

**Vereniging van Eigenaars  
Serviceflat “De Rheyngaerde”**

**Hendrika van Tussenbroeklaan 22**

**3533 SZ Utrecht**

## **Huishoudelijk Reglement**

**Nieuwe integrale tekst  
28 november 2022**

## **INHOUDSOPGAVE**

<b><u>INLEIDING</u></b>	Blz. 4
<b><u>TEKST VAN HET REGLEMENT</u></b>	Blz. 6
<b>HOOFDSTUK A: DEFINITIES</b>	
<i>Artikel 1</i> Toevoegingen	
<i>Artikel 2</i> Precisering	
<b>HOOFDSTUK B: GEBRUIK GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN</b>	Blz. 7
<i>Artikel 3</i> Precisering begrippen	
<i>Artikel 4</i> Kinderen	
<i>Artikel 5</i> Huisdieren	
<i>Artikel 6</i> Parkeergarage/bergingen	Blz. 8
<i>Artikel 7</i> Parkeerterrein/toegang	
<i>Artikel 8</i> Galerijen/gangen	Blz. 9
<i>Artikel 9</i> Buitenzijde gebouw	
<i>Artikel 10</i> Liften en verhuizingen, rijden op het terrein	Blz.10
<i>Artikel 11</i> (Brom)fietsen, scootmobiels etc.	
<i>Artikel 12</i> Recreatiezaal	Blz.11
<i>Artikel 13</i> Dakterras	
<i>Artikel 14</i> Logeerkamer	
<i>Artikel 15</i> Roken	
<i>Artikel 16</i> Veiligheid	
<i>Artikel 17</i> Ontspanning	Blz.12
<i>Artikel 18</i> Collectieve voorzieningen	
<b>HOOFDSTUK C: GEBRUIK VAN DE PRIVÉ-GEDEELTEN</b>	Blz.13
<i>Artikel 19</i> Gebruik van privé-gedeelte	
<i>Artikel 20</i> Betreden privé-gedeelte	
<i>Artikel 21</i> Geluidsoverlast	
<i>Artikel 22</i> Binnenmuren / vloeren	Blz.14
<i>Artikel 23</i> Ongedierte	
<i>Artikel 24</i> Vervuiling, aanzien gebouw	
<i>Artikel 25</i> Parkeerplaats / kelderberging	Blz.15
<i>Artikel 26</i> Sleutels/keycards	
<b>HOOFDSTUK D: DE ORDE VAN DE VERGADERING VAN EIGENAARS</b>	Blz.17
<i>Artikel 27</i> Vergadering van Eigenaars	
<i>Artikel 28</i> Stemrecht	
<i>Artikel 29</i> Financiën	
<i>Artikel 30</i> Stemming over personen	
<i>Artikel 31</i> Vaststelling agenda	Blz.18
<i>Artikel 32</i> Voorzitter	
<i>Artikel 33</i> Notulen	

<b>HOOFDSTUK E: DE INSTRUCTIE AAN HET BESTUUR</b>	Blz.19
<i>Artikel 34</i> Zittingsperiode	
<i>Artikel 35</i> Bestuursvergadering	
<i>Artikel 36</i> Besluitvorming / verbintenissen	Blz.20
<i>Artikel 37</i> Personeel	
<i>Artikel 38</i> Commissies	
<i>Artikel 39</i> Kascontrolecommissie	
<i>Artikel 40</i> Vertrouwelijkheid	Blz.21
<i>Artikel 41</i> Vergoeding van onkosten	
 <b>HOOFDSTUK F: OVERIGE ONDERWERPEN</b>	 Blz.22
<b><u>F.1: Personen</u></b>	
<i>Artikel 42</i> Register van eigenaars en gebruikers	
<i>Artikel 43</i> Bewoning	Blz.23
<i>Artikel 44</i> Zorg	
<i>Artikel 45</i> Indienen bewonerswensen	
 <b><u>F.2: Kosten autoparkeerplaatsen</u></b>	 Blz.24
<i>Artikel 46</i> Reden van kostenafplitsing	
<i>Artikel 47</i> Concretisering	
 <b><u>F.3: Overtredingen</u></b>	 Blz.25
<i>Artikel 48</i> Waarschuwingen / boetes	
 <b><u>F.4: Slotbepalingen</u></b>	
<i>Artikel 49</i>	

## **INLEIDING**

Voor notaris mr. J.P. Dierkens Schuttevaer is krachtens de akte “Splitsing in appartementsrechten” dd. 27 september 2001 opgericht de “Vereniging van Eigenaars van Serviceflat De Rheyngaerde te Utrecht”. Van toepassing is daarbij het “Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, januari 1992”, aangevuld met wijzigingen en aanvullingen daarop, zoals vastgelegd in voornoemde splitsingsakte. Het hiernavolgende Huishoudelijk Reglement is een uitvloeisel van het bepaalde in artikel 44 (hoofdstuk M) van voornoemd Modelreglement en betreft uitwerking en precisering van het daar gestelde.

De nu volgende tekst is het resultaat van een volledige herziening van dit Huishoudelijk Reglement in 2022, waarin alle voorgaande wijzigingen zijn geïncorporeerd, een aantal tekstuele correcties en verbeteringen is aangebracht. Daarnaast is een aantal nieuwe wijzigingen en aanvullingen ingevoerd.

## **HERZIENING 2022**

### *Waarom nodig?*

Splitsing van een onroerend goed in appartementen leidt tot de noodzaak de rechten en plichten van de eigenaren van de appartementsrechten te regelen, zowel ten opzichte van elkaar als ten opzichte van de gezamenlijke eigenaren (VvE) en derden. De hoofdlijnen van deze regeling zijn vastgelegd in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Het BW bevat bepalingen van dwingend recht en van regelend recht. Van dwingend recht (bijv. het verplichte lidmaatschap van de VvE) mag niet worden afgeweken; alleen de wetgever (regering + Staten-Generaal) kan deze bepalingen wijzigen. Regelend recht is van toepassing als er geen andere regeling op legale wijze (bijv. in de Akte van Splitsing, AvS) is vastgesteld.

De AvS is een notariële akte; daarin worden, op het moment van de splitsing, de wettelijke bepalingen toegepast op het onderhavige complex van appartementen. Het kan noodzakelijk worden de AvS te wijzigen, bijv. bij een ingrijpende verbouwing of bestemmingswijziging van het complex. De daarvoor benodigde procedure is ingewikkeld en kostbaar en vereist instemming van tenminste 4/5 van het totaal aantal mogelijke stemmen. De AvS opent (meestal, zo ook in de Rheyngaerde) de mogelijkheid om onderwerpen van minder ingrijpende aard te regelen in een Huishoudelijk Reglement (HR).

Het HR is nodig om de onderwerpen die in BW en AvS niet of niet volledig zijn vastgelegd te regelen. Meestal (ook bij ons) wordt het geënt op een Model-Reglement (MR). In de AvS is bepaald dat het Model-Reglement uit 1992 op ons van toepassing is. In het HR worden de bepalingen uit het BW, de AvS en het MR toegesneden op de actuele situatie in De Rheyngaerde. Het HR kan op relatief eenvoudige wijze worden gewijzigd zonder inschakeling van een notaris, maar mag niet afwijken van dwingend recht. Als dit laatste toch gebeurt, kan de rechter een desbetreffende bepaling nietig verklaren. Een herziening van het HR wordt thans noodzakelijk geacht omdat sommige bepalingen uit het geldende reglement verouderd zijn of juridisch niet houdbaar en omdat nieuwe ontwikkelingen toevoegingen wenselijk maken.

Het HR is niet slechts een juridisch document, het is ook een uitdrukking van het beleid dat bestuur en leden van de VvE nastreven.

## *Beleidsuitgangspunten*

- De Rheyngaerde beoogt veilige en comfortabele woongelegenheden te bieden aan personen van 50 jaar en ouder.
- De appartementen zijn niet bedoeld voor commerciële exploitatie door eigenaars of anderen.
- De VvE gunt haar leden een zo groot mogelijke vrijheid om hun leven in de Rheyngaerde naar eigen wens in te richten mits dit niet leidt tot schade aan "hogere belangen" of inbreuk op rechten van derden. Onder hogere belangen worden in dit verband verstaan belangen die in beginsel zwaarder moeten wegen dan het belang van de individuele eigenaar.
- De VvE stelt al haar leden in de gelegenheid om passende inbreng te leveren in besluitvorming over onderwerpen van gemeenschappelijk belang.
- Bij eventuele geschillen zal de VvE zich laten leiden door redelijkheid en billijkheid en verwacht zij goede trouw bij de wederpartij.

## *Hogere belangen*

Hieronder een (niet uitputtende) opsomming van "hogere belangen", zoals hierboven omschreven.

- A Duurzame instandhouding van het complex, inclusief gemeenschappelijke installaties.  
Voorkomen en zo nodig herstel van beschadigingen; instandhouding van constructieve delen; behoud van waterdichtheid; deugdelijk onderhoud.
- B Vermijden van activiteiten die kunnen leiden tot waardevermindering van het complex.  
Vooral gericht op de waardering van het complex als geheel: het algemene uiterlijk, de reputatie van het complex bij makelaars en het publiek. Dat alles voor zover de eigenaars/bewoners daarop invloed kunnen uitoefenen. Eventueel waarde verminderend gebruik van de appartementen "achter de voordeur" moet alleen worden beperkt als het nadelig is voor een of meer van de "hogere belangen".
- C Vermijden van gevaren en onnodige risico's voor bewoners en derden.  
Betreft zowel de normale situatie als de toestand bij calamiteiten.
- D Voorkomen en beperken van aantasting van het woongenot der medebewoners.  
Te denken valt aan geluids-, trillings- en geuroverlast, verrommeling, aantrekking van ongedierte e.d..
- E Ongestoord gebruik en instandhouding van gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen.  
Gebruik voor strikt individuele doeleinden (bijv. opbergen van spullen, opladen van een accu, houden van een familiefeestje, telewerken) is niet toegestaan of alleen tegen een passende vergoeding.
- F Kostenbesparing en/of gemakkelijker uitvoering.  
Sommige activiteiten kunnen eenvoudiger, deugdelijker, comfortabeler en/of goedkoper collectief worden geregeld dan individueel, bijv. afvalverzameling, onderhoud ventilatiesystemen, onderhoud balkonramen. Strikt genomen gaat het hier niet om hogere belangen maar om afgewogen keuzen die ook individueel gemaakt kunnen worden en die bij verschillende eigenaars verschillend kunnen uitvallen. Technische ontwikkelingen kunnen leiden tot andere keuzen. Als er volledige overeenstemming is, dient de VvE zo nodig het HR aan te passen. In andere gevallen kunnen overeenkomsten tussen de VvE en afzonderlijke eigenaars een oplossing bieden.

De verschillende categorieën overlappen elkaar op onderdelen.

## **TEKST VAN HET HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

### **HOOFDSTUK A: DEFINITIES**

#### *Artikel 1*

##### **Toevoegingen**

Aan het Modelreglement 1992 worden de volgende definities toegevoegd:

- l. 'MR': Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten januari 1992, uitgegeven door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.
- m. 'HR': Huishoudelijk Reglement zoals goedgekeurd, in de Vergadering van Eigenaars van 28 november 2022.
- n. 'eigenaar/gebruiker': de eigenaar zoals bedoeld onder c. van artikel 1 van het MR, alsmede de gebruiker, gedefinieerd onder g. van datzelfde artikel.
- o. 'huisgenoot': degene die, niet zelf mede-eigenaar zijnde, bij de eigenaar/gebruiker inwoont of komt inwonen.
- p. 'opmerking(en) vooraf': algemene informatie die voorafgaat aan de regels in het betreffende onderdeel van dit Huishoudelijk Reglement en die alleen tot doel heeft raadpleging van de verschillende documenten omtrent rechten en plichten te vergemakkelijken. Aan incompleetheid kunnen geen rechten worden ontleend.
- q. 'collectieve voorzieningen': voorzieningen die door de Vereniging worden aangeboden aan alle eigenaars en/of gebruikers op grond van het MR, de AvS, dit HR en/of besluiten van de Vergadering van Eigenaars.
- r. waar de mannelijke aanspreekvorm wordt gebruikt, wordt ook de vrouwelijke vorm bedoeld (bv "hij" = ook "zij").

#### *Artikel 2*

##### **Precisering**

Ter precisering van het in de verenigingsnaam opgenomen begrip 'serviceflat' wordt bepaald dat hieronder wordt verstaan: "een conglomeraat van appartementen binnen het gebouw De Rheyngaerde, dat voorziet in een binnen het gebouw zo optimaal mogelijke privacy en veiligheid en daarnaast eigenaars en/of gebruikers een aantal collectieve voorzieningen biedt".

## **HOOFDSTUK B: GEBRUIK GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN**

### **Opmerking vooraf:**

*Gebruik en beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken zijn geregeld in hoofdstuk F van het MR (artikelen 9 t/m 16) en gewijzigd en/of aangevuld in de AvS (artikelen 9 t/m 13).*

### *Artikel 3*

#### **Precisering begrippen**

- a. Ter uitsluiting van enigerlei twijfel, zoals bedoeld in artikel 10 van het MR, en in het uiterste geval door de rechter, wordt vastgelegd dat als gemeenschappelijk mede worden aangemerkt: alle al dan niet genoemde gemeenschappelijke gedeelten en zaken waarvan kan worden aangenomen dat deze niet behoren tot of zich bevinden in de in artikel 1 sub f van het MR genoemde privé-gedeelten.
- b. Met name worden genoemd alle (verwarmings)leidingen die zich boven de vloer bevinden. Deze zijn beschreven in de AvS art. 9 (gewijzigd) als privé en reparaties daaraan zijn dus voor rekening van de eigenaar.

### *Artikel 4*

#### **Kinderen**

Om geluidsoverlast en beschadiging te voorkomen is het niet toegestaan kinderen in de gemeenschappelijke gedeelten te laten spelen.

### *Artikel 5*

#### **Huisdieren**

- a. Ingevolge artikel 46 van de AvS is het houden van huisdieren toegestaan, mits dat niet leidt tot overlast voor andere eigenaren en gebruikers.  
Daartoe wordt bepaald dat een huisdier van een eigenaar, gebruiker of bezoeker/gast alleen kort aangeliend in de gemeenschappelijke gedeelten mag lopen en alleen buiten het bij het gebouw behorende terrein mag worden uitgelaten.
- b. Eventuele vervuiling dient door de eigenaar/gebruiker van het huisdier onmiddellijk te worden opgeruimd en gereinigd. Bij veelvuldige verontreiniging door een huisdier van dezelfde eigenaar/gebruiker kan het houden van dit huisdier worden verboden, met inachtneming van het in artikel 46 van de AvS bepaalde.
- c. Indien een huisdier overlast bezorgt, kan het bestuur uit eigen beweging of op verzoek van medebewoners de eigenaar verplichten om maatregelen te nemen. Zonodig kan het bestuur een (gedeeltelijk) verbod opleggen. 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 de eigenaar van de maatregel kennis heeft genomen of heeft kunnen nemen, beroep tegen de maatregel instellen bij de Vergadering. Het instellen van beroep geschiedt door middel van een beroepsschrift, gericht aan de Vergadering, in te dienen bij het bestuur. Het instellen van beroep schorst de maatregel op totdat de Vergadering over het beroep heeft beslist. De maatregel treedt in werking als deze door de Vergadering bij volstrekt meerderheidsbesluit (50% plus 1 stem van de aanwezige stemmen) is bekrachtigd. De Vergadering is bevoegd aan haar besluit nadere voorwaarden te verbinden.

## Artikel 6

### Parkeergarage / bergingen

- a. Voertuigen die hoger zijn dan de doorrijhoogte van het rolhek, zijnde 195 cm, zijn niet toegestaan.  
Bij het in- en uitrijden van de parkeergarage dient ter vermindering van ongevallen, beschadiging en ontregeling van het toegangssysteem, de signalering via de geplaatste verkeerslichten onverkort te worden opgevolgd. In- en uitrijden dient te geschieden via de als zodanig aangegeven pijlen. Het stilstaan op de pijlen is, anders dan om uit te rijden, verboden. Reparatie van aangebrachte beschadigingen en ontregelingen komen voor rekening van degene die de schade heeft veroorzaakt.
- b. Het plaatsen van voertuigen buiten de eigen privé-parkeerplaats t.b.v. in- en/of uitladen is voor zeer korte tijd toegestaan, op voorwaarde dat mede-eigenaars/gebruikers niet belemmerd worden in het gebruik van hun eigen parkeerplaats; een aldus geparkeerd voertuig mag niet onbeheerd in de garage achterblijven.
- c. In verband met het gevaar van koolmonoxideontwikkeling is het evenmin toegestaan motoren stationair te laten draaien anders dan met het doel onmiddellijk weg te rijden.
- d. Het is zonder toestemming van de Vergadering, niet toegestaan om in de parkeergarage of gemeenschappelijke gangen naar de individuele bergingen vanaf de algemene stopcontacten permanente leidingen aan te brengen naar privé-berging en/of privé-parkeerplaats.
- e. Ter voorkoming van lekkages is het verboden in een buitenmuur en/of de vloer van de kelder te boren, ook niet als die muur grenst aan de privé-parkeerplaats of behoort tot de privé-berging.

## Artikel 7

### Parkeerterrein/toegang

- a. De officiële toegang tot het gebouw en het daarbij behorende terrein is de ingang vanaf de Hendrika van Tussenbroeklaan. De toegangsweg is tot de afslag naar ons gebouw en onze parkeerplaatsen gedeeltelijk eigendom van de Vereniging. Het verlengde van de weg is eigendom van de PKN (of diens rechtverkrijgenden). Er heerst een erfdienstbaarheid (recht van overpad) over en weer. Tevens is er een gezamenlijke onderhoudsplicht voor de gehele weg.
- b. De buitenparkeerplaatsen zijn bedoeld voor eigenaars/gebruikers, bezoekers, bezorgdiensten, e.d.; parkeren geschiedt op eigen risico.  
Het is niet toegestaan deze parkeerplaatsen oneigenlijk te (laten) gebruiken. Onder 'oneigenlijk' wordt bedoeld het kort- of langdurig parkeren (=stallen) van een voertuig zonder dat er daadwerkelijk sprake is van bezoek aan een eigenaar/gebruiker.
- c. Onverminderd het bepaalde in artikel 12 van het MR, waarin o.a. is bepaald dat het niet is toegestaan voertuigen of andere voorwerpen te plaatsen op plekken die daarvoor niet zijn bestemd, wordt bepaald dat parkeren alleen is toegestaan binnen de daarvoor als zodanig aangegeven parkeervakken.
- d. Op het terrein van het complex mogen geen caravans, campers, aanhangwagens, vrachtauto's en autobussen worden geparkeerd.  
Voor die eigenaar/gebruiker die zijn caravan of camper moet in- of uitpakken wordt een uitzondering gemaakt in die zin dat deze caravan of camper maximaal 72 uur per keer in een parkeervak mag worden geparkeerd.



- e. De voor artsen gereserveerde parkeerplaatsen mogen niet door bewoners of bezoekers worden gebruikt. De invalideparkeerplaatsen mogen niet door valide bezoekers/bewoners worden gebruikt. Voor het gebruik is een invalideparkeerkaart voorgeschreven.
- f. Bij het parkeren dienen aanwijzingen door of namens het bestuur te worden opgevolgd.

#### Artikel 8

##### **Galerijen/gangen**

- a. Galerijen en/of gangen (inclusief de eventuele vensterbanken) behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten en blijven daartoe onverkort behoren, ook als de eigenaar/gebruiker gebruik maakt van de in lid **b.** geboden mogelijkheid. Dat betekent dat het in artikel 12 van het MR bepaalde onverminderd van kracht blijft zodat het plaatsen van alle soorten voorwerpen in de galerijen of gangen niet zonder toestemming van de Vergadering is toegestaan, evenmin als het bevestigen van schilderijen, kapstokken en andere voorwerpen aan wanden of plafonds. Onverminderd het in artikel 16 bepaalde moeten vluchtroutes vrij van obstakels blijven; de galerij of gang moet begaanbaar blijven voor rolstoelen, brancards en de afvalverzamelwagen, en de toegang tot de nooddeuren en noodtrappenhuizen mag niet worden belemmerd.
- b. In afwijking van lid **a** is het plaatsen van planten op de vensterbanken in galerijen toegestaan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  - er mogen uitsluitend planten worden geplaatst, alle andere spullen zullen, na reclamatie bij betreffende bewoner, worden verwijderd;
  - de vensterbank moet grenzen aan het desbetreffende appartement of het tegenoverliggende raam;
  - het onder **a.** bepaalde over vluchtroutes en begaanbaarheid blijft onverkort van kracht;
  - de planten moeten in goede conditie zijn en worden gehouden;
  - eventuele verontreinigingen moeten door de eigenaar/gebruiker zelf worden verwijderd/schoongemaakt;
  - wanneer de ramen worden gewassen dient de eigenaar/bewoner ervoor te zorgen dat de vensterbanken leeg zijn gemaakt.

#### Artikel 9

##### **Buitenzijde gebouw**

- a. Onverminderd het in artikel 13 van MR en AvS bepaalde, waarin is vastgelegd dat elke aanbouw enz. en elke toevoeging aan het gebouw zonder toestemming van de Vergadering is verboden, kan de Vergadering besluiten toestemming te geven voor het plaatsen of aanbrengen van airco's, zonwering, beveiliging, horren, e.d., mits vooraf de door de Vergadering vastgestelde voorwaarden, door de eigenaar zijn ondertekend. De Vergadering kan het bestuur machtigen om, op basis van de door de Vergadering vastgestelde voorwaarden, toestemming te verlenen.
- b. Een aldus verleende toestemming kan niet anders worden ingetrokken dan na het verstrijken van de geplande levensduur - van het geheel of het betreffende onderdeel daarvan - te rekenen vanaf de datum van het, met een gewone meerderheid, door de Vergadering genomen besluit.
- c. Het dak is voorzien van een valbeveiligingsinstallatie. Uitvoerend personeel van (onderhouds)bedrijven en eigenaars, die op het dak moeten zijn, dienen persoonlijk beveiligingsmateriaal te gebruiken.

## Artikel 10

### Liften en verhuizingen, rijden op het terrein

- a. De liften zijn primair bedoeld voor personenvervoer.
- b. Het gebruik van een lift dient de toegang tot het gebouw voor andere bewoners/gebruikers ongestoord te laten. Ingeval van verhuizingen is het niet toegestaan de lift te blokkeren of voor langere periode het gebruik door andere eigenaars en gebruikers van het gebouw te bemoeilijken.
- c. Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan pilaren, muren, vloerbedekking, het interieur van de lift of aan 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. De maximaal toegestane belasting van de lift mag niet worden overschreden.
- d. Verhuizingen moeten tijdig via de receptie aan het bestuur worden gemeld, waarna in onderling overleg een tijdstip zal worden vastgesteld. De verhuisinstructie is hierbij van toepassing.
- e. Verhuizingen door erkende professionele verhuizers dienen te geschieden via balkons, loggia's of terrassen.
- f. Voor zelfverhuizers geldt dat de beschikbare bescherming van de liftwanden verplicht gebruikt dient te worden.
- g. Rijden met voertuigen buiten het bestrate deel van het terrein is niet toegestaan. Indien het noodzakelijk is te rijden op de gazons is het gebruik van rijplaten verplicht. Bij een overtreding worden de werkzaamheden door of namens het bestuur stilgelegd. Eventuele schade komt voor rekening van de eigenaar/opdrachtgever.

## Artikel 11

### (Brom)fietsen, scootmobiels, etc.

- a. Onverminderd het in artikel 12 van het MR bepaalde mogen fietsen, scootmobiels, e.d. binnen het gebouw alleen worden geplaatst in de gemeenschappelijke fietsenstalling.  
Er mogen geen bromfietsen of scooters binnen het gebouw worden gestald.  
Genoemde voertuigen mogen alleen door de ingang van de fietsenstalling naar binnen worden gebracht.  
Scootmobiels e.d. mogen binnen het gebouw alleen in de fietsenstalling gebruikt worden. Elektrische rolstoelen mogen binnen het gebouw gebruikt worden.
- b. De Vergadering kan regels stellen voor het stallen van voertuigen in de gemeenschappelijke fietsenstalling. Het bestuur voert deze regels uit.
- c. De Vergadering kan eveneens regels stellen voor het plaatsen van (brom)fietsen op het buitenterrein. Het bestuur voert deze regels uit.
- d. Het is niet toegestaan om losse accu's van elektrische fietsen in de fietsenstalling op te laden.
- e. Voor scootmobiels en elektrische fietsen met vaste accu die noodzakelijkerwijze in de fietsenstalling moeten worden opgeladen, wordt maandelijks een jaarlijks door de Vergadering vast te stellen bedrag ingehouden tegelijk met de inning van de servicekosten.
- f. Er mag niet in de wanden van de fietsenstalling geboord worden.

## *Artikel 12*

### **Recreatiezaal**

- a. Eigenaars/gebruikers kunnen de Recreatiezaal reserveren, uitsluitend ten behoeve van eigen festiviteiten of activiteiten. Het is niet toegestaan deze te benutten voor festiviteiten of activiteiten van derden.  
Het reserveren dient te geschieden bij de receptie onder duidelijke vermelding van de reden van reservering. Bij twijfelgevallen beslist het bestuur.
- b. Het bestuur zal jaarlijks een voorstel aan de Vergadering voorleggen ter vaststelling van de gebruiksvergoeding.
- c. Voor het gebruik van de Recreatiezaal dient een gebruiksovereenkomst te worden ondertekend.

## *Artikel 13*

### **Dakterras / terras buitenlift**

- a. De terrassen kunnen niet exclusief door een eigenaar/gebruiker worden gereserveerd.
- b. Op de terrassen mag géén open vuur worden gebruikt. Evenmin is het toegestaan daar gerechten te bereiden.

## *Artikel 14*

### **Logeerkamer**

- a. De logeerkamer kan voor rekening van een eigenaar/gebruiker worden gereserveerd voor overnachtingen door maximaal twee volwassen bezoekers. Aanvragen voor gebruikperioden van langer dan één week dienen van een gegronde motivering te zijn voorzien.
- b. Het bestuur zal jaarlijks een voorstel aan de Vergadering voorleggen ter vaststelling van de gebruiksvergoeding per overnachting.
- c. Beschadigingen aan inventaris en/of logeerruimte zullen bij de betreffende eigenaar/gebruiker in rekening worden gebracht.

## *Artikel 15*

### **Roken**

Het is niet toegestaan om in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw te roken. Hieronder vallen ook de buitenterrassen.

## *Artikel 16*

### **Veiligheid**

- a. Vluchtroutes (toegangsroutes tot toegangs- en nooddeuren) mogen niet worden geblokkeerd en/of bemoeilijkt.
- b. Het sluiten van toegangs- en nooddeuren mag niet worden geblokkeerd, ook niet om de toegang tijdelijk te vergemakkelijken.
- c. Er mogen geen haardinstallaties of vormen van open vuur worden aangelegd.
- d. Bij het binnenkomen en verlaten van de parkeergarage dient erop te worden gelet dat het rolhek zich weer sluit. Hetzelfde geldt voor de toegangsdeuren tot het gebouw en de binnendeuren van de garage en de fietsenstalling. Wanneer het rolhek of een van de hier bedoelde buiten- of binnendeuren zich niet vanzelf sluit moet dit direct worden gemeld aan de receptie of – indien de receptie gesloten is - aan een van de leden van het bestuur.
- e. Er zijn bij de meeste ingangen camera's geplaatst. Tevens wordt er een elektronisch toegangssysteem gehanteerd. Tussen 23:00 en 07:00 uur is de toegang uitsluitend mogelijk via de garage, hoofdingang en de fietsenstalling. Het bestuur kan maatregelen nemen tegen het betreden door onbevoegden van het gebouw (bv voor een collecte o.i.d.).

#### *Artikel 17*

##### **Ontspanning**

- a. Het bestuur kan voor nieuwe recreatieve activiteiten regels vaststellen, die, eventueel achteraf, ter goedkeuring aan de Vergadering worden voorgelegd.
- b. Het deelnemen aan gemeenschappelijke activiteiten geschiedt op eigen risico; hetzelfde geldt voor individuele activiteiten in bijv. de fitnessruimte.
- c. De Vereniging is nimmer aansprakelijk voor enige opgelopen schade of enig letsel van de gebruikers.

#### *Artikel 18*

##### **Collectieve voorzieningen**

De eigenaar van een appartement is gehouden de, in de begroting benoemde, collectieve voorzieningen af te nemen en - indien hij niet zelf gebruiker is - door te leveren aan de gebruiker.

## HOOFDSTUK C: GEBRUIK VAN DE PRIVÉ-GEDEELTEN

### Opmerkingen vooraf:

- *Gebruik en beheer van de privé-gedeelten zijn geregeld in de hoofdstukken G (artikelen 17 t/m 23), H (eigenaar/gebruiker; artikelen 24 t/m 26, alsmede delen annex 1) en I (ontzegging gebruik; artikel 27) van het MR, rekening houdend met de AvS (artikelen 17, 19 en 20).*
- *Art. 17, lid 4 van de AvS classificeert de appartementsnummers 1 t/m 108 (dit zijn de huisnummers 2 t/m 218 exclusief nummer 22 (= logeerkamer e.d.) als woning en 109 t/m 168 als autoparkeerplaats.*

### Artikel 19

#### **Gebruik van privé-gedeelte**

- a. In de akte van splitsing (AvS) is onder deel b opgenomen een aanvulling op artikel 28 lid 1 van het MR waarin o.a. is gesteld dat: "het appartement dient ten minste te worden bewoond door de eigenaar die de leeftijd van ten minste 50 jaar heeft bereikt". Hierdoor is het in gebruik geven van het appartement in elke vorm uitgesloten.
- b. Op basis van artikel 17 lid 2 van het MR wordt in dit HR bepaald dat
  1. het niet is toegestaan in het privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van gokspellen, de prostitutie en het produceren en / of verkopen van verdovende middelen.
  2. het niet is toegestaan in het privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en / of het pensionbedrijf uit te oefenen. Zie ook artikel 42.

### Artikel 20

#### **Betreden privé-gedeelte**

- a. Bij langere afwezigheid wordt de eigenaar/gebruiker geadviseerd om het verblijfadres aan de receptie mede te delen en daarbij te vermelden wie is aangewezen om zich eventueel toegang te verschaffen, mocht daartoe de noodzaak ontstaan (te denken valt aan bevrozing, lekkage, brand, spontaan afgaan van het alarm, ongedierte, enz.).
- b. Het wordt dringend aangeraden om één huissleutel permanent bij de receptie in bewaring te geven t.b.v. eventualiteiten.
- c. Het zo nodig betreden van een privé-gedeelte zal uitsluitend geschieden door twee personen, daartoe gemandateerd door het bestuur. In geval van calamiteiten kan van deze regel worden afgeweken.
- d. Indien een eigenaar de onder b. genoemde dringende aanbeveling niet heeft opgevolgd en er geen andere oplossing voorhanden is, komt eventuele schade ten gevolge van een noodzakelijk geforceerde toegang tot een appartement en/of box voor rekening van de eigenaar. Dit geldt tevens voor eventuele gevolgschade (direct en/of indirect) bij andere eigenaars / gebruikers.
- e. Bovenstaande geldt wanneer de geforceerde toegang in verband met een persoonlijke en/of materiële calamiteit of vermoedens daarvan, door het bestuur noodzakelijk geacht wordt.

### Artikel 21

#### **Geluidsoverlast**

Onverminderd het gestelde in artikel 17 lid 5 en artikel 20 van het MR en de AvS opgenomen wijzigingen daarop, is het tussen 20.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens en op erkende zon- en feestdagen verboden lawaai veroorzakende activiteiten zoals boren, timmeren en zagen uit te voeren, en geluidsapparatuur, tv's

en andere apparatuur op een storende manier te gebruiken, zulks onverlet de plicht van elke eigenaar om ook buiten die tijdstippen het veroorzaken van overlast zo veel mogelijk te voorkomen.

#### *Artikel 22*

##### **Binnenmuren/vloeren**

- a. Binnen het appartement geschiedt het boren, spijkeren, hakken, e.d. in muren voor eigen risico. Indien ten gevolge daarvan schade voor derden ontstaat, is de eigenaar daarvoor aansprakelijk. Boren, spijkeren, hakken, e.d. in vloeren en de standleidingenschacht in de badkamer, werkkast of berging is niet toegestaan. Dit met uitzondering van het met uiterste zorgvuldigheid bevestigen van een inbouwunit ten behoeve van een hangend toilet aan de standleidingenschacht in de badkamer.
- b. Boren en spijkeren in de binnenmuren van de kelderbergingen is toegestaan tot een diepte van maximaal 4 cm en verboden voor buitenmuren en vloer.

#### *Artikel 23*

##### **Ongedierte**

Om het aantrekken van ongedierte te voorkomen is het niet toegestaan om etenswaren (voor zowel mens als dier) in de kelderbergingen of op de balkons, loggia's of (dak)terrassen te plaatsen anders dan ingeblikt of in afgesloten flessen/verpakking.

#### *Artikel 24*

##### **Vervuiling, aanzien van het gebouw**

- a. Om vervuiling van de eigen woningen, die van andere bewoners en daarmee het gehele complex tegen te gaan, is het niet toegestaan om vanaf het appartement vogels en/of andere dieren te voeren. Onverminderd het bepaalde in artikel 13 van het MR is het plaatsen en/of aanbrengen van verblijfplaatsen voor dieren op balkons, loggia's en (dak)terrassen, om diezelfde redenen niet toegestaan. Hetzelfde geldt voor (drink)bakken of ander open water op balkons, loggia's en (dak)terrassen.
- b. Om diezelfde redenen is het evenmin toegestaan om wasgoed buiten de balkons, loggia's en (dak)terrassen te hangen, en kleden, lopers en dergelijke uit te kloppen. Binnen genoemde balkons, enz. mogen géén drooglijnen worden gespannen. Staande droogrekken mogen alleen geplaatst worden voor direct gebruik.
- c. Het is niet toegestaan om bloembakken aan de borstweringen van de balkons, loggia's of dakterrassen te plaatsen anders dan op of hangend aan de bovenste metalen buis van de reling of - indien een borstwering van hout, steen of beton aanwezig is – staande op deze borstwering aan de binnenzijde van de reling. De kleur van de bloembakken op/aan de reling van de balkons mag slechts in geringe mate afwijken van de kleur van de balustrade (donkergrijs RAL-kleur 7012).  
Schade aan de borstweringen, relingen e.d. als gevolg van de aanwezigheid van bloembakken dient door of op kosten van de betreffende eigenaar te worden hersteld.
- d. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet geoorloofd zaken uit ramen en/of vanaf balkons, loggia's en/of (dak)terrassen naar buiten te gooien.
- e. Het is niet toegestaan om zaken op balkons te plaatsen die stankoverlast geven, zoals bij voorbeeld kattenbakken.

## Artikel 25

### Parkeerplaats in garage / kelderberging

- a. In aanmerking nemende dat in de AvS, onder het deel b Wijzigingen en Aanvullingen, artikel 17, lid 4 (pagina 43), is bepaald dat de appartementen nummers 109 t/m 127 en 129 t/m 168 de bestemming hebben van “autoparkeerplaats”, is het niet toegestaan op de parkeerplaatsen in de garage anders dan motorvoertuigen te plaatsen. Deze motorvoertuigen mogen, afgezien van de maximale doorrijhoogte van 195 cm, voor de toegang van de parkeergarage qua breedte en lengte geen extra risico vormen voor mede-eigenaren.  
Zonder toestemming van de Vergadering is het stallen c.q. plaatsen van (brom)fietsen, scooters, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke niet toegestaan. Auto-gerelateerde zaken zoals banden en/of fietsendragers, bagage- en steekwagentjes zijn wel toegestaan. Kasten/kisten, met een maximale hoogte van 185 cm, zijn toegestaan na voorafgaande toestemming van de Vergadering. De Vergadering kan deze toestemming om haar moverende redenen weigeren dan wel er voorwaarden aan verbinden. Het bestuur voert deze besluiten uit.
- b. De eigenaar/gebruiker dient te voorkomen dat de privé-parkeerplaats door olie en wat dies meer zij, wordt besmeurd en zorg te dragen voor het schoonhouden van zijn plaats.
- c. Gezien het ontbreken van afvoeren is het niet toegestaan om voertuigen in de parkeergarage te wassen. Klein gebruik van alleen water t.b.v. reiniging van een kelderberging, interieuronderhoud aan een voertuig, e.d. is toegestaan mits plasmavorming wordt voorkomen c.q. drooggemaakt.
- d. Verwezen wordt mede naar het gestelde in artikel 6 leden d. en e. van dit HR inzake het aanleggen van privé-wandcontactdozen vanaf gemeenschappelijke wandcontactdozen en boren in buitenmuren en vloeren.
- e. Het is verboden ontvlambare vloeistoffen of andere licht ontvlambare zaken, waaronder ook vuurwerk, te bewaren of te plaatsen in zowel de garage als de kelderbergingen.
- f. Het wordt dringend aangeraden het appartementsrecht op een garageplaats bij vervreemding dan wel in gebruikgeving, de huidige eigenaars / gebruikers de eerste keus te geven.

## Artikel 26

### Sleutels/keycards

- a. Tot de standaarduitrusting van een appartement behoren 5 (vijf) sleutels voor de toegang tot het appartement en 3 (drie) keycards voor de toegang tot het gebouw.
- b. Bijbestellen van extra (gecertificeerde) sleutels is via de receptie mogelijk. De Vergadering stelt op voorstel van het bestuur de tarieven vast.
- c. De receptie houdt een register bij waarin per appartement is aangegeven welke keycards en hoeveel sleutels in omloop (horen te) zijn.
- d. Ingeval van verlies of zoekraken van een of meer keycards dient dat onverwijld te worden gemeld aan de receptie, zodat de toegang tot het gebouw via die keycard kan worden geblokkeerd. De kosten van nieuwe keycards komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.
- e. Verlies van een sleutel dient aan de receptie te worden gemeld. Daarna zal namens de vereniging opdracht worden gegeven tot vervanging van alle cilinders van het betreffende appartement met bijbehorende sleutels. De kosten van het verwijderen van de oude en het maken en monteren van nieuwe cilinders en van nieuwe sleutels komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

- f. Bij het vervangen van een cilinder dienen alle volgens de receptie aanwezige oude sleutels ter vernietiging te worden ingeleverd.
- g. Bij overdracht of verkoop van het appartement dienen alle volgens het register aanwezige keycards en veiligheidssleutels (inclusief eventueel de sleutel bewaard in de sleutelkluis) te worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar(s).



## HOOFDSTUK D: DE ORDE VAN DE VERGADERING VAN EIGENAARS

### **Opmerking vooraf:**

*De orde van de Vergadering is geregeld in artikelen 33 t/m 40 van het MR en gewijzigd en/of aangevuld middels de AvS (artikelen 33 en 34).*

### *Artikel 27*

#### **Vergadering**

- a. Zonder toestemming van de Vergadering is het niet toegestaan tijdens de vergadering beeld- en/of geluidsopnamen te maken behalve ten behoeve van de verslaglegging.
- b. Echtgenoten of partners die geen eigenaar zijn, kunnen de Vergadering slechts als toehoorder bijwonen. Zij hebben geen spreekrecht tenzij de Vergadering anders besluit.

### *Artikel 28*

#### **Stemrecht**

Stemgerechtigd zijn conform het MR artikel 34 eigenaars of door de eigenaars schriftelijk gevolmachtigden. Een doorlopende machtiging aan één persoon is mogelijk en dient bij elke Vergadering te worden getoond. Wel dient het bestuur vooraf hierover ingelicht te worden.

### *Artikel 29*

#### **Financiën**

- a. In de Vergadering waarin de jaarstukken en/of begroting worden vastgesteld, wordt conform het bepaalde in artikel 38, lid 2, van het MR, het bedrag bepaald waarmee het bestuur begrote uitgaven voor onderhoudswerkzaamheden mag overschrijden.
- b. In aanmerking nemende het bepaalde in artikel 38, lid 5 en artikel 3 van het MR neemt de Vergadering ook besluiten over andere kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars, voor zover deze te begroten zijn. Daartoe behoren in ieder geval personele kosten verband houdend met het in dienst hebben van personeel, dan wel het gebruik maken van uitzendbureaus, incl. verplichtingen op lange termijn.
- c. Tijdens diezelfde Vergadering wordt vastgesteld de hoogte van de bedragen zoals bedoeld in artikel 41, de leden 4 en 5 van het MR.
- d. Daarnaast worden de gebruiksvergoedingen voor o.a. logeerkamer en recreatiezaal vastgesteld, alsmede voor het gebruik van de kapsalon, en bedragen voor eventuele vrijwilligersvergoedingen.

### *Artikel 30*

#### **Stemming over personen**

Stemming over personen geschiedt schriftelijk. Als er slechts één kandidaat per beschikbare zetel is, dan kan met handopsteking worden gestemd tenzij de Vergadering anders besluit.

### *Artikel 31*

#### **Vaststelling agenda**

Het bestuur stelt de concept agenda voor de vergadering op. Tijdens de vergadering kunnen geen besluiten worden genomen over nieuwe agendapunten tenzij tenminste 2/3 van de aanwezige stemmen daarmee akkoord gaat. Wil een eigenaar een punt inbrengen in de vergadering dat ter stemming moet worden gebracht, dient hij/zij dat minstens 6 weken voor de geplande datum onderbouwd bij het bestuur melden. Het bestuur zal dit punt dan op de agenda zetten.

### *Artikel 32*

#### **Voorzitter**

- a. Ingevolge het bepaalde in artikel 33, lid 5 van het MR, wordt door de Vergadering, "al dan niet uit de eigenaars", een voorzitter van de Vergadering benoemd. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de Vergadering worden ontslagen. Teneinde het kritisch vermogen niet te verliezen wordt de gekozen voorzitter aanbevolen te overwegen zijn termijn te beperken tot 3 (drie) jaar met een eventuele verlenging met 3 (drie) jaar.
- b. Het bestuur doet een voordracht bestaande uit één of meer personen. Andere kandidaten voor het voorzitterschap dienen, met schriftelijke toestemming van de desbetreffende kandidaat/kandidaten, uiterlijk één week voor de aanvang van de Vergadering van eigenaars bij de secretaris te worden opgegeven.
- c. Omdat het bestuur volgens de AvS tenminste uit 3 personen bestaat, kan conform het bepaalde in artikel 33, lid 7 van het MR, besloten worden dat de voorzitter van het bestuur tevens voorzitter is van de Vergadering.
- d. De voorzitter regelt de bespreking van de te behandelen onderwerpen en heeft daarbij de bevoegdheid:
  - de volgorde van de agendapunten te wijzigen;
  - de behandeling van bestuursvoorstellen van de agenda af te voeren;
  - de Vergadering te schorsen;
  - de spreektijd over een onderwerp te beperken;
  - de discussie te sluiten, indien hij van oordeel is dat de Vergadering voldoende is ingelicht, met dien verstande dat hij de discussie moet heropenen indien de meerderheid van de aanwezige leden dit verlangt;
  - te bepalen dat de beantwoording van een gestelde vraag/vragen schriftelijk zal geschieden;
  - degene, die naar zijn oordeel opmerkingen maakt die niet ter zake dienende zijn tot de orde te roepen en ingeval van herhaling hem het woord te ontnemen.

### *Artikel 33*

#### **Notulen**

Als notulen van de Vergadering zal fungeren het gedetailleerde verslag, opgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Vergadering.

In aanvulling op art. 40 lid 1 van het MR, zal het verslag van de Vergadering binnen 4 weken worden verstrekt aan de eigenaars.

## HOOFDSTUK E: DE INSTRUCTIE AAN HET BESTUUR

### Opmerkingen vooraf:

- *Het bestuur van de vereniging is geregeld in artikelen 41 t/m 43 van het MR en gewijzigd en/of aangevuld in de AvS (artikel 41 lid 7).*
- *De administratie (zie artikel 41 lid 3 van het MR) is opgedragen aan een administratief beheerder, onder verantwoordelijkheid van het bestuur.*
- *In artikel 41 lid 7 van het MR staat dat het bestuur uit een oneven aantal personen dient te bestaan. In de Acte van Splitsing is dit verder vastgesteld op tenminste 3 personen. Conform het besluit van de Vergadering van 19 november 2002 is vastgesteld dat het bestuur idealiter uit 5 personen zal bestaan. Het op genoemde datum door de Vergadering gekozen eerste bestuur werd op 22 november 2002 geïnstalleerd.*

### Artikel 34

#### **Zittingsperiode**

- a. Met inachtneming van het hierna bepaalde worden bestuursleden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.  
Om continuïteit te waarborgen zullen de voorzitter, secretaris en penningmeester niet tegelijkertijd aftreden en in beginsel geen dubbelfuncties hebben.  
Teneinde het kritisch vermogen binnen het bestuur niet te verliezen, wordt de bestuursleden aanbevolen te overwegen hun termijn te beperken tot 3 (drie) jaar met een eventuele verlenging met 3 (drie) jaar.
- b. Het bestuur doet een voordracht voor benoeming.  
Andere kandidaten voor een bestuursfunctie dienen uiterlijk één week voor de aanvang van de Vergadering bij de secretaris te worden opgegeven. Dit uiteraard slechts met schriftelijke toestemming van de desbetreffende kandidaat. Om zitting te kunnen nemen in het bestuur dient de kandidaat eigenaar te zijn van een appartement in het gebouw, tenzij de Vergadering anders beslist.

### Artikel 35

#### **Bestuursvergadering**

- a. Het bestuur komt minimaal 6 maal per jaar bijeen. Om besluiten te nemen moet meer dan de helft van de bestuursleden aanwezig zijn. Bij afwezigheid van de voorzitter kiest de bestuursvergadering zelf een voorzitter voor die betreffende bestuursvergadering.
- b. Het bestuur vergadert bovendien telkens als de voorzitter of twee andere bestuursleden dit noodzakelijk achten. In deze laatste gevallen maken de betrokkenen hun wens kenbaar aan de voorzitter die vervolgens binnen 14 dagen na ontvangst van een dergelijke kennisgeving een bestuursvergadering doet houden. Indien binnen deze termijn geen bestuursvergadering is gehouden, zijn de aanvragers bevoegd zelf een bestuursvergadering uit te schrijven die zelf zijn voorzitter kiest.

### *Artikel 36*

#### **Besluitvorming / verbintenissen**

- a. Bestuursbesluiten kunnen slechts worden genomen bij meerderheid van stemmen. Bij staking van stemmen wordt de besluitvorming opgeschort tot een volgende bestuursvergadering waarin alle bestuursleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd zijn, e.e.a. overeenkomstig het bepaalde in art. 41 lid 7 van het MR.

Daarnaast kunnen, zonder dat daarvoor een afzonderlijke bestuursvergadering behoeft te worden belegd, besluiten worden genomen op basis van schriftelijke stukken, mits bestuursleden unaniem schriftelijk met het aan de orde zijnde voorstel instemmen. Een zo genomen besluit wordt in de eerstvolgende bestuursvergadering daarna bekrachtigd en in het vergaderverslag opgenomen.

- b. Eerst na afronding van besluitvorming kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 39 van het MR en de aanvulling daarop onder F in de Slotbepalingen van de AvS, verbintenissen worden aangegaan. Ondanks het feit dat elk bestuurslid volledige vertegenwoordigingsbevoegdheid heeft tegenover derden, wordt dringend aanbevolen om ondertekening van overeenkomsten door minimaal twee bestuursleden, w.o. de voorzitter, te laten geschieden. Ingeval van dringende noodzaak kan het bestuur een tijdelijk plaatsvervanger voor de voorzitter aanwijzen.
- c. Uit praktische overwegingen is het bestuur bevoegd verbintenissen aan te gaan die zich uitstrekken over het lopende en het daaropvolgende boekjaar.

### *Artikel 37*

#### **Personeel**

Met inachtneming van het bepaalde in artikel 39 van het MR en de aanvulling daarop onder F in de Slotbepalingen van de AvS is het bestuur bevoegd het noodzakelijke personeel te benoemen, te schorsen en/of te ontslaan met inachtneming van de geldende wettelijke bepalingen en het bepaalde in artikel 41, lid 4 en 5, van het MR, mits, indien mogelijk, de kosten daarvoor zijn opgenomen in de begroting.

### *Artikel 38*

#### **Commissies**

De Vergadering zowel als het bestuur kan commissies instellen onder vaststelling van hun taakomschrijving. Minstens één bestuurslid maakt van een dergelijke commissie volwaardig deel uit met uitzondering van de kascontrolecommissie. Dat bestuurslid draagt mede zorg voor de communicatie tussen bestuur en commissie. De commissie Eerste Opvang bij een Calamiteit (EOC) heeft uit hoofde van zijn functie de bestuursvoorzitter als lid.

Daarnaast zullen de commissies een verslag maken t.b.v. het bestuur.

Indien noodzakelijk wordt aan een commissie een (al dan niet jaar-)budget ter beschikking gesteld.

### *Artikel 39*

#### **Kascontrolecommissie**

- a. De Vergadering laat zich in verband met financiële controle bijstaan door een kascontrolecommissie (KCC) en indien gewenst en noodzakelijk door een accountant.
- b. De KCC dient wettelijk (BW2/48 lid 2) ten minste te bestaan uit 2 leden die geen deel uitmaken van het bestuur en die worden benoemd door de Vergadering.

Gezien de hoeveelheid werk dat verricht moet worden is het minimumaantal leden van de KCC vastgesteld op 3.

De commissieleden worden gekozen voor een zittingsperiode van 3 (drie) jaren en treden beurtelings af. Na afloop van de zittingsperiode van 3 (drie) jaren is een commissielid niet terstond als zodanig herbenoembaar.

- c. De taak van de commissie is het nagaan van de getrouwheid van de gepresenteerde cijfers, de toetsing van het door het bestuur gevoerde beleid, het doen van eventuele aanbevelingen en het aan de Vergadering verslag uitbrengen van haar bevindingen.

#### *Artikel 40*

##### **Vertrouwelijkheid**

Zowel bestuursleden als leden van de ondersteunende commissies en de kascontrolecommissie hebben, op basis van de wet op de privacy, de plicht de hun, in de uitvoering van hun functie ter kennis komende privé-gegevens van personeel en bewoners (eigenaars en gebruikers), met de grootst mogelijke vertrouwelijkheid te behandelen. Ook na hun aftreden blijft deze plicht van kracht. Een en ander is verder geregeld in het Privacyreglement, opgesteld onder de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) met de daarbij behorende verklaringen.

#### *Artikel 41*

##### **Vergoeding van onkosten**

- a. Bestuursleden en anderen hebben voor door hen in opdracht van/in overleg met het bestuur in het belang van de vereniging gemaakte onkosten aanspraak op vergoeding daarvan.  
Hebben de uitgaven betrekking op gemaakte reizen dan volgt bij gebruik van eigen auto vergoeding op basis van de geldende fiscale regelgeving, bij reizen per trein een vergoeding 2<sup>e</sup> klasse en bij reizen met een ander openbaar middel van vervoer de geldende ritprijs.
- b. Het bestuur kan met inachtneming van de geldende fiscale regels besluiten tot toekenning van een vrijwilligersvergoeding aan daarvoor in aanmerking komende personen.
- c. De vergoeding voor het bestuur wordt door de Vergadering vastgesteld.

## HOOFDSTUK F: OVERIGE ONDERWERPEN

### Opmerkingen vooraf:

- Artikel 44, lid 1 sub e, van het MR biedt de Vergadering de mogelijkheid zaken te regelen die niet reeds in dit reglement en/of de AvS zijn geregeld voor zover niet strijdig met genoemde stukken en/of wettelijke bepalingen.
- In het kader van de regelgeving voor eigenaars en gebruikers, m.b.t. het ter beschikking stellen van privé-gedeelten aan anderen, etc., wordt o.m. verwezen naar de artikelen 17 lid 4 t/m artikel 29 lid 2 in de hoofdstukken G, H, I, J en K van het MR met de wijzigingen daarop in de AvS. Tevens is van belang het gestelde onder Slotbepalingen van de AvS, paragraaf B, waarin wordt verwezen naar Annex 1 van het MR de artikelen 24 en 26a, c en d.
- Voor het bijdragen in de gezamenlijke schulden en kosten door eigenaars van autoparkeerplaatsen wordt enerzijds verwezen naar het bepaalde in de artikelen 2 en 3 van het MR en anderzijds naar de AvS, artikel 3 (aanvulling).
- Voor overtredingen door eigenaar en/of gebruiker van wet- en/of regelgeving en de daarmee mogelijke sancties wordt verwezen naar hoofdstuk K, artikel 29 van het MR en het bepaalde in artikel 29, lid 2 (wijziging) van het AvS).

### F.1: Personen

#### Artikel 42

#### **Register van eigenaars en gebruikers.**

a. Ingevolge artikel 42 van het MR is het bestuur gehouden een register aan te leggen van eigenaars en gebruikers.

Onverminderd de toestemming die een eigenaar van een appartement voor bewoning en/of (mede)gebruik van het bestuur behoeft, [zie de AvS 26c, lid 2, met verwijzing naar Annex 1, artikel 26a van het MR], dient elke eigenaar een kopie te (laten) verstrekken van de akte van levering aan het secretariaat van de vereniging ter archivering in onze kluis.

De eigenaar geeft bij voorbaat toestemming aan het bestuur relevante gegevens ter beschikking te stellen aan de administratief beheerder en/of het personeel van de Vereniging.

Op de verstrekte gegevens zijn de wettelijke regels inzake privacybescherming van toepassing. Zie hiervoor ook artikel 38.

Onder relevant wordt in dit verband verstaan:

- het appartementsrecht c.q. de appartementsrechten waarop de levering betrekking heeft;
- indien het Personen- en Familierecht van toepassing is: naam/namen en adres(sen) van de eigenaar en, voor zover van toepassing, diens huisgenoot;
- indien het een rechtspersoon betreft: naam van de rechtspersoon en adres, en naam/namen van de gebruiker.
- in geval van (vrucht)gebruik: naam/namen en adres(sen) van de gebruiker en, voor zover van toepassing, diens huisgenoot.

b. Vervreemding van appartementsrecht en van hetgeen daarmee samenhangt, incl. de financiële aspecten, is geregeld in artikel 28, lid 1, van het MR.

Nadrukkelijk wordt bepaald dat toedeling krachtens erfrecht wijziging vraagt van de in lid a genoemde gegevens.

### Artikel 43

#### Bewoning

- a. In de AvS afdeling b, aanvulling op artikel 28 lid 1 aanvulling is opgenomen dat “het appartement dient ten minste te worden bewoond door de eigenaar die de leeftijd van ten minste 50 jaar heeft bereikt”. Hierdoor is het in gebruik geven van het appartement in elke vorm uitgesloten. In bijzondere gevallen kan het bestuur hiervan afwijken.
- b. Indien bij overlijden een achterblijvende eigenaar/bewoner jonger is dan 50 jaar, mag hij/zij blijven wonen op grond van het bepaalde in de AvS afdeling b, aanvulling op artikel 28 lid1 van de AvS.
- c. Indien bij overlijden het appartement toevallt aan meerdere erfgenamen, dient binnen een termijn van een maand een gemachtigde of vertegenwoordiger namens de (overige) erfgenamen te worden aangewezen. Hiervan dient schriftelijk mededeling te worden gedaan aan (het bestuur van) de Vereniging. Deze mededeling dient een notariële volmacht of een verklaring van erfrecht te zijn.

### Artikel 44

#### Zorg

- a. Met het oog op calamiteiten is het aan te bevelen dat alleenwonende bewoners minimaal één contactpersoon opgeven aan het bestuur. Zonder uitdrukkelijke toestemming van de eigenaar/gebruiker zal dit gegeven **niet** worden doorgegeven aan de administratief beheerder, zodat privacy is gewaarborgd. Slechts een bestuurslid of een door het bestuur aangewezen personeelslid mag ingeval van bijzondere omstandigheden contact opnemen met de opgegeven contactpersoon.
- ~~b.~~ Mede ter voorkoming van situaties zoals bedoeld in artikel 27, lid 1b+c van het MR, kan het bestuur, indien daarvoor voldoende aanleiding is, advies vragen aan de voornoemde contactpersoon.

### Artikel 45

#### Indienen bewonerswensen

Onder bewonerswensen worden ook ideeën of klachten verstaan.

Bewonerswensen kunnen uitsluitend schriftelijk via de receptie of via e-mail

[info@derheyngaerde.nl](mailto:info@derheyngaerde.nl) bij het bestuur worden ingediend. Anonieme

bewonerswensen zullen onder geen beding in behandeling worden genomen.

Het bestuur verplicht zich een bewonerswens binnen 3 weken schriftelijk of via

e-mail af te handelen en/of aan te geven hoe de bewonerswens is/zal worden afgehandeld.

## **F.2: Kosten autoparkeerplaatsen**

### Artikel 46

#### Reden van kostenafplitsing

- a. In artikel 17 lid 4 van de AvS is aangegeven dat de vereniging 168 appartementen omvat, waarvan 108 met de bestemming woning en 60 met de bestemming autoparkeerplaats. De stemverdeling is vastgelegd in artikel 34, lid 2 van de AvS.
- b. In artikel 2, lid 1 van het MR is voorts bepaald dat ieder der eigenaars in de gemeenschap gerechtigd is voor het in de AvS bepaalde breukdeel.

- c. Eigenaars zijn conform artikel 2, lid 3 verplicht bij te dragen in de schuldenkosten, die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen, met dien verstande dat in de AvS middels een aanvulling op artikel 3 van het MR o.a. bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van algemene onderhoudskosten van de parkeerplaatsen. Bepaald is dat algemene onderhoudskosten van parkeerplaatsen geheel voor rekening komen van de eigenaars van de parkeerplaatsen. Verder is bepaald dat eigenaars van parkeerplaatsen ten aanzien daarvan niet meedragen in de kosten van de 'appartementenrechten wonen'.
- d. In het parkeergedeelte van de kelder bevinden zich ook bergingen die behoren tót, alsmede technische installaties die een relatie hebben mét woonappartementen, zodat er in dat geval kostenramingen dienen plaats te vinden.

#### *Artikel 47*

#### **Concretisering**

- a. Nader wordt bepaald dat tot de algemene onderhoudskosten van parkeerplaatsen en eventuele noodzakelijke reservefondsen daarvoor, worden gerekend, de:
  - hellingbaan, incl. wegdek, ontdooi-installatie en voorziening voor regenafvoer;
  - oprolbare toegangsdeur (rolhek) incl. beveiliging en elektrische toegangsinstallatie incl. verkeerslichten;
  - installaties voor ventilatie ten behoeve van de garage en CO-meting;
  - vloer en belijning in het parkeergedeelte van de kelder;alsmede een aandeel in de algemene kosten voor:
  - het schoonhouden op basis van externe opgave;
  - het elektriciteitsverbruik op basis van het geraamde verbruik.
- b. De verhouding breukdeel 'parkeerplaatsen' ten opzichte van het totaal der breukdelen bedraagt 60 op een totaal van 83.992.

Deze verhouding in aanmerking nemende worden in de niet te splitsen algemene administratie- en beheerskosten ook de parkeerplaatsen betrokken.

Dat betreft voornamelijk de resterende kosten na afsplitsing conform het gestelde in artikel 2 van het MR.

Het totaal van de aldus berekende kosten wordt in gelijke verhoudingen omgeslagen over de parkeerplaatsen.



### **F.3: Overtredingen**

#### *Artikel 48*

#### **Waarschuwingen / boetes**

- a. In artikel 29 van het MR en het gewijzigde lid 2 van dit artikel volgens AvS is de procedure geregeld zoals van toepassing ingeval van overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het MR incl. de AvS en/of het HR. Conform het bepaalde in voornoemd artikel en in lijn met de uitspraak van de rechtbank Noord-Holland (24-01-2018 zaaknr.CV EXPL 17-4886 WD) waarin een eenvormig boetevoorschrift is afgewezen, stelt de Vergadering een boetebesluit vast. Het bestuur kan, ná een schriftelijke en een aangetekende waarschuwing, een boete opleggen in lijn met dit besluit. Bij een overtreding die niet in de lijst genoemd is, kan het bestuur geen boete opleggen voordat deze door de Vergadering is toegevoegd aan het Boetebesluit..  
De kosten voor de waarschuwing komen eveneens geheel voor rekening van de beboete eigenaar.
- b. Een herhaalde waarschuwing betekent automatisch nogmaals berekening van de onder a. genoemde boete en verhoging van de kosten daarvoor.
- c. Kosten van dwangincasso, waaronder mede te verstaan te nemen maatregelen door de beheerder/administrateur zoals bedoeld in art. 41, lid 3 van het MR, komen voor rekening van de beboete eigenaar,
- d. Een boete ontslaat de beboete eigenaar niet van de plicht de overtreden regel(s) alsnog op te volgen c.q. de eventuele schade te herstellen.
- e. Het aanvechten van de opgelegde boete via een juridische procedure is voor rekening van de eiser, tenzij de rechter anders bepaalt.

### **F.4: Slotbepalingen**

#### *Artikel 49*

- a. In alle gevallen waarin dit HR niet voorziet, beslist de Vergadering. In urgente gevallen beslist het bestuur, met dien verstande dat zulks achteraf ter toetsing wordt voorgelegd aan de eerstvolgende reguliere Vergadering en zal ingeval van aanvaarding door de Vergadering, als bijlage in de vorm van een besluitenlijst worden gehecht aan het HR.
- b. Dit HR werd goedgekeurd in de Vergadering van Eigenaars van 28 november 2022, waarin vertegenwoordigd XXX van de 884 stemmen, met een stemverhouding van YYY vóór goedkeuring en ZZZ stemmen daartégen.
- c. Mocht blijken dat er in het HR-bepalingen staan die strijdig zijn met de wet of met het MR respectievelijk AvS, dan is het bepaalde in artikel 44, lid 1, van het MR van toepassing en worden die bepalingen als niet bestaand beschouwd. Na constatering van dit feit zal in de eerstvolgende Vergadering een voorstel tot aanpassing van het HR worden ingediend. In de tussentijd beslist het bestuur, waarna het de genomen beslissing ter goedkeuring zal voorleggen aan de Vergadering.