



Vereniging van Eigenaren "De Roerdomp"

Huishoudelijk Reglement 2019

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

Voor dit Huishoudelijk Reglement wordt verstaan onder:

- a. Het Reglement van Splitsing: het Reglement van Splitsing van Eigendom, vastgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap in februari 1973, aangevuld met de wijzigingen zoals opgenomen in de akte van splitsing van 5 december 1977;
- b. de bewoner: de eigenaar en/of gebruiker;
- c. de eigenaar: de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartement heeft;
- d. de 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;
- e. gemeenschappelijke ruimten: de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;
- f. het appartement: het privégedeelte;
- g. het bestuur: de administrateur als bedoeld in artikel 40 van het Reglement van Splitsing

en gelden voorts de definities als opgesomd in artikel 1 van het Reglement van Splitsing.

BEPALINGEN MET BETREKKING TOT VERKOOP EN IN GEBRUIK GEVEN VAN APPARTEMENTEN

Artikel 2

- a. Indien een eigenaar zijn appartement verkoopt of aan deden in gebruik afstaat, is hij verplicht het bestuur hiervan in kennis te stellen.
- b. Voorafgaand aan elke verhuur of ingebruikgeving is een eigenaar vervolgens verplicht het bestuur p de hoogte te stellen van de naam van de huurder(s) c.q. gebruiker(s) alsmede van de datum waarop het appartement zal worden betrokken.

Artikel 3

De eigenaar stelt de aanstaande bewoner een exemplaar van het reglement van Splitsing en van het Huishoudelijk Reglement ter hand.

Artikel 4

Het bestuur zal een gebruiker een verklaring ter ondertekening toezenden, zoals bedoeld in artikel 20 van het Reglement van Splitsing.



Vereniging van Eigenaren "De Roerdomp"

Artikel 5

Onverminderd het bepaalde in artikel 27 van het Reglement van Splitsing dient men bij verhuizing maatregelen te treffen om beschadiging van de gemeenschappelijke ruimten tegen te gaan. Voor de kosten van eventueel veroorzaakte schade is de bewoner aansprakelijk.

ENTREEGELD

Artikel 6

1. Van elke nieuwe bewoner wordt een entreegeld geheven van € 165,00 (eenhonderd vijftig euro) ter dekking van de kosten welke gemaakt worden door de vereniging in verband met de verkoop of het in gebruik geven van het appartement.
2. Het entreegeld wordt gevoegd bij de algemene middelen en wordt niet terugbetaald bij vertrek.
3. Bij verhuur van een appartement is de eigenaar van het betreffende appartement voor de betaling van het in lid 1 genoemde entreegeld aansprakelijk.
4. Wanneer de eigenaar weigert zijn verplichting na te komen, volgt de in artikel 32 omschreven procedure.
5. Het is de gebruiker ten strengste verboden om een appartement of een gedeelte daarvan weer in onderhuur aan derden af te staan.

Artikel 7

Artikel 6 is niet van toepassing op:

- huisbewaarders, echter met dien verstande dat de bewoner wel verplicht is vooraf aan het bestuur te melden dat iemand als huisbewaarder optreedt, onder opgave van de naam van de betrokkene en het tijdvak waarin dit plaatsvindt; als huisbewaarder wordt aangemerkt degene die met goedvinden van de bewoner het appartement tijdelijk bewoont voor een aansluitende periode van maximaal 6 weken; minimaal 13 weken na afloop van een daaraan voorafgaande periode kan opnieuw iemand als huisbewaarder optreden;
- leden van de vereniging die verhuizen naar een ander appartement in het complex of een appartement bijkopen; deze leden zijn wel de kosten verbonden aan het aanmaken van de naambordjes als bedoeld in artikel 23 verschuldigd.

VERHUIZEN OP ZONDAG

Artikel 8

Voor het verhuizen op zon- en feestdagen is de voorafgaande toestemming van het bestuur nodig.

Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.



Vereniging van Eigenaren "De Roerdomp"

SLEUTELS

Artikel 9

Bij een sleuteluitreiking voor de deuren van de gemeenschappelijke ruimten worden per appartement 2 elektronische sleutels verstrekt.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om maximaal 2 elektronische sleutels tegen kostprijs bij te kopen, op naam. Deze sleutels zijn niet overdraagbaar.

Tegen betaling van een borgsom van € 70,00 (zeventig euro) per elektronische sleutel kunnen vanaf de vijfde elektronische sleutel extra elektronische sleutels worden verkregen.

Bij inlevering van de elektronische sleutel(s) wordt de borgsom terugbetaald. Naast de borgsom worden geen andere vergoedingen gevraagd. Over de borgsom wordt geen rente vergoed.

ALGEMENE GEBODS- EN VERBODSBEPALINGEN

Artikel 10

De appartementen zijn bestemd voor particulier woongebruik, overeenkomstig de bepaling van het Reglement van Splitsing, vermeld in artikel 9, lid 2.

Artikel 11

Het is de bewoner verboden in het privégedeelte en/of de gemeenschappelijke ruimten enige nering, handel of beroep uit te oefenen.

Artikel 12

Het is verboden werkzaamheden in het gebouw uit te voeren welke brandgevaar veroorzaken. Voor andere verboden werkzaamheden verwijzen wij naar het gestelde in het Reglement van Splitsing van Eigendom, met name in artikel 2 en artikel 7.

Artikel 13

1. Het is verboden posters/schilderijen etc. op te hangen in de gemeenschappelijke ruimten. Het bestuur is bevoegd hiervoor ontheffing te verlenen en daaraan voorwaarden te verbinden.
2. Het plaatsen van planten en losse plantenbakken in de gemeenschappelijke ruimten, niet zijnde de centrale hal, is toegestaan, mits deze goed verzorgd worden en geen obstakel vormen.

Artikel 14

Het is verboden liften te bezetten met meer dan het aangegeven gewicht, respectievelijk het aantal personen. Onverminderd het bepaalde in artikel 27 van het Reglement van Splitsing zal schade, ontstaan door overtreding hiervan, verhaald worden op degene(n) die zich bij overtreding in de liftkooi bevindt/bevinden.



Vereniging van Eigenaren "De Roerdomp"

Artikel 15

1. Het is de bewoner verboden overlast te bezorgen in de ruimste zin des woords zoals geluidshinder via radio, televisie, (afspeel)apparatuur en het geven van muzieklessen.
2. Boren, timmeren en andere werkzaamheden die geluidsoverlast kunnen veroorzaken zijn verboden:
 - op de kerstdagen, de paasdagen, Pinksteren en op Nieuwjaarsdag;
 - op 4 mei na 19.00 uur;
 - op zondagen en de overige feestdagen vóór 11.00 uur en na 17.00 uur;
 - op andere dagen vóór 08.00 uur en na 20.00 uur.

Artikel 16

Indien een bewoner in zijn privégedeelte een stenen of parketvloer, dan wel een andere harde vloerbedekking, aanbrengt, dient hij ervoor te zorgen dat zodanige maatregelen worden getroffen dat de bewoner(s) van de woningen recht onder en boven, alsmede grenzend aan het betreffende appartement geen geluidshinder ondervindt/ondervinden, veroorzaakt door het gebruik van vermelde vloer.

Artikel 17

1. Het is niet toegestaan om in de gemeenschappelijke ruimten (behoudens de rijwielberging) rijwielen met of zonder hulpmotor, en motoren, te plaatsen c.q. te gebruiken.
Met ingang van 1 juli 2002 mogen motoren met een motorinhoud van 50 CC of hoger niet meer in de gemeenschappelijke rijwielberging worden geplaatst. Dergelijke motoren dienen te worden geparkeerd aan de zuidzijde van toren II.
2. Het plaatsen van reclameborden in de gemeenschappelijke ruimten en aan het gebouw is verboden.
3. Huisdieren mogen in de gemeenschappelijke ruimten (centrale hal, liften, gemeenschappelijke hal op de verdiepingen) niet loslopen c.q. dienen te allen tijde te zijn aangelijnd.
4. Men dient zich te onthouden van het bevuilen van de gemeenschappelijke ruimten.
5. Het huisvuil dient men uitsluitend in gesloten plastic zakken in de containers te deponeren; grof vuil dient men naast de containers te plaatsen.
6. Het is de bewoners en bezoekers niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten als speelplaats te gebruiken.
7. Het is verboden te roken in de gesloten gemeenschappelijke ruimten.



Vereniging van Eigenaren "De Roerdomp"

8. Afgedankte elektrische apparatuur mag niet in de containerruimte worden achtergelaten, maar dient door de betreffende bewoner zelf te worden afgevoerd naar de gemeentelijke milieustraat.
9. De eigenaar/bewoner is verplicht de hoofdkraan in zijn appartement gangbaar te houden. De kosten van eventuele vervanging komen voor rekening van de betreffende eigenaar.

Artikel 18

Het is de bewoner toegestaan in het mededelingenkastje te adverteren, echter alleen in de niet-commerciële sfeer en voor een tijdsduur van maximaal veertien dagen.

Artikel 19

Het is verboden om in de berging buiten het appartement een continu stroomverbruikend apparaat (bijvoorbeeld vrieskist) te plaatsen dat aangesloten is op het algemene elektriciteitsnet.

Het bestuur kan, onder nader te stellen voorwaarden, ontheffing van dit verbod verlenen. Het is niet toegestaan in de berging buiten het appartement een wasdroger te gebruiken.

UNIFORM UITERLIJK VAN DE FLAT

Artikel 20

Het aanbrengen van de nationale vlag buiten de gevel is toegestaan mits de nodige zorgvuldigheid met betrekking tot het aanbrengen daarvan in acht wordt genomen. De vlag moet vóór zonsondergang worden binnengehaald.

Artikel 21

Voordeuren dienen uniform te zijn, met dien verstande dat een deurklopper en een zogenaamde deurlens zijn toegestaan.

Artikel 22

1. Wanneer de bewoner wenst over te gaan tot het aanbrengen van zonneschermen mag dit alleen geschieden met een constructie zodanig dat de vluchtwegen op de balkons vrij blijven en het doek niet buiten het balkon c.q. de borstwering uitsteekt.
2. Het aanbrengen van schotels en antennes op, aan of boven het balkon c.q. de borstwering is niet toegestaan.
3. Ter voorkoming van lekkages is het strikt verboden te boren in de tegelvloer van het balkon.



Vereniging van Eigenaren "De Roerdomp"

4. Balkontegels worden zo nodig, naar beoordeling van de Vereniging van Eigenaren, in principe vervangen in opdracht en voor rekening van de Vereniging van Eigenaren. De tegels behoren vervolgens tot het gemeenschappelijk bezit. Wil een eigenaar zelf tot vervanging overgaan dan dient daarvoor schriftelijk toestemming aan het bestuur te worden gevraagd. Aan de eventuele toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden.
5. De zijwandbeplating van de balkons mag niet worden beschadigd. Het bevestigen van voorwerpen daarop door middel van boren, schroeven of spijkeren is niet toegestaan. Mocht worden geconstateerd dat de beplating door een eigenaar/bewoner is beschadigd, dan worden de vervangingskosten aan de betreffende persoon doorberekend.

Artikel 23

Het aanbrengen van naambordjes op de brievenbussen en de huisdeuren geschiedt in een uniforme uitvoering door de huismeester. Het aanbrengen van afwijkende naambordjes is niet toegestaan.

Artikel 24

Het aanbrengen van nieuwe balkonpuien is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- de pui moet in zijn geheel bestaan uit aluminium, kunststof of hardhout;
- de kleur van de kunststof of het hardhout moet (gebroken) wit zijn;
- de huidige maten moeten worden aangehouden en
- de indeling van de ramen moet dezelfde blijven;
- er mag niet met de werkzaamheden worden begonnen voordat een bij het bestuur in te dienen tekening van de nieuw aan te brengen pui schriftelijk is goedgekeurd.

Niet toegestaan zijn:

- in plaats van een schuifdeur twee openslaande deuren;
- glas in lood of andere afwijkende wijzigingen.

Artikel 25

De oranje platen aan de onderkant van de originele pui mogen geschilderd worden, mits uitsluitend in oranje, wit of gebroken wit. Dus geen crème of andere kleuren.

Artikel 26

Het aanbrengen van een (houten) terrasafscheiding op de begane grond ter hoogte van de terrasgrens is toegestaan tot max. 20 cm boven de rand van de gemeenschappelijke balustrade.



Vereniging van Eigenaren "De Roerdomp"

Artikel 27

1. Het is verboden vluchtgangen, noodtrappen en vluchtrappen te blokkeren.
2. Iedere bewoner is hoofdelijk aansprakelijk voor de gevolgen van het toelaten van al dan niet gewenste personen via welke ingang dan ook.
3. Tevens is hij aansprakelijk voor de gevolgen van het niet goed sluiten der buitendeuren.

ONDERHOUD KETELS

Artikel 28

1. Iedere bewoner draagt zorg voor het eenmaal per jaar onderhouden van de verwarmingsketel van het appartement.
2. Voor het onderhoud als bedoeld in het eerste lid sluit de vereniging een collectief onderhoudscontract af met een erkende firma.
3. De bewoner heeft de keuze om hetzij gebruik te maken van de diensten van de firma als bedoeld in het tweede lid, hetzij op eigen kosten gebruik te maken van de diensten van een andere erkende firma.
4. Indien de bewoner voor het onderhoud gebruik maakt van de diensten van een zelfgekozen firma, is hij verplicht het bestuur jaarlijks van dit voornemen vooraf in kennis te stellen.
Voldoet een bewoner niet aan deze verplichting, dan wordt hem een boete van € 30,00 opgelegd. Wordt verzuimd deze boete te betalen, dan treedt artikel 32 punt 1 in werking.
5. Indien een niet-eigenaar (gebruiker) verzuimt te voldoen aan de bepalingen vervat in de voorgaande leden is vanaf de datum van het verstrijken van een door het bestuur gestelde termijn de eigenaar aansprakelijk voor de nakoming.
6. De bepalingen als genoemd onder 3. en 4. vervallen, indien tijdens een Algemene Ledenvergadering wordt besloten over te gaan tot collectieve aankoop van cv-ketels en er vervolgens met de leverancier een contract wordt afgesloten voor het onderhouden van alle in het complex aanwezige cv-ketels.
7. VR-ketels mogen niet meer worden toegepast.
8. Besluit een eigenaar/bewoner over te gaan tot de aanschaf/plaatsing van een nieuwe HR-ketel dan mag die ketel geen hoger vermogen hebben dan de in 2017 geplaatste ketel.
9. Eventuele vervanging van de in 2017 geplaatste HR-ketel mag uitsluitend door een erkend installateur geschieden. De betreffende eigenaar/bewoner dient te melden welke installateur wordt ingeschakeld.

COLPORTEREN EN COLLECTEREN

Artikel 29

Het is verboden in de flatgebouwen te colporteren en te collecteren met uitzondering van de collectes waarvoor door Burgemeester en Wethouders een vergunning is verleend.



Vereniging van Eigenaren "De Roerdomp"

BOETEBEPALING

Artikel 30

Bij overtreding van dit Huishoudelijk Reglement is artikel 27 van het Reglement van Splitsing van toepassing.

SERVICEKOSTEN

Artikel 31

1. De per appartement maandelijks verschuldigde servicekosten worden ieder jaar bij besluit van de Algemene Vergadering van Eigenaren vastgesteld.
2. Eventueel tussentijdse wijziging in de hoogte van deze kosten geschiedt uitsluitend bij besluit van een extra te houden Algemene Vergadering van Eigenaren.
3. Het juiste bedrag van de servicekosten dient maandelijks bij vooruitbetaling vóór de eerste dag van de desbetreffende maand door middel van periodieke overschrijving te worden voldaan.
4. Servicekosten die te laat worden betaald, worden geboekt op de opvolgende maand. (Bijvoorbeeld: worden de servicekosten voor de maand januari te laat betaald, dan wordt het bedrag geboekt op de maand februari; de maand januari blijft "open" staan en er ontstaat een maand achterstand).
Wordt er bij betaling een maand specifiek genoemd dan worden de servicekosten ook op die maand geboekt en blijft/blijven (een) voorgaande maand(en) open staan.
4. Indien een bewoner verzuimt het juiste bedrag van de servicekosten, dan wel de uit andere hoofde aan de vereniging verschuldigde kosten op de gestelde tijd te voldoen, treedt de procedure als omschreven in artikel 32 in werking.

INCASSOPROCEDURE

Artikel 32

1. Voldoet een eigenaar niet aan het gestelde onder 31.3, dan wordt hij in eerste instantie vóór de tiende van de betreffende maand schriftelijk verzocht de achterstand in totaliteit te voldoen binnen 15 dagen nadat de betreffende brief bij hem is bezorgd. Reageert de eigenaar niet op dat verzoek, dan wordt hij opnieuw schriftelijk gemaand het verschuldigde bedrag in totaliteit te voldoen binnen 15 dagen nadat de (tweede) brief bij hem is bezorgd.
In die aanmaning worden/wordt vermeld:
 - . de hoogte van het verschuldigde bedrag;
 - . de hoogte van de incassokosten die zullen worden berekend wanneer het achterstallige bedrag niet op tijd wordt betaald;
 - . de eventueel verschuldigde rente;



Vereniging van Eigenaren "De Roerdomp"

- . dat het verschuldigde bedrag moet zijn betaald binnen 15 dagen nadat de betreffende aanmaning bij hem is bezorgd;
 - . dat er incassokosten worden berekend als het verschuldigde bedrag niet binnen de genoemde termijn van 15 dagen is betaald.
2. Mocht binnen dit tijdsbestek geen of slechts gedeeltelijke betaling van het onder 1. en 3. bedoelde bedrag hebben plaatsgehad, dan zal het bestuur handelen zoals bepaald in de *Wet normering buitengerechtelijke incassokosten*.
Het incassobureau zal worden opgedragen tot inning van het verschuldigde bedrag over te gaan.
3. Bij verhoging van de servicekosten dient de eigenaar ervoor te zorgen dat de aanpassing is doorgevoerd per de maand waarin de verhoging van kracht wordt.
Zo niet, dan treedt artikel 32 punt 1 in werking.

RECHTSVORDERINGEN

Artikel 33

Het bestuur is gemachtigd tot het instellen van en berusten in rechtsvorderingen als bedoeld in artikel 40 van het Reglement van Splitsing.

JAARVERGADERING

Artikel 34

Jaarlijks, minstens 14 dagen voor de Algemene Jaarvergadering, worden alle eigenaren door of namens het bestuur in het bezit gesteld van:

- a. de exploitatierekening over het voorafgaande jaar alsmede opgave van het saldo van de reserveringen;
- b. de begroting voor het lopende jaar;
- c. de balans;
- d. de overige door het bestuur noodzakelijk geachte stukken.

SLOTBEPALING

Artikel 35

Dit Huishoudelijk Reglement treedt in werking op 16 april 2019.
Alsdan vervalt het Huishoudelijk Reglement vastgesteld op 11 april 2017.

Aldus vastgesteld op de Algemene Vergadering van de Vereniging van Eigenaren
"De Roerdomp" op 15 april 2019,

DE VOORZITTER,


Dr. J.A.M. Korfage.

DE SECRETARIS,


mevr. G. Huisman.