

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

versie 10 zoals vastgesteld te Rotterdam op de ledenvergadering d.d. 28 oktober 2009
deze versie vervangt alle voorgaande versies



Vereniging van Eigenaren
Mathenesserdijk 328-346 Rotterdam





Huishoudelijk Reglement

Vereniging van Eigenaren Mathenesserdijk 328 t/m 346 Rotterdam

INHOUDSOPGAVE

BEGRIPSBEPALINGEN	3
INLEIDING	4
ARTIKEL 1: gebruik	4
ARTIKEL 2: verzekeringen	4
ARTIKEL 3: onderhoud en beheer.....	4
ARTIKEL 4: schade en herstel	4
ARTIKEL 5: veiligheid	5
ARTIKEL 6: openbare orde / overlast.....	5
ARTIKEL 7: (huis)dieren, hygiëne en afval.....	5
ARTIKEL 8: onderhoud tuin	5
ARTIKEL 9: groenvoorzieningen / leefomgeving	6
ARTIKEL 10: verhuur / in gebruik geven	6
ARTIKEL 11: verkoop	6
ARTIKEL 12: ballotage	6
ARTIKEL 13: waarschuwing en boete	6
ARTIKEL 14: bewonersoverleg.....	7
ARTIKEL 15: ondertekening en bewaring.....	7
BIJLAGE 1: specifieke ge- en verbodsbepalingen	8
BIJLAGE 2: schotel-/antenne- en dakraambeleid.....	9
BIJLAGE 3: boetebeleid.....	10



BEGRIPSBEPALINGEN

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB)	voorheen "Koninklijke Notariële Broederschap" geheten, een vereniging van beroepsgenoten, in dit geval (kandidaat-)notarissen; de KNB bevordert een kwalitatief hoogwaardige, toegankelijke dienstverlening van het Nederlandse notariaat
eigenaar	de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft *
gemeenschappelijke ruimten	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
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 'gemeenschappelijke ruimten' *
gebruiker	degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privégedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken *
huurder	degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privégedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken tegen betaling van huur
vereniging	de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het Burgerlijk Wetboek *
vergadering	de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876b van het Burgerlijk Wetboek *
zelfstandige woning	een woning die een eigen toegang heeft en waarin de wezenlijke voorzieningen, zoals een was- en kookgelegenheid en een toilet, niet met bewoners van andere woonruimten hoeven te worden gedeeld
(kamer)verhuur	de verhuur van (een deel van) een zelfstandige woning ten behoeve van langdurige bewoning aan personen, voor welke inschrijving in het bevolkingsregister noodzakelijk is en waardoor een onzelfstandige woning ontstaat; wil men in één appartementsrecht aan meer dan 2 personen verhuren, dan heeft men een Woningonttrekkings-vergunning en een Vergunning voor een Verblijfsinrichting nodig
overtreding	het zich niet houden aan een gebod of verbod zoals overtredingen van een der bepalingen van de wet, van het reglement (van splitsing van eigendom) of van het huishoudelijk en andere reglementen
website	de pagina op het Internet van onze Vereniging van Eigenaren, www.vve-mathenesserdijk.nl

* citaat uit het 'Reglement van Splitsing van Eigendom' van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, voorheen Koninklijke Notariële Broederschap, versie februari 1973



INLEIDING

Ondergetekenden verklaren zich te houden aan dit Huishoudelijk Reglement als bedoeld in de artikelen 4, 20 en 28 van het "Reglement van Splitsing van Eigendom" van de Koninklijke Notariële Broederschap d.d. februari 1973 horende bij de "Notariële Akte van Splitsing" van de "Vereniging van Eigenaars Mathenesserdijk 328/346 te Rotterdam" (hierna te noemen 'de Vereniging') d.d. 29 april 1977 jo. de wijzigingsakte d.d. 27 november 2008. Indien de eigenaar (een deel van) het appartement verhuurt / in gebruik geeft dient hij er zorg voor te dragen dat diens huurder / gebruiker zich houdt aan het in dit Huishoudelijk Reglement gestelde, en meer in het bijzonder het Huurders-/gebruikersreglement.

Dit Huishoudelijk Reglement is opvraagbaar bij de Vereniging en inzichtelijk/printbaar via de website.

In artikel 20 lid 1 van het "Reglement van Splitsing van Eigendom" van de Koninklijke Notariële Broederschap d.d. februari 1973 wordt verwezen naar artikel 876c van het Burgerlijk Wetboek. Inmiddels geldt hier artikel 128, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

ARTIKEL 1: gebruik

- 1.1 Het appartement is uitsluitend bestemd als woonruimte/eigen werkruimte en dient in beginsel een zelfstandige woning te blijven. Eigenaar is dan ook verplicht het appartement en de gemeenschappelijke ruimten fatsoenlijk als woonruimte/eigen werkruimte te (doen) gebruiken.
- 1.2 Het staat de eigenaar niet vrij er zonder uitdrukkelijke toestemming van de Vereniging een andere bestemming aan te geven. Kamerverhuur van een appartement is gebonden aan de gemeentelijke vergunningsregels terzake woningonttrekking / verblijfsinrichtingen en behoeft schriftelijke toestemming door de Vereniging.
- 1.3 Eigenaar is verplicht een naambord bij de voordeur te bevestigen voorzien van de correcte naamsgegevens van de betreffende bewoner(s), tenzij dringende redenen zich hiertegen verzetten; dit naambord dient te worden aangevraagd bij het administratiekantoor en wordt éénmalig bij eerste ingebruikname door de Vereniging bekostigd (wijzigingen zijn voor rekening eigenaar).

ARTIKEL 2: verzekeringen

- 2.1 De Vereniging heeft een gezamenlijke opstalverzekering, WA-verzekering en bestuurlijke aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
- 2.2 Met betrekking tot alle glasruiten aan buitenzijde van het appartement geldt dat de Vereniging géén glasverzekering heeft afgesloten. Reparatie van glasschade komt in beginsel voor rekening van eigenaar.

ARTIKEL 3: onderhoud en beheer

- 3.1 Het is eigenaar verboden veranderingen te verrichten of aan te brengen aan de buitenzijde van het appartement voor zover dit onder verantwoordelijkheid van de Vereniging valt. Voor specifieke ge- en verbodsbepalingen zie **bijlage 1 en 2**.
- 3.2 Eigenaar is verplicht het uitvoeren van reparaties en onderhoudswerkzaamheden uit hoofde van de Vereniging ten behoeve van het appartement of van het aangrenzende perceel of perceelgedeelte toe te staan en zonodig de ruimten waar moet worden gewerkt te ontruimen.
- 3.3 Het is eigenaar verboden enigerlei verandering in / aan het appartement dan wel in / aan de daartoe behorende infrastructuur aan te (doen) brengen -bijv. door verbouwings-, sloop- dan wel verfraaiingswerkzaamheden- waardoor de bouwkundige constructie van het appartement in gevaar zou worden gebracht dan wel waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. Voor specifieke ge- en verbodsbepalingen zie **bijlage 1 en 2**.
- 3.4 Eigenaar is verplicht het appartement voortdurend in goede staat van onderhoud te houden en tijdig zorg te dragen voor uitvoering van onderhoud/herstellingen ongeacht de oorzaak waardoor reparaties noodzakelijk zijn geworden. Voor specifieke ge- en verbodsbepalingen zie **bijlage 1 en 2**.
- 3.5 Eigenaar verplicht zich tot het regulier laten keuren van gas-, water- en elektriciteitsinstallaties door het gas- en elektriciteitsbedrijf of andere erkende instanties.

ARTIKEL 4: schade en herstel

- 4.1 Alle schade aan/in het appartement, in/aan/op het perceel waarin het appartement zich bevindt, in/aan de gemeenschappelijke ruimten / zaken, of aan de eigendommen van derden, ontstaan door schuld of nalatigheid van eigenaar of voortvloeiende uit werkzaamheden voor eigenaar verricht (waaronder begrepen die bij het betrekken / verlaten van het appartement dan wel bij de aanleg of verwijdering van de infrastructuur) zijn voor rekening van eigenaar.



- 4.2 Eigenaar is verplicht de Vereniging tijdig schriftelijk op de hoogte te brengen als aan het appartement of gemeenschappelijke ruimten / zaken schade is ontstaan / dreigt te ontstaan. Hier wordt schade bedoeld waardoor de bouwkundige constructie van het appartement in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.
- 4.3 Eigenaar is verplicht op verzoek van de Vereniging deze in de gelegenheid te stellen het appartement bij (vermoedelijke) nalatigheid in- dan wel extern te bezichtigen, te inspecteren en maatregelen te nemen ter voorkoming van (verdere) schade. Hier wordt schade bedoeld waardoor de bouwkundige constructie van het appartement in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.
- 4.4 De Vereniging is gerechtigd om, indien eigenaar zijn reglementair vastgelegde verplichtingen niet naleeft en na voorafgaande ingebrekestelling m.b.t. de aansprakelijkheid (aanmaning), de naar haar oordeel noodzakelijke werkzaamheden uit te (doen) voeren om schade te herstellen / voorkomen en de kosten op eigenaar te verhalen.

ARTIKEL 5: veiligheid

- 5.1 Het is eigenaar verboden gevaar op te leveren voor medebewoners / omwonenden. Voor specifieke ge- en verbodsbepalingen zie **bijlage 1**.
- 5.2 Indien een onverhoopte ramp of andere gebeurtenis plaatsvindt waarbij volgens dit reglement of vanuit andere (morele) overwegingen u het administratiekantoor van de Vereniging hiervan in kennis moet stellen of wilt stellen en deze niet bereikbaar is, kunt u zich wenden tot het bestuur na inschakeling van eventueel noodzakelijke instanties (alarmnummer 112).

ARTIKEL 6: openbare orde / overlast

Het is eigenaar verboden:

- 6.1 voor omwonenden of medebewoners (geluids)overlast of andere (structurele) hinder te veroorzaken; tijdelijke geluidshinder bij geluidsveroorzakende werkzaamheden als boren en timmeren etc. is niet toegestaan tussen 22.00 en 06.00 uur tenzij reparatie noodzakelijk is ter voorkoming van gevaar en/of ongemak voor derden en/of schade;
- 6.2 motoren, werktuigen, gereedschap e.d., welke door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, in het appartement of de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken of te repareren;
- 6.3 prostitutie bij of in het appartement te (doen) bedrijven;
- 6.4 discriminerend en/of racistisch getint (propaganda)materiaal dan wel ander aanstootgevend (beeld)materiaal zichtbaar aan te brengen of op te hangen;
- 6.5 in, aan of bij het appartement of op het balkon gewassen te houden of installaties in te (doen) richten of te (doen) gebruiken in strijd met de wet verdoevende middelen ('Opiumwet').

ARTIKEL 7: (huis)dieren, hygiëne en afval

Het is eigenaar verboden:

- 7.1 in het appartement (huis)dieren te houden die aan derden ongerief veroorzaken;
- 7.2 vanaf balkons, uit ramen dan wel aan de straatzijde vogels te voederen of te houden;
- 7.3 op de balkons of in het portiek huisafval op te slaan / te bewaren;
- 7.4 afval of andere voorwerpen naar buiten / beneden, op straat dan wel in het water te werpen;
- 7.5 afval te lozen (via de pompput van de Vereniging) op het riool dat verstoppingen kan veroorzaken zoals (frituur)vet / olie, specie-/cementresten, textiel, verfresten etc.

ARTIKEL 8: onderhoud tuin

Eigenaar verplicht zich tot het goed onderhouden van de hem eventueel toebehorende tuin. Onder goed onderhoud wordt o.a. verstaan:

- de tuin fatsoenlijk houden (niet langdurig grofvuil of huisvuil opslaan, geen bodemverontreiniging)
- het niet plaatsen van voorwerpen dan wel constructies (panelen, schotelantennes etc.) die het (uit)zicht van omwonenden onevenredig beperken dan wel belemmeren
- het niet aanplanten / aanhouden van - evt. overlast veroorzakende - hoge bomen/struiken of op enigerlei wijze schadelijke (klim)planten (zie ook "Reglement van Splitsing van Eigendom" artikel 15)
- het onderhouden (o.a. tijdig rooien / snoeien) van gewassen en/of bomen
- het respecteren van de integriteit van de kademuur (o.a. niets aan bevestigen of vastmaken, geen boten aanleggen, anders dan tijdelijk volgens de wettelijke regelgeving)
- geen graafwerkzaamheden uitvoeren binnen 1 meter afstand vanaf de betonnen vloer i.v.m. de riolering



ARTIKEL 9: groenvoorzieningen / leefomgeving

- 9.1 Eigenaar draagt een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid m.b.t. de groenvoorzieningen. Dit houdt onder meer in dat eigenaar actief toezicht houdt op de groenvoorzieningen en indien nodig de Vereniging tijdig op de hoogte stelt bij eventuele vernielingen.
- 9.2 Eigenaar is verplicht de groenvoorzieningen aan de voorzijde / zijanten van het huizenblok te respecteren; dit houdt in geen honden uitlaten, zwerfvuil of huisraad e.d. achterlaten, vernielingen aanbrengen of beplanting verwijderen in of rond deze groenvoorziening(en).
- 9.3 Eigenaar is verplicht zich op de hoogte te stellen van de wijkregels (o.a. borden op straat) en deze na te leven.

ARTIKEL 10: verhuur / in gebruik geven

- 10.1 Eigenaar is verplicht bij verhuur / in gebruik geven van een (deel van een) appartement zorg te dragen voor inschrijving van de huurder(s) / gebruiker(s) in de gemeentelijke basisadministratie (GBA) van de gemeente Rotterdam.
- 10.2 Eigenaar is verplicht iedere huurder / gebruiker het Huurders-/gebruikersreglement van de Vereniging (afgeleide van dit Huishoudelijk Reglement) te laten lezen en voor akkoord te laten ondertekenen. Dit Huurders-/gebruikersreglement is opvraagbaar bij de Vereniging en inzichtelijk / printbaar vanaf de website.
- 10.3 Een kopie van een ondertekend Huurders-/gebruikersreglement moet te allen tijde kunnen worden overlegd aan het bestuur van de Vereniging.
- 10.4 Het bestuur van de Vereniging is bevoegd aspirant-huurders-/gebruikers te balloteren (art. 12), teneinde te besluiten of aan betreffende potentiële huurder / gebruiker toestemming verleend kan worden, een (gedeelte van een) appartement in de Vereniging te bewonen. Het bestuur kan van deze bevoegdheid gebruik maken, indien betreffende verhurende eigenaar het Huishoudelijk Reglement overtreedt of recentelijk heeft overtreden, of indien één of meerdere van diens huidige huurders of andere gebruikers het Huurders-/gebruikersreglement overtreden of recentelijk hebben overtreden. Het bestuur stelt de betreffende eigenaar van tevoren op de hoogte van het feit dat zij van deze bevoegdheid gebruik wil maken. De betreffende verhurende eigenaar is verplicht potentiële huurders / andere gebruikers over deze ballotage te informeren. De daadwerkelijke ballotage wordt uitgevoerd door de Ballotagecommissie.

ARTIKEL 11: verkoop

- 11.1 Eigenaar is verplicht de Ballotagecommissie en het bestuur van de Vereniging zo spoedig mogelijk in te lichten over (het voornemen tot) verkoop.
- 11.2 Eigenaar is verplicht alle potentiële kopers, notaris en eventuele makelaar(s) zo spoedig mogelijk over het bestaan van het Huishoudelijk Reglement en over de ballotageprocedure (art. 12) te informeren om de Ballotagecommissie en het bestuur van de Vereniging tot de ballotage, conform het ballotagereglement, in de gelegenheid te stellen.
- 11.3 Eventuele te maken uitzonderlijke kosten zijdens de Vereniging in het kader van de ballotageprocedure (bijv. koerierskosten) worden verrekend met aspirant-lid. Indien aspirant-lid géén eigenaar wordt kunnen de kosten worden verrekend met de verkopende eigenaar.

ARTIKEL 12: ballotage

- 12.1 De Vereniging kent een Ballotagecommissie. Deze commissie zal aspirant-leden die voornemens zijn toe te treden tot de Vereniging balloteren teneinde te voorkomen dat van een appartement binnen de Vereniging oneigenlijk gebruikt wordt gemaakt.
- 12.2 De Vereniging kent een Ballotagereglement waarin de ballotageprocedure is vervat. Dit Ballotagereglement is opvraagbaar bij de Vereniging en inzichtelijk / printbaar vanaf de website.

ARTIKEL 13: waarschuwing en boete

- 13.1 Ingeval overtreding plaatsvindt van een in dit Huishoudelijk Reglement genoemd artikel / bepaling, kan de Vereniging betreffende eigenaar schriftelijk verzoeken (al dan niet na voorafgaand mondeling contact, m.n. bij geluidsoverlast) de overtreding te staken / niet meer te laten geschieden.
- 13.2 Indien hierop niet adequaat gereageerd wordt zal betreffende eigenaar een tweedemaal schriftelijk gewaarschuwd worden (aangetekende ingebrekestelling).



- 13.3 Ingeval de aangetekende ingebrekestelling niet het gewenste resultaat oplevert geldt artikel 24 jo. 27 van het "Reglement van Splitsing van Eigendom" De Vereniging kan betreffende eigenaar een onmiddellijk opeisbare boete opleggen, ongeacht schadeverhaal en eventuele invorderings- en procedurekosten. De boete bedraagt per overtreding maximaal € 500 per overtreden bepaling (conform art. 9 van het bijzonder reglement in de "Notariële Akte van Splitsing" jo. de wijzigingsakte d.d. 27 november 2008 punt 9). Voor de uitwerking van het boetebeleid zie **bijlage 3**.
- 13.4 Indien de waarschuwing(en) en/of boete(s) niet het gewenste resultaat opleveren zal de Vereniging de zaak aan de daartoe aangewezen gerechtelijke instanties voorleggen.

ARTIKEL 14: bewonersoverleg

De Vereniging kan (naast de VvE-ledenvergadering(-en)) een zogeheten bewonersoverleg uitroepen met de bewoners van het gehele huizenblok. Agendapunten voor dit overleg kunnen door ieder minimaal 14 dagen vooraf worden ingediend bij het administratiekantoor van de Vereniging. Alle zaken die bewoning o.i.d. betreffen kunnen worden besproken.

ARTIKEL 15: ondertekening en bewaring

- 15.1 Dit Huishoudelijk Reglement dient ondertekend te worden bij aankoop van één of meerdere appartementen binnen de Vereniging dan wel bij overgang van eigendom (anders dan door verkoop) naar een nieuwe eigenaar alsmede na wijziging van de inhoud van dit Huishoudelijk Reglement (wijziging kan overigens alleen plaatsvinden ná goedkeuring op de ledenvergadering van de Vereniging).
- 15.2 Dit Huishoudelijk Reglement dient in tweevoud te worden ondertekend, waarvan één origineel ondertekend exemplaar t.b.v. het archief van het bestuur van de Vereniging en één origineel ondertekend exemplaar t.b.v. de administratie van de betreffende eigenaar.
- 15.3 Een kopie (afschrift) van het onder 15.2 bedoelde ondertekende Huishoudelijk Reglement wordt aan het administratiekantoor toegezonden ter archivering.

Aldus in tweevoud opgemaakt en voor akkoord ondertekend,

namens de Vereniging van Eigenaren Mathenesserdijk 328 t/m 346 Rotterdam

plaats / datum:	plaats / datum:
naam:	naam:
handtekening:	handtekening:

eigena(a)r(en)

appartementgegevens

huisnr. + toevoeging

kadastrale aanduiding

plaats / datum:	plaats / datum:
naam:	naam:
handtekening:	handtekening:



BIJLAGE 1: specifieke ge- en verbodsbepalingen**gebodsbepalingen**

Eigenaar is **verplicht** het appartement in goede staat van onderhoud te houden, hetgeen o.a. inhoudt onderhoud van / reparaties aan:

- binnenschilderwerk en/of behangwerk van muren en plafonds
- vloeren en trappen
- putten, closets, gootstenen, wastafels / ander sanitair, afvoeren en afwateringen (o.a. schoonhouden en ontstoppen), kranen, binnen-, aan- en afvoerleidingen van water (anders dan de standleidingen)
- daken, dakgoten en hemelwaterafvoeren (schoonhouden)
- gas- en elektrische leidingen, stopcontacten en schakelaars
- CAI- / COAX- / UTP- / telefonie-leidingen
- hang- en sluitwerk
- rookkanalen en eventuele kachels (o.a. schoonhouden en periodiek (laten) vegen)
- centrale verwarming
- geisers en/of boilers

Het uitvoeren van werkzaamheden aan gas-, water-, en elektra-installaties dient waar aangewezen uitgevoerd te worden door erkende bedrijven; indien van belang dient een keuringsrapport overlegd te worden. Bij aanpassingen, verbouwingen, herstelwerkzaamheden etc. is eigenaar verplicht om zich naast de regelgeving van de VVE eveneens te houden aan het gestelde in de Model Bouwverordening die op het moment van verbouw of aanpassing actueel is.

Aanvullend is eigenaar verplicht:

- een functionerende deurbel, minimaal één per appartement, te hebben
- het gevelaangezicht van alle zijden betamelijk te maken door zorg te dragen voor een nette en/of ordentelijk aangezicht van de pui en/of een nette ordentelijke raamdecoratie / -bedekking

verbodsbepalingen

Het is eigenaar **verboden** *:

- vloeren, plafonds dan wel muren te (doen) doorbreken / verplaatsen / verwijderen met mogelijk negatieve gevolgen voor de constructie van het appartement
- ventilatieroosters en kanalen in het appartement of de gevels dicht te (doen) maken
- schadelijke stoffen door afvoerleidingen te storten die de werking van het afvoersysteem nadelig kunnen beïnvloeden
- rolluiken aan te (doen) brengen aan voor- en/of zij- en/of achterzijde
- andere dan door de Vereniging naar model, kleur en constructie uniform voor te schrijven zonneschermen, markiezen of enige soort andere zonwering aan te (doen) brengen (eigenaar mag aan de binnenzijde van de ramen van het appartement ordentelijke zonwering aanbrengen)
- aan, bij of op het appartement schotel- dan wel GSM-antennes aan te (doen) brengen, tenzij hierbij voldaan wordt aan de hieraan gestelde regels van de VvE (**zie bijlage 2**)
- aan, bij of op het appartement opzichtige (licht)reclame aan te (doen) brengen, waaronder reclameplaten, reclamenaamborden en reclameletters
- aan de voorgevel televisieleidingen e.d. te bevestigen
- een videobewakingssysteem buiten het appartement bij de buitendeur te plaatsen
- op het dak te lopen of voorwerpen daarop te plaatsen of te doen plaatsen
- textiel anders dan ter droging zichtbaar aan de buitenzijde van het appartement te bevestigen
- gevaar op te leveren voor medebewoners / omwonenden, bijv.
 - door opslag / verwerking van gevaarlijke en/of licht ontvlambare c.q. explosieve stoffen
 - het scheppen van een brandgevaarlijke situatie
 - plaatsing van hinderlijke obstakels in een gemeenschappelijke trappenhuis hetgeen de vluchtweg belemmert
 - door het (doen) verrichten / uitvoeren van werkzaamheden aan installaties en/of transportleidingen van gas, elektra, ventilatie of water die als resultaat gevaar opleveren voor mens of dier
 - harde vloeren te (doen) leggen / handhaven voor zover deze overlast veroorzaken (zie art. 5:119 BW)

* tenzij de Vereniging uitdrukkelijk vooraf schriftelijk heeft toegestemd



BIJLAGE 2: schotel-/antenne- en dakraambeleid**ALGEMEEN**

- totdat schriftelijke toestemming van het VvE-bestuur verkregen is, mag geen enkele verandering aan de schil van het gebouw worden uitgevoerd
- een verzoek tot plaatsing van een schotel/antenne c.q. dakraam dient schriftelijk gericht te worden aan het VvE-bestuur via het Administratiekantoor. In dit verzoek dient het volgende uiteengezet te zijn:
 - soort / type
 - afmetingen, positie (waar te plaatsen) en kleurstelling
 - voorgestelde bevestigingsconstructie
- een plaatsingsverzoek wordt in behandeling genomen door het VvE-bestuur; er wordt door het VvE-bestuur aanvullend onderzoek ingesteld, o.a. inventarisatie van mogelijke overlast voor omwonenden i.v.m. bevestiging van / zicht op de betreffende constructie (bij eens schotel is dit verplicht, bij een dakraam indien aangewezen)
- het verzoek wordt schriftelijk en gemotiveerd afgewezen dan wel gehonoreerd door het VvE-bestuur
- te allen tijde dient vooraf een adequaat plan met bouwkundige en architectonische details te worden overlegd aan de Technische Commissie
- plaatsing / onderhoud geschiedt slechts door een erkende installateur en op aanwijzing en onder direct toezicht van de Technische Commissie
- de constructie en bevestiging ervan is bouwkundig verantwoord (brengt geen schade toe aan de schil), veroorzaakt geen overlast en vormt geen veiligheidsrisico

schotels / antennes

Het is in beginsel verboden aan, bij of op het appartement schotel-/GSM-antennes dan wel andersoortige constructies aan te (doen) brengen, tenzij voldaan is aan de regels van de VvE en er schriftelijke toestemming is verleend.

uitgangspunten*:

- de constructie (schotel + beugel) is niet zichtbaar vanaf de straatzijde van het appartementencomplex (voor-/zijdkanten)
- de diameter van de schotel is maximaal 60 cm, de kleur van de schotel is donkerbruin, zwart of transparant
- om de zichtbaarheid te minimaliseren is de bedrading donker dan wel zwart van kleur
- de draad dient zorgvuldig en visueel netjes te worden weggewerkt langs de gevel bij voorkeur langs/achter de hemelwaterafvoeren

dakraam (lichtraam in het dakvlak)

Het 'lichtraam in het dakvlak' - in de volksmond 'dakraam' geheten - is een niet buiten het dakvlak (uit)stekend lichtraam dat bedoeld is om daglicht te brengen in ruimtes die onder de afgesloten dakconstructie liggen. Het is in beginsel verboden een dakraam of soortgelijke constructie aan te (doen) brengen, tenzij voldaan is aan regels van de VvE en er schriftelijke toestemming is verleend.

uitgangspunten*:

- om een dakraam / lichtraam aan te brengen mag nooit in de dakspanten gezaagd worden
- in beginsel toepassing van het merk 'Velux', dan wel een aantoonbaar kwalitatief gelijkwaardig alternatief
- de constructie voorzien van aluminium lijsten rondom en afdichtingstroken van goede kwaliteit bladlood
- de aluminium lijsten (in het zicht zittende delen) uit te voeren in donkerbruin of zwart (overeenkomstig de reeds aangebrachte lichtramen en deze kleurstelling komt het meest overeen met de dakpannen); eventuele loodstroken (worden niet altijd toegepast) in loodkleur of eveneens donkerbruin of zwart
- maximale afmetingen: de hoogte tussen de dakspanten en een maximale breedte van 140 cm, maximale dagmaat 100 cm

* deze uitgangspunten zijn niet limitatief; het VvE-bestuur, in samenwerking met de Technische commissie, kan deze uitgangspunten op bouwkundige en/of architectonische gronden uitbreiden dan wel aanpassen



BIJLAGE 3: boetebeleid**inleiding**

Uit hoofde van het *Reglement van Splitsing van Eigendom 1973* (art. 27), de *Splitsingsakte* jo. de wijzigingsakte d.d. 27 november 2008 (art. 9), *alsmede het Huishoudelijk Reglement* (art. 12) en *Huurders-/Gebruikersreglement* (art. 10) is er ruimte voor een sanctieregeling. Hierbij kan bij overtreding van de wettelijke regels dan wel de regels zoals vastgelegd in de diverse VvE-reglementen een boete worden opgelegd die wordt afgedragen aan de verenigingskas.

Deze privaatrechtelijke boete wordt uit hoofde van de VvE opgelegd en staat los van eventuele andere bestuurlijke dan wel strafrechtelijke boetes (bijv. beboeting bij illegale verhuur door dS+V). De Vereniging van Eigenaars (VvE) heeft gekozen voor een handavingsgericht beleid i.p.v. een gedogend beleid. De handavingstaak is neergelegd bij het bestuur van de VvE.

indexering

Het bestuur kan bij niet naleving per overtreding éénmalig een geldelijke boete opleggen aan de betreffende eigenaar, al dan niet na een voorafgaande schriftelijke waarschuwing. De hoogte van het boetebedrag is ter beoordeling van het bestuur en deze conformeert zich bij de beoordeling aan de redelijkheid en billijkheid. Er zijn drie categorieën:

categorie	bedrag	voorbeelden *
kleine overtreding	€ 50 en € 100	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zonder toestemming aanbrengen van een kleine wijziging aan de schil (bijv. plaatsen van een schotel) ▪ achterstallig onderhoud aan balkongoten/-afvoeren of rookschachten (niet preventief schoonhouden) ▪ lopen op het dak of hier voorwerpen op (doen) plaatsen ▪ niet hebben van een (functionerende) deurbel ▪ huisafval opslaan op balkons of in het portiek ▪ vogels voeren vanaf balkon, uit raam dan wel aan straatzijde
middelgrote / herhaalde overtreding	€ 250	<ul style="list-style-type: none"> ▪ zonder toestemming aanbrengen van grote(re) wijzigingen aan de schil (bijv. schilderwerk, plaatsing rolluiken) ▪ achterstallig onderhoud aan balkongoten/-afvoeren of rookschachten (niet preventief schoonhouden) met schade tot gevolg ▪ aanhoudende, structurele geluidsoverlast ▪ het scheppen van een (brand)gevaarlijke situatie
grote overtreding	€ 500	<ul style="list-style-type: none"> ▪ appartement verhuren dan wel verkopen zonder het bestuur daarvan (tijdig) in kennis te stellen (<i>Reglement Splitsing van Eigendom 1973</i>, Annex 1 art. 20) ▪ illegaal appartementsgebruik (bijv. overbewoning, pensionvorming, wiet-plantage) ▪ constructieel appartementsaanpassing met (potentieel) schade tot gevolg

* LET OP: deze voorbeelden zijn niet limitatief en slechts indicatief; er kunnen derhalve géén rechten aan worden ontleend; zie voor meer voorbeelden van overtredingen bijlage 1 van dit reglement, 'specifieke ge- en verbodsbepalingen'

schadevergoeding

Een beboeting doet niet af aan de gehoudenheid tot schadevergoeding indien hier sprake van is.

ongedaanmaking

Degene die aansprakelijk is voor een overtreding / schade is, bezijdens betaling van de eventuele boete en/of schadevergoeding, onverkort gehouden de overtreding ongedaan te maken (onrechtmatigheid op te heffen).



uitvoerings- / verwijderings- / administratiekosten

Indien werkzaamheden moeten worden uitgevoerd om de onrechtmatige situatie op te heffen, en de betreffende eigenaar onderneemt niet adequaat actie, kan het bestuur zelf de werkzaamheden (doen) uitvoeren. Alle hiermee gepaard gaande kosten zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.

incassokosten

Indien moet worden overgegaan tot incasso zijn alle hiermee gepaard gaande kosten voor rekening van de betreffende eigenaar (buitenrechtelijk en rechtelijk).

proceskosten

Indien moet worden overgegaan tot het voeren van justitiële procedure zijn alle hiermee gepaarde gaande kosten voor rekening van de betreffende eigenaar.

gebruiksontzegging

Bij herhaalde ernstige overtreding zal in het uiterste geval de eigenaar de toegang / het gebruik van het appartement worden ontzegd (ontzegging van het gebruik conform *Reglement van Splitsing van Eigendom 1973* (art. 24)).

VvE-contributie

Het niet (tijdig) voldoen van de contributie (maandelijkse VvE-bijdrage) valt buiten deze boeteregeling en is in handen van de administrateur. Indien na de eerste herinnering door de administrateur geen betaling volgt zal daarna per brief € 10,00 administratiekosten in rekening worden gebracht bij de betreffende eigenaar, vermeerderd met de eventuele aantekeningkosten van de te volgen herinneringen / aanmaningen. Bij herhaalde betalingsachterstand wordt de vordering in handen van de deurwaarder gesteld, in de regel na 2 aanmaningen. Zie verder tevens 'incassokosten'.

boetetraject

Alvorens een eigenaar te beboeten brengt het bestuur zo mogelijk eerst de eigenaar / veroorzaker (bijv. huurder) met een schriftelijke waarschuwing en ingebrekestelling op de hoogte van de soort overtreding en de hiermee gepaard gaande boete, en zal opdragen de regels alsnog na te leven. Voor het waarschuwings- en beboetingstraject wordt verwezen naar art. 12 van het *Huishoudelijk Reglement* resp. art. 10 van het *Huurders-/Gebruikersreglement*.

bezwaar en beroep

Tegen een opgelegde boete van de VvE kunt u bezwaar maken, allereerst bij de VvE zelf en subsidiair bij de (kanton)rechter.

