

Huishoudelijk Reglement

Vereniging van Eigenaars "Bedrijvenpark Agriport"

te Hollands Kroon

versie: 2.1

Voor u ligt het huishoudelijk reglement van Vereniging van Eigenaars "Bedrijvenpark Agriport". In dit huishoudelijk reglement zijn de volgende kernwaarden en normen uitgebreid beschreven.

De volgende samenvatting geeft een indicatie/samenvatting van de inhoud, de tekst van het huishoudelijk reglement is bepalend.

- **Verantwoordelijkheid** – Eigenaars en gebruikers dienen regels na te leven en derden te informeren over deze bepalingen.
- **Veiligheid** – Gemeenschappelijke ruimten moeten vrij blijven van obstakels en voldoen aan veiligheidsvoorschriften.
- **Onderhoud** – Het gebouw en terrein moeten schoon, veilig en vrij van schade of hinder worden gehouden.
- **Wijzigingen** – Aanpassingen aan gemeenschappelijke delen of privé-gedeelten zijn alleen toegestaan met goedkeuring van het bestuur en/of ALV.
- **Lawaai** – Geluidsoverlast is niet toegestaan.
- **Financiën** – Voorschotbijdragen, energiekosten en boetes moeten tijdig worden betaald; betalingsverzuim leidt tot maatregelen.
- **Installaties** – Technische installaties zoals laadpalen, zonnepanelen en airco's mogen alleen geplaatst worden met een door het bestuur goedgekeurd werkplan.
- **Vergaderingen** – De algemene ledenvergadering volgt vastgestelde procedures voor besluitvorming en deelname, inclusief digitale opties.
- **Aansprakelijkheid** – Eigenaars kunnen in gevallen aansprakelijk zijn voor schade, kosten en onrechtmatige wijzigingen.
- **Transparantie** – Het bestuur documenteert besluiten en stelt deze beschikbaar voor eigenaars via het VvE-portaal.

Dit reglement is opgesteld om het leef- en werkklimaat binnen ons bedrijvenpark zo prettig, veilig en overzichtelijk mogelijk te maken. De hier opgestelde regels helpen ons om samen te zorgen voor een goed onderhouden gebouw, waarin respect voor elkaar en verantwoordelijkheid voor gemeenschappelijke en privéruimten centraal staan.

Wij nodigen u van harte uit om kennis te nemen van dit reglement en eventuele vragen of suggesties met het bestuur te delen. Samen waarborgen wij een fijne en duurzame omgeving voor iedereen.

Met vriendelijke groet,

Bestuur Vereniging van Eigenaars "Bedrijvenpark Agriport"

1. Inhoudsopgave

Vereniging van Eigenaars "Bedrijvenpark Agriport"	1
1. Inhoudsopgave.....	2
2. Algemeen / inleidende bepalingen.....	3
3. Sleutels en toegang.....	3
4. Gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten.....	4
5. Gebruik van het Privé-Gedeelte.....	6
6. Veiligheid.....	7
7. Verzekering, risico en aansprakelijkheid.....	8
8. Werkzaamheden, wijzigingen en schade aan de buitenschil.....	8
9. Verdeling en gebruik van gemeenschappelijke zaken.....	10
10. Reclame(on)mogelijkheden op/aan de buitenschil.....	11
11. Plaatsing van technische installaties: Oplaadpunt voor een elektrisch voertuig.....	13
12. Plaatsing van technische installaties: op de daken.....	14
13. Energieverrekening via tussenmeters (garageboxen).....	16
14. Datacommunicatie.....	16
15. Betalingsverzuim; verplichtingen jegens de VvE.....	17
16. Handhavingsprocedure en boetebeding.....	17
17. De Algemene Ledenvergadering.....	18
18. Het Bestuur.....	19
19. De Kascommissie.....	19
20. Technische Commissie.....	19
21. Slotbepalingen.....	20

2. Algemeen / inleidende bepalingen

- 2.1. **Relatie tot Akte van Splitsing.** Dit Huishoudelijk Reglement dient ter aanvulling van het gestelde in de voor dit complex verleden notariële Akte van Splitsing in Appartementsrechten de dato 17 oktober 2022 en het bij die Splitsing van toepassing verklaarde Modelreglement 2017.
- 2.2. **Rangorde.** Dit Huishoudelijk Reglement is in rang ondergeschikt aan het Splitsingsreglement, de Akte van Splitsing en de splitsingstekening(en). Eventuele bepalingen uit dit Huishoudelijk Reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet bindend.
- 2.3. **Doel.** De bepalingen van dit huishoudelijk reglement beogen voor alle Eigenaars en Gebruikers waarborgen te scheppen voor een optimaal gebruiksgenot. Zij hebben mede ten doel te voorkomen dat het gewenste gebruiksgenot, alsook de waarde en het aanzien van de Gemeenschap worden geschaad ten gevolge van handelingen of nalatigheden van de Eigenaars/Gebruikers.
- 2.4. **Toepassingsgebied.** Dit Huishoudelijk Reglement geldt voor alle Eigenaars en Gebruikers (waaronder huurders) van Privé-gedeelten en Gemeenschappelijke Gedeelten en verdere aan- en toebehoren.
- 2.5. **Eigenaars en Gebruikers.** Waar in dit Huishoudelijk Reglement van Eigenaar(-s) wordt gesproken, wordt daaronder mede verstaan de Gebruiker krachtens welke titel ook, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.
- 2.6. **Definities.** De termen die in dit Huishoudelijk Reglement worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die, welke in het Splitsingsreglement worden gehanteerd.
 - a. **Garageboxen (S-units).** Onder garageboxen (S-units) wordt verstaan de appartementen met hun huisnummers en indexnummers (A): 5-36 A49, 5-35 A50, 5-34 A51, 5-33 A52, 5-32 A53, 5-31 A54, 5-30 A55, 5-29 A56, 5-28 A57, 5-27 A58, 5-26 A59, 5-25 A60, 5-24 A61, 5-23 A62, 5-22 A63, 5-21 A64, 5-20 A65, 5-19 A66, 7-36 A85, 7-35 A86, 7-34 A87, 7-33 A88, 7-32 A89, 7-31 A90, 7-30 A91, 7-29 A92, 7-28 A93, 7-27 A94, 7-26 A95, 7-25 A96, 7-24 A97, 7-23 A98, 7-22 A99, 7-21 A100, 7-20 A101 en 7-19 A102.
- 2.7. **Kennisplicht.** Eigenaars en Gebruikers van het Gebouw worden geacht van de inhoud van dit Huishoudelijk Reglement op de hoogte te zijn.
- 2.8. **Naleving derden.** Iedere Eigenaar dient er voor in te staan dat aanwezig in zijn Privé-Gedeelte dan wel in Gemeenschappelijke Gedeelten, zoals zijn bezoekers en zijn personeel, de in dit Huishoudelijk Reglement opgenomen bepalingen, voor zover deze op hen van toepassing zijn, zullen naleven.
- 2.9. **Bestuurder en VvE-beheerder.** Waar in dit reglement wordt gesproken over "Bestuur", kan dit ook worden gelezen als "VvE-beheerder", voor zover deze acteert of een rol vervult namens het Bestuur. Terwijl de VvE-beheerder in alle gevallen het eerste aanspreekpunt is voor de Eigenaar, berust de eindverantwoordelijkheid in deze gevallen altijd bij het Bestuur.

3. Sleutels en toegang

- 3.1. **Toegangspoort.** Er is één elektronisch bediende toegangspoort. De toegangspoort wordt aan de buiten- en binnenzijde bediend met een sensor op een paal en/of door het bellen van een nummer door geauthenticeerde geregistreerde telefoonnummers. De sensoren op die palen bedienen tevens de alarmen van de garageboxen (S-units).

- a. **Openingstijden.** De algemene toegangspoorten zijn op door het Bestuur te bepalen gangbare tijdstippen geopend en gesloten, deze tijdstippen zijn inzichtelijk in het VvE-portaal en weergegeven nabij het hek. Wijzigingen van deze tijdstippen worden per e-mail aan alle leden gecommuniceerd.
 - b. **Sleutels.** De sleutels voor manuele bediening en onderhoud zijn in het bezit van (de VvE-beheerder namens) het Bestuur of technische commissie.
- 3.2. **Tags.** De tags voor toegang en alarmbediening kunnen bij het Bestuur worden aangevraagd. De kosten voor het aanvragen van een extra toegangstag en de kosten van vervanging van een component in het alarmsysteem worden, indien de kosten buiten het onderhoudscontract vallen, via de VvE doorbelast aan de Eigenaar.
 - 3.3. **Palen met sensoren.** Op het gemeenschappelijk terrein zijn diverse palen aanwezig met sensoren voor tags, waarmee eigenaren van garageboxen (S-units) het alarm van hun gedeelte kunnen in- en uitschakelen.
 - 3.4. **Sleutels.** Het Bestuur houdt een administratie bij van wie sleutels van gemeenschappelijke zaken in het bezit heeft.
 - 3.5. **App.** Indien opening via een app mogelijk zou zijn, gelden hiervoor dezelfde voorwaarden als voor een tag/sleutels zijn bepaald.

4. Gebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten

- 4.1. **Definitie.** De definitie van Gemeenschappelijke Gedeelten is vermeld in artikel 1 van het Splitsingsreglement. Hieronder zijn begrepen onder andere, maar niet uitsluitend: alle bestratingen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, omheining, buitenschil, daken en gemeenschappelijke binnenruimtes zoals de technische ruimtes.
- 4.2. **Onderhoud.** Het Bestuur is conform de Akte van Splitsing verantwoordelijk voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, binnen de financiële ruimte die hiervoor door de vergadering via de begroting ter beschikking wordt gesteld.
- 4.3. **Terreinverkeer.** Op het terrein van de VvE zijn de bepalingen van de Wegenverkeerswet en het reglement verkeersregels van toepassing. De maximumsnelheid voor verkeer op het gemeenschappelijke terrein is 15 kilometer per uur.
- 4.4. **Festiviteiten.** De gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor speldagen, festiviteiten en barbecues, anders dan met toestemming van het Bestuur.
- 4.5. **Geluidsoverlast.** Iedere Eigenaar is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid op en het onnodig verblijven dan wel ophouden in of op Gemeenschappelijke Gedeelten.
- 4.6. **Properheid.** De Gemeenschappelijke Gedeelten dienen te allen tijde schoon, veilig en volledig vrij te worden gehouden.
- 4.7. **Stallingsverbod.** Het is niet toegestaan om in Gemeenschappelijke Gedeelten zaken van welke aard ook te plaatsen, te stallen, op te slaan, te bevestigen of op te hangen, zoals maar niet uitsluitend meubilair, borden, reclame-objecten, bloempotten, planten, heesters, bomen, (brom-)fietsen, aanhangwagens, pallets, bouwmaterialen, scootmobiels, kasten, planten, kranten, apparaten, (airco-)installaties, (kerst)verlichting, geluid- en beeldregistratieapparatuur, kunstvoorwerpen, winkelwagentjes en dergelijke.
- 4.8. **Openbare verkoop.** Het is niet toegestaan in de Gemeenschappelijke Gedeelten openbare verkopeningen te houden van roerende zaken, zoals (motor)rijtuigen, (brom)fietsen, scooters, motoren, boten, caravans, aanhangwagens of andere zaken.
- 4.9. **Openbare en privé parkeervakken.** Het is uitsluitend toegestaan om openbare en privé parkeervakken te gebruiken voor het kortdurend parkeren van rijklare al dan niet zelf

aangedreven (motor)voertuigen, zoals auto's, bedrijfsbussen, trailers en aanhangers, met een maximale aaneengesloten parkeertijd van 72 uur voor openbare parkeervakken en 40 uur voor privéparkeervakken. Elke aanwezigheid van een object langer dan deze periode wordt gezien als stallen. Verplaatsingen van al dan niet zelf aangedreven (motor)voertuig naar een ander openbaar parkeervak, of korte onderbrekingen van minder dan 24 uur binnen deze periode, of vergelijkbare omzeilingen naar inzicht van het bestuur, worden beschouwd als onderdeel van dezelfde aaneengesloten parkeertijd. Het bestuur heeft het mandaat in individuele gevallen te beslissen of er sprake is van stallen of parkeren, en hierop te handhaven conform de handhavingprocedure.

- 4.10. **Reparatiewerkzaamheden.** Het is niet toegestaan voertuigen, boten, scooters, bromfietsen, fietsen, scooters, containers of andere objecten met een lengte of breedte groter dan 2 meter te repareren of andere werkzaamheden aan te verrichten, in op gedeelten van het terrein die tot de Gemeenschappelijke Gedeelten behoren, of op plaatsen waardoor de toegang tot die gedeelten wordt belemmerd. Werkzaamheden zoals deze dienen binnen de eigen binnenruimte plaats te vinden.
- 4.11. **Bouwafvalcontainers.** Het is, afwijkend van het voornoemde stallingsverbod, toegestaan tijdelijke stalen gesloten bouw(afval)containers te plaatsen, na schriftelijke toestemming van het Bestuur op een daartoe schriftelijk gedaan verzoek, op een door het Bestuur aangewezen plaats, zo ver als mogelijk van de gevel. De container moet zijn voorzien van een slot af te sluiten deksel en na werktijd worden afgesloten.
- 4.12. **Bedrijfsafval.** Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de afvoer van hun (bedrijfs)afval. Het is niet toegestaan vetten, olie of verfresten of andere chemische en milieuonvriendelijke middelen in het riool te lozen. Indien in strijd met het voorgaande wordt gehandeld, zal het Bestuur zonder voorafgaande aanmaning het afval of de resten laten verwijderen en is de overtreder gehouden de kosten daarvan aan de VvE te vergoeden.
- 4.13. **Metalen afvalcontainers.** Het is toegestaan om metalen geremde, afsluitbare en bij afwezigheid ook daadwerkelijk afgesloten afvalcontainers aanwezig te hebben op de eigen parkeerplaats, zo ver als praktisch mogelijk verwijderd van de gevel. De eigenaar die de container onafgesloten achterlaat, kan door het bestuur worden gemaand de container onmiddellijk te sluiten, en bij herhaaldelijke overtreding worden verboden de afvalcontainer in zijn parkeervak of gemeenschappelijk terrein aanwezig te hebben.
- 4.14. **Plastic afvalcontainers.** Andere dan metalen afvalcontainers zijn uitsluitend op het gemeenschappelijk terrein of de eigen parkeervak toegestaan, op de dag van leging, indien zij minimaal vier meter van de gevel buiten geplaatst zijn en de aanwezigheid en dag van leging bij de beheerder kenbaar is gemaakt.
- 4.15. **Bevuilen, wijzigen, beschadigen.** Eigenaars dienen zich te onthouden van het bevuilen of beschadigen van de Gemeenschappelijke Gedeelten in welke vorm dan ook. Dit omvat iedere handeling die leidt tot achtergelaten vuil of afval (in het bijzonder tabakresten), het veroorzaken van schade aan constructies of materialen, of het aantasten van de esthetische waarde, veiligheid of functionaliteit van deze Gedeelten. Indien een Eigenaar dit verbod overtreedt, is deze verplicht om de bevuiling of beschadiging op eigen kosten te herstellen of te reinigen. Wanneer naar het oordeel van het Bestuur de reiniging of het herstel door de Eigenaar niet binnen de gestelde termijn en afdoende is uitgevoerd, is het Bestuur bevoegd om professionele derden in te schakelen en de kosten hiervan aan de betreffende Eigenaar door te berekenen.

- 4.16. **Aanbrengen van wijzigingen.** Eigenaars dienen zich te onthouden van het aanbrengen van wijzigingen aan de Gemeenschappelijke Gedeelten zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het Bestuur, of waar de Akte van Splitsing dit voorschrijft zonder toestemming van de Algemene ledenvergadering. Dit betreft onder meer het plaatsen van kennisgevingen, het installeren van apparatuur zoals sleutelkluisen of geluid- en beeldregistratieapparatuur, en het bevestigen van objecten zoals masten, vlaggen, stickers of afbeeldingen.
- 4.17. **Overtredingen.** Wijzigingen en overtredingen van een bepaling als genoemd in dit artikel, dienen door de Eigenaar op eerste verzoek van het Bestuur ongedaan te worden gemaakt, te verwijderd of te stoppen. Indien de Eigenaar dit verzoek niet binnen de gestelde termijn opvolgt, is het Bestuur bevoegd om de wijzigingen of ongedaanmaking door professionele derden te laten uitvoeren en de kosten hiervan aan de betreffende Eigenaar door te berekenen. Hieronder is begrepen het verwijderen/wegslepen en extern stallen van voertuigen of objecten, waarbij alle kosten aan Eigenaar worden doorberekend.

5. Gebruik van het Privé-Gedeelte

- 5.1. **Bestemming.** Iedere Eigenaar is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming, volgens het bestemmingsplan van de gemeente Hollands Kroon en de daaraan in de Akte van Splitsing gegeven bestemming.
- 5.2. **Ingebruikgeving.** Iedere Eigenaar is verplicht het Bestuur tijdig en schriftelijk te informeren over ingebruikgeving of verhuur van een Privé-gedeelte. De gebruikersverklaring als bedoeld in het Splitsingsreglement dient voor of bij het sluiten van de huurovereenkomst door de Gebruiker te worden ondertekend en dient door de Eigenaar onverwijld aan het Bestuur te worden overhandigd. De Eigenaar kan een dergelijke gebruikersverklaring vooraf ter ondertekening laten opmaken door de VvE beheerder door de Gebruiker bij de VvE beheerder aan te melden.
- 5.3. **Afwezigheid.** Het verdient aanbeveling bij langere afwezigheid (meer dan 30 dagen) ervoor zorg te dragen dat een Eigenaar/Gebruiker aan de beheerder of aan één van de bestuursleden opgeeft wie door de Eigenaar/Gebruiker is aangewezen om, indien dat noodzakelijk zou zijn, toegang tot het Privé-Gedeelte te verschaffen, zodat in geval van calamiteiten op korte termijn toegang tot het Privé-Gedeelte kan worden verkregen.
- 5.4. **Lawaai en geluidsoverlast.** Langdurige of frequente lawaai-veroorzakende activiteiten, zoals boren, timmeren en zagen (met uitzondering van verbouwingen binnen een privégedeelte), alsmede het gebruik van geluidsapparatuur zoals radio's, televisies en muziekinstrumenten, zijn verboden indien:
- deze langer dan 30 minuten aaneengesloten duren en/of zich meerdere keren per dag herhalen;
 - het geluid hoorbaar is buiten het betreffende privégedeelte en daardoor het normaal gebruik van andere privégedeelten of gemeenschappelijke delen belemmert.
- Het bestuur is bevoegd om bij overtreding handhavend op te treden overeenkomstig de in dit reglement overeenkomstig toe te passen handavingsprocedure, waaronder het geven van een waarschuwing, het opleggen van een last tot beëindiging van de activiteit en het nemen van verdere maatregelen.
- 5.5. **Elektrische installatie.** Het is verboden op onprofessionele wijze wijzigingen in de elektrische installatie in het Privé-gedeelte aan te brengen, dat wil zeggen door niet-vakbekwame personen of niet volgens de geldende normen NEN1010/NEN3140.

- Wijzigingen aan de elektrotechnische installatie dienen te worden doorgegeven aan het Bestuur, omdat het Privé-Gedeelte hierna (mogelijk) (opnieuw) op kosten van de Eigenaar moet worden gekeurd conform de voorwaarden van de opstalverzekeraar.
- 5.6. **Open vuur.** Open vuur is, zonder toestemming van de Vergadering, niet toegestaan in de Privé-gedeelten.
- 5.7. **Vorstschade.** Ter vermijding van overlast en/of schade aan derden dienen Eigenaars de nodige maatregelen te treffen om gedurende de wintermaanden vorstschade te voorkomen. Het verdient aanbeveling om bij langere afwezigheid de hoofdkraan van de waterleiding af te sluiten. Eventuele aanwezige buitenkranen dienen in de periode november tot en met maart of zoveel langer als nodig in verband met vorst afgesloten te zijn.
- 5.8. **Boren.** Het is niet toegestaan om in scheidingswanden te frezen, boren of andere wijzigingen aan te brengen. Het is wel toegestaan in de scheidingswanden te schroeven of pluggen toe te passen, mits de constructie daardoor geen schade oploopt, voorboren is daarbij verplicht.
- 5.9. **Verdeelkasten alarminstallatie.** Het is de Eigenaars/Gebruikers niet toegestaan verdeelkasten ten behoeve van de alarminstallatie, of andere componenten van de alarminstallatie, zonder toestemming van het bestuur te verwijderen. Bovendien dienen de Eigenaars/Gebruikers toegang te verlenen tot hun Privé-Gedeelte aan het Bestuur en/of door het Bestuur ingeschakelde personen indien dit in geval van onderhoud van deze gemeenschappelijke installatie noodzakelijk is.

6. Veiligheid

- 6.1. **Rondom het gebouw.** Eigenaars dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het Gebouw. Zij dienen derhalve onder meer:
- (Naar verkeersopvatting) ongewenste personen te signaleren;
 - Ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren;
 - Te controleren of algemene toegangsdeuren gesloten zijn op de tijden dat deze gesloten zouden moeten zijn;
 - Niet zonder meer toegang aan onbekenden te verlenen, bijvoorbeeld door het laten meerijden bij de toegangspoort buiten openingstijden;
 - Geen toegang te verlenen aan colporteurs (meerrijders);
 - En waar nodig hiervan melding te doen bij het Bestuur, dan wel hulpdiensten;
- 6.2. **Belemmering.** Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de Gemeenschappelijke Ruimten alsmede de vluchtwegen te belemmeren door het plaatsen van voorwerpen, zoals fietsen, vuilniszakken en (verplaatsbare) bloembakken of andere obstakels te blokkeren.
- 6.3. **Noodvoorzieningen.** Iedere Eigenaar onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens in geval van nood.
- 6.4. **Voorschriften.** Iedere Eigenaar dient zich te allen tijde aan de veiligheidsinstructies en voorschriften te houden, waaronder die op het gebied van brandveiligheid.
- 6.5. **Brand.** Bij brand dient men eerst de brandweer te waarschuwen en indien men aanwezig is de brandweer zo goed als mogelijk toegang te verschaffen tot de Algemene ruimten en Privé-gedeelten. De brandweer is te bereiken via het landelijke alarmnummer 112. Men dient er zorg voor te dragen, dat de mechanische ventilatie onmiddellijk wordt afgezet.

- 6.6. **Veiligheidsaanpassingen.** Het is niet toegestaan veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het Gebouw aan te passen, te blokkeren, te verwijderen of anderszins hun functie te wijzigen. Dit betreft onder andere, maar niet uitsluitend, hekwerken, toegangspoorten, toegangsdeuren, overheaddeuren eventueel daarop aangebrachte drangers en dictators.
- 6.7. **Informatieplicht.** Iedere Eigenaar is gehouden het Bestuur per omgaande te informeren over hem bekende gebreken of onvolkomenheden aan veiligheidsvoorzieningen in het Gebouw, van welke aard ook.
- 6.8. **Sleutelbezit.** Eigenaars blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren sleutels van bedrijfsunits en centrale ruimtes. Indien een Eigenaar een sleutel aan derden verstrekt, dient deze de gebruiker van de sleutel een sleutelverklaring te laten ondertekenen.
- 6.9. **Toegang tot Privé-Gedeelte.** In verband met calamiteiten, die zich tijdens de afwezigheid van de Eigenaars kunnen voordoen, is het Bestuur bevoegd in noodgevallen toegang tot het Privé-gedeelte mogelijk te maken, teneinde het nemen van passende maatregelen te kunnen bevorderen. De toegang zal worden verschaft, in bijzijn van of in overleg met daartoe wettelijk bevoegde autoriteiten.

7. Verzekering, risico en aansprakelijkheid

- 7.1. **Keuring installaties.** Als de verzekeringsvoorwaarden voorschrijven dat bepaalde installaties moeten worden gekeurd, dan komen de kosten van die keuring voor rekening van die eigenaren die een installatie hebben welke gekeurd moet worden.
- 7.2. **Risico installaties.** Hoewel een geplaatste installatie mogelijk onder de opstalverzekering van de VvE valt, blijft de Eigenaar verantwoordelijk voor het eigen risico en schade die niet door de verzekering wordt vergoed. Dit omvat schade aan de installatie zelf, gemeenschappelijke delen, eigendommen van andere Eigenaars of Gebruikers, derden en bezittingen buiten het terrein. De verantwoordelijkheid strekt zich uit tot schade door installatie, gebruik, onderhoud, verwijdering, nalatigheid, defecten of losraken van de installatie door omstandigheden zoals storm of gebrekkige bevestiging. Bij schade aan gemeenschappelijke delen laat de VvE reparaties uitvoeren en worden de kosten verhaald op de Eigenaar. De Eigenaar dient voorzorgsmaatregelen te treffen en indien nodig zelf aanvullende verzekeringen af te sluiten.

8. Werkzaamheden, wijzigingen en schade aan de buitenschil

- 8.1. **Verboden toegang en handelingen.** Het is niet toegestaan, zonder toestemming van het Bestuur, en conform de splitsingsakte en dit reglement in sommige gevallen zonder toestemming van de Algemene Ledenvergadering:
- a. daken, gemeenschappelijke ruimten, technische voorzieningen/installaties en ruimtes te betreden welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn;
 - b. installaties, zoals het hek, op een andere wijze te gebruiken dan die waarvoor zij bestemd zijn;
 - c. zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de zich in de Gemeenschappelijke Gedeelten aanwezige leidingen, verlichting, armaturen, hekwerken te verrichten of te laten verrichten (dit geldt dus ook voor de buitenverlichting boven de overheaddeuren);

- d. werkzaamheden (bijv. reparaties) van welke aard dan ook te verrichten, of te laten verrichten in de Gemeenschappelijke Gedeelten, tenzij van zeer beperkte omvang en korte duur;
 - e. energie af te nemen van de gemeenschappelijke energievoorzieningen, behalve voor de S-units, van wie het gebruik wordt geregistreerd via de tussenmeter in de algemene technische ruimte;
 - f. openbare bekendmakingen te doen, door advertenties, van onderhandse verkoop;
 - g. aanplakbiljetten, reclame-uitingen, notificaties en dergelijke aan te brengen in, op of aan de Gemeenschappelijke Ruimten en buitenschil, anders dan de in het aparte artikel vastgestelde reclamemogelijkheden aan de buitenschil.
- 8.2. **Substantiële verbouwingen.** Substantiële verbouwingen van een Privé-Gedeelte en interne en externe bouwkundige wijzigingen, zoals (maar niet uitsluitend) het aanbrengen van andere kozijnen of deuren in de buitengevel, verdiepingsvloeren, wijzigingen in wanden, of wijzigingen aan de buitenschil, mogen alleen in een Privé-Gedeelten worden aangebracht, indien:
- a. Het bepaalde in artikel 25 van de Akte van Splitsing in acht is genomen;
 - b. De betreffende Eigenaar vooraf toestemming van de vergadering van Eigenaars heeft gevraagd en gekregen;
 - c. De architect en/of constructeur van het gebouw, of bij gebreke daarvan een door het Bestuur aan te wijzen architect/constructeur is ingeschakeld en zijn advies in acht wordt genomen;
 - d. Indien nodig – de vereiste sterkteberekeningen met betrekking tot de bouwconstructie zijn uitgewerkt door een erkend bouwkundig adviesbureau volgens toepasselijke wet- en regelgeving;
 - e. De gemeente, en eventueel de welstandscommissie, alle benodigde vergunningen hebben verstrekt.
- 8.3. **Toestemming bij hechtheid.** De in het vorige lid bedoelde toestemming kan niet door de vergadering(en) van Eigenaars worden verleend, indien de hechtheid van het gebouw door de gevraagde verbouwing in gevaar komt. Bij het verlenen van de toestemming is de VvE gerechtigd, op kosten van de verzoekende Eigenaar/gebruiker, zich te vergewissen van het technisch verantwoord zijn van de aangevraagde verbouwing.
- 8.4. **Kosten verbouwing.** De kosten voor de architect, benodigde vergunningen, ontheffingen, aanpassingen aan het meerjarenonderhoudsplan en alle overige kosten die verband houden met de wijziging of verbouwing, komen volledig voor rekening van de Eigenaar die de wijziging of verbouwing wenst uit te voeren;
- a. De wijziging wordt beschouwd als een integraal onderdeel van de buitenschil. Indien het onderhoud van de buitenschil door de wijziging duurder wordt dan het onderhoud vóór de wijziging, worden de meerkosten apart gespecificeerd in het onderhoudsplan. Deze meerkosten komen volledig voor rekening van de betreffende Eigenaar, waarbij hiervoor indien nodig een aparte financiële doorberekening wordt gerealiseerd;
 - b. Indien de wijziging of verbouwing leidt tot een hogere verzekeringspremie voor de VvE, komen deze meerkosten volledig voor rekening van de Eigenaar die de wijziging of verbouwing wenst uit te (laten) voeren, waarbij indien nodig een aparte financiële doorberekening wordt gerealiseerd.
- 8.5. **Boeteclausule.** De Eigenaar die het in het vorige artikelleden (omtrent substantiële verbouwingen) bepaalde overtreedt, bijvoorbeeld een dergelijke verbouwing zonder

toestemming uitvoert, is verplicht alle kosten te voldoen die het Bestuur maakt om zijn wijziging ongedaan te maken, en de VvE daar bovenop een boete te betalen van € 5.000,=. Deze boete wordt bestemd aan de algemene onderhoudsreserve.

- 8.6. **Gebreken.** Eigenaren en Gebruikers zijn verplicht beschadigingen of gebreken aan Gemeenschappelijke Gedeelten of Gemeenschappelijke Zaken te melden bij het Bestuur.

9. Verdeling en gebruik van gemeenschappelijke zaken

- 9.1. **Gebruik door garageboxen (S-units).** De Vergadering kan voor het eerst per 1-1-2026, bij gewone meerderheid, besluiten tot een nadere regeling voor de toegang tot het gemeenschappelijk toilet, waarbij die toegang beperkt kan worden voor gebruik door eigenaren van S-units en/of zij die aangeven hiervan gebruik te willen maken, en waarbij toegangscontrole wordt geregeld via de DETEC tags. De kosten voor de installatie, onderhoud en gebruik van het toilet komen alsdan uitsluitend ten laste van de eigenaren van S-units, naar rato van hun onderlinge aantal stemmen conform de Akte van Splitsing. De stemmen met betrekking tot het onderhoud worden als dan ook uitgebracht door alleen de eigenaren van de garageboxen (S-units). Deze regeling zal steeds moeten worden bekrachtigd in de notulen van de laatste vergadering.
- 9.2. **Glasbewassing S-units.** De kosten van glasbewassing worden naar rato van de verdeelsleutel van die units conform splitsingsakte verdeeld onder de units die beglazing hebben. Resultaat hiervan is dat garageboxen (S-units) niet meebetalen aan glasbewassing.
- 9.3. Voor het overige gemeenschappelijk onderhoud geldt de verdeelsleutel van de splitsingsakte.

(zie verder volgende pagina)

10. Reclame(on)mogelijkheden op/aan de buitenschil

- 10.1. **Garageboxen (S-units).** Voor garageboxen (S-units) is buitenreclame niet toegestaan.
- 10.2. **Glasbestickering.** Glasbestickering van begane grond raampartijen aan noordzijden van het gebouw is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van het Bestuur op een daartoe gedaan verzoek, gedaan met voorbeeld van de bestickering. Vereist is daarbij dat de bestickering neutraal of effen moet zijn, e.e.a. naar inzicht van het Bestuur. Overige bestickering van glas en gevel is niet toegestaan i.v.m. risico op schade aan glas (knappen). Makelaarsaanduidingen zijn dus ook alleen toegestaan aan binnenzijde van het Privé-gedeelte, bijvoorbeeld door gebruik van borden met zuignappen.
- 10.3. **Gevelreclame binnen kaders.** Voor alle units, niet zijnde garageboxen, geldt dat **uitsluitend** de volgende (voorziening voor) gevelreclame is toegestaan:
- Voor alle units waar vanuit de nieuwbouw of conform het artikkellid hieronder boven de overheaddeur een reclamebord is aangebracht van 2400 x 1000 in de kleur RAL 7021, met een omlijsting van 80 mm in de kleur RAL 7021, gecentreerd boven de overheaddeur, geldt dat binnen de kaders van deze omlijsting mag worden bestickerd. Kleine 3D-effecten tot 5 cm diepte zijn toegestaan, verlichting is niet toegestaan. Dit betekent dat “te koop” of “te huur” borden niet zijn toegestaan.

Visueel weergegeven:



- Voor alle units waar vanuit de nieuwbouw boven de overheaddeur nog géén reclamebord is aangebracht boven de overheaddeur, geldt dat tot

naamsaanduiding bestemde geribbelde gedeelte naast de voordeur mag worden bestickerd.

- c. Het Bestuur mag voor alle units waar vanuit de nieuwbouw boven de overheaddeur nog géén reclamebord is aangebracht boven de overheaddeur, op een daartoe door de Eigenaar gedaan verzoek en op kosten van die Eigenaar, één van de volgende wijzigingen aan de buitenschil aan laten brengen, maar niet beiden tegelijk, en wanneer een optie is gekozen kan deze niet meer zonder toestemming van de Algemene ledenvergadering worden verruild voor de andere optie:

Optie 1) Op de tot naamsaanduiding bestemde geribbelde gedeelte naast de voordeur, een trespa plaat aanbrengen ten behoeve van bestickering, kleur van het plaatmateriaal conform bestaand, ter grootte van de ruimte die voor de naamsaanduiding bestemd is conform de nieuwbouwtekening.

Optie 2) Een reclamebord aan te laten brengen van 2400 x 1000 in de kleur RAL 7021, met een omlijsting van 80 mm in de kleur RAL 7021, gecentreerd boven de overheaddeur, gelijkend aan de units waarbij hier al bij de nieuwbouw in voorzien is.

Beide opties zijn hier visueel weergegeven:



Eigenaren met een reclamebord boven de overheaddeur, mogen geen gebruik maken van de voormelde ruimte voor naamsaanduiding naast de deur.

11. Plaatsing van technische installaties: Oplaadpunt voor een elektrisch voertuig

- 11.1. **Vereisten oplaadpunt.** Door de Eigenaar die gerechtigd is tot een aandeel dat (mede) bestemd is voor het parkeren van een motorrijtuig dient, voor de plaatsing van een oplaadpunt voor een elektrisch voertuig, in aanvulling op het bepaalde in 28 lid 2 uit de Akte van Splitsing te worden voldaan aan de volgende vereisten:
- a. Voorafgaande aan de plaatsing van een laadpaal dient de Eigenaar een werkplan in te dienen bij het Bestuur, met daarin de locatie, specificaties, en de naam van de installateur. Pas na schriftelijke goedkeuring mag de laadpaal worden geplaatst.
 - b. Indien de verzekeraar dit vereist, moet bij de verzekeraar toestemming worden gevraagd of melding worden gedaan, betreffende het voornemen tot plaatsing.
 - c. De laadpaal moet voldoen aan alle relevante wet- en regelgeving, waaronder elektrotechnische normen (zoals NEN 1010), aarding, en beveiliging tegen overbelasting en kortsluiting.
 - d. De laadpaal mag geen toegang, doorgang of parkeerplaatsen blokkeren en moet voldoende afstand houden tot eigendommen van anderen.
 - e. De laadpaal moet zoveel mogelijk geïntegreerd zijn in het architectonische uiterlijk van de gemeenschappelijke delen en mag geen storend element vormen.
 - f. De Eigenaar is verantwoordelijk voor regelmatig onderhoud en het oplossen van eventuele defecten of storingen binnen een redelijke termijn.
 - g. De installatie en het onderhoud van de laadpaal moeten worden uitgevoerd door gecertificeerde monteurs.
 - h. Eigenaar verplicht zich om binnen 14 dagen na oplevering van de geplaatste (of gewijzigde plaatsing van) oplaadpunt een overzichtsfoto waarop de gehele installatie zichtbaar is, toe te zenden aan de beheerder, die deze foto beoordeelt en binnen de VvE-administratie toevoegt aan het dossier van het appartement.
- 11.2. **Kosten laadpaal.** De Eigenaar die een oplaadpunt heeft geplaatst of geplaatst houdt, is verantwoordelijk voor alle kosten die gevolg zijn van plaatsing en aanwezig hebben van het oplaadpunt. Eigenaar verplicht zich bijvoorbeeld om bij te dragen in de meerkosten voor onderhoud aan gemeenschappelijk delen en zaken van het gebouw ten gevolge van de aanwezigheid van de laadpaal.
- 11.3. **Schade.** Eventuele schade veroorzaakt door of aan de laadpaal is eveneens de verantwoordelijkheid van de Eigenaar, voor zover dit niet door de verzekeringspolis wordt vergoed.
- 11.4. **Verwijdering.** Indien de Vergadering van Eigenaars besluit dat het oplaadpunt moet worden verwijderd of gewijzigd, wordt dit schriftelijk aan de Eigenaar medegedeeld. De Eigenaar is vervolgens verplicht om binnen twee maanden na het plaatsvinden van de vergadering, op eigen kosten, het oplaadpunt te verwijderen en de gemeenschappelijke delen en zaken in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Indien de Eigenaar hieraan niet voldoet binnen de gestelde termijn, is het Bestuur bevoegd een deskundig bedrijf in te schakelen om de verwijdering en herstelwerkzaamheden uit te voeren, waarbij alle kosten hiervan volledig op de Eigenaar worden verhaald.
- 11.5. **Rechtsopvolging.** Rechtsopvolgers van eigenaren die laadpalen plaatsen, nemen de rechten en plichten met betrekking tot de installatie over van hun rechtsvoorganger.
- 11.6. **Registratie.** Het Bestuur houdt registraties bij van de aanmeldingen/toestemmingen met betrekking tot laadpalen.

12. Plaatsing van technische installaties: op de daken

- 12.1. **Vereisten installaties.** Het is de Eigenaar conform artikel 24 en artikel 28 van de Akte van Splitsing toegestaan installaties ten behoeve luchtbehandelings- en klimaatbeheersing op het gemeenschappelijke dak direct boven het Privé-gedeelte te plaatsen, mits deze geen schade aan de waterkerende functie van het dak kunnen veroorzaken. Zulks geldt volgens artikel 24 ook voor zonnepanelen. De wijze van aanbrengen, hebben en houden dient te voldoen aan de in die artikelen van de Akte van Splitsing opgenomen, en ter aanvulling hier in het huishoudelijk reglement opgenomen eisen:
- a. Voorafgaande aan de plaatsing van het object dient de Eigenaar het voornemen tot plaatsen bij het Bestuur te melden middels een werkplan.
 - b. Het werkplan moet de volgende gegevens bevatten: de naam en contactgegevens van de Eigenaar, details van de unit, het type en specificaties van de installatie, de locatie en benodigde wijzigingen aan het gebouw, de geplande installatiedatum, de naam en contactgegevens van de installateur, eventuele technische tekeningen en onderbouwing van draagvermogen of ballast, en optioneel een offerte ter verduidelijking. De Eigenaar kan hierbij gebruik maken van een template werkplan welke kan worden opgevraagd bij het Bestuur. Pas na schriftelijke goedkeuring van het werkplan door of namens het Bestuur, is Eigenaar gerechtigd de installatie te plaatsen.
 - c. Als wijze van bevestiging dient het bepaalde in artikel 24 van de Akte van Splitsing te worden gelezen als: installaties mogen niet verankerd of bevestigd worden aan het dak, maar moeten worden geplaatst met voldoende ballast, zodat zij niet omvallen of wegwaaien, zelfs niet als gevolg van de meest zware (herfst)stormen. Gebruik van opstelbalken en opstel- of draagconstructies die ontworpen en breed en zwaar genoeg zijn voor de afmetingen van de installatie is nadrukkelijk verplicht.
 - d. Directe bevestiging aan het dak mag niet zonder toestemming van de vergadering, welke bij de overweging van verzoeken hiertoe verplicht is een schriftelijk advies uit te laten brengen door de technische commissie, waarbij eventuele kosten van raadpleging van externe experts, zoals bouwkundigen, voor rekening van de Eigenaar komen.
 - e. Het totale gewicht moet voldoen aan het de wetten en regelgeving die er is voor wat betreft belastbaarheid van het dak.
 - f. Luchtbehandelingsinstallaties moeten vanwege draadkracht zoveel als mogelijk recht boven de constructiebalken worden geplaatst, minimaal 2,5 meter verwijderd zijn van de dakrand en minimaal 0,5 meter verwijderd van de grenslijn tussen twee afzonderlijke units, vanwege werk-, blus- en loopmogelijkheden van en naar andere delen.
 - g. Luchtbehandelingsinstallaties dienen te worden geplaatst op een geluiddempende ondergrond of constructie om overlast door trillingen en geluid te voorkomen. Bij meldingen van geluidsoverlast kan het Bestuur, na de Eigenaar in de gelegenheid te hebben gesteld de geluidsoverlast te verhelpen of het tegendeel aan te tonen, een onafhankelijk onderzoek laten uitvoeren. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de wettelijke geluidsnormen worden overschreden, is de Eigenaar verplicht zowel de kosten van het onderzoek als de kosten voor het oplossen van de overlast volledig te dragen.

- h. Voor de installatie en het onderhoud van voormelde technische installaties dient gebruik te worden gemaakt van gecertificeerde monteurs en erkende installateurs.
 - i. De Eigenaar is verplicht om minimaal een jaarlijkse inspectie van de installatie te laten uitvoeren door een gecertificeerd bedrijf, waarbij de technische staat en plaatsing van de installatie worden gecontroleerd.
 - j. Zonnepaneelinstallaties mogen niet hoger zijn dan 1,2 meter en luchtbehandelingsinstallaties mogen niet hoger zijn dan 2 meter.
 - k. De installatie moet voldoen aan de relevante milieueisen, elektrotechnische eisen en energie-efficiëntienormen zoals vastgelegd in de geldende wet- en regelgeving, NEN-normen en verzekeringsvoorwaarden. Hierbij valt te denken aan aarding, waterdichte aansluitingen, afvoer schone lucht, geen overschrijding geluidsnormen, geen geurafscheiding, etc. Waar wettelijk of volgens een norm vereist, moeten werkschakelaars toegankelijk geplaatst en aanwezig zijn (visueel aangeduid of direct zichtbaar).
 - l. Het uiterlijk van de installatie mag het architectonische aanzien van het gebouw niet verstoren. Installaties dienen zo veel mogelijk aan het zicht onttrokken te worden.
 - m. Eigenaar verplicht zich om binnen 14 dagen na oplevering van de geplaatste (of gewijzigde plaatsing van) installaties een overzichtsfoto waarop de gehele installatie zichtbaar is, toe te zenden aan de beheerder, die deze foto beoordeelt en binnen de VvE-administratie toevoegt aan het dossier van het appartement.
- 12.2. **Veiligheid.** Aangezien er geen Risico Inventarisatie & Evaluatie (RIE) voor werkzaamheden op hoogte en daken beschikbaar is, moet de Eigenaar zorgen voor alle noodzakelijke veiligheidsmaatregelen tijdens het werk om te voldoen aan de Arbo-wetgeving. Dit geldt ook als Eigenaar gebruik maakt van eventuele voorzieningen vanuit de VvE (bijvoorbeeld het gebruik van een gemeenschappelijk gehuurde hoogwerker).
- 12.3. **Bescherming gevels.** Voor zover tijdens het werk klimmaterialen worden gebruikt, dient Eigenaar de aannemer/installateur te verplichten, dan wel is zelf verplicht, voldoende beschermingsmateriaal te gebruiken om de gemeenschappelijke delen te beschermen (te voorkomen dat steigers de gevel onbeschermd raken, ladders niet zonder bescherming geplaatst worden, etc.).
- 12.4. **Kosten.** De Eigenaar die een installatie heeft geplaatst of geplaatst houdt, is verantwoordelijk voor alle kosten die gevolg zijn van plaatsing en aanwezig hebben van de installatie. Eigenaar verplicht zich bijvoorbeeld om bij te dragen in de meerkosten voor onderhoud aan gemeenschappelijk delen en zaken van het gebouw ten gevolge van de aanwezigheid van de installatie. Denk hierbij aan onderhoud aan en herstel van dakbedekking.
- 12.5. **Schade.** Bij plaatsing, vervanging of verwijdering van een installatie dient de Eigenaar eventuele schade aan het dak of gevel direct bij het Bestuur te melden.
- 12.6. **Verwijdering.** Indien de Vergadering van Eigenaars besluit dat de installatie moet worden verwijderd of gewijzigd, wordt dit schriftelijk aan de Eigenaar medegedeeld. De Eigenaar is vervolgens verplicht om binnen twee maanden na het plaatsvinden van de vergadering, op eigen kosten, de installatie te verwijderen en de gemeenschappelijke delen en zaken in de oorspronkelijke staat terug te brengen. Indien de Eigenaar hieraan niet voldoet binnen de gestelde termijn, is het Bestuur bevoegd een deskundig bedrijf in te schakelen om de verwijdering en herstelwerkzaamheden uit te voeren, waarbij alle kosten hiervan volledig op de Eigenaar worden verhaald.

- 12.7. **Rechtsopvolging.** Rechtsopvolgers van eigenaren die installaties plaatsen, nemen de rechten en plichten met betrekking tot de installatie over van hun rechtsvoorganger.
- 12.8. **Registratie.** Het Bestuur houdt registraties bij van de aanmeldingen/toestemmingen met betrekking tot technische installaties op daken.

13. Energieverrekening via tussenmeters (garageboxen)

- 13.1. **Energiecontract.** Het Bestuur sluit ten behoeve van artikel 11 lid 1 sub j van de Akte van Splitsing, een contract af voor de energie-aansluiting ten behoeve van de garageboxen (S-units) en berekent de kosten van de aansluiting via tussenmeters voor hun deel door aan de garageboxen (S-units).
- 13.2. **Doorberekening energiekosten.** De doorberekening van energiekosten als vermeld in het vorige lid wordt gedaan per kalenderjaar van 1-1 tot en met 31-12 door de VvE-beheerder op basis van de meterstanden zoals deze op of rond (met een afwijking van enkele dagen) per 31-12 door het Bestuur of de VvE-beheerder worden gefotografeerd en vastgelegd. De kosten van deze energiedoorberekening worden door het Bestuur bij de VvE-beheerder overeengekomen en aan de eigenaren van die units doorberekend.
- 13.3. **Tussenstand.** De Eigenaar van een S-unit, die vanwege het overdragen van eigendom van een unit een tussentijdse doorberekening nodig heeft van meterstanden, kan hiervoor minimaal 14 dagen van te voren een verzoek doen bij de VvE beheerder, of bij gebreke daarvan aan het Bestuur. De kosten van deze tussentijdse doorberekening worden door het Bestuur bij de VvE-beheerder overeengekomen en aan de eigenaren van die units doorberekend. Bij gebreke van een met de beheerder overeengekomen bedrag is de beheerder gerechtigd €50 exclusief BTW aan de Eigenaar te berekenen voor de tussentijdse doorberekening.
- 13.4. **Opnamedatum.** Ten behoeve van de opname van energiestanden is een afwijking in kalenderdagen van drie werkdagen toegestaan. Van de opname dient steeds een foto te worden bewaard door de VvE-beheerder in de VvE-administratie. Een Eigenaar heeft het recht een fotokopie van zijn meterstand op te vragen bij de beheerder dan wel het Bestuur.
- 13.5. **Voorschot.** Het Bestuur is bevoegd op basis van historische resultaten en verkregen energie inkoopfacturen een voorschotbedrag vast te stellen per unit of voor alle units gezamenlijk. Het voorschot wordt alsdan in mindering gebracht op de doorberekening van de betreffende periode; teveel voorschot kan per periode dus leiden tot een verplichting tot terugbetaling aan of verrekening met de bijdrage van de Eigenaar.

14. Datacommunicatie

- 14.1. **Verstoring.** Iedere Eigenaar onthoudt zich van het verstoren van (draadloze) datavoorzieningen van de VvE en de overige Eigenaars.
- 14.2. **Onderzoek.** Ingeval het vermoeden van een verstoring als bedoeld in het vorige lid bestaat, kan het Bestuur uit eigen beweging of op verzoek onderzoek in laten stellen door een deskundige.
- 14.3. **Kosten.** Indien uit het onderzoek blijkt dat een verstoring en de oorzaak kan worden aangewezen, dan is de veroorzaker gehouden om zulks voor eigen rekening en risico terstond ongedaan te maken. De kosten van het onderzoek komen dan eveneens voor rekening van de Eigenaar die de verstoring veroorzaakte.

15. Betalingsverzuim; verplichtingen jegens de VvE

- 15.1. **Voorschot.** De voorschotbijdragen moeten maandelijks bij vooruitbetaling dan wel door automatische overboeking binnen 14 dagen na factuurdatum worden voldaan door storting op bankrekening van de VvE conform de factuurinstructie. De Algemene ledenvergadering beslist over de betaalfrequentie en betaalwijze.
- 15.2. **Incassoprocedure.** Indien een Eigenaar niet voldoet aan diens verplichting om tijdig enig aan de Vereniging verschuldigd bedrag te voldoen, voert het Bestuur de door de Algemene Ledenvergadering jaarlijks vastgestelde incassoprocedure uit. Alleen bij gebreke van een vaststelling van een afwijkende incassoprocedure, is het Bestuur gemachtigd de volgende regeling uit te voeren:
Het Bestuur kan maatregelen treffen bij niet-betalen door Eigenaars:
- a. 14 dagen na de vervaldag (dat is de eerste dag van de maand) ontvangt een nalatige Eigenaar een aanmaning met mededeling van te nemen rechtsmaatregelen en de hoogte van de (buitengerechtelijke) incassokosten indien de betalingsachterstand niet binnen 16 dagen na de dag van verzending van de aanmaning alsnog wordt voldaan;
 - b. blijft de Eigenaar nalatig, dan volgt een ingebrekestelling met mededeling van de te nemen rechtsmaatregelen inclusief bevestiging aan de Eigenaar van de door de Eigenaar verschuldigde (buitengerechtelijke) incassokosten. Deze ingebrekestelling heeft een betalingstermijn van zeven dagen;
 - c. indien dan nog niet tot betaling wordt overgegaan, dan zal de vordering door de VvE uit handen worden gegeven en is het Bestuur na kennisgeving aan alle leden gemachtigd de betreffende Eigenaar de toegang tot het terrein te ontzeggen.

16. Handhavingsprocedure en boetebeding

- 16.1. **Handhaving.** Het bestuur heeft mandaat en opdracht tot handhaving van het in dit huishoudelijk reglement, dan wel het in de akte van splitsing bepaalde. Het proces voor handhaving werkt als volgt:
1. Schriftelijke en/of mondelinge kennisgeving aan eigenaar met termijnstelling van één dag in spoedeisende situaties en een redelijke termijn (bijvoorbeeld vijf kalenderdagen bij niet spoedeisende situaties en 14 dagen bij ongeoorloofde wijzigingen aan de gemeenschappelijke delen);
 2. Bij het niet gevolg geven aan de kennisgeving binnen de gestelde termijn, het schriftelijk en/of mondeling doen van een tweede herinnering inclusief fysieke notificatie/aanduiding (bestuursvordering) op of nabij het object, ter voorkoming precedentwerking, met opnieuw dezelfde termijn als onder 1) gesteld;
 3. Bij het opnieuw niet gevolg geven aan de kennisgeving binnen de gestelde termijn, het schriftelijk en/of mondeling doen van een derde herinnering inclusief fysieke notificatie/aanduiding op of nabij het object, ter voorkoming precedentwerking, met opnieuw dezelfde of indien nodig kortere termijn als onder 1) gesteld, en daarnaast het opleggen van een boete (met terugwerkende kracht) van € 500,= voor elke hoeveelheid dat de gestelde termijn is en zal worden overschreden, met een maximum van € 5.000,=, om hiermee de kosten van handhaving te dekken. De boete staat los van een eventuele vordering die de VvE heeft op de eigenaar om een situatie ongedaan te maken of te herstellen.
 4. De eigenaar in kennis stellen dat het object vanaf een door het bestuur te stellen

datum (minimaal de onder 1 gestelde termijn) na deze in kennis stelling, op kosten van de eigenaar wordt verwijderd.

- 16.2. **Aanspreekpunt voor handhaving.** De eigenaar blijft aanspreekpunt bij en verantwoordelijk voor naleving van de geldende regels en handhaving, terwijl het bestuur vrij is de communicatie hieromtrent ook naar de gebruiker te sturen.

17. De Algemene Ledenvergadering

- 17.1. **Tijdstip.** Vergaderingen zullen niet voor 09:00 uur en niet na 21:00 uur aanvangen.
- 17.2. **Digitaal.** Indien en zodra dit wettelijk is toegestaan en als bedoeld in artikel 53 lid 2 van de Akte van Splitsing, kan het Bestuur besluiten een Algemene Ledenvergadering digitaal te organiseren; bij het vaststellen van dit HHR verleent de vergadering hiervoor bij voorbaat een mandaat. Hierbij wordt gebruikgemaakt van een toegankelijke digitale vergaderomgeving die het mogelijk maakt eigenaren te identificeren en rechtsgeldige besluiten te nemen. Indien nodig kunnen stemprocedures worden uitgevoerd via een ander digitaal platform (bijvoorbeeld Twinq) dan waarop de vergadering plaatsvindt (bijvoorbeeld MS Teams, Zoom of Google Meet).
- 17.3. **Volmacht.** Volmachten worden door de Voorzitter slechts geldig verklaard indien deze vóór aanvang van de Vergadering aan de Voorzitter (of de VvE beheerder aan wie taken zijn uitbesteed) worden overhandigd. Een volmacht kan worden verstrekt per e-mail, waarbij het belangrijk is dat de volmachtgever, gevolmachtigde en de volmacht zelf duidelijk zijn omschreven, of gebruik maken van de template van de VvE-beheerder. Volmachten kunnen digitaal uitsluitend worden ingediend vanaf het e-mailadres of telefoonnummer van de volmachtgever, zoals deze is aangemeld en bekend is bij het bestuur respectievelijk de VvE-beheerder.
- 17.4. **Presentie.** De aanwezigheid van eigenaren wordt bij start van de vergadering vastgesteld. Het is de taak van de Voorzitter van de Vergadering om na te gaan of de ter vergadering aanwezigen daartoe gerechtigd zijn en of zij volmachten van andere Eigenaars willen overleggen.
- 17.5. **Voorzitten.** De Voorzitter opent, leidt, schorst en sluit de vergadering. Hij of zij bepaalt de volgorde waarin de agendapunten worden behandeld en heeft de bevoegdheid om, indien nodig, per onderwerp de beschikbare tijd of mogelijkheid voor niet vooraf ingezonden meningen of commentaar te begrenzen.
- 17.6. **Volgen.** De Voorzitter kan toestaan, dat spreekgerechtigden via internet of andere communicatievorm de vergadering volgen.
- 17.7. **Stemwijze.** Gestemd kan worden op de volgende door de Voorzitter te bepalen wijzen:
- via een digitale stemvoorziening; en/of
 - per handopsteking; en/of
 - schriftelijk met stembiljetten op naam; en/of
 - op afroep.
- 17.8. **Uitslag.** Het door de Voorzitter uitgesproken oordeel over de uitslag van een stemming is beslissend. Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het oordeel van de Voorzitter de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats, indien de meerderheid van de Vergadering of, indien de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk geschiedde, een stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.
- 17.9. **Notulen.** Het verslag van de Algemene Ledenvergadering dient ten minste de navolgende facetten te bevatten:

- a. de naam van de vereniging;
- b. de aanwezigen en afwezigen;
- c. de datum van de vergadering;
- d. het behalen van het quorum om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen;
- e. een objectieve weergave van hetgeen ter vergadering is besproken, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen mededelingen en besluiten;
- f. een rechtsgeldige handtekening, ter bevestiging van de juistheid van de notulen, van de bestuursvoorzitter of een ander bestuurslid.

18. Het Bestuur

- 18.1. Het Bestuur heeft de taken zoals vastgesteld in de Akte van Splitsing.
- 18.2. Leden van het Bestuur ontvangen over hun bijdrage in een boekjaar, het jaarlijks door de vergadering voorafgaand of achteraf aan dat boekjaar vastgestelde vergoeding.

19. De Kascommissie

- 19.1. De kascommissie heeft als taken:
 - a. vaststellen of de informatie in de jaarrekening toereikend en correct is;
 - b. controle van de balans, exploitatierekening en toelichting;
 - c. vaststellen dat de relevante wettelijke en andere bepalingen zijn nageleefd.
- 19.2. De kascommissie rapporteert over de bevindingen aan de Vergadering, inclusief het signaleren van risico's op het gebied van de administratie en andere gebieden.
- 19.3. De kascommissie heeft toegang tot alle boeken, gegevens en andere stukken. Ze mag geen wijzigingen aanbrengen in de stukken. Het Bestuur is en blijft verantwoordelijk voor het opstellen daarvan.
- 19.4. Als de kascommissie van mening is, dat alle stukken kloppen en dat er niets is aan te merken op het beleid van het Bestuur, stelt zij de Vergadering voor om de jaarrekening goed te keuren en het Bestuur décharge te verlenen.
- 19.5. Leden van de kascommissie ontvangen over hun bijdrage in een boekjaar, het jaarlijks door de vergadering voorafgaand of achteraf aan dat boekjaar vastgestelde vergoeding.

20. Technische Commissie

- 20.1. De technische commissie heeft als taken:
 - a. Het naar eigen inzicht of in overleg met de beheerder opvragen van offertes voor uitvoering van onderhoud;
 - b. Het begeleiden van onderhoud ter plaatse;
 - c. Het doen van verzoeken voor het uitvoeren van onderhoud of wijzigingen richting de beheerder, indien het Bestuur hiermee heeft ingestemd;
 - d. Het gevraagd of ongevraagd adviseren of geven van aanwijzingen ten aanzien van door de VvE beheerder opgevraagde offertes, uit te voeren werkzaamheden of planningen/begrotingen voor meerjarig onderhoud (MJOP);
 - e. En vergelijkbare taken.
- 20.2. Leden van de technische commissie ontvangen over hun bijdrage in een boekjaar, het jaarlijks door de vergadering voorafgaand of achteraf aan dat boekjaar vastgestelde vergoeding.

21. Slotbepalingen

- 21.1. Dit Huishoudelijk Reglement treedt in werking met ingang van de dag die volgt op zijn vaststelling.
- 21.2. Elke Eigenaar is verplicht om, voorafgaand aan de overdracht van zijn unit, de volledige inhoud van dit huishoudelijk reglement mede te delen aan zijn rechtsopvolgers. De Eigenaar dient ervoor te zorgen dat de rechtsopvolger op de hoogte wordt gebracht van alle rechten, verplichtingen en bepalingen die voortvloeien uit het huishoudelijk reglement, zodat deze tijdig en volledig geïnformeerd is over de regels en voorschriften die van toepassing zijn binnen de Vereniging van Eigenaars.
- 21.3. In het geval van kleine verschrijvingen, fouten, spel- of typefouten kan het Bestuur met unanimititeit van stemmen en positief schriftelijk advies van de VvE-beheerder, en voor technische onderwerpen van de technische commissie, besluiten te handelen op de wijze als door de Akte van Splitsing en/of dit huishoudelijk reglement zonder deze fout zou zijn bedoeld, met verplichting tot schriftelijke en mondelinge mededeling hierover tijdens de eerstvolgende Algemene ledenvergadering en de aanpassing van die fouten in een nieuwe versie van dit huishoudelijk reglement, ter vaststelling voor te leggen aan de leden.
- 21.4. Een exemplaar van dit Huishoudelijk Reglement ligt ter inzage bij het Bestuur en bij het VvE portaal van de VvE beheerder.

Aldus vastgesteld in de Algemene ledenvergadering van 2 maart 2026.