

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VAN:

- VVE GEBOUW "HOVESTEIN"
- VVE WONINGEN GEBOUW "HOVESTEIN"
- VVE BEDRIJFSRUIMTEN GEBOUW "HOVESTEIN"

VERSIE 6



Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaren / gebruikers van:

- VvE Gebouw "Hovestein"
- VvE Woningen Gebouw "Hovestein"
- VvE Bedrijfsruimten Gebouw "Hovestein"

---

## HET REGLEMENT

### Artikel 1

Alle bepalingen in dit huishoudelijk reglement zijn ondergeschikt aan de artikelen genoemd in het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten d.d. 18 januari 2006, opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

### Artikel 2

Indien een bepaling in het Huishoudelijk Reglement in strijd is met de Akte van Splitsing of de Wet heeft dit slechts nietigheid van de betreffende bepaling tot gevolg.

### Artikel 3

- Waarin dit reglement 'hij' staat vermeld, kan ook 'zij' worden gelezen.
- Waarin dit reglement eigenaar/lid/bewoner staat vermeld, wordt ook huurder bedoeld.
- Waarin dit reglement personen of zaken in enkelvoud staan vermeld dienen deze ook in het meervoud te worden gelezen.
- Waarin dit reglement appartementen staat vermeld dienen deze ook gelezen te worden als bergingen en parkeerplaatsen en andersom.

### Artikel 4

Met verwijzing naar artikel 25 van het Modelreglement en hetgeen in afwijking op artikel 25 van het Modelreglement is vastgelegd in de splitsingsakte van de VvE Woningen Gebouw "Hovestein", wordt het volgende nader gedefinieerd en vastgelegd:

- a. De eerste zin van lid 1 van artikel 25 van het Modelreglement is in de splitsingsakte gewijzigd in: *"Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming"*.
- b. In de splitsingsakte wordt de hiervoor bedoelde en gewijzigde zin aangevuld met de volgende bepaling: *"Deze (= bestemming) is voor elk van de privé-gedeelten: woning met berging voor privé doeleinden"*.

Dit betekent dat de eigenaar van een privé-gedeelte (= woning of appartement) het voor eigen bewoning dient te gebruiken en dat bijvoorbeeld structurele (commerciële) verhuur van een privé-gedeelte niet is toegestaan.

Omdat in voorkomende bijzondere situaties verhuur mogelijk moet zijn, wordt ontheffing van het verbod op verhuur van een privé gedeelte verleend in de situaties wanneer een privé gedeelte:

- te koop komt of te koop staat en het binnen 3 maanden na de eerste dag van aanbieding voor verkoop niet verkocht is of verkocht kon worden;
- door vererving in bezit komt van erfgenamen en voor de duur van de afwikkeling van de erfenis verhuur gewenst of noodzakelijk is;
- door de eigenaar wordt verhuurd aan een familielid in de eerste of tweede graad in de rechte lijn (grootouders, ouders, kinderen, kleinkinderen).

De toestemming voor tijdelijke verhuur wordt slechts geacht te zijn verleend tot de eerstvolgende vergadering. De duur van de ontheffing voor tijdelijke verhuur is steeds maximaal 53 weken. Indien de tijdelijke verhuur noodzakelijk voor een langere periode moet worden overeengekomen met de huurder, dan beslist het bestuur na overleg met de administrateur.

## **Artikel 5**

Wat betreft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken geldt het volgende:

- a. De vergadering van eigenaren is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik en beheer van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het Huishoudelijk Reglement daarover geen bepalingen bevat;
- b. Het bestuur is bevoegd om de regels uit dit reglement te doen handhaven, alsmede in individuele gevallen ontheffing te verlenen voor het bepaalde in de hierna volgende artikelen van het reglement;
- c. Het bestuur is bevoegd bij overtreding van de regels uit dit reglement gevolg te geven aan de artikelen 27 en/of 29 uit het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten. Het bestuur is bevoegd in gevallen van aanhoudende overlast een boete op te leggen van ten hoogste 10 maal de maandelijkse bijdrage per incident, te boeken ten gunste van de algemene reserve;
- d. De ontheffing die het bestuur verleent, behoeft de goedkeuring van de eerstvolgende vergadering van eigenaren.

## **Artikel 6**

In navolging van artikel 11 uit het Modelreglement verklaart iedere appartementseigenaar dat hij bereid is de in het Huishoudelijk Reglement vervatte regels met betrekking tot de gemeenschappelijke ruimten na te leven.

## **Artikel 7**

Een lid van de vereniging dient bij voorgenomen verkoop van zijn appartementsrecht het bestuur en de administrateur van de vereniging uiterlijk 48 uur na ondertekening van het voorlopig koopcontract in kennis te stellen van naam en adres van de beoogde kopers. Bij voorgenomen verkoop is het lid van de vereniging verplicht de potentiële kopers vóór ondertekening van het voorlopig koopcontract in kennis te stellen van het Huishoudelijk Reglement.

## **HET BESTUUR**

### **Artikel 8**

- a. Er zal een bestuur functioneren van minimaal 1, maximaal 5 leden.
- b. De bestuursfuncties worden door het bestuur onderling verdeeld. Minimaal één van de leden fungeert als voorzitter.
- c. Het bestuur is gerechtigd tot het doen van alle uitgaven welke in de door de algemene leden vergadering goedgekeurde begroting staan vermeld of welke zijn gebaseerd op een ander soort besluit van de algemene leden vergadering.
- d. Het bestuur is gerechtigd, zonder machtiging van de vergadering, € 2.500,- exclusief BTW per niet begrote gebeurtenis uit te geven, een en ander in geval van calamiteiten. Indien het door de ernst en de dringendheid van de situatie niet mogelijk is vooraf een machtiging te vragen tot het doen van hogere uitgaven, is het bestuur verplicht zo snel mogelijk verantwoording af te leggen aan de vereniging van eigenaren.

### **Artikel 9**

Het bestuur vergadert telkens als de voorzitter, de overige leden of de administrateur dit noodzakelijk achten. Na kennisgeving van deze wens aan de voorzitter of de administrateur zal deze binnen 14 dagen na ontvangst van een dergelijke kennisgeving een vergadering houden. Indien binnen deze termijn geen vergadering is gehouden zijn de aanvragers bevoegd zelf een vergadering uit te schrijven welke zelf zijn voorzitter kiest.

## **KASCOMMISSIE**

### **Artikel 10**

- a. Er zal een kascommissie functioneren bestaande uit minimaal 1 lid en maximaal drie leden.
- b. De kascommissie geeft haar oordeel over de ontvangsten en het beheer van de financiën van de vereniging welke in de eerste twee maanden van januari bij de administrateur opgevraagd zullen worden.
- c. De kascommissie zal jaarlijks aan de vergadering verslag uitbrengen over het afgelopen boekjaar gevoerde beheer en de door de administrateur over dat jaar gemaakte balans en exploitatierekening.
- d. De kascommissie is gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de vereniging die betrekking hebben op de administratie en het beheer van de vereniging.
- e. De administrateur is verplicht aan de kascommissie alle gewenste inlichtingen te verstrekken en desgewenst de kas en waarborgfondsen van de vereniging te tonen.

## **TECHNISCHE COMMISSIE**

### **Artikel 11**

- a. Er zal een technische commissie functioneren.
- b. De technische commissie adviseert het bestuur en de ledenvergadering omtrent technische / onderhoudszaken gerelateerd aan het complex en de algemene ruimten in het bijzonder.

## **NOODMAATREGELEN**

### **Artikel 12**

- a. Alleen het bestuur is bevoegd in geval van nood (bijvoorbeeld bij storm- en waterschade) noodvoorzieningen te treffen. Het bestuur kan zich bij deze laten vertegenwoordigen door een derde.
- b. De eigenaren worden verzocht aan het bestuur of de administrateur op te geven, wie is aangewezen zich in geval van calamiteiten, toegang tot het appartement te verschaffen. Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor deze opgave en dienen wijzigingen direct door te geven.

## **BETALINGEN AAN DE VERENIGING**

### **Artikel 13**

- a. De geldelijke voorschotten dienen bij vooruitbetaling te worden voldaan.
- b. Jaarlijks wordt door de administrateur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijks vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.
- c. Indien een automatische betaling wordt gestorneerd, dan dient het betreffende lid, zonder dat deze daarvoor aangesproken hoeft te worden door de administrateur, per ommegaande te zorgen voor aanzuivering van de betalingsachterstand.
- d. Indien een lid het nalaat om, na één schriftelijke aanmaning, zijn achterstand aan te zuiveren, dan is het bestuur, zonder dat hiervoor toestemming aan de algemene ledenvergadering hoeft te worden gevraagd, bevoegd om een incasso- of gerechtelijke procedure op te starten teneinde de achterstand plus de wettelijk verschuldigde rente met een minimum van € 12,- en incassokosten geïncasseerd te krijgen.



## MACHTIGING IN VERGADERING

### Artikel 14

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. Machtigingen dienen voor de vergadering schriftelijk aan de administrateur van de vereniging overlegd te worden. Iedere stemgerechtigde kan voor ten hoogste twee andere leden een stem uitbrengen.

## HET GEBRUIK VAN ALGEMENE RUIMTEN EN ALGEMENE GEDEELTEN

### Artikel 15

- a. De eigenaren moeten er gezamenlijk zo veel mogelijk toe bijdragen dat de inbraakveiligheid van het gebouw maximaal wordt gewaarborgd.
- b. Het is niet toegestaan voorwerpen, van welke aard en omvang ook, vanaf galerijen en/of ramen te werpen.
- c. In verband met stankoverlast is het niet toegestaan om volle vuilniszakken in de algemene ruimten te plaatsen of langer dan één dag in op galerijen of op de balkons te laten staan.
- d. In de dakgoten en andere waterafvoervoorzieningen van het gebouw mag geen afval of ander huisvuil worden gedeponeerd.
- e. Er mag in de openbare ruimtes niet gerookt worden.
- f. Kleden, lopers, bezems e.d. mogen niet buiten over de galerijrand of in de gemeenschappelijke ruimten worden geklopt of schoongemaakt. Wasgoed mag geen overlast bezorgen en alleen aan de binnenzijde van het balkon worden opgehangen.
- g. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan medebewoners (b.v. stank- of geluidsoverlast of overlast vanuit hygiënisch oogpunt zoals het hebben, houden of voeren van duiven en dergelijke is niet geoorloofd) Het is niet toegestaan om huisdieren los te laten lopen in de algemene ruimten.
- h. Het is verboden artikelen zoals hygiënisch verband, babyluiers, dweilen e.d. door de closetpot te spoelen.
- i. In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken enz. mogen niet op de grond of in de gemeenschappelijke ruimten en tuinen worden gedeponeerd.
- j. De naamplaatjes op de postbussen behoren uniform van model c.q. kleur te zijn.
- k. Het is niet toegestaan kinderen in de algemene ruimten te laten spelen.
- l. De eigenaar is verplicht medewerking te verlenen aan het uitvoeren van werkzaamheden ten behoeve van reiniging en eventueel onderhoud van het pand.
- m. In de gemeenschappelijke ruimten (galerijen etc) - anders dan in de daarvoor bestemde gedeelten - is het niet toegestaan voertuigen, tuinmeubilair of andere voorwerpen te plaatsen.
- n. In de gemeenschappelijke ruimten is het niet toegestaan voorwerpen aan de muur te bevestigen.
- o. Het is niet toegestaan reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van de gemeenschappelijke ruimten en/of galerijverlichting te verrichten.
- p. Het is niet toegestaan de toegang tot de gemeenschappelijke ruimten nodeloos lang geopend te laten of te blokkeren.
- q. Het is niet toegestaan de nooduitgangen te gebruiken, anders dan in noodsituaties.

### Artikel 16

Het plaatsen van een scootmobiel in de algemene ruimte is toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. In de hoofdentrees (gelegen aan de Buurtvaartzijde en alwaar de brievenbussen zijn) is het stalling van een (1) scootmobiel toegestaan. In de entrees gelegen aan de Dorpsstraatzijde is het stalling van twee (2) scootmobielen toegestaan.

- b. De plaats van de scootmobiel is in de hoofdentrees (Buurtvaartzijde) onder de trap. De scootmobiel dient met de voorkant in de richting van de trap, of in de richting van de deur te worden gestald. Deze plaats wordt aangeduid als SCM1.
- c. De plaatsen van de scootmobielen in de andere entrees (Dorpsstraatzijde) zijn onder de trap en wel met de voorkant of achterkant richting de muur waarlangs de trap naar boven loopt. Deze plaatsen worden aangeduid als SCM2 en SCM3. SCM2 is het dichtst bij de opgang van de trap; SCM3 is daarnaast.
- d. De bewoner die een scootmobiel wenst te stallen dient hiervoor een verzoek in bij het bestuur van de Vereniging van Eigenaren. Het bestuur beantwoordt dat verzoek met een afwijzing of toestemming en bij dit laatste ook de plaats waar de scootmobiel mag worden gestald.
- e. De volgorde van toewijzing en ingebruikname van stallingsplaatsen van de scootmobielen wordt bepaald door:
  - a. de datum waarop de aanvraag door het bestuur is ontvangen;
  - b. indien deze gelijk is met een andere aanvrager, de datum waarop de bewoner de woning heeft gekocht;
  - c. indien deze ook gelijk is, beslist het lot.
- f. Indien een toegewezen plaats voor een scootmobiel vrij komt doordat de bewoner geen scootmobiel meer heeft, de woning heeft verkocht en is verhuisd, schuiven de toegewezen plaatsen door. De bewoner met een toegewezen plaats met een hoger nummer schuift door naar die met een lager nummer.
- g. Een toegewezen plaats voor het stallen van een scootmobiel kan niet worden overgedragen aan een andere bewoner, niet worden mee verkocht bij verkoop van de woning en ook niet worden geclaimd of voortgezet bij verhuur van de woning.
- h. Het stallen van andere voertuigen, goederen, etc. op de toegewezen plaats voor een scootmobiel is niet toegestaan. Indien na een eerste verzoek aan de bewoner binnen 3 dagen geen gevolg is gegeven aan het verwijderen van de voertuigen, goederen, etc. dan wordt de toestemming van het plaatsen van een scootmobiel ingetrokken.
- i. Het opladen van de accu van de scootmobiel dient te geschieden via een vaste en gearde wandcontactdoos. In verband met veiligheidsvoorschriften dient elke scootmobiel op een aparte wandcontactdoos te worden aangesloten. Indien deze niet beschikbaar is, dan komen de aanlegkosten voor rekening van de aanvrager. De opdracht voor aanleg van een (extra) wandcontactdoos wordt door het bestuur van de vereniging verstrekt aan een erkend elektrotechnisch installateur.
- j. De kosten voor het opladen van de accu komen voor rekening van de aanvrager. De kosten worden via een forfaitaire berekening in de maandelijkse VvE-bijdrage verwerkt. De kosten zijn afhankelijk van het vermogen van de accu (of accu's) van de scootmobiel.  
Per accu geldt de volgende formule voor de maandelijkse kosten:  
Ah x Uren x € kWh x 10 waarbij:
  - i. Ah staat voor het accuvermogen gedeeld door 10;
  - ii. Uren staat voor het normaal aantal uren per volle laadbeurt;
  - iii. € kWh staat voor de prijs per kWh (incl. BTW) die jaarlijks wordt vastgesteld;
  - iv. 10 staat voor het aantal laadbeurten per maand.

De bewoner dient in de aanvraag naast het merk, typenummer en aantal accu's van de scootmobiel, de hiervoor onder i. en ii. genoemde gegevens op te geven.

## Artikel 17

Het is niet toegestaan apparaten, zoals schotels, antennes of iedere andere vorm van buitenophanging aan de gevel, daken of balkon te bevestigen.

In aanvulling hierop is bepaald dat bij de commerciële ruimten het aanbrengen van een gietijzeren bord wel toegestaan is met in acht nemen de volgende bepalingen en onder de volgende voorwaarden:

- bij alle commerciële ruimten dient het bord **gelijk van vorm, kleur en grootte** te zijn als het huidige bord bij de commerciële ruimte met huisnummer 182;
- bij alle commerciële ruimten geldt dat het bord en de bevestiging aan de muur **niet** mag worden verwijderd bij vertrek van de huurder of verkoop van de ruimte;
- bij de commerciële ruimten met de huisnummers **182F, 190 en 190F** dient het bord te worden geplaatst op dezelfde wijze en plaats (= afstand vanaf de hoek) en hoogte als nu bij huisnummer 182. Deze hoogte is 2.40m gemeten vanaf onderzijde bord met bedrijfsnaam /-logo;
- bij de commerciële ruimten met de nummers **178 en 198** is de plaats zo laag als mogelijk in het midden boven de entree deur;
- bij de commerciële ruimten met de nummers **182A, 182B, 182C, 182D, 182E, 190A, 190B, 190C, 190D en 190E** is de plaats zo laag als mogelijk in het midden boven de entree deur waarbij voor de bevestigingsplaat uitsluitend in het (geel geschilderde) beton mag worden geboord en niet in de stenen muur erboven.

De kosten voor aanschaf, onderhoud, vervanging en herstel van schade afkomstig van het uithangbord is voor de betreffende eigenaar.

## Artikel 18

Eventueel te plaatsen zonwering mag pas geplaatst worden nadat een ledenvergadering met een aanwezigheid van 2/3 van het aantal mogelijk uit te brengen stemmen en bij een 2/3 meerderheid heeft besloten over de vorm en de kleur van deze zonwering en na schriftelijke toestemming van het bestuur.

De vorm en de kleur van de zonwering is vastgesteld in de algemene ledenvergadering van 2009.

Merk:	Swela
Kleurstelling screenschermen:	71 701
Kleurstelling valschermen:	34 209

## Artikel 19

Het is niet toegestaan de energievoorzieningen bedoeld voor de berging, buitenruimte(n) en/of gemeenschappelijk ruimten te gebruiken voor zaken anders dan onderhoud aan de algemene ruimten.

## Artikel 20

Het is toegestaan om één ladder voor algemeen gebruik op te hangen in de bergingsgang.

## BEPERKING VAN OVERLAST

### Artikel 21

Tussen 22.00 en 07.00 uur moet het rustig zijn. Boren, timmeren, zagen, schuren en andere contactgeluiden producerende werkzaamheden mogen door de week alleen van 08.00 tot 20.00 uur en op zaterdag, zondag en feestdagen van 10.00 tot 20.00 uur worden uitgevoerd. Op zondag en op feestdagen moeten deze werkzaamheden zoveel mogelijk beperkt worden.

Overigens zorgt men er in het algemeen voor dat bij het gebruik van radio, televisie, recorder, muziekinstrument of geluid producerende apparatuur geen hinder door andere bewoners uit het complex wordt ondervonden. Hetgeen ook voor de buitenruimten geldt.

## **Artikel 22**

Het is niet toegestaan in het appartement een beroep uit te oefenen dat de omwonenden overlast bezorgd.

## **Artikel 23**

Het bestuur zal bemiddelend optreden in geval van vermeende overlast. In alle overige gevallen van overlast waarover geen specifieke regels in het Huishoudelijk Reglement zijn opgenomen, zal het bestuur indien nodig optreden.

## **Artikel 24**

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 (behoudens toepassing in sanitaire ruimten) 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 en het zogenaamde TNO-gecertificeerde vloeren betreft, die zwevend of vrijdragend worden uitgevoerd. Een eis van 10 DB is hierbij van toepassing.

## **OP-AAN-ONDERBOUW**

### **Artikel 25**

Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. Tevens is het niet toegestaan planten/begroeiing tegen de gevel op te laten groeien, tenzij de beplanting langs een speciaal bedoelde voorziening wordt geleid.

### **Artikel 26**

Het is toegestaan balkonbeglazing te plaatsen met als voorwaarde dat alle plaatsingskosten, onderhoudskosten, etc., voor rekening komen van de eigenaar. Tevens dient bij de betreffende woningen dezelfde soort balkonbeglazing toegepast te worden.

Leverancier: Metalura Van Hennaertweg 2 2952 CA Alblasserdam [www.metalura.nl](http://www.metalura.nl)  
Product: ML25 balkonbeglazing (2014)

### **Artikel 27**

In de bedrijfsruimten aan de Dorpsstraat 178 en 198 is extra wapening aangebracht op de 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer tussen stramien 1 en 2 / as A en C. Het is niet toegestaan gaten te boren in het hiertussen gelegen plafond. Voor de exacte locatie kunt u contact opnemen met de beheerder.

Het is niet toegestaan gaten te boren in de verdiepingsvloeren zonder vooraf toestemming te vragen aan de beheerder.

## **SLOT**

### **Artikel 28**

Het wijzigen van de kleurstelling van het buitenschilderwerk is niet toegestaan.

### **Artikel 29**

Wijzigingen aan de architectuur van het gebouw zijn niet toegestaan.

### **Artikel 30**

Voor alle gevallen waarin het Huishoudelijk Reglement of het Reglement van Splitsing niet voorziet, beslist de vergadering van de vereniging van eigenaren of het bestuur.

*Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld tijdens de algemene ledenvergadering van 2 maart 2023.*



## WIJZIGINGEN HHR

De volgende wijzigingen zijn goedgekeurd tijdens de algemene ledenvergadering van 25 juni 2013:

- Artikel 7 - Punt D, toegevoegd is dat het bedrag exclusief BTW is.
- Artikel 10 - Punt A, het aantal leden is verwijderd en de tekst is algemeen.

Administratieve aanpassing:

- Artikel 9, het laatste punt F is gewijzigd in punt E.

---

De volgende wijzigingen / toevoegingen zijn goedgekeurd tijdens de algemene ledenvergadering van 30 april 2014:

- Artikel 16, de vastgestelde kleurstelling is toegevoegd.
- Artikel 17 is toegevoegd.
- Artikel 18 is toegevoegd.
- Artikel 24 is toegevoegd.

--

De volgende wijzigingen / toevoegingen zijn goedgekeurd tijdens de algemene ledenvergadering van 12 april 2016:

- Artikel 25 is toegevoegd.

--

De volgende wijzigingen / toevoegingen zijn goedgekeurd tijdens de algemene ledenvergadering van 26 maart 2019:

- Artikel 15 is toegevoegd en de artikelen 15 t/m 28 zijn vernummerd naar 16 t/m 29.

--

De volgende wijzigingen / toevoegingen zijn goedgekeurd tijdens de algemene ledenvergadering van 23 februari 2021:

- Pagina 2: "Hoevestein" is gewijzigd naar "Hovestein".
- Artikel 4 is toegevoegd en de artikelen 4 t/m 29 zijn vernummerd naar 5 t/m 30.
- Pagina 8: "Metalure" is gewijzigd naar "Metalura".

--

De volgende wijzigingen / toevoegingen zijn goedgekeurd tijdens de algemene ledenvergadering van de hoofdsplitsing op 2 maart 2023:

- Artikel 17 is uitgebreid met bepalingen omtrent de plaatsing van gietijzeren borden.