN HUISHOUDELIJK REGLEMENT ONDERSPLITSING

Artikel 1. Inleidende bepalingen

1. Dit reglement geldt voor alle eigenaars en gebruikers (zoals huurders) van privé-gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, verdere aan- en toebehoren en terreinen. Waar in dit reglement van eigenaar wordt gesproken, wordt daaronder mede verstaan de gebruiker krachtens welke titel ook.

2. De termen die in dit huishoudelijk reglement worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die, welke in het reglement ondersplitsing worden gehanteerd.

3. Iedere eigenaar wordt geacht van de inhoud van het reglement

ondersplitsing en dit huishoudelijk reglement op de hoogte te zijn en zich aan de regels daarvan te houden.

4. Iedere eigenaar draagt er zorg voor dat zijn/haar huisgenoten, bezoekers en personeel bedoelde regels eveneens naleven.

5. Bepalingen in dit huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet, het reglement ondersplitsing, het reglement hoofdsplitsing of het eventuele huishoudelijk reglement hoofdsplitsing zijn niet geldig.

1. Gemeenschappelijke gedeelten en zaken

Artikel 2. Gebruik gemeenschappelijke gedeelten en zaken

1. Het is niet toegestaan daken en overige ruimtes te betreden welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn.

2. De gemeenschappelijke ruimten dienen te allen tijde schoon, veilig en wat de gangen betreft volledig vrij te worden gehouden. Dat laatste ten behoeve van onbelemmerde doorgang van hulpdiensten en ter voorkoming van struikelen en vallen, bijvoorbeeld bij rookontwikkeling, e.e.a. conform de eisen die het Besluit Bouwwerken Leefomgeving en de brandweer aan vluchtroutes stellen. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten zaken van welke aard ook te plaatsen of op te hangen, met dien verstande dat het in de gangen, ongeacht het gestelde in de eerste zin, toegestaan is in een strook van maximaal 40 cm. breed vanaf de wand gerekend, in de directe omgeving van de eigen voordeur voorwerpen te plaatsen, mits niet licht ontvlambaar. Daarmee wordt, gelet op de breedte van de gangen, nog net voldaan aan de eisen die de brandweer aan vluchtroutes stelt.

Blijkens artikel 23 lid 4 van het reglement ondersplitsing kan de vergadering voor een scootmobiel zo nodig, op verzoek van de betreffende eigenaar, een uitzondering maken. Vanwege het risico van het in brand vliegen van (de accu van) een scootmobiel staat de brandweer stalling van een scootmobiel binnen het gebouw echter alleen in het souterrain toe.

Scootmobielen van bewoners en bezoekers mogen daarom alleen in het souterrain gestald worden op door het bestuur aan te wijzen locaties.

Het is niet toegestaan in of aan de buitenkant van de voordeuren van de woningen en de daarbij horende kozijnen, alsmede de daaraan grenzende wanden te boren, zagen en plakken en dergelijke.

In afwijking van het gestelde in de vorige zin mogen naambordjes bevestigd worden, zij het alleen geplakt en onder het reeds aanwezige huisnummer. De voorkeur gaat daarbij uit naar naambordjes in dezelfde uitvoering als de huisnummers, maar dat is niet verplicht.

Sleutelkastjes mogen alleen aangebracht worden met uitdrukkelijke toestemming en conform voorschrift van het bestuur.

Onder verwijzing naar artikel 23.3 van het reglement ondersplitsing is het ophangen met behulp van een professioneel ophangstelsel van kunst en overige decoraties aan de wanden wel toegestaan onder door het bestuur nader te bepalen voorwaarden.

3. Het is eigenaars niet toegestaan gemeenschappelijke installaties te bedienen op een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn, resp. deze (tijdelijk) uit te schakelen.

Het is de individuele eigenaar niet toegestaan energie af te nemen van de gemeenschappelijke energievoorzieningen.

4. Huishoudelijk afval dient door de eigenaar zelf te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde ondergrondse afvalcontainers in de publieke ruimte.

Grof vuil en (klein) chemisch afval dienen door de eigenaar zelf te worden afgevoerd, bijvoorbeeld naar het Afvalbrengpunt Almelo.

Karton en papier idem of naar een inzamelpunt. Karton - in aangepast formaat - en papier kunnen met behulp van de Twente Milieupas ook gedeponereerd worden in de ondergrondse afvalcontainer voor papier aan het Waagplein.

Het is niet toegestaan vetten en olie in het riool te lozen.

5. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw dan wel op de grond van verlichting, banieren, vlaggen, reclameaanduidingen, antennes, schotels, zonnepanelen, luchtbehandelings- en koelinstallaties en andere apparatuur of voorwerpen is niet toegestaan, tenzij met toestemming van de ALV. Deze bepaling geldt ook voor de balkons en loggia's.

Het aanbrengen van sfeer- en/of feestverlichting op de balkons en loggia's is wel toegestaan, mits de wanden en hekwerken daardoor niet beschadigd raken.

Het is toegestaan een of meer vlaggenmasten te plaatsen in de buitenruimte om daar als VvE bij gepaste gelegenheden de vlag van Nederland, de provincie Overijssel, de gemeente Almelo en/of de Europese Unie of, indien daar naar de mening van het bestuur een specifieke aanleiding toe is, een andersoortige vlag (zonder commerciële achtergrond) aan te bevestigen.

Het ophangen van wasgoed aan de buitenzijde van de balkons is niet toegestaan.

Het zichtbaar aanbrengen van te koop en/of te huur borden is toegestaan.

6. Het is niet toegestaan te roken in de gemeenschappelijke gedeelten, ook niet op het dakterras, behalve in enkele in artikel 5 lid 10 genoemde uitzonderingen, ook niet op het eigen terrein buiten het gebouw (o.a. ter voorkoming van milieuverontreinigende sigarettenpeuken met niet afbreekbare filters).

7. In de voor eigenaars vrij toegankelijke gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zijn huisdieren toegestaan, mits aangeliind. De eigenaar draagt er zorg voor dat het huisdier geen ongemak of overlast veroorzaakt en ruimt onverhoopt door het huisdier veroorzaakte verontreiniging onmiddellijk op.

8. Sporten in de gemeenschappelijke gedeelten is alleen toegestaan op het dakterras, met inachtneming van het gestelde in artikel 5 lid 4 en 5 van dit reglement, en, in het geval van slecht weer, in de hal bij de ingang aan de oostzijde. Dit laatste in afwachting van een eventueel door het bestuur voor te stellen structurele oplossing binnen het gebouw.

9. Het stallen van (brom)fietsen (alleen van bewoners) in de gemeenschappelijke gedeelten is slechts toegestaan in een daartoe door het bestuur aan te wijzen en gemarkeerde binnenruimte. Ongeacht het gestelde in de vorige zin mogen elektrische fietsen op last van de brandweer wegens gevaar van ontbranding alleen in het souterrain gestald worden.

Artikel 3. Veiligheid

1. Iedere eigenaar is gehouden afsluitbare ramen en deuren van de gemeenschappelijke gedeelten steeds afgesloten te doen zijn na gebruik en/of bij het verlaten van de ruimte en ziet erop toe dat de toegang tot het gebouw aan onbevoegden wordt ontzegd.

2. Iedere eigenaar dient zich te allen tijde aan de veiligheidsinstructies en -voorschriften te houden.

3. Het is niet toegestaan veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het gebouw aan te passen, te blokkeren, te verwijderen of anderszins hun functie te wijzigen, tenzij conform een besluit daartoe van de vergadering.

4. Iedere eigenaar onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens ingeval van nood.

5. Iedere eigenaar is gehouden het bestuur per omgaande te informeren over hem/haar bekende gebreken of onvolkomenheden aan veiligheidsvoorzieningen in het gebouw, van welke aard ook.

Artikel 4. Lift

1. Het gebruik van de lift dient de toegang tot het gebouw door anderen niet te hinderen. Ingeval van verhuizingen is het niet toegestaan de lift voor langere tijd aan het gebruik door anderen te onttrekken.

2. Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan het interieur van de lift of de liftdeuren dient de nodige voorzorg in acht genomen te worden, onder meer door deze zaken af te dekken en op een oordeelkundige wijze te verplaatsen.

3. Indien er onverhoopt toch schade veroorzaakt wordt door de eigenaar of door personen die handelen onder zijn/haar verantwoordelijkheid dient de eigenaar deze schade nog dezelfde dag schriftelijk aan het bestuur te melden.

Artikel 5. Dakterras en keuken

1. In dit artikel wordt onder “keuken” verstaan de ruimte naast het dakterras, op een van de twee toegangsdeuren aangeduid met “keuken”, waarbinnen zich keukenfaciliteiten, twee (vergader)tafels met stoelen, alsmede twee separate toiletten bevinden.

2. Het bestuur regelt het beheer van en de aanmeldingen en de zorg voor het dakterras en de keuken.

3. Alle eigenaars en hun bezoek kunnen gebruik maken van het dakterras en de keuken.

Er wordt van hen verwacht dat ze zorgvuldig omgaan met het meubilair en dat ze geen spullen achtergelaten die niet bij het dakterras en/of de keuken horen. De in de keuken aanwezige spelletjes mogen alleen daar en op het dakterras gebruikt worden en dienen na gebruik opgeruimd te worden. De in de keuken aanwezige boeken mogen wel ter lezing tijdelijk meegenomen worden naar elders.

Na gebruik van kopjes en glazen dienen deze afgewassen en opgeruimd te worden (afwasspullen aanwezig in het keukenkastje).

4. Het dakterras en de keuken kunnen gebruikt worden voor niet commerciële incidentele bijeenkomsten zoals familiebijeenkomsten, gezelligheidsbijeenkomsten of andere bijeenkomsten ten behoeve van de eigenaars voor maximaal 50 personen. Het dakterras en de keuken kunnen niet gereserveerd worden voor officiële feestdagen. Ze zijn op die dagen beschikbaar voor algemeen gebruik door de eigenaars. Zie voor een overzicht van officiële feestdagen de site van de rijksoverheid.

De keuken kan ook gebruikt worden voor vergaderingen van het bestuur, van door de ledenvergadering instelde commissies en voor andere aan de VvE gelieerde bijeenkomsten.

Voor elk gebruik dient gereserveerd te worden. Indien bij gereserveerd gebruik van het dakterras ook het gebruik van de keuken gewenst is dient dat bij de reservering specifiek vermeld te worden.

5. De toewijzing van het gebruik vindt plaats in volgorde van aanvraag.

6. Periodiek gebruik van het dakterras voor collectief sporten is toegestaan, mits daarvoor gereserveerd wordt en het dakterras na het sporten in dezelfde staat als bij aanvang wordt achtergelaten. Indien daar naar zijn oordeel

aanleiding toe is kan het bestuur echter besluiten dat een concurrerende reservering voorrang krijgt, ten gevolge waarvan het sporten incidenteel naar een andere dag en/of tijdstip verplaatst dient te worden.

7. De keuken is voorzien van 2 toiletten (m en v), koelkast, vaatwasser, magnetron, koffiezetapparaat en waterkoker.

Ook zijn, behoudens het gestelde in lid 14, coffeepads, theezakjes, koffiemelk en suiker beschikbaar.

Verder kan men gebruik maken van serviesgoed, diverse soorten kunststof glazen en bestek voor 50 personen. Er zijn geen pannen of schalen voor de bereiding van eten. Die dient men zo nodig zelf mee te nemen. Wel zijn er schoonmaakmiddelen, met uitzondering van schoonmaakdoekjes, aanwezig.

8. Al dan niet open vuur is niet toegestaan. Het gebruik van barbecues, mits elektrisch, is toegestaan. Alleen indien gebruik van een elektrische barbecue niet toereikend geacht wordt i.v.m. de te verwachten groepsgrootte kan voor gebruik van een barbecue op gas, mits tijdig van tevoren aangevraagd, toestemming verkregen worden van het bestuur, dat daaraan eisen zal verbinden met betrekking tot de aanwezigheid van blusapparatuur en verscherpt toezicht.

9. Het voortbrengen van harde muziek of storend geluid is niet toegestaan. Zachte achtergrondmuziek is wel toegestaan.

10. Overlast, bijvoorbeeld ten gevolge van drankgebruik, is niet toegestaan. Het gebruik van verdovende middelen is niet toegestaan.

Roken is, zoals ook in alle overige gemeenschappelijke gedeelten in en rond het gebouw, niet toegestaan, behalve in de volgende situaties: indien er slechts één (rokende) persoon aanwezig is of een groepje van alleen rokers, onder de voorwaarden dat er geen peuken en/of andere rommel worden achtergelaten en dat het roken beëindigd wordt zodra niet rokende personen het dakterras betreden.

In het geval van bijeenkomsten zoals bedoeld in lid 4 is degene die reserveert er verantwoordelijk voor dat gasten vooraf over deze regels geïnformeerd worden en dat ze zich daaraan houden.

Wanneer blijkt dat men zich niet aan deze regels houdt kunnen aanwezigen elkaar daarop aanspreken en proberen een en ander in goed onderling overleg op te lossen. Indien dat onverhoopt niet lukt kan het bestuur achteraf geïnformeerd worden en gaat dit daarna zo nodig het gesprek aan met betrokkenen. Bij herhaling van de gesignaleerde problemen kan, indien het dezelfde personen betreft, reservering in de toekomst, al dan niet tijdelijk, geweigerd worden. Uiteraard kan bij escalatie ter plekke zo nodig de politie

ingeschakeld worden.

11. Alle eet- en drinkwaren, met uitzondering van de in lid 7 bedoelde koffie, thee en dergelijke, alsmede handdoeken, vaatdoeken en schoonmaakdoekjes dienen door de eigenaar die gereserveerd heeft zelf meegebracht te worden en na afloop van het gebruik van het dakterras en/of de keuken ook weer te worden meegenomen.

Bij reservering van het dakterras en de keuken voor bijeenkomsten zoals bedoeld in de eerste zin van lid 4 dient degene die reserveert, in afwijking van het gestelde in lid 7, wel zelf koffie, thee, koffiemelk en suiker mee te nemen en mag er geen gebruik gemaakt worden van de aanwezige voorraad in de keuken. Afval dient door de eigenaar die gereserveerd heeft verwijderd te worden.

12. Het dakterras en de keuken, inclusief de toiletten, dienen na gebruik weer schoon te worden opgeleverd. Als dit, naar het oordeel van het bestuur, niet naar behoren is gedaan kan het schoonmaken worden uitbesteed aan een derde en kunnen de kosten daarvan op degene die gereserveerd heeft worden verhaald.

13. Als na afloop van de overeengekomen gebruiksduur blijkt dat er gebreken zijn ontstaan aan het meubilair, de apparatuur of het serviesgoed of indien er serviesgoed stuk is gegaan kunnen de kosten hiervan op eigenaar die gereserveerd heeft worden verhaald.

Artikel 6. Logeerkamer

1. Het bestuur regelt het beheer van en de aanmeldingen en de zorg voor de logeerkamer.

2. Van de logeerkamer kan gebruik worden gemaakt door maximaal twee bezoekers van de eigenaars voor uiterlijk 3 nachten achter elkaar. De toewijzing van het gebruik van de logeerkamer vindt plaats in volgorde van aanvraag.

3. De logeerkamer is volledig ingericht en voorzien van een tweepersoonsbed van 1.80 m. breed en 2.00 m. lang, een dekbed, hoofdkussens, een hoeslaken, een dekbedovertrek en slopen. De eigenaar die de logeerkamer heeft gereserveerd dient zelf zorg te dragen voor het opmaken en afhalen van het bed en het wassen en strijken van het gebruikte beddengoed.

4. De logeerkamer dient na gebruik weer schoon te worden opgeleverd. Als dit, naar het oordeel van het bestuur, niet naar behoren is gedaan kan het schoonmaken worden uitbesteed aan een derde en kunnen de kosten daarvan op de eigenaar die gereserveerd heeft verhaald worden door de VvE.

5. In handdoeken, vaatdoeken en schoonmaakdoekjes dient de eigenaar die gereserveerd heeft zelf te voorzien. Overige schoonmaakspullen zijn aanwezig.

Afval dient door de eigenaar die gereserveerd heeft verwijderd te worden. Er wordt zorgvuldig omgegaan met het meubilair en dergelijke en er worden geen spullen achtergelaten die niet bij de logeerkamer horen.

6. Het voortbrengen van harde muziek of storend geluid is niet toegestaan. Het is verboden om in de logeerkamer te roken. Wanneer blijkt dat deze regel wordt overtreden kan het gebruik van de logeerkamer in de toekomst geweigerd worden.

7. Huisdieren, met uitzondering van officiële hulphonden, zijn niet toegestaan in de logeerkamer.

Artikel 7. Parkeerplaatsen

Van de parkeerplaatsen die op het terrein van de VvE aan de voorzijde van het gebouw zijn aangelegd mogen de eigenaren alleen gebruik maken:

- voor ongelimiteerd parkeren op hun privé-parkeerplaats indien ze een dergelijke parkeerplaats in eigendom hebben;
- voor kort parkeren (laden/lossen) op de twee daartoe aangewezen en aangeduide parkeerplaatsen;
- voor het opladen van de accu's van hun eigen elektrische auto's op de twee daartoe aangewezen en aangeduide parkeerplaatsen;
- voor het parkeren en/of opladen van deelauto's op de twee daartoe aangewezen en aangeduide parkeerplaatsen.

Kort parkeren houdt in dat dit zo kort als enigszins mogelijk gebeurt, in geen geval langer dan 30 minuten.

Na afloop van het opladen van de eigen elektrische auto verwijdert de eigenaar deze zo spoedig mogelijk, zodat een andere eigenaar de accu van zijn/haar auto kan gaan opladen.

Tijdelijke ontheffing

Zolang de palen voor het opladen van elektrische auto's van eigenaren nog niet gebruikt kunnen worden en er nog geen sprake is van deelauto's mogen de twee voor opladen aangewezen en aangeduide parkeerplaatsen, respectievelijk de twee voor parkeren en/of opladen van deelauto's aangewezen en aangeduide parkeerplaatsen benut worden als extra parkeerplaatsen voor kort parkeren (laden/lossen gedurende maximaal 30 minuten).

Artikel 8. Gemeenschappelijke tuin

1. De tuin en het buitenmeubilair in de tuin zijn vrij toegankelijk voor eigenaars en hun bezoek, maar verboden voor onbevoegden.

2. Om te voorkomen dat de tuinbeplanting vertrapt, beschadigd of vernield wordt dient de tuin alleen betreden te worden via de betonnen stapstenen.

- 3.** Eigenaars dragen er zorg voor dat hun bezoekers zich daar ook van bewust zijn.
- 4.** Met uitzondering van hulphonden zijn huisdieren in de tuin niet toegestaan.
- 5.** In het geval de hond van een eigenaar bij het uitlaten aan de buitenkant van de tuin in een onbewaakt ogenblik toch binnen de grens van de tuin poept ruimt de eigenaar de poep op, zoals dat ook verplicht is in de openbare ruimte. De eventuele poep van een hulphond binnen de tuin wordt zo mogelijk door de eigenaar verwijderd.
- 6.** In de tuin zijn barbecueën en roken niet toegestaan.
- 7.** Geluids- of andere overlast, bijvoorbeeld ten gevolge van drankgebruik, is niet toegestaan.
Het gebruik van verdovende middelen is niet toegestaan.
- 8.** Afval, bijvoorbeeld ten gevolge van het gebruiken van consumpties, wordt bij het verlaten van de tuin meegenomen.
- 9.** In de tuin mogen geen chemische onkruidbestrijdingsmiddelen worden toegepast.
- 10.** Graven en spitten in de tuin, het verwijderen van (dood) plantmateriaal en/of onkruid en het aanbrengen van (vervangende) planten mag alleen gedaan worden door of onder verantwoordelijkheid van de leden van de tuincommissie en/of een ingehuurde hovenier. Noodzakelijk graaf- en spitwerk ten behoeve van aanleg of onderhoudswerkzaamheden, anders dan in het kader van het tuinonderhoud, mag alleen gebeuren door daartoe gekwalificeerd personeel met medeweten vooraf en waar mogelijk in aanwezigheid van de tuincommissie.
- 11.** Hoogwerkers mogen alleen gebruik maken van de opstelplaatsen bij de tuinvakken 2 en 3. Daarbuiten is de draagkracht van de tuinbodem absoluut ontoereikend voor gebruik van een hoogwerker.
Er mogen geen stempels aangebracht worden buiten de opstelplaatsen, noch rijplaten op de plantvakken.
- 12.** De opstelplaatsen zijn geen parkeerplaatsen, parkeren daarop, ook kort parkeren voor laden en lossen, is dan ook verboden.
- 13.** De tuinverlichting functioneert met behulp van een tijdklok vanaf het invallen van de schemering tot de ingestelde eindtijd, onafhankelijk van het tijdmechanisme met behulp waarvan de verlichting bij de ingang aan de oostzijde werkt. Eventuele verzoeken om de ingestelde tijd van de tuinverlichting aan te passen kunnen ingediend worden bij de tuincommissie die het bestuur daarover vervolgens van advies dient.
- 14.** Bewoners die overlast ervaren ten gevolge van het gebruik van de tuin

en/of het tuinmeubilair kunnen de betreffende personen daarop aanspreken en proberen een en ander in goed onderling overleg op te lossen. Indien dat niet haalbaar is of onverhoopt niet lukt, kan het bestuur geïnformeerd worden. Het bestuur gaat zo nodig het gesprek met betrokkenen aan. Het stelt de tuincommissie hiervan in kennis en besluit in overleg met deze of er aanleiding is aanpassingen van (het gebruik van) tuin en/of meubilair door te voeren.

II. Privé-gedeelten

Artikel 9. Gebruik privé-gedeelten

- 1.** Iedere eigenaar is verplicht het bestuur schriftelijk te informeren over ingebruikgeving van zijn/haar privé-gedeelte aan een derde. Dit dient tijdig te gebeuren, dat wil zeggen voorafgaand aan de ingebruikgeving. De schriftelijke informatie gebeurt onder overlegging van een exemplaar van een door de gebruiker/huurder in drievoud ondertekende en gedagtekende verklaring dat hij/zij de bepalingen van het reglement ondersplitsing en het huishoudelijk reglement zal naleven. Daartoe stelt het bestuur een standaard verklaring beschikbaar.
- 2.** Onderverhuur aan derden door de huurder van een appartement is niet toegestaan.
- 3.** Commerciële exploitatie is niet toegestaan. Onder commerciële exploitatie wordt onder meer verstaan gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, het bieden van short-stay, bed en breakfast, airbnb en logiesverblijf.
- 4.** De aanwezigheid van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, explosieve en verontreinigende stoffen en grote hoeveelheden vuurwerk is niet toegestaan.
- 5.** Het is niet toegestaan op onoordeelkundige wijze wijzigingen in de elektrische installatie in het privé-gedeelte aan te brengen.
- 6.** Al dan niet open vuur/haardinstallaties zijn niet toegestaan. In de privé-gedeelten en op balkons/loggia's is het gebruik van barbecues, mits elektrisch, toegestaan.
- 7.** Het is niet toegestaan een mechanische afzuigkap of de afvoer van een wasdroger of airco aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.
- 8.** Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze geen overlast veroorzaken, zoals in de vorm van lawaai en stank.
- 9.** Indien een huisdier overlast bezorgt kan het bestuur uit eigener beweging of op verzoek de eigenaar verplichten om maatregelen te nemen, waaronder een (gedeeltelijk) verbod. Een dergelijke maatregel wordt schriftelijk door het bestuur aan de eigenaar bekend gemaakt en treedt na vier weken in werking.

De eigenaar kan gedurende vier weken na de dag waarop hij/zij van de maatregel kennis heeft genomen of heeft kunnen nemen beroep tegen de maatregel instellen bij de algemene ledenvergadering. Het instellen van beroep geschiedt door middel van een schriftelijk beroepschrift gericht aan de vergadering, in te dienen bij het bestuur. Het instellen van beroep schorst de maatregel totdat de vergadering op het beroep heeft beslist. De maatregel treedt in werking voor zover deze door de vergadering bij volstrekt meerderheidsbesluit wordt bekrachtigd. De vergadering is bevoegd aan haar besluit nadere voorwaarden te verbinden.

10. Tot overlast leidend gebruik van bijvoorbeeld geluidsapparatuur, tv's en muziekinstrumenten is niet toegestaan. Lawaai veroorzakende activiteiten zoals boren, timmeren en zagen zijn slechts tussen 08.00 uur en 22.00 uur toegestaan. Op zondagen en officiële feestdagen is dat van 12.00 uur tot 22.00 uur.

11. Iedere eigenaar dient zorg te dragen voor orde, netheid en hygiëne in en om het gebouw, met inbegrip van de balkons en loggia's, zodat het leef-comfort en aanzien van het gebouw niet worden ontsierd.

12. Voor wat betreft de (maximale) belasting van balkons en loggia's met bijvoorbeeld planten(bakken) wordt nadrukkelijk verwezen naar artikel 33 lid 2 van het reglement ondersplitsing.

13. Bij toepassing van vloerafwerkingen in de woonappartementen dienen contactgeluiden naar de aangrenzende woningen zoveel mogelijk te worden tegengegaan. Harde vloerbedekking dient te allen tijde los gelegd te worden ten opzichte van constructie-, separatie - en buitenwanden. Deze eis geldt niet voor vloerafwerking in badkamers en toiletten. Het "Memo vloeren", versie 08-12-2020, kan beschouwd worden als praktische handleiding. De daarin genoemde geluidsnormen vervangen echter niet de wettelijk geldende normen. Dit lid 13 treedt pas formeel in werking de dag nadat de voorgenomen wijziging van artikel 28 lid 1 van het reglement ondersplitsing van kracht is geworden.

III. Beheer en administratie

Artikel 10. Algemene ledenvergadering

1. In aanvulling op artikel 53 lid 1 en onder verwijzing naar artikel 64.1 ad c en m van het reglement ondersplitsing is ieder bestuurslid dat geen eigenaar is, elk lid van een door de vergadering benoemde commissie dat geen eigenaar is, alsmede iedere gebruiker bevoegd in persoon de vergadering bij te wonen en daarin het woord te voeren, zij het zonder stemrecht.

2. Het bestuur en/of de voorzitter van de vergadering kan onder verwijzing naar

artikel 64.1 ad c en m desgewenst externe partijen, waartoe ook de eventuele beheerder gerekend wordt, uitnodigen de vergadering geheel of bij bepaalde agendapunten bij te wonen en daarbij het woord te voeren.

3. Vergaderingen vangen niet voor 10.00 uur en na 21.00 uur aan en vinden plaats op een locatie in of op redelijke afstand van het gebouw.

4. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter.

5. De voorzitter opent, schorst en sluit de vergadering. De voorzitter bepaalt de volgorde waarin de agenda wordt behandeld ter vergadering en leidt de vergadering.

6. De voorzitter kan toestaan, dat spreekgerechtigden via communicatieapparatuur (radio, telefoon, internet) de vergadering volgen. Deelname aan de stemmingen kan echter alleen op de fysieke vergaderlocatie, al dan niet met behulp van volmacht.

7. De voorzitter van de vergadering bepaalt al dan niet per onderwerp de wijze waarop gestemd wordt ter vergadering. Gestemd kan worden op de volgende wijzen:

- schriftelijk met stembiljetten op naam;
- per handopsteking;
- op afroep.

8. De voorzitter kan een model volmacht vaststellen, mits de volmachtgever de mogelijkheid behoudt een algemene of een bijzondere volmacht, al dan niet met steminstructie, te geven.

9. Om een slagvaardig beleid en snelle, effectieve en democratische besluitvorming te bevorderen kunnen er naast de “reguliere” vergaderingen ook tussentijdse vergaderingen met slechts één of enkele inhoudelijke agendapunten plaatsvinden.

10. Teneinde heldere besluitvorming door de vergadering en efficiënte verslaglegging van de vergaderingen te bevorderen bevat de agenda van de vergadering per inhoudelijk agendapunt de aanleiding tot agendering van dit onderwerp, het voorstel van het bestuur in de vorm van een concept besluit, eventuele alternatieve conceptbesluiten en een beknopte, maar heldere onderbouwing van dat voorstel.

Artikel 11. Maximum aantal bestuurders

Onder verwijzing naar en als aanvulling op artikel 57.1 van het reglement ondersplitsing bestaat het oneven aantal bestuurders uit ten hoogste 5 bestuurders.

Artikel 12. Bevoegdheid tot uitschrijven van een vergadering bij belet of ontstentenis van het voltallige bestuur

In aanvulling op artikel 49 lid 2 en onder verwijzing naar artikel 64.1 lid m van het reglement ondersplitsing kan, in het geval de functies voorzitter van de vergadering en voorzitter van het bestuur in één persoon verenigd zijn, bij belet of ontstentenis van het voltallige bestuur elk lid van de vereniging een ALV uitschrijven met als enige agendapunt het kiezen van een nieuwe voorzitter van de vergadering en/of van nieuwe bestuurders. Dit omdat de voorzitter van de vergadering in dit geval niet beschikbaar is om het bestuur, conform artikel 133 van het Burgerlijk Wetboek Boek 5, te vervangen of, conform artikel 49.2 van het reglement ondersplitsing, een vergadering uit te schrijven om nieuwe bestuurders te benoemen.

Artikel 13. Aanwijzing van twee personen die bevoegd zijn tot betalingen uit het reservefonds

Ter nadere uitwerking van artikel 47 lid 5 van het reglement ondersplitsing wijst de vergadering als de daar bedoelde personen die gezamenlijk handelend bevoegd zijn betalingen ten laste van het reservefonds te verrichten aan de voorzitter en de penningmeester van het bestuur van de vereniging. Bij ontstentenis van de voorzitter wordt deze hierbij vervangen door de vicevoorzitter van het bestuur. Bij ontstentenis van de penningmeester wordt deze hierbij vervangen door de secretaris van het bestuur.

Artikel 14. Vaststellen bijdragen eigenaars in de kosten van een nieuwe installatie

Indien de vergadering op grond van artikel 56 lid 5 ad j van het reglement ondersplitsing besluit tot het aanbrengen van een installatie, zonder dat dit besluit als een voortvloeiende van onderhoud is te beschouwen en zonder dat in dit besluit is voorzien in het meerjarenonderhoudsplan, bepaalt de vergadering op grond van artikel 64 lid 1 ad k van het reglement ondersplitsing in welke verhouding de eigenaars bijdragen in de kosten van aanbrengen, onderhoud, herstel en vernieuwing van die installatie. Hierbij kan de vergadering desgewenst afwijken van de verdeelsleutel conform de verhouding van de breukdelen. Genoemd besluit op grond van artikel 56 lid 5 ad j kan slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is dat ten minste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering

uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

Artikel 15. Offertes

Alvorens tot een besluit of voorstel te komen tot gunning van een opdracht tot een bedrag van naar verwachting tenminste € 1.000,00 (eenmalig of op jaarbasis) wint het bestuur ten minste twee offertes in. Het kan daar bij wijze van uitzondering om specifieke redenen van afwijken, mits het zijn beweegredenen schriftelijk vastlegt en aansluitend ter kennis brengt van de kascommissie.

Artikel 16. Kascommissie

1. De vergadering benoemt jaarlijks een kascommissie bestaande uit tenminste twee personen die geen deel van het bestuur uitmaken, noch de functie van voorzitter van de vergadering of beheerder vervullen.
2. De kascommissie werkt in opdracht van de vergadering en is onafhankelijk van het bestuur en een eventuele beheerder.
3. De kascommissie onderzoekt de financiële administratie van de VvE en beoordeelt jaarlijks de conceptbegroting en exploitatierekening van de VvE. Voordat de vergadering daarover stemt brengt de kascommissie schriftelijk en onderbouwd verslag uit aan de vergadering over haar werkzaamheden, de door haar gehanteerde methode en haar conclusies en aanbevelingen. Ze adviseert de vergadering om het bestuur al dan niet décharge te verlenen.
4. Het bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door deze gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgevraagd de kas, recente bankafschriften en online bankgegevens te tonen en de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de VvE op eerste verzoek ter beschikking te stellen.

Artikel 17. Overige door de vergadering te benoemen commissies

De vergadering kan op voorstel van het bestuur andere commissies benoemen met een specifiek aandachtsgebied of takenpakket. Deze commissies opereren onder eindverantwoordelijkheid van het bestuur.

Artikel 18. Betalingsverzuim

1. Indien een eigenaar niet voldoet aan diens verplichting om tijdig enig aan de vereniging verschuldigd bedrag te voldoen, kan het bestuur de betreffende eigenaar schriftelijk herinneren en alsnog een termijn verlenen van 14 dagen om alsnog het verschuldigde te voldoen.
2. Indien de betreffende eigenaar na 14 dagen na de schriftelijke herinnering

nog niet betaald heeft, volgt een aanmaning en alsnog een termijn van 14 dagen om het verschuldigde te voldoen.

3. Indien de betreffende eigenaar na 14 dagen na de schriftelijke aanmaning nog niet betaald heeft, volgt een aankondiging incasso en alsnog een termijn van 14 dagen om het verschuldigde te voldoen.

4. Indien de betreffende eigenaar na 14 dagen na de aankondiging incasso nog niet betaald heeft is het bestuur gerechtigd de incasso van het verschuldigde uit te besteden aan een daarin gespecialiseerde derde, zoals een deurwaarder, advocaat of incassobureau. Ingeval van doorlopende betalingsachterstanden kunnen opvolgende betalingsachterstanden direct uit handen gegeven worden.

5. Dit alles laat onverlet dat er aanleiding kan zijn met de betreffende eigenaar in gesprek te gaan en de mogelijkheden van een betalingsregeling en/of een hulpverleningscircuit te bezien.

Artikel 19. Overtredingen, aansprakelijkheid, procesvolmacht

1. Het bestuur kan bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, de van toepassing zijnde reglementen of van een besluit van de vergadering de betreffende eigenaar een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem/haar wijzen op de overtreding of niet-nakoming en daarbij een termijn stellen om de overtreding voor eigen rekening en risico ongedaan te maken.

2. Indien de betrokkene binnen één maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem/haar een eenmalige boete van maximaal € 500,00 opleggen of een dagboete van maximaal € 150,00 met een maximum van € 5.000,00.

3. De te verbeuren boetes komen ten bate van de vereniging.

4. Ieder eigenaar is aansprakelijk voor alle schade en ander nadeel welke de VvE lijdt als gevolg van een overtreding van dit reglement, ook ingeval geen boete wordt opgelegd.

5. Boetes en schadevergoedingen krachtens dit reglement zijn direct opeisbaar verschuldigd. Betalingen worden niet opgeschort onder verwijzing naar eventuele verzekeraars die de schade vergoeden. Ieder recht op opschorting of verrekening vanwege welke vordering op de VvE ook is uitgesloten.

Artikel 20. Ingangsdatum, bekendmaking

1. Dit reglement treedt in werking met ingang van de dag die volgt op zijn vaststelling.

2. Een exemplaar van dit huishoudelijk reglement ligt ter inzage bij het bestuur.

3. Het bestuur draagt zorg voor publicatie van dit reglement en de wijzingen

daarvan in de openbare registers van het kadaster.

Aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaars d.d. 26-02-2024

Het bestuur,

De voorzitter van de vergadering,

Namens het bestuur VVE
Steffie Grootbedde.

Steffie Grootbedde.

