



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Vereniging van Eigenaars Flatgebouw Groenoord

Hoofdstuk 1 Inhoudsopgave:

Hoofdstuk 2; Definities.....	2
Hoofdstuk 3 Algemene Bepalingen	3
Hoofdstuk 4 Wijzigingen van dit reglement	4
Hoofdstuk 5 Regels ten aanzien van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.....	4
Hoofdstuk 6 Zorgplicht:.....	7
Hoofdstuk 7 Beleidsonderwerpen.....	7
Hoofdstuk 8 Financiële bepalingen	8
Hoofdstuk 9 Boeteregeling bij overtreding of niet-nakoming van het huishoudelijk reglement	9
Hoofdstuk 10 Kascontrole	9
Hoofdstuk 11 Tuinen in uitsluitend gebruik	10
Hoofdstuk 12 Verhuur van appartementen	10
Hoofdstuk 13 Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars	11
Hoofdstuk 14 Raad van Commissarissen (RvC)	11
Hoofdstuk 15 Instructie aan het bestuur	11
Hoofdstuk 16 De orde van de vergadering van de Vereniging van Eigenaars.....	12
Bijlage 1 Procedure voor het melden van lekkages en storingen en het doen van verzoeken tot reparaties aan de beheerder.....	12
Bijlage 2 Organogram van de VvE Groenord:.....	14
Bijlage 3 Functiebeschrijving lid van de Raad van Commissarissen:	15
Bijlage 4 Incassobesluit.....	15
Bijlage 5 Ondertekening reglement door bestuur:.....	16

Hoofdstuk 2; Definities

- a. “akte”: de akte van splitsing, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 5:109 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek, van het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en aanvullingen daarvan;
- b. “beheerder”: een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technisch beheer of het bouwkundig beheer;
- c. “bestuur”: het bestuur van de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door één of meer bestuurders;
- d. “boekjaar”: het boekjaar van de Vereniging van Eigenaars;
- e. “eigenaar”: de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vijfde lid van het Burgerlijk Wetboek, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller, vruchtgebruiker of gerechtigde krachtens een recht van gebruik en/of bewoning op een privé gedeelte respectievelijk appartementsrecht, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
- f. “gebouw”: het gebouw of de gebouwen dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- g. “gebruiker”: degene die als huurder of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek;
- h. “gemeenschap”: de in de splitsing betrokken goederen;
- i. “gemeenschappelijke gedeelten”: die gedeelten van het gebouw en/of de grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt; Nb: de voordeurgalerijen op de eerste en tweede woonlaag vormen onderdeel van deze gemeenschappelijke gedeelten. Deze worden wekelijks bezemschoon gehouden en op regelmatige basis, tegelijk met het grondig reinigen van de boarding, worden schoongespoten. Voor het overige schoonhouden wordt een beroep gedaan op de eigenaren/bewoners.
- j. “gemeenschappelijke zaken”: alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder i;
- k. “grond”: (het recht op) de grond die in de splitsing is betrokken;
- l. “huishoudelijk reglement”: het huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 59 van het reglement;
- m. “jaarrekening”: de jaarrekening waarin is opgenomen een balans en een exploitatierekening met toelichting;
- n. “jaarverslag”: het verslag van het bestuur over de gang van zaken in de Vereniging van Eigenaars en het gevoerde beleid;

- o. “onderappartementrecht”: een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
- p. “ondereigenaar”: de eigenaar van een onderappartementrecht;
- q. “ondersplitsing”: de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5:106 derde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- r. “privé gedeelte”: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- s. “raad van commissarissen”: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 5:135 van het Burgerlijk Wetboek;
- t. “reglement”: het reglement van splitsing als bedoeld in de artikelen 5:111 en 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, inhoudende onder meer de statuten van de Vereniging van Eigenaars en de rechten en plichten van de eigenaars;
- u. “reglement van ondersplitsing”: het voor de ondersplitsing geldende reglement van splitsing;
- v. “reservefonds”: het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek;
- w. “vereniging”: de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder e en artikel 5:124 van het Burgerlijk Wetboek;

Hoofdstuk 3 Algemene Bepalingen

Er is een huishoudelijk reglement (hierna: “reglement” of “HHR”) ten behoeve van de Vereniging van Eigenaars flatgebouw Groenoord te Alphen aan den Rijn.

De eerste versie van dit huishoudelijk reglement is vastgesteld door de vergadering van eigenaars op 30 maart 2017 en is in werking getreden per 1 april 2017. Het HHR zal jaarlijks worden bijgewerkt indien gewenst volgens de procedure in hoofdstuk 4. Dit huishoudelijk reglement vervangt alle eerdere reglementen en andere schriftelijke uitingen van het bestuur, of door partijen namens en/of met volmacht van het bestuur, die zien op de onderwerpen in dit reglement. Het laat echter onverlet de aanspraken namens het bestuur of de eigenaars op rechten en verplichtingen die ontstaan zijn met inachtneming van de bepalingen uit het reglement van voor 30 maart 2017.

De in dit reglement opgenomen bepalingen zijn altijd onderschikt aan de bepalingen uit het modelsplitsingsreglement 1973 (Hierna: MR 1973) en de wijzigingen en aanvullingen daarop zoals bepaald in de akte van splitsing van 28 juni 1973 en de daarop aanvullende gewijzigde aktes. Dit reglement ziet uitsluitend op regels voor gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten.

In dit reglement zijn verwerkt de besluiten ten aanzien van onderwerpen, geregeld in dit of het vorige reglement, door de vergadering van eigenaars op de onderstaande vergaderdata:

Huishoudelijk Reglement VVE Groenoord – versie 2.6, 25 maart 2021

25 maart 2021.
24 september 2020.
28 maart 2019
28 april 2018
30 maart 2017
31 maart 2016
26 maart 2015
20 maart 2014
28 maart 2013

Hoofdstuk 4 Wijzigingen van dit reglement

Wijzigingen op dit reglement zijn mogelijk door of namens het bestuur of een of meerdere eigenaars door middel van het schriftelijk indienen van een voorgestelde tekstwijziging als agendastuk voor de jaarlijkse vergadering van eigenaars. De wijziging dient een weergave van de huidige tekst uit het reglement te bevatten alsmede een weergave van de voorgestelde nieuwe tekst. De wijzigingsvoorstellen worden vervolgens op de wijze voorzien in artikel 28 van het splitsingsreglement 1973 in stemming gebracht.

Het reglement wordt ondertekend door de bestuurders en als zodanig op de website van de beheerder geplaatst. De versie op de website is de enige juiste en geldende versie. Eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor het raadplegen van de juiste versie.

Hoofdstuk 5 Regels ten aanzien van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

Op het terrein van de Vereniging van Eigenaars gelden de relevante bepalingen van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV) gemeente Alphen aan den Rijn van 30 januari 2014 en de eventuele toekomstige wijzigingen daarop.

Het is niet toegestaan:

- a. Aan de buitenzijde van de appartementen zonneschermen aan te brengen in een andere kleur dan Swela kleur 34 232, 34 224, 34 228, 34 632 (SOL.0) en 34 634 (SOL.0)
- b. Antennes, waaronder ook schotelantennes en/of andere voorwerpen aan de buitenzijde van de appartementen te bevestigen.
- c. Politieke, levensbeschouwelijke en/of reclame uitingen in de gemeenschappelijke gedeelten aan te brengen.
- d. Kleden, matten, beddengoed en dergelijke buiten de balkons en ramen uit te kloppen of uit te schudden en/of afval naar beneden te werpen.

e. Vogels te voeren en/of voedselresten achter te laten in de tuin en/of gemeenschappelijke gedeelten.

f. Huisdieren overlast te laten bezorgen aan de medebewoners door het verontreinigen van trappenhuizen, gevels, tuinen en bestrating en/of andere gemeenschappelijke gedeelten

g. Kinderen in de trappenhuizen te laten spelen of er zonder reden te laten verblijven waardoor onredelijke hinder wordt veroorzaakt.

h. Onbekenden waaronder collectanten en/of aanbieders van goederen en/of diensten toegang te geven tot de gemeenschappelijke gedeelten met uitzondering als doel het bezoeken van de woning van de eigenaar en/of bewoner.

i. Duiven en/of ander pluimvee te houden.

j. Licht ontvlambare stoffen in het gebouw op te slaan.

k. Te roken in de gemeenschappelijke gedeelten en/of overlast door gebruik van rookwaren te veroorzaken vanuit de privé gedeelten.

l. Naamplaatjes in de entree aan te brengen. Naamplaatjes worden door het bestuur verstrekt en aangebracht.

m. In navolging van artikel 5 lid 1 MR (MODEL SPLITSINGS REGELEMENT) 1973 bromfietsen, rijwielen en andere voorwerpen in de gemeenschappelijke gedeelten te plaatsen.

n. Bloemen en/of plantenbakken e.d. te plaatsen of op te hangen in de gemeenschappelijke gedeelten in strijd met het door het bestuur op dit punt gevoerde –vooraf- vastgestelde beleid.

o. Machines te gebruiken die door geluid, trilling, stof of stank overlast kunnen veroorzaken buiten de daartoe vastgestelde uren zijnde van maandag tot en met zaterdag van 0900-2100 uur. NB: Gebruik op zon- en feestdagen is **nooit** toegestaan.

p. Werkzaamheden die overlast kunnen veroorzaken (bijvoorbeeld gras maaien) in de gemeenschappelijke tuin te verrichten buiten de uren van 0900-2100 uur en op zon en feestdagen.

q. Zonder toestemming van het bestuur het dak te betreden of aan gemeenschappelijke installaties enigerlei werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren.

r. In bergruimtes en/of garages elektrische apparaten langdurig te gebruiken zonder daarvan vooraf melding te maken aan het bestuur. Het gebruik van elektrische apparaten met een verhoogd risico is (zoals wasdrogers) in bergruimtes en/of garages is niet toegestaan.

s. Luide muziek of lawaai voort te brengen zodanig dat dit overlast veroorzaakt voor eigenaren en/of andere bewoners of huurders. In zodanige gevallen kan het bestuur de verantwoordelijke eigenaar, gebruiker of huurder schriftelijk waarschuwen. Een dergelijke waarschuwing dient te worden opgevat als een waarschuwing vermeld in Hoofdstuk 9.

t. Het wordt de eigenaar en gebruikers van privé gedeelten toegestaan een harde vloerbedekking aan te brengen, mits dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars of gebruikers. Alleen Huishoudelijk Reglement VVE Groenord – versie 2.6, 25 maart 2021

vloerbedekkingen die de isolatie-index voor contactgeluid (L_{c0}) met meer dan 10 decibel ($L_{nTA} < 48$) verbeteren zijn toegestaan. Dit dient te worden gemeten in de grootste ontvangstruimte. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de NEN 1070 of NEN 5077 en uitgedrukt in een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid. ($L_{c0} + 10\text{dB}$). De kosten voor eventueel onderzoek komen voor rekening van diegene die het bestuur heeft verzocht een onderzoek in te stellen, tenzij niet aan de gestelde norm wordt voldaan. In dat geval komen de kosten van het onderzoek voor rekening van de eigenaar van de vloer. Indien niet kan worden aangetoond dat aan de gestelde norm voldaan is, is de betreffende eigenaar verplicht om binnen twee maanden na bedoeld onderzoek voor eigen risico en rekening dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.

u. Deuren van de entree en/of gemeenschappelijke gedeelten open te laten staan voor langere periodes.

v. Het parkeerterrein anders te gebruiken dan als parkeerterrein voor personenauto's van eigenaars en/of bewoners en/of huurders.

w. Anders dan in de parkeervakken te parkeren.

x. Motorvoertuigen voorzien van/alsmede aanhangers, caravans en kampeerwagens langer dan 48 uur te stallen op het parkeerterrein.

y. Tweewielers buiten de daarvoor bestemde ruimten en/of stallingsplaatsen te parkeren of achter te laten.

z. Op het parkeerterrein ingrijpende, vervuilende en/of langdurige reparaties aan voertuigen uit te voeren.

aa.1 (Huis)vuil en ander afval achter te laten in de gemeenschappelijke gedeelten, tuin of op de parkeerplaats.

aa.2 Het aanmaken van een open vuur in de tuin (d.w.z. in de gemeenschappelijke gedeelten) en op balkons, voor welk doel dan ook, tenzij vooraf toestemming is verkregen van het bestuur.

aa.3 Het los laten lopen van huisdieren in de gemeenschappelijke gedeelten.

aa.4 Het zonder toestemming van het bestuur verwijderen van radiatoren uit de woning en/of het verbreken van de verzegeling van de warmtemeters. Verwijdering, toevoeging en/of verplaatsing van radiatoren moet in samenwerking met de Fa Techem geschieden. Verzoeken kunnen tevens tot de beheerder worden gericht via storingen@vvecompany.nl

aa.5 Het anders (d.w.z. berijden) dan aan de hand meevoeren van fietsen, brommers, scooters en andere (motor) voertuigen op de paden in de tuin.

Hoofdstuk 6 Zorgplicht:

Eigenaren, huurders en/of bewoners dienen voorts zorg te dragen dat:

- a. De in de appartementen aanwezige afvoeren in keukens, douche- en badruimtes en toiletten uitsluitend worden gebruikt voor het doel waarvoor deze zijn bestemd en dat daardoor geen stoffen worden afgevoerd die verstoppingen, schade en/of beschadigingen kunnen veroorzaken.
- b. Voorzorgsmaatregelen zijn getroffen tegen het bevriezen van waterleidingen en/of andere vorstgevoelige installatieonderdelen in de appartementen.
- c. In geval van verontreiniging en/of beschadiging van de gemeenschappelijke gedeelten door een eigenaar, huurder of gebruiker, door welke oorzaak dan ook, de gevolgen daarvan terstond ongedaan te maken dan wel te herstellen nadat het bestuur hiervan op de hoogte is gebracht. NB: Het bestuur behoudt zich het recht voor schade en/of verontreiniging die niet naar behoren hersteld is te laten herstellen en/of schoonmaken te laten maken waarbij de kosten op de veroorzaker of rechtstreeks op zijn opdrachtgever kunnen worden verhaald.
- d. Werkzaamheden met (mogelijke) gevolgen voor gemeenschappelijke gedeelten en/of nutsvoorzieningen minimaal een week van tevoren bij het bestuur worden aangemeld.
- e. Krakende en piepende deuren tijdig gesmeerd worden
- f. Deuren te sluiten op een manier die geen of minimale overlast geeft.
- g. Overeenkomstig artikel 10 lid 5 MR (MODEL SPLITSINGS REGLEMENT) gebreken aan het gebouw en/of de gemeenschappelijke gedeelten terstond worden gemeld aan de beheerder. Zie bijlage 1 voor de contact gegevens.
- h. Reclamemateriaal, kranten e.d. niet worden achtergelaten in de gemeenschappelijke gedeelten.
- i. Huisvuil wordt afgevoerd in daartoe geschikte, stevige vuilniszakken naar de op het terrein aanwezige gemeentelijke vuilcontainers.
- j. Elektronische warmtemeters die dienen ter meting van het verbruik intact blijven en eventuele storingen gemeld worden bij de beheerder.
- k. Verwijdering, verplaatsing of bij plaatsing van radiatoren wordt gemeld aan het bestuur. Kosten voor het verzetten van de meters worden gedragen door de VvE.

Hoofdstuk 7 Beleidsonderwerpen

Ten aanzien van de hier onderstaande onderwerpen heeft het bestuur met instemming van de vergadering van eigenaars het volgende beleid geformuleerd:

Aanwezigheid tegels op balkons: gebleken is dat de aanwezigheid van tegels op de balkons en voordeur galerijen problemen met de afvoer van hemelwater kan veroorzaken. Om dat te voorkomen is besloten dat:

- Het betegelen van de balkons en voordeurgalerijen niet langer is toegestaan met ingang van 24 september 2020.

- De kosten van het verwijderen van reeds aanwezige tegels op de balkons en voordeurgalerijen geschied voor rekening van de (nieuwe) eigenaar met ingang van 26 maart 2015. Nb: op deze laatste datum heeft de VVE haar standpunt t.a.v. het betegelen ingenomen en is dit voorschrift in het HHR opgenomen en is dus als zodanig bekend gemaakt aan alle (nieuwe) eigenaren.
- De eigenaar bij het verkopen of verhuren van haar/zijn appartement de opvolgende eigenaar of gebruiker op de hoogste stelt van de bovenstaande verplichtingen.

Schoorstenen

De eigenaar dient bij aanwezigheid van een schoorsteen opdracht te geven aan een gecertificeerd bedrijf de schoorsteen jaarlijks te laten vegen, waarbij de kosten voor rekening van de eigenaar komen. Daarbij dient het bedrijf of eigenaar toestemming te vragen voor betreden van het dak en dient de veeg actie afgemeld te worden aan het bestuur.

Hoofdstuk 8 Financiële bepalingen

Elke eigenaar dient het maandelijks verschuldigde voorschot bedrag aan servicekosten en de verwarmingskosten uiterlijk op de 10e van de maand te hebben overgemaakt op een van de rekeningnummers op naam van de VVE Groenord zoals vermeld in de bijlage.

Bij niet of niet tijdige betaling hanteert het bestuur de volgende procedure:

1. Verzending herinnering: 15 dagen na de eerste dag van de maand waarop de bijdrage betaald had moeten zijn.

2. Verzending aanmaning:

7 dagen na het verzenden van de herinnering. In deze brief wordt aangekondigd dat, indien er binnen 15 dagen na het verzenden van deze brief geen betaling heeft plaatsgevonden er kosten door de VVE in rekening wordt gebracht van 15% met een minimum van 40 Euro.

3. Verzending 2e aanmaning:

15 dagen na het verzenden van de aanmaning. Met het verzenden van deze brief worden er kosten volgens de aankondiging in de aanmaning in rekening gebracht.

4. Uit handen geven aan een incassobureau:

Indien er na het verzenden van de 2e aanmaning geen betaling heeft plaatsgevonden wordt de vordering uit handen gegeven aan een incassobureau.

De bovenstaande procedure wordt uitgevoerd met inachtneming van de Wet normering buitengerechtelijke incassokosten (WIK) en het bijbehorende besluit (BIK).

Het stookseizoen is vastgesteld op de periode 1 juni t/m 31 mei van het volgende jaar. Voor 1 oktober ontvangt elke eigenaar een opgave van het verbruik per appartement en per geïnstalleerde meter alsmede een opgave van de kosten en/of eventueel terug te ontvangen bedragen. De betalingsverplichting van de afrekening van de stookkosten ontstaat op het moment van dagtekening van de ontvangen afrekening. De betalingstermijn is 30 dagen na dagtekening.

Buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten om welke reden dan ook door de Vereniging van Eigenaars te maken, komen voor rekening van degene, die de Vereniging van Eigenaars heeft genoodzaakt deze kosten te maken.

Het bestuur van de VvE is door de vergadering van eigenaars, middels het vaststellen van dit Huishoudelijk Reglement, gemachtigd om alle wettelijke maatregelen te treffen, die het bestuur naar zijn oordeel nodig acht, waaronder indien nodig het instellen van een gerechtelijke procedure om bijvoorbeeld bij achterstallige betaling van de voorschotbijdragen, de verschuldigde bijdragen, boeten en kosten te incasseren, voorts om namens de VvE 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. Bij wijziging van eigenaar van een appartement zal verrekening van het verschil tussen voorschotbijdragen en werkelijke kosten, vastgesteld tijdens de jaarlijkse vergadering van eigenaars, verrekend worden met de eigenaar zoals bekend ten tijde van vaststelling van de jaarlijkse exploitatierekening.

Hoofdstuk 9 Boeteregeling bij overtreding of niet-nakoming van het huishoudelijk reglement

Gezien artikel 27 van het splitsingsreglement is het bestuur bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen:

- Voor overtreding van artikel 5d, e, f, i, j, k, m, o, p, s, v, w, x, y, z, en aa1 t/m 5: 50 Euro.
- Voor overtreding van artikel 5t: 500 Euro.
- Voor overtreding van artikel 5c: 250 Euro
- Voor overtreding van artikel 5r: 500 Euro.
- Voor overtreding van artikel 11 met betrekking tot de gebruikersverklaring een boete van 500 Euro met een daarnaast een boete van 25 Euro per dag welke de eigenaar in gebreke blijft.
- Voor overige overtredingen hierboven niet genoemd zal het bestuur actie nemen teneinde de rechtmatige toestand te herstellen.

De in dit artikel opgesomde boetes zullen slechts na het verzenden door het bestuur van tweemaal een schriftelijke waarschuwing aan de betrokkene kunnen worden opgelegd. Beroep ten aanzien van de oplegging van boetes staat open bij de Raad van Commisarissen (RvC) van de Vergadering van Eigenaars. De RvC beslist binnen 14 dagen schriftelijk op het beroep. Inzet van andere rechtsmiddelen (voorleggen van de kwestie aan de rechter of een bemiddelaar) door de betrokkene schorst de verplichting tot betaling van de boete op totdat in de zaak onherroepelijk is beslist.

Het bestuur stelt overtredingen van het Huishoudelijk Reglement vast en neemt daartoe indien noodzakelijk actie met inachtneming van artikel 27 van het MR (MODEL SPLITSINGS REGELEMENT) 1973. Het principe van hoor en wederhoor wordt daarbij toegepast. Alle communicatie betreffende overtredingen dient vooraf te worden gegaan door een feitenonderzoek en schriftelijk naar de betrokkenen te worden gemotiveerd. De als gevolg van niet-nakoming van het HHR opgelegde boetes kunnen volgens bijlage 4 van dit HHR worden geïncasseerd.

Hoofdstuk 10 Kascontrole

Kascontrole (controle op de financiële huishouding van de Vereniging van Eigenaars) vindt minimaal eenmaal per boekjaar plaats. Het controlerend orgaan is de kascommissie, bestaande

uit tenminste twee gekozen leden van de Vereniging van Eigenaars. De verkiezing van de leden van de kascontrole commissie vindt plaats tijdens de vergadering van eigenaars. De kascontrolecommissie brengt tijdens die vergadering verslag uit omtrent haar bevindingen. Ieder jaar treedt een lid af om vervangen te worden door een ander gekozen lid. Mocht het niet mogelijk zijn tenminste twee van de leden van de Vereniging van Eigenaars te benoemen in de kascommissie dan neemt de Raad van Commissarissen deze taak over.

Hoofdstuk 11 Tuinen in uitsluitend gebruik

Tuinen in uitsluitend gebruik zijn tuinen die de eigenaren van een 4-kamer appartement parterre uitsluitend in gebruik hebben, zoals omschreven in de Akte en Aanvullende Akte van Splitsing.

De afmetingen van die tuinen zijn:

- Aan de oostzijde. Van Blok F naar A oplopend vanuit de gevel 5 tot 8 meter. Dit betekent 5 meter bij blok F en oplopend naar 8 meter bij blok A.
- Blok A t/m F aan de zuidgevel; 2 meter 75 over de gehele lengte van het appartement en de diepte van de tuin aan de oostzijde.

Uitzondering vormen voor wat betreft de maatvoering de tuin aan de oostzijde van blok E en F. De betreffende tuinen dienen als tuin gebruikt te worden en door hun inrichting geen inbreuk te doen aan het karakter van de gemeenschappelijke tuinen. Het tuinonderhoud is voor rekening van de eigenaar van de desbetreffende appartement.

Eigenaren dienen zorg te dragen voor het onderhoud van tuinen in uitsluitend gebruik en onder meer er zorg voor te dragen dat alle overhangende planten/struiken naar de algemene gedeeltes (pad, perk en grasvelden) worden bij- en kort gehouden. Indien dit niet gebeurt zal het bestuur hiervoor zorgdragen en de kosten doorbereken aan de eigenaar.

Bij ingrijpende wijzigingen van de tuin, bijvoorbeeld door vergroting van de oostzijde en/of het aanbrengen van bestrating aan de zuid zijde dient de eigenaar van het desbetreffende appartement dit vooraf te melden en toestemming te vragen aan de vergadering van eigenaars.

Bij vergroting van het terras aan de oostzijde en/of het aanbrengen van een bestrating aan de zuidzijde is het gebruik van een steen, in een natuurlijke kleur (natuursteen, grind- of keramische tegels) verplicht.

De diepte van het terras aan de oostzijde is afhankelijk van de ligging van het desbetreffende blok en wordt door het bestuur vastgelegd. De breedte van de bestrating aan de zuidzijde is in alle gevallen maximaal 1 meter.

Hoofdstuk 12 Verhuur van appartementen

Verhuur van een appartement aan een gebruiker dient te geschieden met inachtneming van artikel 20 van het reglement van splitsing van eigendom 1973.

Eigenaren dienen zorg te dragen voor een door de gebruiker ingevulde gebruikersverklaring waarvan een kopie wordt verstrekt aan het bestuur. Deze kopie dient te worden overlegd aan het bestuur per de datum waarop het gebruik/huur van het appartement aanvangt.

Gebruikers/huurders zijn slechts gebonden aan het huishoudelijk reglement indien zij de gebruikersverklaring hebben getekend.

Hoofdstuk 13 Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars, dat wil zeggen het orgaan dat de vereniging en haar belangen in rechte vertegenwoordigt en behartigt, wordt gevormd door de bestuurders. De bestuurder wordt gekozen, ontslagen of geschorst door de vergadering van eigenaars.

Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal leden. Bestuurders mogen ten allen tijden worden benoemd en ontslagen.

De voorzitter van het bestuur wordt bij de bestuurstaken ondersteund door de overige bestuursleden zijnde een secretaris en penningmeester. Door de bestuurder wordt een taakverdeling opgesteld –bijvoorbeeld met een verdeling in commissies- die wordt gepubliceerd op de website van de beheerder namens de Vereniging van Eigenaars.

Een of meerdere bestuurstaken kunnen door het bestuur worden uitbesteed aan externe partijen maar de verantwoordelijkheid voor de acties van die externe partijen blijft altijd bij de bestuurders liggen.

Voor de verkiezing van de leden tot bestuurder, commissaris of lid van de kascommissie gelden de volgende bepalingen:

- Kandidaatstelling dient schriftelijk, drie weken voor de datum van de vergadering van eigenaars te geschieden bij het bestuur dan wel op de vergadering van eigenaars.
- De kandidaat dient eigenaar te zijn van een appartementsrecht in het gebouw.

Hoofdstuk 14 Raad van Commissarissen (RvC)

Uit de leden van de Vereniging van Eigenaars worden zes leden van de Raad van Commissarissen (RvC) gekozen. De titel lid van de RvC is synoniem aan die van blokhoofd. Voor elk woonblok wordt een lid van de RvC gekozen door de leden van de Vereniging van Eigenaars. Bij voorkeur is het lid van de RvC woonachtig in het blok namens welke hij of zij vertegenwoordiger is in de RvC maar verplicht is dit niet. De leden van de RvC hebben de taken zoals omschreven in bijlage 3. Door de bestuurder kan uit de RvC een of meerdere commissies van advies worden aangesteld, bijvoorbeeld voor planmatig onderhoud, het huishoudelijk reglement en dergelijke. Een dergelijke commissie kan ook op wens van de vergadering van eigenaars worden aangesteld. De RvC kiest uit haar midden een voorzitter. Lidmaatschap van de RvC is onverenigbaar met lidmaatschap van het bestuur. De RvC vergadert tenminste tweemaal per jaar, waarvan notulen worden opgemaakt en gepubliceerd. Indien er in een boekjaar geen kascommissie benoemd kan worden neemt de RvC deze taak op zich.

Hoofdstuk 15 Instructie aan het bestuur

Volmacht is door de vergadering van eigenaars verleend aan het bestuur voor het goedkeuren van:

- Alle facturen uit hoofde van een onderhoudsovereenkomst en facturen voor incidentele opdrachten tot € 1.500,-door de penningmeester en/of VvE Beheerder.

- Alle facturen boven de € 1.500,- worden gefiatteerd door de penningmeester en/of VvE Beheerder en de voorzitter van het VvE bestuur.
- Een lijst van alle facturen boven € 1500,- wordt maandelijks ter beschikking gesteld aan de RvC.

Hoofdstuk 16 De orde van de vergadering van de Vereniging van Eigenaars

De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars de voorzitter van de vergadering. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.

Alle ingekomen stukken ter attentie van de leden worden geagendeerd op de vergadering. De oproeptermijn voor de vergadering bedraagt 8 vrije dagen, de VvE streeft er echter naar om de stukken uiterlijk 14 dagen voor de vergadering aan de leden toe te sturen. De vergadering kan besluiten om de stukken uitsluitend digitaal ter beschikking te stellen en de oproep zoveel mogelijk per e-mail te verzenden.

Bijlage 1 Procedure voor het melden van lekkages en storingen en het doen van verzoeken tot reparaties aan de beheerder.

In het geval u een storing of een lekkage constateert of indien u een reparatieverzoek wil indienen dan kunt u de volgende stappen ondernemen:

Hierbij dient onderscheid te worden gemaakt tussen reparatieverzoeken welke tijdens kantooruren en welke buiten kantooruren gemeld kunnen worden.

Het kantoor van de beheerder is geopend op werkdagen van 0830 – 1730. Gedurende die periode kunt alle reparatieverzoeken die de VvE betreffen doorgeven. Dat kan op de volgende 3 manieren:

- Eigenaarspagina: <https://vvecompany.twinq.nl> en vervolgens inloggen met de door de beheerder toegezonden inloggegevens.
- Via e-mail: storingen@vvecompany.nl
- Telefonisch via: 071-204 87 14.

Buiten kantooruren, dus dagelijks na 17.30 tot de volgende ochtend en op zon- en feestdagen worden de spoedeisende reparatieverzoeken (calamiteiten) door de wachtdienstmedewerker van VvE Company afgehandeld. U krijgt dan een medewerker van VvE company aan de telefoon.

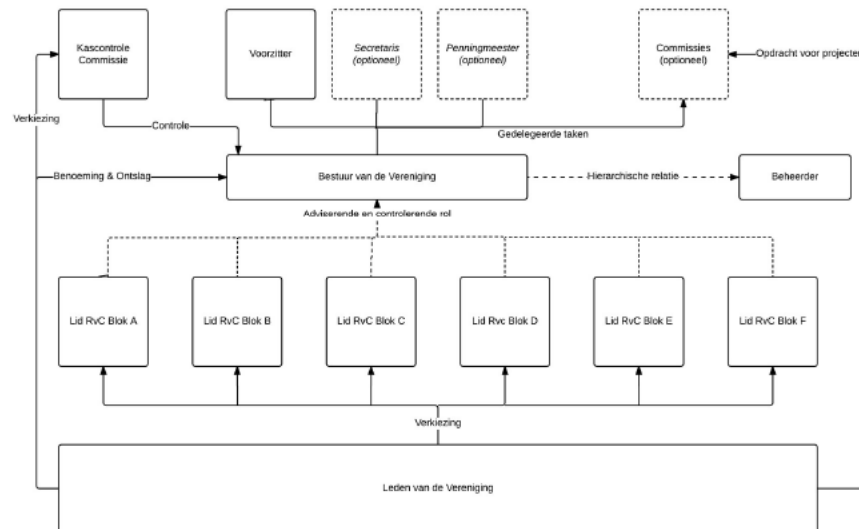
Calamiteiten nummer: 06-31 74 66 18

Onder calamiteiten zijn te verstaan:

- Uitval van de algehele verlichting
- Uitval van collectieve CV installaties in de koude periodes.

- Uitval van collectieve warm water installaties
- Uitval van Brandmeldinstallaties
- Zware overstromingen als gevolg van lekkages of overstromingen

Bijlage 2 Organogram van de VvE Groenoord:



Bijlage 3 Functiebeschrijving lid van de Raad van Commissarissen:

- a. Het lid van de RvC is vertegenwoordiger namens de andere bewoners van zijn/haar blok in de RvC en is eerste aanspreekpunt voor die bewoners.
- b. Het lid van de RvC opereert onafhankelijk van het bestuur van de Vereniging van Eigenaars en waakt voor het ontstaan van belangenverstrengeling. Hij of zij heeft geen persoonlijke belangen in de aandachtsgebieden van de RvC.
- c. Het lid van de RvC heeft als aandachtsgebied het reguliere onderhoud, toezicht op de financiën van de Vereniging van Eigenaars en het planmatig onderhoud.
- d. Het lid van de RvC neemt deel aan twee jaarlijkse vergaderingen van de RvC.
- e. Het lid van de RvC kan deel uitmaken van een of meerdere commissies.
- f. het lid van de RvC vervult in de offertetrajecten voor grote projecten (>10.000 Euro) een kritische, controlerende en adviserende rol.

Bijlage 4 Incassobesluit:

De vergadering machtigt het bestuur en beheerder tot het nemen en uitvoeren van alle incassomaatregelen die zij noodzakelijk acht ter incassering van achterstallige bedragen van wan betalende leden. Onder deze maatregelen vallen tevens het uit handen geven van de vordering aan een incassobureau dan wel gerechtsdeurwaarder, alsmede het doen starten van gerechtelijke procedures en het laten nemen van executiemaatregelen.

De vergadering besluit tevens dat in alle gevallen waarin een vordering ter incassering uit handen wordt gegeven, de daaraan verbonden buitengerechtelijke kosten, de gerechtelijke kosten, alsmede de executiekosten ten laste van het nalatige lid zullen worden gebracht.

De bestuurder/beheerder zal de vordering van de VvE niet eerder aan een gerechtsdeurwaarder of advocaat uit handen geven dan, nadat het in gebrek zijnde lid volgens de incassoprocedure van de beheerder in gebreke is gesteld.

Bijlage 5 Ondertekening reglement door bestuur:

Aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaars op:

Datum:	Versie HHR
25 maart 2021	2.6 van 25 maart 2021
Voorzitter	
Secretaris (Optioneel)	
Penningmeester (Optioneel)	