



VVE Noordmolenwerf
Nr 15-157, 161
Rotterdam
www.noordmolenwerf.nl

1

Huishoudelijk Reglement

Van de Vereniging van Eigenaars van Noordmolenwerf 15 tot en met 157 (oneven nummers) en 161 te Rotterdam

Van W.A.L.M. Chaulet (Vz)
Auteur B.S. van der Laan

Versie 3.0
Datum 24 april 2018
Bestand

Status Eerste versie vastgesteld (15 november 2000)



VERANTWOORDING

Het Huishoudelijk Reglement van VVE Noordmolenwerf 15 -157 en 161 te Rotterdam heeft een andere opmaak gekregen, maar de inhoudelijke tekst is ongewijzigd gebleven.

Wijzigingen:

- Inhoudsopgave toegevoegd
- Versiebeheer toegevoegd
- Aan de oorspronkelijke bedragen in guldens zijn de bedragen in Euro's tussen haakjes toegevoegd.

De bovengenoemde aanpassingen maken het mogelijk om in de toekomst artikelen toe te voegen, te wijzigen of te laten vervallen en dit met behulp van versiebeheer zichtbaar te houden.

Door het toevoegen van een inhoudsopgave is het zoeken naar artikelen vereenvoudigd.

Omdat de tekst ongewijzigd is gebleven kan deze versie zonder toestemming van de ALV uitgegeven worden. Voor wijzigingen in het Huishoudelijk Reglement is wel toestemming van de ALV vereist.



Inhoud

1	ALGEMEEN	5
2	EIGENAARS, HUURDERS EN ANDERE GEBRUIKERS	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Gebruik, Beheer en Onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken	7
2.3	Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten	11
3	OVERTREDINGEN	15
4	BESTUUR EN BEHEER	16
5	FINANCIËLE ZAKEN	17
6	SLOTBEPALINGEN	18
7	TOELICHTINGEN OP WIJZIGINGEN VAN HET HR.	19
7.1	Toelichting op Artikel 16a	19
7.2	Toelichting op Artikel 22a	19
7.3	Toelichting op Artikel 16b.	19
8	BIJLAGE behorend bij artikel 16b lid 3 HR	20
9	AANHANGSEL (behorend van artikel 16b lid 2 HR)	21



VERSIEBEHEER

Versie	Inhoud	Auteur	Datum
1.0	Initiële versie	B.S. van der Laan	15-11-2000
1.1	Andere opmaak, ongewijzigde tekst	W.A.L.M. Chaulet	28-12-2015
1.2	Correcties n.a.v. reviewcommentaar	W.A.L.M. Chaulet	30-12-2015
2.0	Toevoeging artikel 16a, goedgekeurd door ALV op 4 juli 2016	W.A.L.M. Chaulet	05-07-2016
2.1	Toevoeging artikel 22A (Artikel 23 Akte van splitsing), goedgekeurd door ALV op 28 juni 2018	W.A.L.M. Chaulet	02-07-2018
3.0	Toevoeging artikel 16b en aanvulling artikel 40, goedgekeurd door ALV op 11 april 2019. Nieuw Hoofdstuk: Toelichtingen op aanpassingen van het Huishoudelijk Reglement. Bijlage artikel 16b, Register. Aanhangsel bij Huishoudelijk Reglement (behorend van artikel 16b lid 2 HR)	W.A.L.M. Chaulet	24-04-2019



1 ALGEMEEN

Artikel 1: (Artikel 1 SR)¹

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. "vereniging": de Vereniging van Eigenaars van Noordmolenwerf 15 tot en met 157 (oneven nummers) en 161 te Rotterdam, als bedoeld in artikel 5: 112 eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek;
- b. "akte": de akte van splitsing in appartementsrechten van het appartementengebouw gelegen aan de Noordmolenwerf 15 tot en met 157 (oneven nummers) en 161 te Rotterdam van 28 juni 1993;
- c. "splitsingsreglement": Akte van Splitsing in Appartementsrechten (Splitsing IV N 4090/23.834or.3/AS/MD) van 28 juni 1993;
- d. "appartementengebouw": het gebouw, kadastraal bekend bij gemeente Rotterdam, sectie AD nummer 570, met op die grond gebouwde opstallen, plaatselijk bekend als Noordmolenwerf 15 tot en met 157 (oneven nummers) en 161, dat/die in de splitsing is/zijn betrokken;
- e. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek;
- f. bewoners: bewoners/eigenaars, bewoners/huurders en andere gebruikers van het appartementengebouw;
- g. "gemeenschappelijke gedeelten": die gedeelten van het appartementengebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- h. "gemeenschappelijke zaken": alle zaken die bestemd zijn of worden door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder g;
- i. "privé gedeelte": het gedeelte of de gedeelten van het appartementengebouw en de daarbij behorende grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- j. "gebruiker": degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5: 120 van het Burgerlijk Wetboek;
- k. "vergadering": de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- l. "bestuur": het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 5: 131 van het Burgerlijk Wetboek, gevormd door drie of meer leden van de vereniging;
- m. "bestuurder": een deskundig extern bureau dat is aangesteld voor het verzorgen van de administratie en de boekhouding van de vereniging, alsmede voor het technisch beheer van het appartementengebouw;
- n. "ondersplitsing" : de splitsing in appartementsrechten als bedoeld in artikel 5: 106 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek. De daarbij ontstane appartementsrechten worden als "onderappartementsrechten" aangeduid en de eigenaar van een zodanig appartementsrecht als "ondereigenaar"

¹ De toevoeging (Artikel *n* SR) bij een aantal artikelen van dit reglement betekent dat deze artikelen gebaseerd zijn, soms woordelijk overgenomen zijn, op Artikel *n* van het Splitsingsreglement.



VVE Noordmolenwerf
Nr 15-157, 161
Rotterdam
www.noordmolenwerf.nl

6

Artikel 2:

Dit reglement is een nadere uitwerking van, en is opgesteld in overeenstemming met artikel 43 van het splitsingsreglement: "Akte van Splitsing in Appartementsrechten" (Splitsing IV N 4090/23.834or.3/AS/MD) van 28 juni 1993.

Artikel 3:

De bepalingen van dit reglement gelden gelijkelijk voor alle bewoners. Bewoners zijn verplicht de in dit reglement gegeven regels voor bewoning en gebruik mede te doen naleven door anderen die met hun toestemming hun privégedeelten betreden, voor zover dit redelijkerwijs binnen hun mogelijkheden ligt.



2 EIGENAARS, HUURDERS EN ANDERE GEBRUIKERS

2.1 Algemeen

Artikel 4:

Bij langere afwezigheid dan een maand dient de bewoner de bestuurder - zo mogelijk - mededeling te doen van het tijdelijk adres waar de betreffende persoon is te bereiken en daarbij tevens op te geven wie is aangewezen, indien zulks noodzakelijk is, zich toegang tot het appartement mag verschaffen. Dit i.v.m. calamiteiten zoals brand, water- of gaslekkage, bevriezing, en noodzakelijke toegang i.v.m. onderhoud.

Artikel 5:

1. De naamplaatjes op het bellentableau en de brievenbussen dienen van een voorgeschreven uniform model te zijn. Deze naamplaatjes kunnen besteld worden bij de bestuurder, en worden door de vereniging betaald.
2. De bewoners dienen ervoor zorg te dragen dat de bestuurder voortdurend op de hoogte is van de naam op het bellentableau, en overeenstemt met het betreffende huisnummer van het betreffende privé gedeelte.

2.2 Gebruik, Beheer en Onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken

Artikel 6: (Artikel 11 SR)

Iedere bewoner heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.

Hij moet daarbij in acht nemen dit reglement, het splitsingsreglement en de eventuele regels als bedoeld in artikel 5: 128 van het Burgerlijk Wetboek. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere bewoners.

Artikel 7:

Bewoners wordt gewezen op hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementengebouw. De bewoners wordt verzocht het volgende aan het bestuur of de bestuurder te melden:

1. aanwezigheid ongewenste personen;
2. ongewenste of gevaarlijke situaties;
3. beschadiging of gebreken aan gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken.

Overige attentiepunten zijn:

1. het controleren of de algemene toegangsdeuren gesloten zijn;
2. geen toegang aan onbekenden te verlenen, bijvoorbeeld niet op het eerst signaal, zonder informatie, de haldeur te openen;
3. geen toegang te verlenen aan colporteurs.

Gebruikers blijven volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van aan derden uit handen gegeven of verloren sleutels van appartementen, centrale voordeuren en van toegangsdeuren tot de gangen naar de bergruimten.

Artikel 8:

De bewoners moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en de omgeving van het appartementengebouw schoon en netjes worden gehouden. Dit



geldt voor bijvoorbeeld ongewenste brievenbusvullingen, huisvuil, papier, grof vuil, enz. De bewoners wordt verzocht dit in de daarvoor bestemde containers te deponeren of een afspraak te maken met de ROTEB. Voorts wordt de bewoners verzocht geen vogels op het balkon te voeren of voedsel van het

Artikel 9:

Het is niet toegestaan, anders dan met toestemming van de vergadering of bestuur:

1. in de gemeenschappelijke gedeelten te roken;
2. het plaatsen van rijwielen (met of zonder hulpmotor), scooters, motorrijwielen, kinderwagens, winkelwagens of andere voorwerpen in de gemeenschappelijke gedeelten te plaatsen of te laten plaatsen, of daar aanwezig te hebben voor onderhoud, reparatie of andere werkzaamheden.

Wordt er wel een voorwerp aangetroffen dan kan deze, in opdracht van het bestuur, eventueel na een schriftelijke waarschuwing op het voorwerp aangebracht, worden verwijderd c.q. buiten het appartementengebouw geplaatst met alle risico's voor de eigenaar of gebruiker van het voorwerp;

3. auto's te wassen, onderhouden of repareren voor een der ingangen van het appartementengebouw;
4. uw auto of die van uw gasten voor het gebouw te parkeren.

Het is wel toegestaan uw auto of die van uw gasten of leveranciers tijdelijk te plaatsen op het gedeelte van het plaveisel tussen de uitstekende delen aan de voorkant van het gebouw voor het in- of uitladen van personen en/of goederen. U wordt verzocht in dergelijke gevallen uw auto niet onnodig lang te laten staan.

Artikel 10:

1. De technische ruimten en de daken van het appartementengebouw zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel en vertegenwoordigers van het bestuur en de bestuurder. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van het bestuur zich op de daken te begeven dan als vluchtweg bij brand en andere calamiteiten.
2. Het is niet toegestaan om zonder toestemming van het bestuur:
 - a. zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen of ornamenten van de trappenhuis- en/of galerij verlichting te verrichten of te laten verrichten;
 - b. werkzaamheden (bijv. reparaties) van welke aard ook, te verrichten ofte laten verrichten in de gemeenschappelijke gedeelten, tenzij van zeer beperkte omvang en korte duur.

Artikel 11:

De trappenhuisen en voorbalkons dienen vrij te blijven van obstakels welke in geval van nood een directe doorgang belemmeren.

Artikel 12: (Artikel 16 SR)

1. Het is de bewoner niet toegestaan brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen in de berging te plaatsen.
2. Behoudens goedkeuring van de vergadering is het de bewoner niet toegestaan in de appartementen en bergingen werktuigen, gereedschappen of goederen te gebruiken of te repareren, welke door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken.

Artikel 13:

1. Iedere bewoner is tegenover de andere bewoners aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke



hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

2. Schade aangebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken door verhuizing of verbouwingswerkzaamheden moeten aan het bestuur of aan de bestuurder gemeld worden. Schadeherstel is voor rekening van de aanbrengrer.

Artikel 14: (Artikel 12 SR)

1. Het is de bewoner niet toegestaan de wanden en/of plafonds van de hal en van het trappenhuis te gebruiken voor het ophangen van schilderijen, posters, affiches en voor het aanbrengen van decoraties en dergelijke, noch meubilair te plaatsen, anders dan met toestemming van de andere bewoners op dezelfde verdieping.
2. Niemand kan worden verplicht bij te dragen in de kosten van deze decoraties en zij moeten worden verwijderd zodra één van de bewoners op de betreffende verdieping zijn/haar toestemming voor het aanbrengen ervan intrekt.
3. Schade aan gemeenschappelijke gedeelten of zaken als gevolg van het aanbrengen, aangebracht houden of verwijderen van decoraties wordt hersteld voor rekening van de aanbrengrer.

Artikel 15:

1. Behoudens goedkeuring van de vergadering is het de bewoner niet toegestaan in de appartementen dieren te houden die de omwonenden overlast bezorgen.
2. Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren
3. Honden moeten in gemeenschappelijke gedeelten van het appartementengebouw aangeliend zijn.
4. Agressieve of gevaarlijke honden moeten in gemeenschappelijke gedeelten van het appartementengebouw gemuilkorfd zijn.
5. De eigenaar of begeleider van het dier dient eventuele, door het dier veroorzaakte, vervuiling of schaden in of aan het appartementengebouw en op het erf onmiddellijk zelf op te ruimen c.q. te herstellen.

Artikel 16: (Artikel 13 en 14 SR)

1. De bewoners mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.
De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.
2. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. Toestemming van de vergadering kan slechts worden verleend onder voorbehoud dat de werkzaamheden worden uitgevoerd voor rekening, risico en onderhoud van de aanvrager met vrijwaring tegen gevolgschade voor de leden van de vereniging.
3. Het aanbrengen aan de buitenzijde voor zichzelf of derden van naamborden, letters, reclame- aanduidingen, uithangborden, schotelantennes, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering.
4. Het is niet toegestaan wasgoed, beddengoed of kleding buiten de balkons of in de openbare gedeelten te hangen. Het spannen van drooglijnen op de balkons en in de



- gemeenschappelijke gedeelten is niet toegestaan.
5. Het plaatsen van kasten, hokken en dergelijke op de balkons is niet toegestaan, behoudens goedkeuring van de vergadering.
 6. Reparatie en onderhoud met betrekking tot interne wijzigingen zijn voor rekening van de eigenaar.
Dergelijke wijzigingen zijn niet verzekerd via de Vereniging van Eigenaars.
 7. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
 8. Iedere bewoner is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 16a: (Artikel 9, lid I.a. SR)

1. Indien een deur, welke zich in de buitengevels bevindt, naar het oordeel van de eigenaar niet meer gerepareerd kan worden en vervangen zal moeten worden door een nieuwe deur, dan dient de bouwkundige noodzaak, al of niet veroorzaakt door braak (los van inbraakwerende voorzieningen) allereerst vastgesteld te worden door de technisch beheerder.
2. De vergoeding voor een nieuwe deur door de VVE is vastgesteld op € 1000 (incl. BTW). Dit betreft de vervanging door een eenvoudige deur, vergelijkbaar met de deur, zoals in oorsprong in het pand aanwezig was, dus zonder extra voorzieningen.
3. Indien de eigenaar de nieuwe deur wil laten voorzien van inbraakwerende voorzieningen, dan zijn de extra kosten voor de eigenaar.
4. De nieuwe deur wordt aan de buitenzijde voorzien van dezelfde kleuren als die van de nevenliggende woningen.
 - a. Voor de balkondeuren betreft dit de kleur: RAL 3005, wijnrood.
 - b. Voor de deuren op straatniveau en de galerijdeuren betreft dit de kleur: RAL 9010 of daaraan gelijkend.
5. De galerijdeur wordt voorzien van een kijkraam, zoals in de overige galerijdeuren aanwezig is, of van een kijkgaatje.
6. Indien de wens tot vervanging niet gebaseerd is op bouwkundige noodzaak, dan zijn de kosten volledig voor de eigenaar. Hierbij dient dan ook rekening gehouden te worden met de artikelen 16a lid 4 a en b.

Artikel 16b: (Artikel 16 lid 1, lid 2 HR en artikel 13, 14 SR)

1. De vergadering heeft op 4 juli 2016 toestemming verleend aan de eigenaar van het appartementsrecht op nummer 135 om een aanpassing te maken aan het appartementengebouw, waarbij de nis, gelegen voor de toegang tot het privégedeelte van het appartement, bij het betreffende appartement is getrokken. Met de toestemming van de vergadering is voldaan aan de artikelen 9 lid 2, 11, 13 lid 1, 14 en 43 van het splitsingsreglement.
2. Eigenaars die een soortgelijke verbouwing als bedoeld in artikel 16b lid 1. wensen, dienen te voldoen aan de regels, voorwaarden en technische eisen die zijn opgenomen in het aanhangsel bij dit Huishoudelijk Reglement en toestemming van de vergadering te hebben verkregen.
3. Van andere appartementen waarbij door de vergadering toestemming is verleend tot het betrekken bij het appartement van de voor de toegang tot het privégedeelte van het betreffende appartement gelegen nis houdt de vereniging een register bij in een bijlage bij dit Huishoudelijk Reglement.
4. Als compensatie voor het onttrekken van de nis aan de algemene ruimte van het appartementengebouw ten gevolge van het betrekken van de nis bij een appartement is de eigenaar van het betreffende appartement maandelijks een vergoeding van € 2,00 per maand verschuldigd aan de vereniging als bijdrage aan de algemene middelen. Voor dit



bedrag krijgt de eigenaar van het appartementsrecht recht op het gebruik van de nis en wordt de vereniging ontslagen van verantwoordelijkheden zoals onderhoud, alsmede van aansprakelijkheid binnen dit gedeelte.

Elke opvolgende eigenaar is de hierboven genoemde maandelijkse vergoeding van € 2,00 per maand aan de vereniging verschuldigd. De betreffende situatie is geregistreerd bij de beheerder.

5. Bij overdracht van het appartementsrecht, waarvoor door de vergadering toestemming is verleend tot het betrekken bij het appartement van de nis voor de toegang tot het privégedeelte van het betreffende appartement, gaat het appartementsrecht inclusief de aanpassing over op de nieuwe eigenaar. Dit dient in de koopakte te worden vastgelegd. De verkopende eigenaar is verantwoordelijk en aansprakelijk voor het opnemen van deze aanpassing in de koopakte. De compensatieregeling van artikel 16b lid 4 van dit reglement geldt ook voor de nieuwe eigenaar en dient door de notaris in de akte van levering te worden opgenomen.

Artikel 17:

1. Het aanbrengen van bloembakken aan de buitenzijde van het balkon is toegestaan.
2. Het is niet toegestaan bij feestgelegenheden aan de buitenzijde van het balkon vlaggen te plaatsen.
3. Het aanbrengen van zonneschermen en/of windschermen aan de balkonzijde is toegestaan.
4. Het in lid 1 t/m lid 3 toegestane geschiedt voor rekening, risico en onderhoudsverplichting van de bewoner, met vrijwaring voor aanspraken van derden.

Artikel 18: (Artikel 16 SR)

Iedere bewoner is tegenover de andere bewoners aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel en hij is verplicht voor zover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.

2.3 Gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten

Artikel 19: (Artikel 17 SR)

1. Iedere bewoner heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere bewoners geen onredelijke hinder toebrengt.
2. Iedere bewoner is verplicht het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de in de volgende zin gegeven bestemming. De bestemming van de privé gedeelten is ten aanzien van de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 72: woning met berging en ten aanzien van het appartementsrecht met de index 73 winkel/bedrijfsruimte. Een gebruik dat afwijkt van deze bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat het weer kan worden ingetrokken. In geval van een zodanig afwijkend gedrag, is artikel 5: 119 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek van toepassing.
3. De bewoners mogen zonder toestemming van de vergadering geen open vuur/haardinstallaties aanleggen. De toestemming van de vergadering kan verbonden worden aan alsdan nader te omschrijven vereisten met betrekking tot ondermeer brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
4. In geval van ondersplitsing wordt het gebruik, beheer en onderhoud van de bij de ondersplitsing betrokken zaken geregeld bij de ondersplitsing met inachtneming van de bepalingen in dit reglement.



Artikel 20: (Artikel 18 SR)

1. Iedere bewoner is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Tot dat onderhoud behoort met name het schilder-, behang- en tegelwerk, het onderhoud en eventuele vervanging van de plafonds, de afwerkklagen van vloeren, terrassen, loggia's en balkons, van het stucwerk en van deuren en ramen (waaronder begrepen de reparatie en vervanging van hang- en sluitwerk), het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen met uitzondering van de leidingen die behoren tot de gemeenschappelijke zaken als bedoeld in artikel 9 lid 1 onder b van het splitsingsreglement, en het schilderwerk van radiatoren. Voorts moet iedere bewoner van de deuren en raamkozijnen met glas als bedoeld in artikel 9, eerste lid, letter a van het stichtingsreglement die zijden die zich in gesloten toestand in het privé gedeelte bevinden behoorlijk onderhouden voor zover dit geen vernieuwing betreft.
2. Iedere bewoner is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé gedeelten bevinden; hij dient er voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken - zoals het reinigen, onderhoud en reparatie van gevels, daken, puien, ramen en ruiten, het betreden van balkons, terrassen en galerijen of het plaatsen van steigerwerk, door personeel belast met reiniging en onderhoud - de toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte naar het oordeel van het bestuur noodzakelijk is, is iedere desbetreffende bewoner verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Eventuele schade die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.
4. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een privé gedeelte de toegang tot of het gebruik van een ander privé gedeelte noodzakelijk is, kan de toestemming en medewerking van iedere desbetreffende bewoner met toepassing van artikel 5: 121 van het Burgerlijk Wetboek vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter.
5. 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 bewoners, is iedere bewoner verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
6. Glasschade in of aan een privé gedeelte komt voor rekening van iedere betrokken bewoner indien en voor zover er geen verzekering bestaat in de zin van artikel 8 van het splitsingsreglement. Indien en voor zover wel een zodanige verzekering bestaat, draagt het bestuur zorg voor de reparatie.

Artikel 21: (Artikel 19 SR)

Iedere bewoner is verplicht de gemeenschappelijke technische installaties als bedoeld in artikel 9 eerste lid onder b van het splitsingsreglement, ook die, welke later met toestemming of krachtens besluit van de vergadering zijn aangebracht, te gedogen.

Artikel 22: (Artikel 21 SR)

1. Alle privé gedeelten, met uitzondering van de zich daarin bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars.
2. Het in het eerste lid bepaalde geldt niet voor schade die veroorzaakt is door een evenement dat buiten de betrokken privé gedeelten heeft plaatsgehad. In dat geval komt de schade voor de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.



3. Alle zich in het privé gedeelte bevindende gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene die voor de schade aansprakelijk is.

Artikel 22a: (Artikel 23 SR)

Het is niet toegestaan om de woning of gedeelten van de woning voor korte tijd te verhuren in het kader van Air B&B of soortgelijk in gebruik geven tegen betaling aan toeristen en/of onbekende derden. Het betreft hier periodes vanaf één dag tot en met 31 dagen.

In geval van overtreding is de verhuurder zonder nadere ingebrekestelling een boete verschuldigd ten gunste van de vereniging van € 250 per overtreding per dag/nacht.

Artikel 23:

1. De bewoners zijn gehouden zorg te dragen voor de rust in het appartementengebouw en enige vorm van geluidshinder voor burens te voorkomen. Voorbeelden van geluidshinder kunnen zijn: het hardhandig dichtgooien van deuren, het binnenshuis lopen op hard schoeisel, het bonkend lopen op de (houten) trap, het luidruchtig bespelen van muziekinstrumenten, het hard spelen van geluidsinstallaties of luidruchtig gedrag in de hal, in het trappenhuis of op de galerij.
2. Het boren, timmeren, muziek maken, en het voortbrengen van andere vormen van harde geluiden is niet toegestaan tussen 22.00 uur en 08.00 uur, en bij voorkeur in het geheel niet op zon- en feestdagen.

Artikel 24: (Artikel 28 HR)

In verband met de zich in de dekvloer bevindende leidingen van water, elektra, gas en van de centrale verwarming is het niet toegestaan om dieper dan 30 mm in de vloer te timmeren of te boren.

Artikel 25: (Artikel 17 en 20 SR)

De vloerbedekking van de privé gedeelten dient van een zodanige aard en samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan, opdat geen hinder en/of geluidsoverlast voor burens ontstaat. Met name is het niet toestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur voldaan is aan de hierna te stellen normen.

1. De vloerbedekking dient indien nodig met een goed isolerende onderlaag of constructie te worden aangebracht.
2. Behoudens toepassing in de badkamer en de toilet, is zogenaamde harde vloerbedekking slechts toegestaan, indien de vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer tezamen minimaal een effectieve waarde van de isolatie-index voor contactgeluid heeft van ICO (isolatie-index voor contactgeluid) + 10 dB.

Deze waarde zal moeten worden overlegd door een rapport van de leverancier of een daartoe erkende instantie. Een en ander op basis van de norm NEN 1070, NEN 5077 of NEN 5079.

3. Klachten van omwonenden over geluidsoverlast in verband met harde vloerbedekking dienen te worden voorkomen.
4. Indien zich toch een klacht voordoet over geluidsoverlast als gevolg van een gelegde vloer, dient de eigenaar van de vloerbedekking door middel van een onderzoek van een ter zake onafhankelijk en deskundig bureau aan te tonen dat de betreffende vloer aan de hiervoor genoemde isolatiewaarde voldoet. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen één maand na het eerste verzoek daartoe van het bestuur. Als uit het onderzoek blijkt dat niet is



voldaan aan het gestelde in artikel 25 sub 2 dan zijn de kosten van het onderzoek voor rekening van de eigenaar van de vloerbedekking; als uit het onderzoek blijkt dat wel is voldaan aan het gestelde in artikel 27 sub 2 dan zijn de kosten van het onderzoek voor rekening van de klager.

Artikel 26:

Voor iedere bewoner van een appartement dat aangesloten is op de centrale mechanische afzuiginstallatie geldt het navolgende.

1. De inregelkleppen van de mechanische afzuiging mogen niet van stand worden gewijzigd.
2. Het is iedere bewoner wel toegestaan op de inregelklep van de mechanische afzuiging in de keuken een motorloze wasemkap aan te sluiten, echter met dien verstande dat deze aangepast moet zijn aan het mechanisch afzuiginstallatiesysteem.
3. De apparatuur van de mechanische ventilatie in alle privégedeelten mag slechts gewijzigd worden door personen en/of bedrijven aan wie door de bestuurder of diens vervanger daartoe opdracht is gegeven.

Storingen of gebreken aan de installatie, hierdoor veroorzaakt, worden voor rekening van de betreffende bewoner hersteld.

4. Het is iedere bewoner niet toegestaan keukenventilatoren of wasdrogers aan te sluiten op de centrale mechanische afzuiginstallatie en de daarbij behorende kanalen.

Artikel 27:

1. De aansluiting op het centrale antennesysteem mag uitsluitend geschieden door middel van de hiertoe voorgeschreven aansluitsnoeren en toebehoren.
2. Het is niet toegestaan wijzigingen aan te brengen in of werkzaamheden te verrichten aan de zich in het privégedeelte bevindende onderdelen van de centrale antenne-installatie, of de hier bedoelde handelingen door anderen te laten verrichten.
3. Storingen, veroorzaakt door niet voorgeschreven verbindingen en/of door reparaties die zijn verricht door onbevoegde personen, zijn voor rekening van de eigenaar van het desbetreffende appartement.

Artikel 28:

1. De bewoners en ander gebruikers van bergingen zijn verplicht de bestuurder onmiddellijk in te lichten indien zij hierin apparaten in gebruik hebben, waarvan de kosten voor energie in verband met de aard van de apparaten of de mate van gebruik daarvan niet behoren tot de gezamenlijke kosten, zoals bijvoorbeeld een diepvrieskast of een lasapparaat. Bij overtreding hiervan is de overtreder zonder nadere in gebreke stelling een boete verschuldigd ten gunste van de vereniging van f 1000,00 (€ 453,78) per geconstateerde overtreding en / of herhaling daarvan, onverminderd het gestelde in sub 2.
2. Het bestuur kan na ontvangst van de mededeling bedoeld in het eerste lid, van de betrokken bewoner een extra maandelijks bijdrage vorderen, dan wel de bewoner verplichten voor eigen rekening een aparte elektriciteitsmeter te (laten) plaatsen.



3 OVERTREDINGEN

Artikel 29: (Artikel 28 SR)

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van dit reglement of van het stichtingsreglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een huurder, hetzij door een gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
2. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, welk bedrag thans wordt vastgesteld op tweeduizend vijfhonderd gulden (f 2.500,-), en onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement.
3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.
4. Indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan is artikel 6 eerste lid van het stichtingsreglement van toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijkgesteld aan een eigenaar.



4 BESTUUR EN BEHEER

Artikel 30: (Artikel 15 SR)

1. De vereniging voert het beheer over en draagt zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten (zoals centrale entree, trappenhuis, galerijen, lift en de gehele kelderverdieping) en de gemeenschappelijke zaken (zoals de verwarmingsinstallatie). De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.
2. De vergadering kan besluiten nemen tot het maken van afspraken betreffende vrijwillige regelingen zoals b.v.:
 - a. onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
 - b. opstal-, glas- en aansprakelijkheidsverzekering;
 - c. onderhoud centrale verwarmingsinstallatie.
3. Het bestuur wordt door de vergadering benoemd uit de leden. Het bestuur bestaat uit een voorzitter en één of meer overige leden. De leden worden benoemd voor onbepaalde tijd. Het bestuur vertegenwoordigt de vereniging in rechte.
4. De administratie en de boekhouding van de vereniging worden verzorgd door een deskundig extern bureau, in de persoon van een bestuurder, op basis van een door de vergadering goedgekeurd contract.

Artikel 31: (Artikel 5 HR)

1. De vergadering benoemt jaarlijks uit haar midden een kascommissie, bestaande uit tenminste twee personen.
2. De kascommissie controleert de financiële stukken met betrekking tot de exploitatierekening en de balans van de vereniging. De desbetreffende stukken worden door de bestuurder ten minste vier weken voor de jaarvergadering van de vereniging aan de kascommissie ter inzage gegeven.
3. De exploitatiebegroting kan niet goedgekeurd worden dan na rapportage door de kascommissie.

Artikel 32: (Artikel 6 HR)

1. Voor bedragen onder de *f* 15.000,00 (*€* 6806.70) heeft het bestuur geen machtiging van de vergadering.
2. In geval van een calamiteit van een buiten de exploitatie vallende uitgave boven de *f* 15.000,00 (*€* 6806.70) dient het bestuur de leden hierover binnen 5 werkdagen te informeren.

Artikel 33:

Bij een eventuele inbraak zal de schade, toegebracht aan gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken door de vereniging worden vergoed, mits van deze inbraak aangifte is gedaan bij de politie.



5 FINANCIËLE ZAKEN

Artikel 34:

1. De eigenaars zijn verplicht maandelijks bij vooruitbetaling een twaalfde van de jaarlijkse voorschotbijdrage aan de vereniging te voldoen.
2. De eigenaars worden verzocht om voor de betaling een machtiging voor periodieke overboeking aan hun bankrelatie te verstrekken dan wel voor zover mogelijk een incassomachtiging aan de vereniging c.q. de bestuurder te verstrekken.

Artikel 35: (Artikel 36 HR)

Indien bij een eigenaar een betalingsachterstand in de verplichtingen wordt geconstateerd, en indien de betreffende eigenaar niet binnen twee weken, na daartoe door de bestuurder bij aangetekend schrijven te zijn aangemaand, de door hem verschuldigde voorschotbijdrage(n) of definitieve bijdrage(n) aan de vereniging heeft betaald, is hij daarover vanaf het moment van verlopen van de betalingstermijn de wettelijke rente verschuldigd. Als de vereniging aanleiding ziet om haar vordering uit handen te geven, is de eigenaar die dit betreft eveneens gehouden om conform artikel 6 van het splitsingsreglement alle daaruit ontstane rentekosten (de wettelijke rente), buitengerechtigde kosten (gesteld op 15% van de hoofdsom met een minimum van *f* 100,00 *ofwel* € 45,38) alsmede de eventueel te maken gerechtelijke kosten te voldoen.



6 SLOTBEPALINGEN

Artikel 36:

Bij overtreding of niet nakoming door een bewoner van één der bepalingen van de wet, van het splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement, treedt artikel 29 van dit reglement (artikel 28 van het splitsingsreglement) in werking.

Artikel 37:

In geval van overtreding van het bepaalde in één van de voorgaande artikelen, met uitzondering van artikel 29, verbeurt de bewoner/overtreder een onmiddellijk opeisbare boete van f 100,00 (€ 45,38) per geconstateerde overtreding per dag voor elke dag dat de overtreding voortduurt, of herhaling, zulks nadat de bestuurder de overtreder gemaand heeft, onverlet de verplichting tot naleving van dit huishoudelijk reglement.

De vermelde boete komt ten gunste van de vereniging.

Artikel 38:

Alle verzoeken om inlichtingen en alle klachten over de naleving van dit huishoudelijk reglement dienen te worden gericht tot de voorzitter van het bestuur, en dienen schriftelijk te worden ingediend.

Artikel 39:

Voorstellen tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk worden ingediend door het bestuur of door iedere bewoner.

Artikel 40:

Naast dit huishoudelijk reglement zijn van toepassing de Artikelen 106 t/m 147 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (wet op de appartementsrechten), de regels en bepalingen van het Reglement en de Statuten opgenomen in de Akte van Splitsing vastgesteld op 28 juni 1993 ten overstaan van Notaris mr. G.G.B Wortelboer, notaris ter standplaats Rotterdam.

De akte van splitsing is ingeschreven in de openbare registers.

De artikelen van dit huishoudelijk reglement kunnen niet in strijd zijn met de van toepassing zijnde bepalingen in het Burgerlijk Wetboek en/of de in artikel 2 bedoelde Akte van Splitsing.

Dit reglement wordt gedeponereerd bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 41:

In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaren of het bestuur.



7 TOELICHTINGEN OP WIJZIGINGEN VAN HET HR.

7.1 Toelichting op Artikel 16a

Naar aanleiding van een niet meer fatsoenlijk te repareren voordeur van één van de bewoners, heeft de betreffende bewoner een verzoek ingediend voor een nieuwe voordeur op kosten van de VvE.

De AvS geeft in het Reglement wel duidelijk aan dat hang- en sluitwerk voor de eigenaar is, maar is onvoldoende helder aan wie de kosten van een nieuwe voordeur moeten worden toebedeeld. Artikel 16a geeft hierover helderheid.

7.2 Toelichting op Artikel 22a

In toenemende mate is er in diverse gebouwen sprake van overlast door toeristen die kortstondig gebruik maken van beschikbare woongedeeltes van een woning. Deze toeristen of andere gasten hebben geen binding met het gebouw en overtreden vaak regels. In Artikel 17.4 van de Akte van splitsing staat vermeld dat de bestemming van de appartementen is "woning met berging". Korte verhuur is geen "wonen".

Op de vergadering van eigenaars van 18 december 2017 is een verzoek ingediend door de leden om dit type verhuur tegen te gaan.

7.3 Toelichting op Artikel 16b.

Op de ALV van 4 juli 2016 is toestemming gegeven aan de bewoner van nummer 135 om zijn nis te betrekken bij de woning. Het bestuur heeft zich indertijd bij het verzoek van de bewoner neutraal opgesteld maar wel verzocht om zorg te dragen voor bouwtechnische tekeningen en tevens bij de Commissie voor Welstand en Monumenten van de Gemeente Rotterdam om toestemming te vragen, alvorens het verzoek aan de leden voor te leggen.

Tijdens de discussie op 4 juli 2016 zijn twee zaken ter sprake gekomen:

- Een vastlegging van deze situatie met een compensatieregeling,
- De vraag of een dergelijke verbouwing ook voor andere woningen mogelijk zou zijn.

Het bestuur heeft toegezegd hier later op terug te komen.

Het is een bijkans onmogelijke zaak om de Akte van Splitsing (AvS) voor deze verbouwing, waarbij een deel van de gezamenlijke ruimte bij de privéruimte wordt getrokken, aan te passen. Voor de aanpassing van de AvS dienen namelijk alle hypotheekverstrekkers akkoord te gaan terwijl de wijziging van de AvS vervolgens met een quorum van 2/3 en een meerderheid van 2/3 moet worden aangenomen.

Een jurist, notaris, wees ons op de mogelijkheid in de AvS dat in het Huishoudelijk Reglement afwijkingen kunnen worden vastgelegd van het gebruik van gezamenlijke ruimten. De afwijkingen moeten door de ALV worden goedgekeurd.

- De vastlegging van de toestemming is opgenomen in artikel 16b van het HR.
- Een aanhangsel van het HR met regels, voorwaarden en technische eisen voor eventuele nieuwe aanvragen van een dergelijke verbouwing is apart aan het HR toegevoegd. (Zo zijn er verschillende type nissen, waardoor de verbouwing verschillend uitpakt op het aanzien van het gebouw, daarom moet vooraf overleg gevoerd worden.) Deze regels zijn grotendeels gevolgd door de eigenaar van nummer 135.)
- Tenslotte is aan artikel 40 HR een bepaling toegevoegd met betrekking tot het deponeren van het HR bij de Kamer van Koophandel.



VVE Noordmolenwerf
Nr 15-157, 161
Rotterdam
www.noordmolenwerf.nl

20

8 BIJLAGE behorend bij artikel 16b lid 3 HR

REGISTER VAN APPARTEMENTEN

Appartementen waarbij door de vergadering toestemming is verleend tot het betrekken van de nis, gelegen voor de toegang tot het privégedeelte van het appartement, bij het betreffende appartement, als bedoeld in artikel 16b lid 3 van het huishoudelijk reglement:

- Noordmolenwerf huisnummer 135, Kadastraal bekend Gemeente Rotterdam, sectie AD, Complexaanduiding 689A, appartementsindex 18.



9 AANHANGSEL (behorend van artikel 16b lid 2 HR)

Regels, voorwaarden en technische eisen voor de aanpassing van een appartement, waarbij een gedeelte van de gemeenschappelijke gedeelten wordt betrokken bij het privé gedeelte en niet meer bruikbaar is voor algemene doeleinden.

1. Het betrekken van een nis bij een appartement geldt alleen, als de nis aan de galerij ligt en de voordeur min of meer aan de galerij komt te liggen. Dit geldt ook voor een nis op straatniveau.
2. Een galerij, ook als deze slechts voor één appartement geldt, geldt niet als nis.
3. De eigenaar moet voorafgaand aan plannen tot het verplaatsen van de voordeur (betrekken van de nis bij het appartement) contact opnemen met het bestuur van de vereniging. In met het bestuur te voeren overleg worden de voorwaarden, mogelijkheden en consequenties besproken. Als onderdeel van de voorwaarden geldt dat de kleurstelling van de materialen gelijk is aan de overige kleurstellingen van het gebouw, de wijze van uitvoering en vormgeving in de lijn van het gebouw ligt en er geen kunststofmaterialen gebruikt worden.
Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan het bestuur toestemming weigeren.
4. Het aanzien van het gebouw mag niet fundamenteel wijzigingen.
5. De verbouwing mag de constructieve veiligheid van het gebouw niet aantasten.
6. Er moeten bouwtechnische tekeningen worden opgesteld en ter voorlopige goedkeuring worden voorgelegd aan het bestuur van de vereniging.
7. Na de voorlopige goedkeuring door het bestuur van de vereniging, dient op basis van de betreffende tekeningen, goedkeuring te worden aangevraagd bij en verkregen van de Commissie voor Welstand en Monumenten van de Gemeente Rotterdam.
8. Na de goedkeuring van de Commissie voor Welstand en Monumenten en de voorlopige goedkeuring van het bestuur van de vereniging kan door de eigenaar de wens tot verbouwing ter definitieve goedkeuring worden voorgelegd aan de jaarlijks te houden vergadering.
9. Goedkeuring van de vergadering dient te worden verkregen. Hiervoor geldt dat een goedkeuring vereist is van een gewone meerderheid van de vergadering. De vergadering mag goedkeuring niet weigeren op onredelijke gronden.
10. Na goedkeuring van de vergadering kan met de verbouwing begonnen worden.
11. Een kopie van de bouwtechnische tekeningen wordt aan de vergadering overhandigd.
12. De overhandigde tekeningen behoren samen met de aangepaste versie van het HR, waarin de goedgekeurde verbouwing is opgenomen, tot het dossier van het appartementsrecht en dient bij de notaris ingediend te worden op het moment dat het appartementsrecht wordt verkocht of overgedragen.
13. De aan de vereniging ter beschikking gestelde bouwtechnische tekeningen gelden tevens als referentie voor soortgelijke verbouwingen van de verschillende typen nis.