

Huishoudelijk Reglement VvE Princehaven 1-F woningen Hendrik

Algemeen

1. Dit huishoudelijk reglement, verder te noemen als HHR, is ingesteld door de ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars (VvE) Princehaven 1-F woningen Hendrik te Katwijk.
2. Dit HHR dient ter aanvulling van het gestelde in de voor dit complex verleden notariële akte van splitsing in appartementsrechten d.d. 20 juni 2003. De daarin opgenomen regels die betrekking hebben op de bewoning en het gebruik van het complex, zijn omwille van de kenbaarheid geïntegreerd met de regels van dit huishoudelijk reglement.
3. Dit HHR is geplaatst op TWINQ en eventueel te verkrijgen bij de beheerder/het bestuur van de vereniging.
4. De definities van begrippen zijn overeenkomstig de definities zoals opgenomen in artikel 1 van het Reglement van Splitsing van eerdergenoemde akte van splitsing. Met nadruk wordt erop gewezen dat overeenkomstig het hierin gestelde onder "gebruikers" ook "huurders" worden verstaan, dientengevolge dienen ook huurders zich aan het in dit reglement gestelde te houden. Dit laat onverlet de verantwoordelijkheid van de eigenaar-verhuurder voor de naleving ervan.
5. De genoemde nummers in dit HHR dienen gelezen te worden als zijnde artikels. Mocht er onduidelijkheid zijn over de uitleg en werking van deze artikelen neem dan contact op met de beheerder/het bestuur.

Aanvragen Algemeen

6. Daar waar het HHR de mogelijkheid biedt, dient betrokken aanvrager(s) aan het bestuur schriftelijk toestemming te vragen. Het gaat dan met name om hetgeen gesteld is in de artikelen 11, 12, 13, 18, 33, 34, 36 en 37. Voor een aantal zaken in deze artikelen genoemd, dient door de ledenvergadering schriftelijke toestemming te worden verleend. Voor de overige artikelen kan geen toestemming worden gevraagd of gegeven. Bij twijfel raadpleeg altijd het bestuur of de beheerder. Dit voorkomt onnodige kosten.
 - Het bestuur zal de aanvraag inbrengen in de ledenvergadering en hier zal besloten worden of toestemming wordt gegeven of niet. De vergadering kan een reeds verleende toestemming ook intrekken.
 - De voorwaarden waaronder toestemming verleend wordt zal schriftelijk worden verstrekt door de beheerder aan de verzoeker/aanvrager.
 - Per aanvraag/verzoek kan de voorwaarden verschillen, afhankelijk van het onderwerp. Zie ook bijlage "Werkwijze Aanvragen".
 - Pas indien schriftelijk positief is besloten over de aanvraag en onder welke voorwaarden, kan betreffende bewoner(s) uitvoering geven aan dit schriftelijk besluit.
 - Bij het niet handelen van de aanvrager conform het gestelde in dit HHR kan aanvrager(s) een schriftelijke waarschuwing krijgen wat uiteindelijk kan leiden tot het opleggen van een boete. Zie ook hoofdstuk "Vaststellen boetes en incassomandaat" en de bijgevoegde bijlage "Boete".

Gemeenschappelijke gedeelten

7. Eigenaars en gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementengebouw. Zij dienen derhalve ondermeer:
 - Ongewenste personen te signaleren en ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren.
 - Te controleren of de algemene toegangsdeuren gesloten zijn.
 - Geen toegang aan onbekenden te verlenen, en niet op het eerste signaal, zonder informatie te vragen, de algemene toegangsdeur te openen.
 - Geen toegang te verlenen aan colporteurs of collectanten, tenzij men met legitimatie aantoont dat men collecteert voor een algemeen erkende instelling.
 - Beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten direct te melden bij de beheerder.

Huishoudelijk Reglement VvE Princehaven 1-F woningen Hendrik

8. Eigenaars en gebruikers dienen zorgvuldig te zijn met de uitgifte c.q. het uitlenen aan derden van sleutels, keycards of zenders welke dienen voor de toegang van appartementen, centrale voordeuren, parkeergarage en/of bergruimten. De eigenaar of gebruiker blijft volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van diefstal van - of misbruik van aan derden verstrekte - sleutels, keycards of zenders.
9. Eigenaars en gebruikers hebben het recht van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Zij mogen geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben om bedoelde schade te voorkomen.
10. Eigenaars en gebruikers dienen er zowel gezamenlijk als individueel voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten en - zaken, waaronder groenvoorziening en parkeergarage, niet worden bevuild en/of beschadigd. Het buitenaanzien van het appartementengebouw wordt hieronder mede verstaan. Bij de brievenbussen aangetroffen kranten, reclame- en/of drukwerk mag niet in de trappenhuizen of hal worden gedeponerd tenzij daarvoor een speciale voorziening is getroffen
11. Het is niet toegestaan om veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé-gedeelten bevinden, anders dan met voorafgaande toestemming van de ledenvergadering.
12. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten, waaronder trappenhuis, galerij, lift, centrale entree en de gehele kelderverdieping, anders dan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de ledenvergadering:
 - Rijwielen -met of zonder hulpmotor-, motorrijwielen, rolstoelen, boodschappenkarretjes, rollators, kinderwagens, kinderspeelgoed, en dergelijke, of andere voorwerpen zoals meubels of vuilniszakken, te plaatsen of te laten plaatsen.
 - Obstakels van welke aard ook te plaatsen of te laten staan, welke in geval van nood een vrije doorgang kunnen belemmeren.
 - Kinderen te laten spelen, zoals voetballen, rolschaatsen, fietsen, skateboarden, gebruikmaken van de lift enzovoorts; de ouders dienen toe te zien op de naleving door hun kinderen van het in dit reglement bepaalde.
 - Te roken en het naar beneden gooien van kauwgom, (brandende) peuken, lege sigarettenpakjes etc.
 - Schilderijen, planten of andere decoraties aan te brengen.
 - Werkzaamheden zoals zelfbouw, onderhoud of reparaties, te verrichten of te laten verrichten.
 - Zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen of armaturen van de algemene verlichting of aan andere gemeenschappelijke installaties en voorzieningen te verrichten.
 - Boormachines, werktuigen, gereedschappen of andere werktuigen te gebruiken of te repareren.
13. Het is niet toegestaan in of aan de gemeenschappelijke zaken, gemeenschappelijke gedeelten en/of privégedeelten, anders dan met voorafgaande schriftelijke toestemming van de ledenvergadering: reclameaanduidingen, aankondigingen, wervende teksten, naamborden, uithangborden, vlaggen, spandoeken, bloembakken, airco's, antennes van welke soort dan ook waaronder begrepen schotel-antennes, zichtbare alarminstallaties, schijnwerpers, en andere uitstekende voorwerpen aan te brengen welke zichtbaar zijn vanuit de gemeenschappelijke ruimten en/of van buitenaf. Zie ook artikel 34.
14. Het is niet toegestaan om in een woning, garage of berging ontplofbare dan wel brandgevaarlijke stoffen te hebben of te houden. Tevens is het niet toegestaan om onderhandse of publieke verkoop te houden.

Huishoudelijk Reglement VvE Princehaven 1-F woningen Hendrik

15. De naamplaatjes op het bellentableau c.q. de brievenbussen worden door de bewoner voor eigen rekening besteld bij een door het bestuur aan te geven leverancier en worden door het bestuur aangebracht. Zij hebben een door het bestuur voorgeschreven kleur en uitvoering. Zie ook bijlage werkwijze *“Naamplaatjes”*.
16. Het is niet toegestaan om auto's te wassen in de parkeergarage of op gemeenschappelijk terrein.
17. Het is niet toegestaan om op enige wijze elektra, gas, water, telefoon- of antenne-signalen te betrekken van gemeenschappelijke voorzieningen, ongeacht voor welk doel of in welke ruimte. Een uitzondering wordt gemaakt voor het incidenteel en kortdurend gebruik van gemeenschappelijke stroomvoorziening voor bijvoorbeeld stofzuigen of gebruik van elektrische apparatuur.
18. Het opladen van accu's of batterijen t.b.v. elektrische voertuigen middels gebruik van de gemeenschappelijke stroomvoorziening is niet toegestaan, alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van de ledenvergadering.
 - a. Het verzoek tot aanvraag laadpaal of het verzoek tot oplaadpunt in de berging t.b.v. elektrische voertuigen dient schriftelijk te worden aangevraagd.
 - b. De toestemming tot het plaatsen van een laadpaal en het hiervoor aanleggen van stroomvoorziening is een verantwoordelijkheid van de ledenvergadering garagekoepel. Het bestuur van VvE Hendrik raadpleegt de eigen ledenvergadering voor zijn advies geeft aan het bestuur garagekoepel. Dit geldt ook voor het doen van veranderingen/aanpassingen.
 - c. De toestemming tot het aanleggen van oplaadpunten in de bergingen is een verantwoordelijkheid van de ledenvergadering VvE Hendrik. De aanvragen dienen schriftelijk te worden ingediend bij het bestuur conform werkwijze *“Gebruik gemeenschappelijke stroomvoorziening”* in bijlage *“Aanvragen”*.
 - d. De uitkomst van besluiten wordt schriftelijk vastgelegd en als zodanig ook teruggekoppeld aan de aanvrager.
 - e. De toestemming kan verbonden worden aan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, controle en verzekering
 - f. Jaarlijks wordt een bedrag voor stroomgebruik in rekening gebracht bij aanvrager.
19. Het is niet toegestaan om het afzuig/ventilatiesysteem in de parkeergarage af te sluiten.
20. De technische ruimten, zoals lifthuis, en de daken van het appartementengebouw zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel en vertegenwoordigers van het bestuur en de beheerder.

Privé – gedeelten

21. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om zijn privégedeelte behoorlijk te onderhouden. Hiertoe behoort onder andere onderhoud en vernieuwing van schilder-, behang- en tegelwerk, plafonds, stucwerk, afwerklagen van vloeren en balkons, deuren en ramen met hang- en sluitwerk, radiatoren met radiatorkranen en –leidingen, en sanitair en leidingen.
22. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten en zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privégedeelte bevinden. Hij dient er voor zorg te dragen dat deze gemeenschappelijke gedeelten en zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
23. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot - of het gebruik van een privégedeelte naar het oordeel van het bestuur van de vereniging of van de beheerder noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Deze toestemming en medewerking kan zo nodig worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter.

Huishoudelijk Reglement VvE Princehaven 1-F woningen Hendrik

24. Balkons en terrassen dienen uitsluitend als zodanig te worden gebruikt en schoongehouden dat er geen vuilnis, afvalstoffen, vuil, stof, water of andere materialen op lageregelegen terreinen, balkons, terrassen en galerijen terecht komt.
25. Op balkons en terrassen zal nimmer een zodanige belasting aan plantenbakken, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijze kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden. Het draagvermogen is 300 kg per m².
26. Kleden, lopers et cetera mogen niet zichtbaar of hinderlijk op of buiten de balkons en terrassen, in de gemeenschappelijke ruimten of op gemeenschappelijke terreinen, door gebruikers en/of huishoudelijk personeel worden schoongemaakt of geklopt. Wasgoed mag niet zichtbaar of hinderlijk worden gedroogd, en beddengoed mag niet zichtbaar of hinderlijk worden gelucht, ook niet op de galerijen.
27. Eigenaars en gebruikers zijn er zelf verantwoordelijk voor dat hun huisvuil en het GFT-afval in de daarvoor bestemde containers in de containerruimte in het souterrain wordt gedeponeerd.
28. Ter voorkoming van overlast en bevuiling van onder andere de gevels, vensterbanken, dakgoten e.d. mogen vogels op de balkons of in de gemeenschappelijke tuin niet worden gevoerd en mag geen voedsel worden geworpen naar vogels en andere dieren. Het houden van huisdieren op de balkons is niet toegestaan.
29. Ter voorkoming van overlast is het niet toegestaan om op balkons of terrassen te barbecueën tenzij van tevoren toestemming van alle directe burens (boven, beneden, links en rechts) is verkregen en de eventueel daar aan verbonden afspraken zullen worden nageleefd. Tevens mag alleen gebruik worden gemaakt van elektrische BBQ 's.
30. Het hebben of houden van duiven, kippen en konijnen en dergelijke is niet geoorloofd. Huisdieren zoals honden en katten zijn slechts toegestaan indien de houder er zorg voor draagt dat de huisdieren op geen enkele wijze overlast bezorgen aan medebewoners. Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken. Honden moeten in gemeenschappelijke ruimten van het gebouwencomplex aangeliind zijn. Agressieve of gevaarlijke honden moeten gemuilkorfd zijn. De houder van het dier dient eventuele vervuiling of schade in of aan het gebouw en op het erf onmiddellijk zelf op te ruimen c.q. te herstellen.
31. Om het optreden van storingen in het centraal antennesysteem en/of kabelsysteem te voorkomen, zullen de gebruikers slechts de daarvoor goedgekeurde kabels en aansluitingen mogen gebruiken.
 - a. Iedere eigenaar onthoudt zich van het verstoren van (draadloze) datavoorzieningen van de VvE en de overige eigenaren.
 - b. Ingeval het vermoeden van een verstoring als bedoeld in het vorige lid bestaat, kan het bestuur op eigener beweging of op verzoek onderzoek in te laten stellen door een deskundige.
 - c. Indien uit het onderzoek blijkt van een verstoring als bedoeld in het eerste lid 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.
32. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van stankoverlast en luidruchtigheid. Het boren, timmeren, muziek maken, en het voortbrengen van andere vormen van harde geluiden, is niet toegestaan tussen 20.00 uur en 08.00 uur, en tevens niet op zon- en feestdagen.
33. Het gebruik van een privégedeelte dat afwijkt van de daaraan in de splitsingsakte gegeven bestemming, zoals het in een woning of berging uitoefenen van een bedrijf of het aanhouden van een kantoor of bedrijf, op een wijze die in welke vorm dan ook merkbaar c.q. zichtbaar is voor anderen, is slechts geoorloofd met voorafgaande schriftelijke toestemming van de ledenvergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.

Huishoudelijk Reglement VvE Princehaven 1-F woningen Hendrik

34. Het aanbrengen van zonneschermen, windschermen, glasdichte balkons en rolluiken is niet toegestaan, alleen met voorafgaande schriftelijke toestemming van de ledenvergadering. Kleur en constructie dienen overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften/voorwaarden te zijn. Deze worden vooraf schriftelijk vastgesteld en goedgekeurd in de ledenvergadering.
 - a. Deze voorschriften/voorwaarden zijn beschreven in bijlage **“Werkwijze aanvragen”** en werkwijze **“aanbrengen van zonneschermen, windschermen, rolluiken en/of glasdichte balkons”** behorende bij dit HHR.
 - b. Aangebrachte zonneschermen, glasdichte balkons, windschermen en/of rolluiken vallen niet onder de verzekeringen, van welke aard dan ook ten name, van de gezamenlijke eigenaars dan wel van de vereniging van Eigenaars.
 - c. Indien aan de voorwaarden, gesteld aan het aanbrengen, niet wordt voldaan, dan is het bestuur gemachtigd het akkoord in te trekken.
35. Het is niet toegestaan om open vuur/haardinstallaties aan te leggen. Het plaatsen van een rookkanaal op het eigen terras, tegen de woning aan, is niet toegestaan.
36. Het plaatsen van een rookkanaal op het dak is slechts geoorloofd met voorafgaande schriftelijke toestemming van de ledenvergadering. De toestemming kan verbonden worden aan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot onder meer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
37. Het plaatsen van een CV-ketel dient te gebeuren door een erkend en gecertificeerd bedrijf. Het moet hierbij gaan om een HR-ketel. Het is dus niet toegestaan om VR /of een HR++ ketel te laten plaatsen. Er is geen CLV-keuring verplicht vanuit de VvE, hoewel sommige bedrijven wel vragen om een keuringsrapport. De kosten voor het aansluiten komen geheel voor rekening van de eigenaar.
38. Iedere op-, aan- of onderbouw is verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de ledenvergadering. Dit geldt ook voor het aanbrengen van veranderingen in het gebouw waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.
39. Interne bouwkundige wijzigingen zoals het plaatsen van binnenwanden in een privé-gedeelte zijn uitsluitend toegestaan mits hierdoor geen schade ontstaat aan andere privé-gedeelten en/of gemeenschappelijke gedeelten en mits de vloerconstructie daarop berekend is.
40. Bedoelde wijzigingen worden volledig voor rekening en risico van de betreffende eigenaar c.q. gebruiker verricht. De betreffende eigenaar c.q. gebruiker neemt alle nodige maatregelen om eventuele overlast voor omwonenden bij de uitvoering van de werkzaamheden tot een minimum te beperken.
41. De betreffende eigenaar c.q. gebruiker is verantwoordelijk voor eventuele reparatie en onderhoud met betrekking tot dergelijke wijzigingen, en de kosten ervan zijn voor rekening van de betreffende eigenaar c.q. gebruiker.
42. Bedoelde wijzigingen zijn niet verzekerd via de vereniging van Eigenaars, via de gezamenlijke eigenaars of via de beheerder. De eigenaar of gebruiker dient zelf en rechtstreeks voor verzekering zorg te dragen.
43. Indien in een privé-gedeelte belangrijke schade is – of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van anderen, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht om het bestuur van de vereniging dan wel de beheerder onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
44. De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan om in een appartement parket, kurk, linoleum of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit bouwkundig zodanig geschiedt dat de vloer op een geluidsisolerende ondervloer wordt aangebracht, en de vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer minimaal een effectieve isolatie-index voor contactgeluid heeft van Ico + 10 dB. Een en ander op basis van de norm NEN 5077 en NEN 5079.

Huishoudelijk Reglement VvE Princehaven 1-F woningen Hendrik

45. Het gebruik van een zodanige vloerbedekking mag geen overlast voor de andere eigenaars en gebruikers opleveren. Klachten van omwonenden over geluidsoverlast dienen te worden voorkomen. Indien zich toch een klacht voordoet, dan dient de eigenaar van de harde vloerbedekking middels een onderzoek van een terzake onafhankelijk en deskundig bureau aan te tonen dat de betreffende vloer aan de hiervoor genoemde isolatiewaarde voldoet. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen een maand na het eerste verzoek daartoe van het bestuur van de vereniging. Alle aan het onderzoek verbonden kosten zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de harde vloerbedekking. Indien bij de uitspraak blijkt dat de indiener van de klacht in het ongelijk gesteld is, komen de kosten alsnog voor rekening van indiener.
46. Aan de centrale afzuiginstallatie respectievelijk aan de afzuigventielen, aanwezig in keuken, badkamer en toilet(ten), mogen geen aansluitingen van een mechanische afzuigkap of anderszins worden aangebracht.
47. Storingen of gebreken aan de installatie, hierdoor veroorzaakt, worden voor rekening van de betreffende gebruiker hersteld.
48. In verband met de zich in de dekvloer bevindende leidingen van water, elektra, gas en van de centrale verwarming is het niet toegestaan om in de vloer te timmeren of te boren.
49. De eigenaar en gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk en het betreden van balkons, terrassen en galerijen, door personeel belast met reiniging en onderhoud van installaties, gevels, daken, puin en ruiten, toe te staan.

Bestuur en beheer

50. Een gemachtigde kan voor ten hoogste twee leden als gemachtigde optreden.
51. De eigenaars zijn verplicht maandelijks bij vooruitbetaling een twaalfde van de jaarlijkse voorschot-bijdrage aan de vereniging te voldoen. De eigenaars dienen voor de betaling zoveel mogelijk gebruik te maken van een incassomachtiging aan de vereniging.
52. Indien bij één der (ex-)eigenaars een achterstand in de betalingsverplichtingen wordt geconstateerd en de vereniging daardoor aanleiding ziet om haar vordering uit handen te geven, is de (ex-)eigenaar die dit betreft gehouden om alle daaruit te ontstane rentekosten (de wettelijke rente), buitengerechtelijke kosten (gesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van 75 euro) alsmede de eventueel te maken gerechtelijke kosten te voldoen.
53. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag van 2 % van het totaal van de voor dat jaar geldende exploitatiebegroting te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
54. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal van 2 % van het totaal van de voor dat jaar geldende exploitatiebegroting te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen."
55. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van 2 % van het totaal van de voor dat jaar geldende exploitatiebegroting te boven gaande. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen, en voor het treffen van (rechts)maatregelen ter zake van de incasso van achterstallige bijdragen.

56. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van 2 % van het totaal van de voor dat jaar geldende exploitatiebegroting te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
57. Zowel aanvragen/verzoeken als vastlegging en terugkoppeling van genomen besluit(e) dient schriftelijk te gebeuren. Mocht dit reglement, dan wel andere formele regelgeving niet voorzien in omstandigheden, verzoeken, aanvragen e.d. de vereniging betreffende, waar op korte termijn wel een advies dan wel besluit voor nodig is, overlegt het bestuur met de beheerder van de VvE en zal dan voor de, op dat moment, beste oplossing of besluit nemen.
58. Indien een appartement wordt verkocht dient de verkoper(s), voor de overdracht, met het bestuur een check te doen of de nodige zorgvuldigheid in acht is genomen door de verkoper(s), met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten en zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privégedeelte bevinden, waarvoor hij verantwoordelijk kan worden gehouden.

Vaststellen boetes en incassomandaat

59. Iedere eigenaar kan aansprakelijk worden gesteld voor alle schade en ander nadeel welke de VvE lijdt als gevolg van een overtreding van dit reglement, ook ingeval geen boete wordt opgelegd.
60. Het betalen van de boete kan niet gezien worden als het afkopen van alle schade en ander nadeel welke de VvE lijdt als gevolg van een overtreding van dit reglement. Het ontslaat de betreffende eigenaar niet van zijn aansprakelijkheid tot vergoeding/herstel en het ophouden van de overtreding.
61. Boetes en schades krachtens dit reglement zijn direct opeisbaar verschuldigd. Betalingen worden niet opgeschort onder verwijzing naar eventuele verzekeraars die de schade vergoeden. Ieder recht op opschorting of verrekening vanwege welke vordering op de VvE ook is uitgesloten.
62. Bij overtredingen of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het HHR, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal de beheerder de eigenaar een schriftelijke waarschuwing doen toekomen en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
 - a. Indien de betrokkene, na verzending van twee herinneringsbrieven c.q. waarschuwingsbrieven, waarvan de tweede keer aangetekend verzonden, binnen een maand na deze aangetekende brief geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan de beheerder hem, voor elke dag dat de overtreding voortduurt, een boete opleggen van ten hoogste 1 % van het totaal van de voor dat jaar geldende exploitatiebegroting.
 - b. Conform artikel 29 lid 2 van het Splitsingsreglement is het bestuur bevoegd boetes voor zodanige overtredingen of niet nakoming daarvan op te leggen. Specifieke bedragen van deze boetes zijn vastgelegd in de bijlage "Boete", behorende bij dit HHR en als zodanig vastgesteld en goedgekeurd in de ledenvergadering. Hierbij worden de artikelen gevolgd vanuit het Splitsingsreglement.
 - c. Daar waar het Splitsingsreglement niet voorziet in hetgeen gesteld in dit HHR, voor wat betreft de hoogte van de boete, treedt lid a van dit artikel in werking en overlegt het bestuur met de beheerder van de VvE over de vast te stellen boete en zal dan voor de, op dat moment, beste oplossing of besluit nemen. Zowel de aanvraag/verzoek als vastlegging en terugkoppeling genomen besluit dient schriftelijk te gebeuren.

Huishoudelijk Reglement VvE Princehaven 1-F woningen Hendrik

63. Tijdens de jaarlijkse ledenvergadering, zullen de leden worden verzocht de beheerder te machtigen om, indien geen gevolg wordt gegeven aan hetgeen gesteld in artikel 56 van dit HHR, vorderingen uit hoofde van niet betaalde (voorschot)bijdragen en, namens het bestuur, door de beheerder opgelegde boetes, ter incasso van een later aan te wijzen incassobureau, over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen ter incasso van die vorderingen en boetes te zetten, die de beheerder, namens het bestuur, naar zijn oordeel nodig acht. Voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling. Alle hieraan verbonden kosten, zowel binnen- als buitengerechtelijk, worden bij het achterstallige c.q. in gebreke blijvende lid in rekening gebracht.
64. Voorstellen tot wijziging van dit HHR kunnen schriftelijk bij het bestuur worden ingediend door minimaal drie eigenaars. Deze voorstellen zal het bestuur aan de eerstvolgende ledenvergadering voorleggen.

Vastgesteld in de ledenvergadering dd 15 december 2020


Voorzitter ledenvergadering

Gerrit Parlevliet
(naam)


(handtekening)

Bestuurder VvE

Barend Verburg
(naam)


(handtekening)

Bestuurder VvE

René Verbeek
(naam)


(handtekening)

Beheerder J&M

Yvonne Bekker
(naam)


(handtekening)

BIJLAGE “Werkwijze Aanvragen”

Deze bijlage behoort bij het Huishoudelijk Reglement VvE Princehaven 1-F woningen Hendrik te Katwijk. Het geeft aan wat de werkwijze is bij aanvragen/verzoeken door bewoners.

Werkwijze: Aanvragen algemeen

- Daar waar het HHR de mogelijkheid biedt kan betrokken bewoner(s) aan het bestuur schriftelijk toestemming vragen.
- De voorwaarden waaronder toestemming verleend wordt zal schriftelijk worden verstrekt door de beheerder aan de verzoeker/aanvrager.
- Per aanvraag/verzoek kan de voorwaarden verschillen, afhankelijk van het onderwerp.

Werkwijze: Gebruik gemeenschappelijke stroomvoorziening

- Betrokken bewoner vraagt aan het bestuur schriftelijk toestemming om stroom vanuit de bergingsgang te gebruiken voor het opladen van elektrische fiets of scooter. Dat aanvragen gebeurt meestal via het bestuur maar kan ook via de beheerder.
- Het bestuur geeft aan de bewoner aan wat hij aan materiaal zelf moet leveren, zoals een snoer om de stroom vanaf het stopcontact in de bergingsgang naar de berging te krijgen.
- Indien er geen stopcontact in de buurt zit wordt door de VvE, op kosten van aanvrager, een extra stopcontact geplaatst.
- De bewoner dient de stekker uit het stopcontact te halen indien er geen fiets wordt opgeladen. Daarmee maakt men duidelijk dat er zeker geen koelkast of vriezer in de berging is aangesloten.
- De kosten voor het opladen zijn nu € 15,- per jaar en per fiets. De beheerder brengt dat 1x per jaar in rekening.

Werkwijze: Naamplaatjes

- De nieuwe bewoner krijgt van de beheerder te horen dat ze zelf een naamplaatje moeten kopen. Daarna wordt verwezen naar het bestuur voor verdere afhandeling.
- Als die bewoner zich bij het bestuur meldt dan haalt het bestuur het oude plaatje eruit zodat ze dat mee kunnen nemen naar de leverancier: Freke Inbraakbeveiliging.
- Na aflevering van het nieuwe plaatje plaatst het bestuur dat plaatje.
- Dat gebeurt van binnenuit. De bewoners kunnen dat niet zelf.

Werkwijze: Laadpaal

- De toestemming tot het plaatsen van een laadpaal of aanleggen stroomvoorziening is een verantwoordelijkheid van de ledenvergadering garagekoepel, nadat het bestuur van VvE Hendrik de eigen ledenvergadering heeft geraadpleegd. Dit geldt ook voor het doen van veranderingen/aanpassingen.
- Daar waar aanpassingen gedaan dienen te worden, wordt dit eerst schriftelijk aangevraagd bij het bestuur.
- Deze legt het ter advisering voor aan de eigen ledenvergadering en brengt het advies in bij de ledenvergadering van de garagekoepel.
- Na overleg in de garagekoepel wordt hier een besluit genomen.
- Dat werk moest worden uitgevoerd door een erkend elektra bedrijf zoals Boterman zo ook de structurele controle.
- De kosten zijn volledig gekomen voor rekening van de aanvrager.
- De verbruikte stroom moet 1x per jaar worden afgerekend,
- Het verbruik wordt afgelezen op de speciaal geplaatste KWH-meter bij de zekeringkast.
- Het bestuur leest dat gebruik af. De beheerder maakt de rekening.

**Werkwijze: aanbrengen van zonneschermen, windschermen, rolluiken en/of balkons
glasdicht maken**

Het is toegestaan rolluiken te plaatsen onder de volgende voorwaarden:

- Het rolluik dient uitgevoerd te zijn in de kleur van de kozijnen (donkerblauw en betreft RAL kleur 5004). Gezien het feit dat Ral-kleuren niet altijd overeenkomen, dit is vaak afhankelijk van de fabrikant, dient een staal te worden aangeboden aan en gecheckt door het bestuur of een door hen aangewezen persoon. Dit ter bevestiging van de juiste kleur.
- Alle rolluiken dienen van hetzelfde type/ merk/ kleur te zijn.
- De rolluiken dienen in de dag van het kozijn te worden geplaatst (niet voor of op het metselwerk/ beton, maar in de opening).
- De bovenbak dient zo klein mogelijk te zijn.
- Bandbediende rolluiken zijn niet toegestaan.

Het is de leden toegestaan om onder de onderstaande voorwaarden de balkons glasdicht te maken. De procedure hiertoe dient als volgt te verlopen te zijn:

- De constructie dient identiek aan eerdere plaatsingen te zijn.
- Er is voldaan aan de meldingsplicht bij de gemeente.
- De plaatsing gebeurt door een professioneel bedrijf, de kleurstelling betreft RAL kleur 5004.
- Als aan deze voorwaarden is voldaan dan dient de bouwaanvraag volledig (inclusief tekeningen en impressiefoto's bij het bestuur ingeleverd te worden ter controle, kennisname en archivering.
- Afspraken dienen vastgelegd te worden aangaande het onderhoud wie hiervoor verantwoordelijk is.

BIJLAGE “Boete”

Deze bijlage behoort bij hoofdstuk “Vaststellen boetes en incassomandaat” van het Huishoudelijk Reglement VvE Princehaven 1-F woningen Hendrik te Katwijk. Hierbij is gebruik gemaakt van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 1992

Gezien artikel 29 lid 2 van het Splitsingsreglement is het bestuur bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet nakoming op te leggen:

€ 50,00

- In geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 12 lid 1 MR 1992.
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
- In geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 12 lid 2 MR 1992.
De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- Voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 4 MR 1992.
Het is evenmin zonder toestemming van de vergadering geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

€ 100,00

- In geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR 1992.
Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
- In het geval van ernstige verstoring van de Vergadering van Eigenaars, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR 1992.
Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
- In geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 20 MR 1992.
Het voorkomen van geluidshinder kan nader worden geregeld bij huishoudelijk reglement.
- In geval van plaatsing van verboden objecten in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 3 MR 1992.
Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen.

€ 250,00

- In geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 13 lid 2 MR 1992.
Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.

€ 500,00

- Voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 18 lid 3 MR 1992.

Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

€ 1.000,00

- Voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 9 lid 2 MR 1992.

Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.

- Voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privégedeelte, als bedoeld in artikel 17 lid 5 MR 1992.

De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

- Voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, als bedoeld in artikel 17 lid 6 MR 1992.

De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.

- In geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 24 lid 1 MR 1992.

Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

€ 2.500,00

- In geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 17 lid 4 MR 1992.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken. In geval van een zodanig afwijkend gebruik, is artikel 5:119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.