

# VvE Gorechtkade 111 t/m 141c te Groningen

## HUISHOUDELIJK REGLEMENT

### HOOFDSTUK 1 – DOEL

#### § 1.1 Algemeen

1. De bepalingen in dit huishoudelijk reglement (HR) beogen aan iedere eigenaar c.q. gebruiker een waarborg te scheppen voor een optimaal woon- en leefklimaat. Eveneens zodanige omstandigheden te scheppen om te voorkomen dat tengevolge van handelingen of nalatigheden van een eigenaar c.q. gebruiker de leefbaarheid in en het aanzien van het appartementencomplex aangetast zouden kunnen worden.
2. De bepalingen in dit HR zijn bindend voor **iedere** eigenaar c.q. gebruiker.
3. De eigenaar c.q. gebruiker dient er voor te zorgen dat de bezoekers zich ook houden aan de bepalingen van dit HR.

### HOOFDSTUK 2 – HINDERBEPALINGEN

#### § 2.1 Ongestoord woongenot

1. Het is iedere eigenaar c.q. gebruiker verboden last of hinder te veroorzaken aan andere eigenaren c.q. gebruikers.
2. Iedere eigenaar c.q. gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, opdat er geen overlast ontstaat en er geen verstoring van de rust optreedt.

#### Onder ongewenst geluid wordt in elk geval verstaan:

- a. Het geluid dat wordt voortgebracht door het verrichten van werkzaamheden als timmeren, boren, schuren en knutselen.  
**Werkzaamheden mogen verricht worden van maandag t/m zaterdag tussen 8.00 en 21.00 uur en op zondag tussen 10.00 en 18.00 uur.**
  - b. Het geluid dat wordt veroorzaakt door het verrichten van handelingen als dichtslaan van deuren, onrustig gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, luid afstellen van geluidsapparatuur etc.
  - c. Alle overige lucht- en contactgeluiden, die voor eigenaar c.q. gebruiker in algemene zin onredelijke hinder veroorzaken.
3. De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn, dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.
  4. Voor het gebruik van harde vloeren bijvoorbeeld parket, laminaat of plavuizen anders dan in de zogenaamde “natte cellen” als keuken, bijkeuken, toilet of badkamer is de eigenaar c.q. gebruiker verplicht bij **nieuw te plaatsen vloeren en bij overlast** het certificaat, dat door de leverancier van de harde vloer geleverd wordt, te mailen aan de beheerder via het mailadres: [info@emmedael.nl](mailto:info@emmedael.nl)
  5. Voor het gebruik van harde vloeren zal moeten worden voldaan aan de norm NEN 1070/NEN 5077, dan wel de meest recente norm op dit terrein.
  6. Mocht door metingen naderhand blijken dat de gestelde norm niet wordt gehaald, dan zal de eigenaar c.q. gebruiker binnen een termijn van 30 dagen alsnog in de gelegenheid worden gesteld deze normen te halen.  
Bij in gebreke blijven zal het bestuur kunnen besluiten dat de onderhavige vloerbedekking zal moeten worden verwijderd. Alle kosten voortvloeiend uit, of ten gevolge van strijdig gebruik, zijn voor rekening van de eigenaar van het appartement.

## HOOFDSTUK 3 – GEBRUIK VAN GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN EN ZAKEN

### § 3.1 Algemeen

1. De eigenaren c.q. gebruikers dragen er gezamenlijk toe bij, dat zowel de gemeenschappelijke gedeelten in het complex als de onmiddellijke omgeving buiten het complex schoon, netjes en brandveilig worden gehouden.

### § 3.2 Onder niet toegestane praktijken behoren in ieder geval:

1. Het aanbrengen van reclameaanduidingen, uithangborden, spandoeken e.d. zowel op de ramen als aan de gevel van het complex. Het uithangen van vlaggen ter gelegenheid van speciale gebeurtenissen (bv. 5 mei) is wel toegestaan.
2. Het aanbrengen van aftakkingen van kabels voor privé-stroomverbruik.
3. Roken in het portiek.
4. Het plaatsen van wasrekken, meubilair en / of andere voorwerpen in het portiek.
5. Het deponeren van vuilniszakken, oud papier in het portiek en in de voortuin.
6. Het parkeren van een rollator of een rolstoel in het portiek en in de voortuin.
7. Het plaatsen van winkelwagentjes in het portiek en in de voortuin.

### § 3.3 Uitzonderingen

1. De volgende uitzonderingen op artikel 3.21 zijn:
  - a. Het aanbrengen van mededelingen van het bestuur ten behoeve van de eigenaar c.q. gebruiker.

### § 3.4 Overige regels

1. De eigenaar c.q. gebruiker is gehouden een door hem / haar veroorzaakte verontreiniging terstond ongedaan te maken en is hierbij ook verantwoordelijk voor het bezoek.
2. De eigenaar c.q. gebruiker en bezoekers dienen erop te letten, dat bij het betreden of verlaten van het gebouw de centrale toegangsdeur **goed** wordt gesloten.
3. Indien er gebeld wordt via de huistelefoon, dient men zich ervan te overtuigen, dat het aangemelde bezoek ook inderdaad voor de betrokkene is, alvorens de toegangsdeur te openen.
4. De eigenaar c.q. gebruiker en bezoekers dienen nimmer bij het passeren van de toegangsdeur een onbekende toe te laten. Het betreft hier een gezamenlijke verantwoordelijkheid van iedere eigenaar c.q. gebruiker.
5. De eigenaar c.q. gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk m.b.t. werkzaamheden als reiniging en onderhoud van gevels en ramen toe te staan. In verband met privacy en inbraakpreventie, wordt er zoveel mogelijk naar gestreefd om dit niet in het weekend te laten plaatsvinden.
6. Bij vervanging van namen op het bellentableau wordt gestreefd naar één standaarduitvoering. Dit om zoveel mogelijk een uniforme uitvoering te waarborgen.  
Nadere informatie te verkrijgen via: [info@emmedael.nl](mailto:info@emmedael.nl)  
Het bevestigen van een ja / nee sticker of nee / nee sticker is toegestaan.  
Deze graag bevestigen op de ingang van de brievenbus.
7. Het schoonhouden en brandveilig houden van de brandgang aan de achterzijde is een verantwoordelijkheid van **iedere** eigenaar c.q. gebruiker.
8. Het schoonhouden en brandveilig houden van het portiek is een verantwoordelijkheid van **iedere** eigenaar c.q. gebruiker.
10. De eigenaar c.q. gebruiker en bezoek met kinderen zien er op toe, dat de kinderen de gemeenschappelijke ruimten niet als speelplaats gebruiken.
11. De toegang tot het dak van het gebouw is verboden. Alleen het bestuur, de beheerder, het technisch onderhoudspersoneel, hebben toegang. Het is voor de eigenaar c.q. gebruiker wel mogelijk een machtiging te krijgen voor tijdelijke toegang. Deze machtiging wordt verstrekt door het bestuur.
12. Indien een eigenaar werkzaamheden aan het dak moet verrichten, dient er contact opgenomen te worden met de beheerder via het mailadres: [info@emmedael.nl](mailto:info@emmedael.nl) Het bestuur zal het geselecteerde bedrijf vragen de werkzaamheden uit te voeren. De kosten hiervan zijn voor de eigenaar van het appartement.

## **HOOFDSTUK 4 – GEBRUIK VAN PRIVÉ GEDEELTEN EN ZAKEN**

### **§ 4.1 Algemeen**

1. Iedere eigenaar c.q. gebruiker is verplicht het privé gedeelte alleen te gebruiken als woonruimte.
2. De vergadering heeft op 2 mei 2018 toestemming verleent aan de huidige en toekomstige eigenaren van Gorechtkade 119a, 121c, 127a, 129a, 131b, 135c, 137a, 141a, en 141b toestemming om maximaal 3 kamers te verhuren mits zij in het bezit zijn van een onttrekkingsvergunning, mits zij verhuren in overeenstemming met hetgeen in de onttrekkingsvergunning is bepaald en op voorwaarde dat zij een kopie van de vergunning zo spoedig mogelijk doch uiterlijk binnen 4 weken na de vergadering aan het bestuur afgeven.
3. De vergadering heeft op 2 mei 2018 aanvullende toestemming gegeven aan de huidige eigenaren van Gorechtkade 127a, 129a en 131b om maximaal 4 kamers te verhuren. Bij eigendomsoverdracht vervalt de toestemming van 4 kamers en zal dit maximaal 3 kamers zijn die verhuurd mogen worden. Het aantal kamers van 4 kan door de nieuwe eigenaar door natuurlijk verloop tot 3 verhuurde kamers worden teruggebracht.

### **§ 4.2 Onder niet toegestane praktijken behoren in ieder geval:**

1. Het verwijderen van tussenmuren in het appartement. Plannen in verband hiermee dienen te worden overlegd en goedgekeurd door het bestuur.
2. Het bevestigen van een schotel, zij het op het balkon, zij het aan de gevel.  
Bestaande schotels worden gedoogd. ( peildatum 01-01-2010, zie inventarisatielijst)
3. Het aanbrengen van afvoerpijpen aan de gevel van het gebouw.  
Bestaande afvoerpijpen, die voldoen aan de vigerende regelgeving, worden gedoogd.  
( peildatum 01-01-2010, zie inventarisatielijst)  
Bij installatie van een CV dient gebruik gemaakt te worden van de bestaande rookkanalen die binnendoor lopen.
4. Het gebruik van open vuur op de balkons zoals een vuurkorf en barbecue.
5. Het luchten van kleden, matten en beddengoed op het voorbalkon c.q. terras.
6. Het drogen van wasgoed op het voorbalkon c.q. terras.
7. Het naar beneden gooien van afval.
8. Het in voorraad hebben van licht ontvlambare of ontplofbare stoffen en / of materialen die tezamen of in verbinding met andere stoffen en materialen gevaar kunnen opleveren voor de veiligheid en de gezondheid van iedere eigenaar c.q. gebruiker en voor de veiligheid van het gebouw en de eigendommen die zich hierin bevinden. Een uitzondering hierop is als dit in voorraad houden nodig is voor huishoudelijk gebruik.
9. Het installeren van een houtkachel.

### **§ 4.3 Uitstraling van het appartementencomplex**

1. Ten behoeve van de uniformiteit mogen er, zowel in materiaal als kleurstelling, geen veranderingen aan de buitengevel en in de portieken worden aangebracht.
2. Het aanbrengen van zonwering door middel van een uitvalscherf is zowel aan de voor- als achterzijde toegestaan. De vaste kleurstelling is effen in de tint grijs of de tint beige.
3. Het aanbrengen van een screen is zowel aan de voor- als achterzijde toegestaan. De bak en de geleiders dienen uitgevoerd te worden in de kleur van het kunststofkozijn.  
De vaste kleurstelling voor de screen is effen grijs overeenkomend met de kleur van de voeg.
4. Het aanbrengen van rolluiken is alleen aan de achterzijde toegestaan.
5. De voordeuren van de woningen mogen niet worden vervangen of in een andere uitvoering worden gebracht.  
De vaste kleurstelling is blauw / groen. ( Sikkens, rubbol AZ Acotint, kleur 6026, hoogglans).
6. De ruiten van een appartement mogen niet ondoorzichtig gemaakt worden, behalve bij tijdelijke werkzaamheden.
7. Om de leefbaarheid rondom het appartementencomplex in stand te houden en de overlast van de gestalde fietsen tot een minimum te beperken gelden de volgende regels:
  - a. eigenaren c.q. gebruikers stallen geen fietsen in het portiek of in de voortuin;
  - b. eigenaren c.q. gebruikers stallen geen fietsen aan de lange kant van de hagen of aan de lantaarnpalen. Deze regel geldt niet voor bezoekers.

#### **§ 4.4 Overige regels**

1. Het houden van huisdieren is toegestaan zolang deze geen overlast bezorgen.
2. De berging dient bestemd te zijn voor het stallen van kleine voertuigen, huishoudelijke zaken en tevens voor het uitvoeren van werkzaamheden, zolang deze niet bedrijfsmatig zijn en geen overlast bezorgen.
3. In verband met de veiligheid van uw appartement het (dringende) verzoek om:
  - a. één of meerdere rookmelders te plaatsen;
  - b. een blusdeken aan te schaffen;
  - c. een koolmonoxidemelder te plaatsen.
4. De tuin aan de achterzijde is privé bezit. Het gebruik van de tuin mag niet tot overlast leiden.  
**Dit houdt onder meer het volgende in:**
  - a. regelmatig onderhouden en snoeien waar nodig. (splitsingsakte, 22-1)
  - b. nieuwe aanwas: bomen dienen minimaal 2 meter uit de erfafscheiding te staan.  
struiken dienen minimaal 0,5 meter uit de erfafscheiding te staan.
  - c. bestaande beplanting die hiervan afwijkt, wordt gedoogd.
  - d. de brandgang dient vrij te zijn van onkruid en overhangende takken.
  - e. zie verder ook de inhoud van splitsingsakte, artikel 22-4.
5. De tuin aan de voorzijde is gemeenschappelijk bezit. Dit houdt in dat planten en /of struiken niet zelf gesnoeid en / of gekapt mogen worden. Ingeval er problemen met de beplanting e.d. zijn, neem dan contact op met het bestuur via het mailadres: [info@emmedael.nl](mailto:info@emmedael.nl).
6. De eigenaren zorgen zelf voor het onderhoud van de kunststofkozijnen d.m.v. het behandelen van de rubbers in de draaiende delen en het hang- en sluitwerk met siliconenspray.

### **HOOFDSTUK 5 – BESTUUR**

#### **§ 5.1 Algemeen**

1. Het bestuur is belast *met* het besturen van de VvE.
2. De bestuursleden krijgen jaarlijks een vergoeding voor de bestuurswerkzaamheden. Deze zal jaarlijks op 1 januari worden geïndexeerd volgens consumentenprijsindex, c.p.i. “alle huishoudens”.
  - a. voorzitter: € 150,- per jaar.  
technisch bestuurslid, dhr. Coehoorn: € 150,- per jaar
  - b. overige bestuursleden: € 75,- per jaar.

#### **§ 5.2 Benoeming, samenstelling en zittingsduur**

1. Het bestuur van de vereniging wordt gevormd door één of meer bestuurders. (splitsingsakte, 41-1) en dient uit een oneven aantal personen te bestaan. (splitsingsakte, 41-7)
2. Bestuursleden worden gekozen en benoemd door de vergadering van eigenaars. Ook beslist de vergadering van eigenaars of bestuursleden worden geschorst of ontslagen.
3. De voorzitter wordt door de vergadering van eigenaars gekozen, de overige bestuursfuncties van secretaris en penningmeester worden door de gekozenen in onderling overleg verdeeld.
4. Daarnaast kan het bestuur worden uitgebreid met een aantal functies.
5. De bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd.

#### **§ 5.3 Bevoegdheden en verantwoordelijkheden**

1. Het bestuur is bevoegd alle in redelijkheid gemaakte onkosten t.b.v. de VvE te laten vergoeden.
2. Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers en werkt deze regelmatig bij.
3. Het bestuur is verantwoordelijk voor het aanleggen en onderhouden van een (digitaal) archief.
4. Het bestuur gaat zorgvuldig met zaken om en betracht waar nodig geheimhouding.

#### **§ 5.4 Onderhoud gemeenschappelijke zaken**

1. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en -zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan niet zonder toestemming van de vergadering van eigenaars onderhoudswerkzaamheden laten uitvoeren die een bedrag van € 1.500,- te boven gaan. (splitsingsakte, 38-2)
2. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal van € 2.500,- te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste  $\frac{2}{3}$  van het aantal uitgebrachte stemmen (= 600) in een

vergadering, waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste  $\frac{2}{3}$  van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan  $\frac{2}{3}$  van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen en zal een nieuwe vergadering moeten worden uitgeschreven. (splittingsakte, 38-5)

3. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit het 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 € 5.000,- te boven gaande de machtiging nodig heeft van de vergadering van eigenaars.

#### **§ 5.5 Juridische procedures**

1. 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 € 5.000,- te boven gaande. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen. (maatregelen voordat er een vonnis is, splitsingsakte, 41-4)

#### **§ 5.6 Beëindiging van het bestuurslidmaatschap**

1. Het lidmaatschap van een bestuurslid eindigt door:
  - a. mondeling / schriftelijk bedanken
  - b. ontslag

#### **§ 5.7 Overige regels**

1. Indien één van de bestuursleden opstapt, zal door de overige bestuursleden zo spoedig mogelijk gezocht worden naar een vervanger.  
Tot zolang blijven de resterende bestuursleden een bevoegd college vormen.

### **HOOFDSTUK 6 – SLOTBEPALING**

#### **§ 6.1 Algemeen**

1. Het HR kan worden vastgesteld, gewijzigd en / of aangevuld in een vergadering van eigenaars.
2. Het HR kan door de vergadering slechts worden vastgesteld gewijzigd en / of aangevuld met een meerderheid van tenminste  $\frac{2}{3}$  van het aantal uitgebrachte stemmen (= 600) in, een vergadering waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste  $\frac{2}{3}$  van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.
3. Bij overtredingen (zoals bijvoorbeeld overlast) of niet-nakoming van één der bepalingen van het Burgerlijk Wetboek (boek 5), van de splitsingsakte of van het Huishoudelijk Reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing per aangetekende brief doen toekomen en hem / haar wijzen op de overtreding of niet-nakoming. (splittingsakte, 29-1)
4. Indien de betrokkene binnen **één** maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan het bestuur hem / haar een boete opleggen van ten hoogste € 500,- (splittingsakte, 29-2)
5. In alle gevallen waarin dit HR niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaars.

Aldus goedgekeurd en vastgesteld tijdens de vergadering van eigenaars van **8 april 2010**.

Wijzigingen en aanvullingen vastgesteld tijdens de vergadering van eigenaars van **28 maart 2012**.

Wijzigingen en aanvullingen vastgesteld tijdens de vergadering van eigenaars van **5 maart 2014**.

Wijzigingen en aanvullingen vastgesteld tijdens de vergadering van eigenaars van **19 april 2017**.

Wijzigingen en aanvullingen vastgesteld tijdens de vergadering van eigenaars van **2 mei 2018**.

Wijzigingen en aanvullingen vastgesteld tijdens de vergadering van eigenaars van **6 oktober 2021**.

**Groningen 6 oktober 2021. De bestuursleden:**

**Mevrouw B.M.B Gruppen**

**De heer E.S. Telgenhof**

**De heer D.A. Coehoorn**

**De heer J.J. Witterholt**

# INVENTARISATIELIJST

## BIJLAGE BIJ HET HUISHOUEDELIJK REGLEMENT

### HOOFDSTUK 4 – GEBRUIK VAN PRIVÉ GEDEELTEN EN ZAKEN

#### **§ 4.2 Onder niet toegestane praktijken behoren in ieder geval:**

10. Het bevestigen van een schotel, zij het op het balkon, zij het aan de gevel.  
Bestaande schotels worden gedoogd. ( peildatum 01-01-2010)  
Appartement 115
  
11. Het aanbrengen van afvoerpijpen aan de gevel van het gebouw.  
Bestaande afvoerpijpen, die voldoen aan de vigerende regelgeving, worden gedoogd.  
( peildatum 01-01-2010)  
Appartement 115  
Appartement 139  
Appartement 139A