



**Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld in de Algemene ledenvergadering van 30 mei 2018 met de vereiste meerderheid der stemmen.**

**Het treedt in werking op 1 juli 2018.**

## Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>2</b>
<b>A Algemene bepalingen</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Verplichtingen van de eigenaars en gebruikers .....	3
Artikel 2 Aansprakelijkheid, waarschuwingsplicht en maatregelen voor schade, hinder en gevaar .....	3
Artikel 3 Buren- en publiekrecht .....	3
Artikel 4 Toestemming, ontheffing en machtiging .....	4
Artikel 5 Overtredingen.....	4
<b>B Schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het reservefonds</b>	<b>4</b>
Artikel 6 Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars.....	4
Artikel 7 Reservefonds en meerjarenonderhoudsplan.....	5
<b>C Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen</b>	<b>5</b>
Artikel 8 Jaarlijkse begroting en voorlopige bijdragen.....	5
Artikel 9 Jaarrekening en definitieve bijdragen .....	6
<b>D Gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken</b>	<b>6</b>
Artikel 10 Gebruik gemeenschappelijke ruimten .....	6
Artikel 11 Verbodsbepalingen gebouw en gemeenschappelijke gedeelten.....	7
<b>E Privé-gedeelten</b>	<b>8</b>
Artikel 12 Gebruik privé-gedeelten.....	8
Artikel 13 Gebruik privé-gedeelten: overige bepalingen .....	9
Artikel 14 Opslag gevaarlijke stoffen .....	9
Artikel 15 Onderhoud privé-gedeelten .....	10
Artikel 16 Collectieve voorzieningen.....	10
Artikel 17 Tuinen en andere buitenruimten .....	10
Artikel 18 Ingebruikneming privé-gedeelte .....	11
Artikel 19 Ingebruikgeving privé-gedeelte.....	11
Artikel 20 Overdracht.....	11
Artikel 21 Huisdieren.....	12
<b>F De vergadering</b>	<b>12</b>
Artikel 22 Aanleidingen tot het bijeenroepen van de vergadering .....	12
Artikel 23 De voorzitter .....	12
Artikel 24 Procedurevoorschriften.....	13
Artikel 25 Bevoegdheden ter vergadering .....	13
Artikel 26 Vernietiging van een besluit van de vergadering .....	13
Artikel 27 Besluiten over beheer en onderhoud .....	13
<b>G Het bestuur</b>	<b>14</b>
Artikel 28 Vertegenwoordiging vereniging .....	14
Artikel 29 Informatieverstrekking .....	15
Artikel 30 Register van eigenaars en gebruikers.....	16
Artikel 31 Boekhoud- en bewaarplicht .....	16
Artikel 32 Administratie en Beheer.....	17
Artikel 33 Commissies .....	17
<b>H Slotbepaling</b>	<b>17</b>
Artikel 34 Huishoudelijk reglement .....	17
Artikel 35 Geschillenbeslechting.....	17

Dit huishoudelijk reglement bevat verbijzonderingen van en aanvullingen op het statutair reglement (verder verkort aangeduid met SR) dat voor de vereniging van toepassing is. De aanvulling komt voort uit de gewijzigde wetgeving sinds het opstellen van het reglement, terwijl de aanvullingen de staande praktijk binnen de vereniging verwoorden.

In dit huishoudelijk reglement zijn de voor eigenaars en gebruikers meest van toepassing zijnde artikelen opgenomen. Voor een volledig begrip van de van toepassing zijnde regels dient het gelezen te worden in samenhang met het SR:1992 zijnde het modelreglement 1992 zoals bedoeld in de splitsingsakte (verkort aangeduid met SA) van 2 oktober 1995, alsmede de middels de aanvullende reglementen uit eveneens de splitsingsakte en van 26 januari 2009, daarop doorgevoerde wijzigingen.

## A Algemene bepalingen

### Artikel 1 Verplichtingen van de eigenaars en gebruikers

- 1.1 De eigenaars en gebruikers moeten zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar gedragen. Iedere eigenaar en gebruiker dient voorts de bepalingen van het reglement, dit huishoudelijk reglement, de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW en overige tussen hen krachtens wet of gewoonte bestaande regels voor zover die op hem betrekking hebben, na te leven.
- 1.2 Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder toebrengen aan de andere eigenaars en gebruikers, zoals door het verspreiden van geuren, rook, gassen, trillingen, muziek en andere geluiden. Beropsmatige erotiek is niet toegestaan. De handel in, productie en teelt van hard- en softdrugs is verboden. Regels ter voorkoming van onredelijke geluidshinder of andere vormen van onredelijke hinder kunnen nader in het huishoudelijk reglement worden vastgelegd.
- 1.3 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten waardoor schade kan worden toegebracht aan de andere eigenaars en gebruikers, hypotheekhouders en andere beperkt gerechtigden of aan het gebouw, de grond en de vereniging.
- 1.4 Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel het in de vorige leden van dit artikel bepaalde naleven.

### Artikel 2 Aansprakelijkheid, waarschuwingsplicht en maatregelen voor schade, hinder en gevaar

- 2.1 Iedere eigenaar en gebruiker is aansprakelijk voor de door hem aan het gebouw en/of de grond toegebrachte schade en voor onrechtmatige hinder, voor zover deze schade of hinder aan hemzelf, zijn huisgenoten, bezoekers of personeel kan worden toegerekend. Hij is verplicht, voor zover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade of hinder te voorkomen of beperken.
- 2.2 In het geval dat in een privé-gedeelte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor de andere eigenaars en gebruikers, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht het bestuur of de beheerder onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
- 2.3 Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de andere eigenaars en gebruikers, het gebouw en/of de grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende eigenaar of gebruiker respectievelijk het bestuur of de beheerder onverwijld te waarschuwen.

### Artikel 3 Buren- en publiekrecht

- 3.1 Titel 4 van Boek 5 BW (inzake bevoegdheden en verplichtingen van eigenaars van naburige erven) is voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing op de eigenaars en de gebruikers, met dien verstande dat eventueel daarmee strijdige feitelijke situaties zoals deze bestaan ten tijde van de splitsing door de eigenaars en gebruikers dienen te worden geduld.

- 3.2 Een toegestane inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw en/of de grond mag pas worden aangebracht nadat daarvoor de eventueel vereiste publiekrechtelijke vergunning of toestemming is verkregen. Evenzo mag toegestaan gebruik van gemeenschappelijke ruimten en/of privé-gedeelten pas worden gemaakt, en mag elke andere handeling met betrekking tot het gebouw en/of de grond pas worden verricht, nadat een daarvoor eventueel vereiste vergunning of toestemming als bedoeld is verkregen. De rechten voortvloeiende uit een dergelijke publiekrechtelijke vergunning of toestemming mogen niet worden uitgeoefend als daardoor strijd ontstaat met het reglement of dit huishoudelijk reglement, tenzij de vergadering voor de uitoefening van die rechten krachtens het reglement toestemming heeft verleend.

#### Artikel 4 Toestemming, ontheffing en machtiging

- 4.1 Aan het geven van toestemming of ontheffing als bedoeld in de artikelen 10 en 11 en een toestemming als bedoeld in de artikelen 11.1, 11.2 onder b, c en d, 12, 13 en 16 kunnen voorwaarden worden verbonden. Toestemmingen en ontheffingen kunnen worden gewijzigd en worden ingetrokken.
- 4.2 De in artikelen 10 en 11 en de in de artikelen 11.1, 11.2 onder b, c en d, 12, 13 en 16 bedoelde toestemmingen of ontheffingen mogen niet op onredelijke gronden worden geweigerd, gewijzigd of ingetrokken, noch kunnen aan het verlenen daarvan onredelijke voorwaarden worden verbonden.
- 4.3 De vergadering machtigt het bestuur om namens haar de in artikel 4 bedoelde toestemmingen en ontheffingen te verlenen. Indien het bestuur van deze machtiging gebruikt maakt dan stelt het bestuur tijdens de verantwoordingsvergadering zoals bedoeld in artikel 22.1 de vergadering in kennis over de verleende toestemming en ontheffingen.
- 4.4 De door de vergadering verleende machtiging zoals bedoeld in artikel 4.3 kan door de vergadering worden ingetrokken, waarna artikel 4.3 en 4.4 voor niet geschreven worden gehouden.

#### Artikel 5 Overtredingen

- 5.1 Het bestuur ziet ten behoeve van de eigenaars en gebruikers toe op nakoming door een eigenaar of door een gebruiker van de wet, het reglement, het huishoudelijk reglement en de besluiten van de vergadering. Bij overtreding of niet-nakoming door een eigenaar of gebruiker van de wet, het reglement of het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering, zal het bestuur de betreffende eigenaar of gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
- 5.2 Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen, onverminderd de gehoudenheid van de betreffende eigenaar of gebruiker tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn en onverminderd de andere maatregelen, die de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. Behoudens andersluidend besluit van de vergadering bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,=) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,=), met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,=).
- 5.3 Indien het bedrag van de boete niet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd wordt voldaan, is artikel 6 SR van overeenkomstige toepassing.

### B Schulden en kosten en reserveringen ten behoeve van het reservefonds

#### Artikel 6 Schulden en kosten die voor rekening zijn van de gezamenlijke eigenaars

- 6.1 De eigenaars zijn verplicht om voor de in het reglement bedoelde breukdelen bij te dragen in:
- a de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn; en
  - b de jaarlijkse reserveringen ten behoeve van het reservefonds.
- 6.2 Tot de in artikel 5:112, lid 1, onder a BW bedoelde schulden en kosten worden eveneens gerekend:

- a de kosten van het opstellen van het meerjarenonderhoudsplan;
- b alle overige schulden en kosten, gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaars als zodanig, daaronder begrepen de schulden en kosten die voortvloeien uit besluiten van de vergadering.

## Artikel 7 Reservefonds en meerjarenonderhoudsplan

- 7.1 Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 5:126 BW houdt de vereniging een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Binnen het reservefonds kan per kostensoort een bestemmingsreserve worden gevormd. Ter zake van het reservefonds geldt voorts het bepaalde in artikel 32 SR.
- 7.2 De jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds bedraagt:
- a ten minste het bedrag dat door de vergadering is vastgesteld ter uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan; of
  - b ten minste een half procent van de herbouwwaarde van het gebouw.
- De vergadering besluit op welk van beide hiervoor vermelde wijzen de eigenaars aan het reservefonds dienen bij te dragen.
- 7.3 Het meerjarenonderhoudsplan is ten hoogste vijf jaar oud. Het bevat een planning voor het niet-jaarlijkse onderhoud en herstel, en de niet-jaarlijkse vernieuwing van het gebouw en de op, in en onder de grond aanwezige werken, een en ander met uitzondering van de privé-gedeelten.
- Het meerjarenonderhoudsplan bevat daartoe:
- a de werkzaamheden die verricht moeten worden in ten minste de tien boekjaren volgend op het boekjaar waarin het meerjarenonderhoudsplan is vastgesteld; en
  - b de berekening van de daarmee gemoeide kosten, zulks gelijkmatig toegerekend aan de onderscheiden boekjaren, zodanig dat de voor een bepaald boekjaar voorziene kosten uit het reservefonds voldaan kunnen worden.
- 7.4 Indien de vergadering besluit om aan het reservefonds bij te dragen conform het bepaalde in artikel 7.2 onder a is het bestuur verplicht om een meerjarenonderhoudsplan op te stellen dan wel te doen opstellen. Het bestuur legt het meerjarenonderhoudsplan ter vaststelling voor aan de vergadering.
- 7.5 Het reservefonds dient te worden besteed met inachtneming van het meerjarenonderhoudsplan. Aankomende van het reservefonds bij afwezigheid dan wel in afwijking van het meerjarenonderhoudsplan is uitsluitend mogelijk na een daartoe strekkend besluit van de vergadering. Op dit besluit is het bepaalde in de artikelen 38.5 SR en 38.6 SR van toepassing.

## C Jaarlijkse begroting, jaarrekening en bijdragen

### Artikel 8 Jaarlijkse begroting en voorlopige bijdragen

- 8.1 Uiterlijk in de begrotingsvergadering als bedoeld in artikel 22.2 wordt de begroting vastgesteld voor het komende boekjaar, in welke begroting de volgende posten moeten zijn onderscheiden:
- a de schulden en kosten als bedoeld in artikel 6.1 onder a;
  - b de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het eventuele Meerjarenonderhoudsplan;
  - c de toevoegingen aan het reservefonds en ieders aandeel daarin conform de uit het reglement voortvloeiende bijdrageplicht; en
  - d de baten bedoeld in artikel 5.2 SR.
- 8.2 De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorlopige bijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van het bepaalde in artikel 5.2 SR.

- 8.3 De eigenaars zijn verplicht met ingang van de eerste maand van het desbetreffende boekjaar maandelijks bij vooruitbetaling één/twaalfde van het bedoelde aandeel aan de vereniging te voldoen. De betaling van de verschuldigde voorlopige bijdrage kan niet worden verrekend of opgeschort in verband met een (vermeende) vordering op de vereniging of de gezamenlijke eigenaars.
- 8.4 Zolang door de vergadering niet de voorlopige bijdrage voor een boekjaar is vastgesteld, moeten de eigenaars de laatstelijk vastgestelde voorlopige bijdragen voldoen. Deze voorlopige bijdragen worden verrekend met de door de vergadering krachtens artikel 8.2 vastgestelde voorlopige bijdragen. Een eventueel overschot wordt in mindering gebracht op toekomstige nieuw vastgestelde bedragen.

#### Artikel 9 Jaarrekening en definitieve bijdragen

- 9.1 Na afloop van elk boekjaar maakt het bestuur het jaarverslag en de jaarrekening op. Het jaarverslag vermeldt de gang van zaken inzake de vereniging en geeft een overzicht van het gevoerde beleid. De jaarrekening bestaat uit:
- a de exploitatierekening als bedoeld in artikel 5:112 BW, omvattende de baten en lasten over het afgelopen boekjaar, onderverdeeld naar de posten vermeld in artikel 8.1, alsmede een toelichting;
  - b de balans, waaruit onder meer de omvang van het reservefonds blijkt.
- 9.2 In de verantwoordingsvergadering bedoeld in artikel 22.1 legt het bestuur de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering. De jaarrekening wordt ondertekend door de bestuurders. Wordt omtrent de getrouwheid van de stukken aan de vergadering niet een verklaring overgelegd afkomstig van een accountant bedoeld in artikel 2:393, lid 1 BW, dan brengt de kascommissie bedoeld in artikel 33.2 ter vergadering verslag van haar bevindingen omtrent de jaarrekening uit. Na de goedkeuring van de jaarrekening door de vergadering, besluit de vergadering over de décharge van het bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de jaarrekening.
- 9.3 Bij het vaststellen van de jaarrekening bepaalt de vergadering tevens de definitieve bijdragen van de eigenaars met inachtneming van het bepaalde in artikel 6.1.
- 9.4 Bij de toepassing van het in artikel 9.3 bepaalde treden de definitieve bijdragen in de plaats van de in artikel 8.2 bedoelde voorlopige bijdragen. Indien deze voorlopige bijdragen de definitieve bijdragen te boven gaan, wordt het verschil aan de reserve toegevoegd. Indien de definitieve bijdragen de voorlopige bijdragen te boven gaan, moeten de eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren.

## D Gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken

#### Artikel 10 Gebruik gemeenschappelijke ruimten

- 10.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
- 10.2 De gemeenschappelijke ruimten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- 10.3 De vergadering kan toestemming verlenen tot het verrichten van handelingen die afwijken van het bepaalde in de artikelen 10.1 en 10.2.
- 10.4 Een eigenaar of gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het privé-gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een gemeenschappelijke ruimte.
- De locatie waar de eigenaar of gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de vergadering. Vanwege het bepaalde in de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte kan de vergadering de toestemming niet weigeren indien de vereniging geen

andere - objectief gezien - redelijkerwijs geschikte stallingsplaats kan aanwijzen, waarbij de aanvaardbaarheid van het alternatief dient worden beoordeeld vanuit het perspectief van de eigenaar of gebruiker om wie het gaat.

Indien de betreffende eigenaar of gebruiker en de vergadering niet in onderling overleg tot overeenstemming komen omtrent het volgende:

- of de eigenaar/gebruiker voor het zich buitenshuis verplaatsen wel of niet afhankelijk is van een scootmobiel;
- of in het privé-gedeelte wel of geen redelijkerwijs geschikte plaats aanwezig is om een scootmobiel te stallen;
- of een door de vergadering voorgestelde alternatieve stallingsplaats voor de eigenaar/gebruiker fysiek haalbaar is, gelet op de aard van de handicap of chronische ziekte en de daaruit voor de eigenaar/gebruiker voortvloeiende beperkingen en het verwachte verloop daarvan,

dient dit te worden beoordeeld door een door de betreffende eigenaar/gebruiker en vergadering gezamenlijk aan te wijzen onafhankelijk therapeut of indicatie-adviseur (een ter zake deskundige adviseur in dienst van het Centrum indicatiestelling zorg (CIZ) als bedoeld in de Wet langdurige zorg of een daarvoor in de plaats gekomen regeling).

Het hiervoor in dit artikel 10.4 bepaalde geldt niet indien de vergadering kan aantonen dat het onthouden van toestemming voor het in de gemeenschappelijke ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere eigenaars en/of gebruikers. In dat geval zal de vergadering geen toestemming voor het stallen verlenen.

Het hiervoor in dit artikel 10.4 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een eigenaar of gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.

De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de gemeenschappelijke ruimten worden aangebracht en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer de voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de eigenaar of gebruiker ten behoeve van wie deze zijn aangebracht.

- 10.5 Het in artikel 10.4 bepaalde geldt niet indien en voor zover uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte of enige andere wettelijke regeling anders voortvloeit.

## Artikel 11 Verbodsbepalingen gebouw en gemeenschappelijke gedeelten

- 11.1 Ook indien daarvoor geen wijziging van de akte is vereist, is iedere op-, aan-, onder- of bijbouw door een eigenaar zonder voorafgaande toestemming van de vergadering verboden.
- 11.2 De kosten van aanleg, onderhoud, herstel en vernieuwing van een op-, aan-, onder- of bijbouw, ook indien deze door natrekking bestanddeel wordt van het gebouw, komen ten laste van de eigenaar van het appartementsrecht ten behoeve waarvan de op-, aan-, onder- of bijbouw strekt. Schade als gevolg van de op-, aan-, onder- of bijbouw alsmede de extra premies die ter zake van de eventuele verzekering van de op-, aan-, onder- of bijbouw verschuldigd zijn, komen voor rekening en risico en derhalve ten laste van de in de vorige zin bedoelde eigenaar respectievelijk diens rechtsopvolgers.
- 11.3 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw dan wel op de grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, wind- en terrasschermen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelings- en koelinstallaties, en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement. Het in de vorige zin bepaalde geldt mede voor de tot de privé-gedeelten behorende buitenruimten.
- 11.4 De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke Gedeelten, ook als deze zich in privé-gedeelten bevinden.



- 11.5 Het in dit artikel 11 bepaalde is niet van toepassing op het aanbrengen van oplaadpunten als bedoeld in artikel 13.2.
- 11.6 Het opslaan van huisvuil en andere mogelijk geur- c.q. stankverspreidende zaken op de balkons, galerijen of in de bergingen is niet toegestaan.

## E Privé-gedeelten

### Artikel 12 Gebruik privé-gedeelten

- 12.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de akte gegeven bestemming. Een gebruik dat afwijkt van de in de akte gegeven bestemming en niet bij reglement is verboden, is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering, onverminderd eventuele andere privaot- of publiekrechtelijke beperkingen.
- 11.2 a Het is niet toegestaan in het privé-gedeelte een beroep of bedrijf uit te oefenen of te doen uitoefenen dat in strijd is met de goede zeden, waaronder mede wordt verstaan het gelegenheid geven tot het beroepsmatig uitoefenen of doen uitoefenen van het gokspel, de prostitutie en het produceren en/of verkopen van verdovende middelen.
- b Het is niet toegestaan in het privé-gedeelte activiteiten op het gebied van de horeca en/of het pensionbedrijf uit te oefenen noch is verhuur voor recreatie toegestaan.
- Onder het pensionbedrijf respectievelijk verhuur voor recreatie worden onder meer begrepen:
- het gedurende één of meer nachten tegen betaling ter beschikking stellen van het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan ongeacht of tevens ontbijt wordt verstrekt;
  - het tegen vergoeding in gebruik geven van het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan tijdens tijdelijke afwezigheid van de eigenaar of gebruiker, anders dan krachtens een huurovereenkomst voor zes maanden of langer.
- Het privé-gedeelte of een gedeelte daarvan mag ook niet voor andere dan de hiervoor vermelde vormen van verhuur voor recreatie worden gebruikt.
- In afwijking van het hiervoor bepaalde is een gebruik als hiervoor in dit artikel 11.2 onder b vermeld toegestaan indien en voor zover dat gebruik uitdrukkelijk in overeenstemming is met de in de akte vermelde bestemming van het privé-gedeelte en niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden.
- c Elektriciteitsaansluitingen in tot privé-gedeelten behorende bergingen en garages waarvan het elektriciteitsverbruik ten laste komt van de gezamenlijke eigenaars mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van verlichting, behoudens toestemming van de vergadering.
- d Een privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen dient te worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, aanhangwagens en dergelijke, noch voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden aan motorrijtuigen dan wel enig ander van het toegestane gebruik afwijkend gebruik, behoudens toestemming van de vergadering.
- Het in de vorige zin vermelde verbod geldt niet voor afgesloten privé-gedeelten (zoals garageboxen) die bestemd zijn voor de stalling van een of meer motorrijtuigen die toebehoren aan dan wel in gebruik zijn bij de eigenaar of gebruiker van het betreffende privé-gedeelte, diens huisgenoten en eventuele bezoekers.
- 12.3 Een besluit van de vergadering tot het verlenen van de toestemming als bedoeld in artikel 11.1 dan wel 11.2 onder b, c en d dient te worden genomen met de in artikel 27.5 vermelde meerderheid. Een dergelijk besluit kan alleen worden genomen indien:
- a het betreffende gebruik niet in strijd is met het publiekrecht en/of eventuele verplichtingen jegens derden;
  - b de andere eigenaars en gebruikers hierdoor niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van hun privé-gedeelte; en
  - c het van de akte afwijkende gebruik door een besluit van de vergadering genomen met de in artikel 27.6 vermelde meerderheid kan worden beëindigd, zodanig dat het betreffende privé-gedeelte



weer overeenkomstig de daaraan in de akte gegeven bestemming gebruikt dient te worden binnen een termijn van ten minste drie en ten hoogste zes maanden na het daartoe door de vergadering genomen besluit.

### Artikel 13 Gebruik privé-gedeelten: overige bepalingen

13.1 De vloerbedekking in de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behalve in keukens en sanitaire ruimten is het met name niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren aan te brengen. Alleen vloerbedekking die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel verbetert indien een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking wordt belegd, is toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 respectievelijk een daarvoor in de plaats getreden norm en zijn uitgedrukt in een verbetering van de Ico.

13.2 Een eigenaar die gerechtigd is tot een appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van de vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen.

Het betreffende oplaadpunt dient:

- te worden aangebracht binnen de begrenzing van het privé-gedeelte (daaronder mede begrepen: een muur die het privé-gedeelte begrenst, het plafond boven het privé-gedeelte en een kolom die direct naast het privé-gedeelte staat);
- te worden aangebracht door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een door hem opgesteld werkplan;
- zodanig te worden aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik;
- bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkkelijk voor rekening van de eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
- door de eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat te worden onderhouden.

De extra administratiekosten van de vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het bestuur onder overlegging van het werkplan.

Alvorens de eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende eigenaar.

Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd dient de eigenaar aan het bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.

De eigenaar die een oplaadpunt doet aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze.

Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt dient degene die op dat moment tot het betreffende appartementsrecht gerechtigd is het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico te verwijderen.

### Artikel 14 Opslag gevaarlijke stoffen

14.1 Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd in niet voor bewoning be-

stemde privé-gedeelten, na verkregen schriftelijke of per e-mail verleende toestemming van het bestuur. Het bestuur kan deze toestemming verlenen, mits aan de volgende drie vereisten is voldaan, onverminderd de bevoegdheid van het bestuur om aanvullende eisen te stellen:

- het opslaan als zodanig en de wijze van opslag is niet in strijd met de geldende regelgeving;
- de opslag geschiedt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluizen/tanks;
- de opslag is in verband met de verzekering tijdig gemeld bij de verzekeraar.

De extra verschuldigde premie voor de opstalverzekering als gevolg van het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen is voor rekening van de desbetreffende eigenaar.

## Artikel 15 Onderhoud privé-gedeelten

- 15.1 Indien wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de balkons die behoren tot een privé-gedeelte, dient de betreffende eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling, vlonders of kunstgras) voor eigen rekening te verwijderen en te herstellen. De betreffende eigenaar heeft in dat geval geen recht op schadevergoeding, zoals bedoelt in artikel 27.4.

## Artikel 16 Collectieve voorzieningen

- 16.1 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de collectieve voorzieningen en de bijbehorende leidingen en overige werken als bedoeld in artikel 9.1 SR te gedogen.
- 16.2 Het is de eigenaar en gebruiker verboden afzuigkappen en de afvoer van droogmachines aan te sluiten op kanalen die daartoe niet bestemd zijn.

Voor iedere eigenaar en gebruiker van een privé-gedeelte dat is aangesloten op een centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het volgende:

- a de eigenaar en gebruiker mag geen wijziging aanbrengen in het bestaande systeem van de mechanische afzuiging in de keuken, badkamer en toilet;
- b het is iedere eigenaar en gebruiker echter wel toegestaan op de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze afzuigkap aan te sluiten, mits deze aangepast is aan het mechanische afzuigstelsel;
- c de apparatuur voor de mechanische ventilatie in alle privé-gedeelten mag slechts worden gewijzigd door personen of bedrijven die daartoe van het bestuur opdracht hebben gekregen.

## Artikel 17 Tuinen en andere buitenruimten

- 17.1 Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte waartoe een tuin behoort, is verplicht dit (deel van het) privé-gedeelte voor zijn rekening als tuin aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in dit huishoudelijk reglement. Onder dit onderhoud is begrepen het onderhoud, herstel, de vernieuwing en vervanging van erfafscheidingen, bergruimten en schuren.
- 17.2 Iedere eigenaar en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte waartoe een balkon behoort, is verplicht de aangekochte afwerkvloer zodanig in stand te houden en te onderhouden dat aan de afwerkvloer geen schade ontstaat. Bij gebreke van een zorgvuldig onderhoud is de eigenaar aansprakelijk voor de ontstane schade.
- 17.3 De tot de privé-gedeelten behorende balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, bassins, aarde en dergelijke worden aangebracht die het draagvermogen van die (dak-)terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.

Tevens mogen op de balkons geen beplantingen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval in een ander privé-gedeelte wordt belemmerd.

- 17.4 Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de vergadering in een tuin, op een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het privé-gedeelte in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Het barbecueën op gas of elektriciteit valt niet onder dit verbod.
- 17.5 In verband met de daaruit voortvloeiende overlast is het niet toegestaan vogels te voeren op de balkons en galerijen.

#### Artikel 18 Ingebruikneming privé-gedeelte

- 18.1 Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op het uitsluitend gebruik van zijn privé-gedeelte.
- 18.2 Een eigenaar behoeft geen toestemming om, met zijn eventuele huisgenoten, zijn privé-gedeelte in gebruik te nemen of om een tot dusver niet tot zijn huisgenoten behorend persoon bij zich te doen inwonen.

#### Artikel 19 Ingebruikgeving privé-gedeelte

- 19.1 Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in drievoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en dit huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven en deze drie exemplaren van de verklaring door het bestuur voor gezien zijn ondertekend.

Een eigenaar wordt geacht aan het in de vorige zin bepaalde te hebben voldaan indien de in de vorige zin bedoelde verklaring van de gebruiker is opgenomen in de overeenkomst waarbij het privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke ruimten en gemeenschappelijke zaken aan de gebruiker is verhuurd of op andere wijze in gebruik is gegeven en een kopie of een uittreksel van deze overeenkomst in drievoud aan het bestuur ter hand is gesteld en deze drie kopieën of uittreksels door het bestuur voor gezien zijn ondertekend.

In afwijking van het bepaalde in de vorige zin kan het bestuur met een eigenaar als hiervoor in dit artikel bedoeld ook andere afspraken maken ter waarborging van het belang dat degene die het gebruiksrecht uitoefent gebonden is aan de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, en aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben.

- 19.2 Van de in artikel 19.1 bedoelde door het bestuur voor gezien getekende drie exemplaren van de verklaring respectievelijk drie kopieën of uittreksels van de overeenkomst behoudt het bestuur er één en geeft hij de andere twee af aan de eigenaar respectievelijk de gebruiker.

Het bestuur houdt een register van gebruikers aan waarin is opgenomen welke gebruikers op grond van het bepaalde in artikel 19.1 gebonden zijn aan het reglement en dit huishoudelijk reglement, alsmede aan eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128, lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben.

#### Artikel 20 Overdracht

- 20.1 In geval van overdracht is het bestuur verplicht aan de met de levering van het appartementsrecht belaste notaris een aan de akte van levering te hechten verklaring af te geven, die een opgave inhoudt van:
- a hetgeen de eigenaar op de dag van overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de voorlopige bijdragen en definitieve bijdragen als bedoeld in respectievelijk de artikelen 8.2 en 9.3, die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;
  - b hetgeen de eigenaar op de dag van overdracht aan de vereniging schuldig is ter zake van de extra voorlopige bijdragen als bedoeld in artikel 27.7 die in het lopende of het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden;

- c de schulden van de vereniging uit hoofde van door de vereniging aangegane overeenkomsten van geldlening waarvoor de eigenaar op de dag van overdracht aansprakelijk is, en het aandeel van de eigenaar daarin;
- d de omvang van het reservefonds en het aandeel daarin van de eigenaar; en
- e de andere schulden van de vereniging dan die bedoeld in dit artikel 20.1 onder c.

## Artikel 21 Huisdieren

- 21.1 Het houden van kleine huisdieren is toegestaan mits er geen overlast wordt bezorgd aan andere eigenaars of gebruikers.
- 21.2 In de gemeenschappelijke ruimtes dienen huisdieren aangelijnd te zijn.
- 21.3 De eigenaars zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade veroorzaken aan het gebouw alsmede schade berokkenen en/of overlast bezorgen aan personen die zich in de gebouwen of op het omliggende terrein bevinden. Mocht door deze huisdieren verontreinig in de gemeenschappelijke ruimten plaatsvinden, dan is de eigenaar van het betreffende dier verplicht de verontreinig onmiddellijk te verwijderen.

## F De vergadering

### Artikel 22 Aanleidingen tot het bijeenroepen van de vergadering

- 22.1 Jaarlijks wordt, binnen zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de Verantwoordingsvergadering. In deze verantwoordingsvergadering legt het bestuur, overeenkomstig het bepaalde in artikel 9.2, de jaarrekening ter goedkeuring voor aan de vergadering en brengt het bestuur een mondeling of schriftelijk jaarverslag uit. De vergadering kan, in afwijking van de eerste zin van dit artikel, besluiten om de termijn te verlengen waarbinnen de jaarrekening ter goedkeuring dient te worden voorgelegd en het jaarverslag dient te worden uitgebracht. In dat geval wordt, binnen de daartoe door de vergadering vastgestelde termijn, een extra vergadering bijeengeroepen ter goedkeuring van de jaarrekening en ter uitbrenging van het jaarverslag.

Na goedkeuring van de jaarrekening besluit de vergadering over het al dan niet verlenen van décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid voor zover dat blijkt uit de jaarrekening. Indien en voor zover de vergadering het bestuur geen décharge verleent, zal de vergadering aangeven en in de notulen van de vergadering doen vastleggen ten aanzien van welke onderdelen van het door het bestuur gevoerde beleid décharge wordt onthouden.

- 22.2 Jaarlijks wordt, tenminste een maand voor afloop van het boekjaar, een vergadering gehouden, de begrotingsvergadering. In deze begrotingsvergadering legt het bestuur, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8.2, de begroting voor het komende boekjaar ter goedkeuring voor aan de vergadering.

### Artikel 23 De voorzitter

- 23.1 De vergadering benoemt tot haar voorzitter de voorzitter van het bestuur.
- 23.2 De voorzitter is belast met de leiding van de vergadering; bij zijn afwezigheid voorziet de door de voorzitter aangewezen vicevoorzitter, overeenkomstig het bepaalde in artikel 28.1, in de leiding. Bij afwezigheid van beiden voorzien de ter vergadering aanwezige eigenaars zelf in hun leiding.
- 23.3 Bij belet of ontstentenis van een voorzitter van het bestuur, voorziet de vicevoorzitter, overeenkomstig het bepaalde in artikel 28.1, in diens vervanging tot op reglementaire wijze is voorzien in de vervanging van de voorzitter van het bestuur.
- 23.4 Alle bepalingen in het reglement die een machtiging van het bestuur door de voorzitter voorschrijven worden voor niet geschreven gehouden.

## Artikel 24 Procedurevoorschriften

- 24.1 De oproeping ter vergadering van de eigenaars vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en die van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de eigenaars opgegeven e-mailadres. In geval van een schriftelijke oproeping, die niet wordt verzonden naar het e-mailadres, wordt deze verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met art. 1:15 BW, de gekozen woonplaats van de eigenaar. Bij de oproeping worden gevoegd de agenda en de daarbij behorende vergaderstukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering.
- 24.2 Elke eigenaar is bevoegd tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering aan het bestuur door middel van een schriftelijke kennisgeving of per e-mail onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is in dat geval verplicht de overige eigenaars uiterlijk zeven dagen voor de vergadering hiervan in kennis te stellen.
- 24.3 Een niet op de agenda geplaatst voorstel kan uitsluitend in behandeling worden genomen indien alle eigenaars, al of niet ter vergadering aanwezig, hun goedkeuring daartoe hebben gegeven.
- 24.4 Alle ter vergadering aanwezige eigenaars zijn verplicht een presentielijst te tekenen. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Een gevolmachtigde tekent de presentielijst namens de volmachtgever.
- 24.5 Van het verhandelde in de vergadering worden onderhandse notulen gehouden, die moeten worden ondertekend door de voorzitter en worden vastgesteld in de eerstvolgende vergadering.
- 24.6 Het bestuur zendt schriftelijk of per e-mail aan iedere eigenaar binnen twee weken na de vergadering de concept-notulen toe.
- 24.7 Het bestuur voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit artikel vermelde gegevens aan de eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de vereniging samengestelde, uitsluitend door de eigenaars, te raadplegen, website.

## Artikel 25 Bevoegdheden ter vergadering

- 25.1 Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk of per e-mail gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 5:123 derde lid BW.
- 25.2 Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde van een eigenaar optreden.
- 25.3 Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

## Artikel 26 Vernietiging van een besluit van de vergadering

- 26.1 Besluiten zijn vernietigbaar conform het bepaalde in de artikelen 2:15 en 5:130 BW. De bevoegdheid om vernietiging van een besluit te verzoeken vervalt door verloop van een maand, welke termijn begint met de aanvang van de dag volgende op de dag waarop de belanghebbende van het besluit kennis heeft genomen of daarvan kennis heeft kunnen nemen.

## Artikel 27 Besluiten over beheer en onderhoud

- 27.1 De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, voor zover de beslissing hierover op grond van artikel 27.2 niet aan het bestuur toekomt.
- 27.2 De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken die ingevolge artikel 6 voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars berust bij het bestuur.  
Het bestuur kan geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die niet op de vastgestelde begroting voortkomen, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.

- 27.3 De vergadering beslist over de kleur van het buitenverfwerk alsmede over de kleur van het verfwerk van de gedeelten van het gebouw en de voorzieningen als bedoeld in artikel 9.1 SR die aanwezig zijn in de gemeenschappelijke ruimten en waarvan de kosten ingevolge de akte voor rekening komen van de gezamenlijke eigenaars, daaronder begrepen het verfwerk aan de deuren naar de privé-gedeelten voor zover het betreft de zijde daarvan die – wanneer de deur gesloten is – zichtbaar is vanuit de gemeenschappelijke ruimten of vanaf de buitenzijde van het gebouw.
- 27.4 Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten van de vergadering. Lijdt hij als gevolg hiervan schade dan wordt deze hem door de vereniging vergoed.
- 27.5 Besluiten van de vergadering tot:
- a het doen van buiten het in artikel 6.2 onder a en b bedoelde onderhoud vallende uitgaven;
  - b het doen van een uitgave ten laste van het reservefonds, voor zover deze niet is voorzien in het vastgestelde Meerjarenonderhoudsplan;
  - c het toestaan van horeca of (kortdurende) verhuur als bedoeld in artikel 11.2 onder b;
  - d ontzegging van een privé-gedeelte als bedoeld in artikel 27 SR;
  - e het beleggen van gelden als bedoeld in artikel 32.4 SR van het reservefonds;
  - f het vaststellen van een drempelbedrag als bedoeld in dit artikel 27.5 onder i;
  - g het vaststellen of wijzigen van het huishoudelijk reglement;
  - h het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van geldlening, met een financieel belang die in totaal een bedrag van vijfduizend euro (€ 5.000,=) te boven gaan;
  - i een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, indien en voor zover deze besluiten niet als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en daarin evenmin is voorzien in het Meerjarenonderhoudsplan,
- kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee derden van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee derden van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Onder twee derden meerderheid wordt hier verstaan: twee derden van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend. In een vergadering, waarin minder dan twee derden van het totaal aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
- 27.6 In het in de laatste zin van artikel 27.5 bedoelde geval wordt een tweede vergadering uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vijftien dagen en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In geval van een Ondersplitsing worden deze termijnen verdubbeld.
- In de oproeping tot deze vergadering wordt mededeling gedaan dat de komende vergadering een tweede vergadering is als in de vorige zin bedoeld. In deze tweede vergadering kan over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee derden meerderheid worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat op deze tweede vergadering kan worden uitgebracht.
- 27.7 Indien door de vergadering overeenkomstig het in de artikelen 27.5 en 27.6 bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de eventuele extra (voorschot-)bijdrage bepaald, die de eigenaars in verband met deze uitgave verschuldigd zijn. Een besluit tot het doen van een uitgave als bedoeld in artikel 27.5 kan pas worden uitgevoerd wanneer de vereniging over de daarvoor benodigde gelden beschikt.

## **G Het bestuur**

### **Artikel 28 Vertegenwoordiging vereniging**

- 28.1 Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal van één of drie bestuurders. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken.



Het bestuur is bevoegd de vereniging in en buiten rechte te vertegenwoordigen. Indien het bestuur uit drie bestuurders bestaat, kan de vereniging ook door twee gezamenlijk handelende bestuurders worden vertegenwoordigd. Indien het bestuur uit drie bestuurders bestaat, benoemt het uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. De laatste twee functies kunnen in een persoon worden vertegenwoordigd. Daarnaast wijst de voorzitter van het bestuur, al dan niet uit de overige bestuursleden, een vicevoorzitter aan, die voorziet in de vervanging van de voorzitter van het bestuur.

28.2 Het bestuur dient onverwijld de vereniging, de bestuurders en de eventuele beheerder die als gevolmachtigde van het bestuur kan optreden alsmede wijzigingen in het bestuur of een beheerder als hiervoor bedoeld te laten inschrijven in het handelsregister.

28.3 De bestuurders worden door de vergadering voor een periode van drie jaren, al dan niet uit de leden van de vereniging, benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.

28.4 Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement en dit huishoudelijk reglement. Voor zover het reglement of dit huishoudelijk reglement niet anders bepaalt draagt het bestuur zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering en beheert het bestuur de middelen van de vereniging. De vergadering kan nadere regels vaststellen met betrekking tot dit beheer.

Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvoorwaarden of verzoekschriftprocedures, het aangaan van vaststellingsovereenkomsten, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen die een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=) te boven gaan. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het voeren van incassoprocedures.

28.5 Voor zover het nemen van spoedeisende maatregelen noodzakelijk is, is het bestuur hiertoe zonder opdracht van de vergadering bevoegd tot een belang van vijfduizend euro (€ 5.000,=).

28.6 Het bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls een bestuurder dat wenst.

28.7 Indien het bestuur uit meer bestuurders bestaat geldt het volgende:

- a de oproepingstermijn voor een bestuursvergadering bedraagt tenminste vijf dagen;
- b in de bestuursvergaderingen komt aan elke bestuurder één stem toe;
- c het bestuur kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een bestuursvergadering waarin de meerderheid van de bestuurders aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is.
- d in afwijking van het in dit artikel 28.7 onder c bepaalde is de aanwezigheid van alle bestuurders vereist als de oproeping voor de bestuursvergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
- e het bestuur kan ook buiten de bestuursvergadering besluiten, mits alle bestuurders schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.

28.8 Een bestuurder kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben.

28.9 Van het in de bestuursvergadering behandelde worden notulen gemaakt.

## Artikel 29 Informatieverstrekking

29.1 Het bestuur is, tenzij dit in strijd is met privacyregelgeving, verplicht aan iedere eigenaar die dat verlangt alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en/of de grond en het beheer van de fondsen, en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het bestuur houdt de eigenaars en



gebruikers op de hoogte van het adres, e-mailadres en telefoonnummer van het bestuur en van de beheerder. Het bestuur geeft de eigenaar op diens verzoek de gelegenheid om tegen kostprijs foto's of fotokopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

29.2 Tot de in artikel 29.1 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:

- a de jaarrekeningen en jaarverslagen en de administratie van de vereniging als bedoeld in artikel 2:10 BW;
- b de agenda's en notulen van de vergaderingen;
- c offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de vereniging en op het beheer van de Gemeenschap;
- d offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het gebouw;
- e offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
- f door de vereniging met derden of met een eigenaar aangegane overeenkomsten;
- g het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de eigenaars, gebruikers en stemgerechtigden; en
- h overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.

29.3 Het bestuur voldoet aan de in dit artikel genoemde verplichtingen indien het de in dit artikel vermelde gegevens aan de eigenaars beschikbaar stelt op een ten behoeve van de vereniging samengestelde, uitsluitend door de eigenaars te raadplegen, website.

#### Artikel 30 Register van eigenaars en gebruikers

30.1 Het bestuur legt een register aan van eigenaars en gebruikers. Teneinde het bestuur in staat te stellen dit register bij te houden, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht om, zodra hij eigenaar en/of gebruiker is geworden, daarvan schriftelijk mededeling te doen aan het bestuur onder opgave van zijn naam, adres en overige voor communicatie benodigde gegevens, waaronder in ieder geval een telefoonnummer en een e-mailadres.

30.2 In alle gevallen waarin een eigenaar voor de oproeping van de overige eigenaars en overige stemgerechtigden in een juridische procedure de namen en adressen van de overige eigenaars en stemgerechtigden verzoekt, worden hem deze door het bestuur kosteloos en onverwijld ter beschikking gesteld.

30.3 Na ontvangst van de mededeling als bedoeld in de artikelen 5:122 tweede lid BW en 5:123 vierde lid BW en na ontvangst van de verklaring of overeenkomst als bedoeld in artikel 19.1 wordt het register door het bestuur bijgewerkt.

30.4 Het bestuur is verplicht, na ontvangst van een daartoe strekkend verzoek van een notaris die is belast met de levering van een appartementsrecht, zo spoedig mogelijk de hiervoor in artikel 20.1 bedoelde verklaring af te geven.

#### Artikel 31 Boekhoud- en bewaarplicht

31.1 Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de vereniging naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de vereniging kunnen worden gekend.

31.2 Het bestuur is verplicht de in artikel 31.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als bedoeld in artikel 29.2 onder a gedurende de wettelijke termijn te bewaren, te rekenen vanaf de datum waarop de jaarrekening, waarop deze stukken betrekking hebben, door de vergadering is vastgesteld. Het bestuur is verplicht de in artikel 31.1 bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers als nader omschreven in artikel 29.2 onder c, d, e, f en h waaraan door of tegen de vereniging, de eigenaars of derden rechten kunnen worden ontleend, te bewaren zolang de verjaringstermijn voor de uitoefening van die rechten niet is verstreken.

- 31.3 Alle andere dan de in artikel 31.2 bedoelde bescheiden en gegevensdragers van de vereniging worden bewaard door het bestuur tot de opheffing van de Splitsing en daarna door de bewaarder in overeenstemming met het daarover in de wet bepaalde.

#### Artikel 32 Administratie en Beheer

- 32.1 De vergadering kan besluiten de administratie – waaronder dient te worden verstaan het ontvangen en (doen) incasseren van alle betalingen en het doen van alle uitgaven, het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin en het verstrekken van de nodige specificaties en opgaven aan eigenaars, notarissen en het bestuur – op te dragen aan een door haar aan te wijzen beheerder onder de voorwaarden als door haar met die beheerder worden overeengekomen.
- 32.2 De vergadering kan besluiten het technisch en/of bouwkundig beheer op te dragen aan een door haar aan te wijzen technisch en/of bouwkundig beheerder, onder de voorwaarden als door haar met die beheerder overeen te komen.

#### Artikel 33 Commissies

- 33.1 De vergadering is bevoegd – al dan niet uit haar midden - commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- 33.2 de vergadering benoemt - al dan niet uit haar midden - jaarlijks een kascommissie, bestaande uit ten minste twee leden. Het lidmaatschap van de kascommissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter.
- De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.

## H Slotbepaling

#### Artikel 34 Huishoudelijk reglement

- 34.1 Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement worden voor niet geschreven gehouden.
- 34.2 Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld bij een besluit genomen met een meerderheid als bedoeld in artikel 56.5.
- Kan op grond van het in de vorige zin bepaalde geen geldig besluit worden genomen, dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. artikel 27.6 is van overeenkomstige toepassing.
- 34.3 Het in artikel 34.2 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijk reglement bepaalde.
- 34.4 Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen.

#### Artikel 35 Geschillenbeslechting

- 35.1 Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.