

Huishoudelijk Reglement van de VvE Engelenburg 1 t/m 503 (oneven) te Haarlem
Versie 2022; vastgesteld tijdens ALV op 02-11-2022

ALGEMEEN

- U bent eigenaar/gebruiker van het appartementencomplex gelegen aan de Engelenburg 1 t/m 503 (oneven) te Haarlem.
- Dit brengt met zich dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor uw eigen appartement, maar dat u ook medeverantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele gebouw en de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.
- De mede-eigenaars en gebruikers van het gebouw moeten zich ervan bewust zijn, dat het dicht opeen wonen makkelijk aanleiding kan geven tot overlast.
- De eigenaars/gebruikers is verplicht, na tijdige berichtgeving vooraf het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud van daken, gevels en ruiten toe te staan.
- Als eigenaar van een appartementrecht bent u van rechtswege lid van de VvE Engelenburg 1 t/m 503 (oneven) te Haarlem (artikel 125, tweede lid, Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek).

Artikel 1

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. beheerder: een door de vergadering benoemd (rechts)persoon die nader te bepalen taken van het bestuur uitoefent, zoals het administratief/financieel beheer, het technische beheer of het bouwkundig beheer.
- b. bestuur: het door de vergadering benoemde bestuur van de VvE Engelenburg 1 t/m 503 (oneven) te Haarlem.
- c. maandelijkse bijdrage: schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars en voorschotbedragen voor verwarming en water.
- d. modelreglement: Modelreglement bij splitsing in appartementen (1992).
- e. VvE: VvE Engelenburg 1 t/m 503 (oneven) te Haarlem.

Artikel 2 BESTEMMING APPARTEMENT

Binnen de VvE Engelenburg 1 t/m 503 (oneven) te Haarlem zijn er drie soorten appartementsrechten, bestemming woning, bestemming berging en bestemming garage. Voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik anders dan wonen is toestemming van de vergadering van eigenaars vereist.

Artikel 2a SLUITPLAN/SLEUTELSYSTEEM

- a. Bij ieder appartement behoren zes gelijke gecertificeerde sleutels volgens een sluitplan. De sleutels van het systeem zijn alleen met certificaat leverbaar.
- b. Het sluitplan houdt in dat een gecertificeerde sleutel toegang geeft tot de gemeenschappelijke toegangsdeuren van de portieken, de trappenhuisen en de gangen naar de bergingen, maar uitsluitend tot uw eigen voordeur en de deur van de berging(en) behorende bij uw appartement.
- c. De voordeur van het appartement en de deur van de berging(en) mogen alleen voorzien zijn van de sloten van het sluitplan.

- d. Het sluitplan/sleutelsysteem is in het complex aangebracht in verband met uw veiligheid en ter bescherming tegen inbraak.
- e. Vastgelegd is dat bij de overdracht bij de notaris van het appartementsrecht de verkoper de zes in lid a genoemde sleutels dient over te dragen.
- f. Bij verlies van een sleutel kan tegen overlegging van een politierapport bij de beheerder een nieuwe sleutel worden besteld. De kosten voor de nieuwe sleutel zijn voor rekening van de appartementseigenaar.
- g. Een beschadigde sleutel kan worden ingeleverd bij de beheerder, waarna via de beheerder een nieuwe sleutel kan worden besteld. De kosten voor de nieuwe sleutel zijn voor rekening van de appartementseigenaar.

Artikel 3 GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

- a. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan.
Hij moet daarbij inachtnemen het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement 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 eigenaars en gebruikers.
Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
De vergadering kan tot de in het eerste en tweede lid genoemde handelingen toestemming verlenen en een reeds verleende toestemming intrekken.
Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere eigenaars en gebruikers 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.
- b. Het is niet toegestaan zonder toestemming van de vergadering van eigenaars in of op de gemeenschappelijke gedeelten (onder andere galerijen, meterkasten) fietsen, bromfietsen, huisvuil, grofvuil of andere voorwerpen te plaatsen met uitzondering van eenvoudige potplanten ter verfraaiing. Het plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere voorwerpen is eveneens niet toegestaan door bezoekers, eigenaars en/of gebruikers. Bij overtreding zijn de eigenaars/gebruikers verantwoordelijk. Iedere eigenaars/gebruikers zijn gehouden de geëigende brandgangen en brandroutes voor doorgang vrij en beschikbaar te houden.
- c. In de gemeenschappelijke gedeelten en zaken is het niet toegestaan te roken. Dit geldt voor alle eigenaars/gebruikers, maar ook voor de bezoekers van de desbetreffende eigenaars/gebruikers. Laatstgenoemden zijn ook verantwoordelijk voor eventuele schades en/of boetes in deze.
- d. Herstel van schade welke ontstaat door het oneigenlijk gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten komt volledig ten laste van de veroorzaker van de schade.

- e. Het is toegestaan huisdieren te houden die binnen het appartement kunnen worden gehuisvest, met dien verstande dat bedoelde dieren aan andere eigenaars/gebruikers geen overlast bezorgen. Mocht verontreiniging in gemeenschappelijke gedeelten plaatsvinden, dan is de eigenaar van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen.
- f. Het is eigenaars/gebruikers verboden gemeenschappelijke installaties te bedienen op een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn. Ook is het niet toegestaan om zonder toestemming van de vergadering van eigenaars om voor privedoeleinden elektriciteit te onttrekken van de elektravoorziening in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van de VVE. Op verzoek van een eigenaar kan de vergadering van eigenaars toestemming verlenen tot het voor eigen rekening en risico aanbrengen van een elektrisch oplaadpunt bij parkeerplaatsen (indien aanwezig). Aan die toestemming kunnen nadere voorwaarden worden verbonden.

Artikel 4 BESCHERMING WOONGENOT

- a. Het is niet toegestaan muziek of andere geluiden te maken, waaronder tevens wordt verstaan het doen spelen van een radio of televisietoestel e.d. op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor andere eigenaars/gebruikers.
Om hinderlijke contactgeluiden te beperken, zoals lopen en schuiven van meubilair, zijn min of meer harde vloerbedekkingen (zoals vilt, kurk, parket, plavuizen, linoleum enz.) niet toegestaan, tenzij wordt aangetoond dat vloerbedekking de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met 10 dB of meer verbetert. Vloeren in keukens en sanitaire gedeelten en zaken zijn uitgesloten van deze eis.
Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat een isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) wordt bereikt van 10 dB(A). De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen. De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd.
- a 1. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.
- a 2. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.
- a 3. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen
- a 4. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm.

a 5: Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico

dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde norm voldoet.

a 6: Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder lid 6, dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of

vloerbedekking te verwijderen.

a 7: Het bepaalde in dit artikel geldt ten aanzien van harde vloerbedekking die na de vaststelling van dit reglement wordt aangebracht

- b. Het is niet toegestaan om voor 08.00 uur en na 20.00 uur werkzaamheden te verrichten die geluidsoverlast opleveren voor andere eigenaars/bewoners. Op zon- en feestdagen zijn deze activiteiten, zoals voorbeeld kloppen en boren, niet toegestaan respectievelijk voor 11.00 en na 18.00 uur. Dit is niet van toepassing op werkzaamheden die in opdracht van de VvE worden verricht.
- c. Het is verboden in privé gedeelten brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, grote hoeveelheden vuurwerk en andere zaken te hebben welke een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om het gebouw.
- d. Open vuur is niet toegestaan met uitzondering van elektrische en gas barbecues.
- e. Het is alleen toegestaan een motorloze afzuigkappen aan te brengen op het kanaal van mechanische ventilatie systeem.
- f. Datacommunicatie:
 - 1. Iedere eigenaar/gebruiker onthoudt zich van het verstoren van (draadloze) datavoorzieningen van de VvE en de overige eigenaars/gebruikers.
 - 2. Ingeval het vermoeden van een verstoring als bedoeld in het vorige lid bestaat, kan het bestuur op eigener beweging of op verzoek onderzoek in te laten stellen door een deskundige.
 - 3. Indien uit het onderzoek blijkt van een verstoring als bedoeld in het eerste lid en de oorzaak kan worden aangewezen, dan is de veroorzaker gehouden om zulks voor eigen rekening en risico terstond ongedaan te maken. De kosten van het onderzoek komen dan eveneens voor rekening van de veroorzaker van de (ver)storing.

Artikel 5 GEMEENSCHAPPELIJK BEZIT

Het appartementencomplex is gemeenschappelijk bezit van alle eigenaars. Voor wijziging aan de buitenzijde van het gebouw is de goedkeuring van de vergadering vereist. Dit is ook van toepassing op het schilderwerk. Dit staat los van goedkeuringen zoals bouwvergunningen e.d.

Artikel 5a

- a. Het aanbrengen van naamborden en vervanging van standaardhuisnummers mag alleen op of direct naast de entree van het eigen appartement.
- b. Het plaatsen van schotels en satellietantennes is slechts toegestaan binnen de balkonzijde en indien een schotel of satellietantenne niet nagelvast is bevestigd aan het gebouw of het balkon.
- c. Voor eigen rekening en risico is het eigenaars/gebruikers toegestaan om aan de buitenzijde van hun appartement rolluiken, screens en zonweringen te laten aanbrengen.
- d. Het is eigenaars/gebruikers toegestaan houten kozijnen te laten vervangen door een schuifpui, met dien verstande dat:
 - i. Het verzoek steeds moet tijdig toegelicht bij het bestuur worden ingediend.
 - ii. De kleur moet identiek zijn aan de kleuren van de huidige kunststof kozijnen
 - iii. De kosten van aanschaf, plaatsen en onderhoud zijn voor rekening en risico van de eigenaars/gebruiker.
 - iv. Een kettingbeding moet worden vastgelegd ten aanzien van het onderhoud indien de schuifpui bij een andere leverancier wordt aangeschaft; de kosten van onderhoud komen dan ten laste van de eigenaars/gebruikers en zijn rechtsopvolgers.

Artikel 6 VERHUUR VAN APPARTEMENT

- a. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. De appartementeigenaar blijft ten alle tijde aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien, één en ander conform artikel 24 van het modelreglement.
- b. Commerciële exploitatie van een appartement met de bestemming 'woning' is niet toegestaan. Onder commerciële exploitatie wordt onder meer verstaan gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, verhuur van appartementsrecht met bestemming woning aan toeristen is verboden.

Artikel 7 AFWEZIGHEID

Bij langere afwezigheid dan 30 dagen geniet de voorkeur dat een eigenaars/gebruikers aan de Beheerder kenbaar maakt wie het contactpersoon is ingeval van nood.

Artikel 8 FINANCIËN

Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in modelreglement artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in modelreglement artikel 32. De vergadering kan regelen vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging. De vergadering van eigenaars kan besluiten de administratie - waaronder dient te worden verstaan het incasseren van alle ontvangsten 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 de eigenaars en het bestuur, zoals een en ander nader zal worden geregeld in de desbetreffende overeenkomst - op te dragen aan een door haar aan te wijzen administratief beheerder en onder de voorwaarden als door haar met die beheerder zullen worden overeengekomen.

Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren en voor het nemen van conservatoire maatregelen.

Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering van eigenaars hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering van eigenaars.

Artikel 9

Bij te verwachten bestedingen voor werkzaamheden, conform de goedgekeurde begroting, die een bedrag van € 10.000,-- te boven gaan dienen door de beheerder drie offertes aangevraagd te worden. Deze dienen ter beoordeling te worden voorgelegd aan de vergadering van eigenaars. De vergadering van eigenaars kan een commissie aanstellen ter advies. Na fiatting door het de vergadering van eigenaars kan de beheerder tot aanbesteding overgaan.

Artikel 10

De maandelijkse voorschotbijdrage dient bij vooruitbetaling op de eerste werkdag van iedere kalender maand te zijn voldaan op de rekening van de VvE.

Artikel 11

Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, 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.

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, 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.

De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.

Conform modelreglement artikel 29 is het bestuur bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen:

- € 100,00 in geval van onredelijke hinder;
- € 100,00 in geval van geluidshinder;
- € 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd;
- € 50,00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten;
- € 250,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex;
- € 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken;
- € 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privégedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming;
- € 1.000,00 voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privégedeelte;
- € 1.000,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie;
- € 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privégedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken;
- € 100,00 in geval van plaatsing van verboden objecten in de tuin en/of op het balkon;
- € 50,00 voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin en/of op het balkon;
- € 1.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring;
- € 100,00 in het geval van ernstige verstoring van de Vergadering van Eigenaars.
-

De in dit artikel opgesomde boetes zullen slechts na het verzenden van een schriftelijke waarschuwing aan de betrokkene kunnen worden opgelegd. Beroep ten aanzien van de oplegging van boetes staat open bij de Vergadering van Eigenaars.

Artikel 12 INCASSOPROCEDURE

- a. Indien een appartementseigenaar de betaling van zijn of haar maandelijkse bijdrage, genoemd in artikel 10, niet volledig en op tijd nakomt, zal de beheerder de in gebreke zijnde eigenaar binnen tien dagen een schriftelijke herinnering sturen.
- b. Indien naar aanleiding van de herinneringsbrief geen volledige betaling volgt, stuurt de beheerder een aanmaningsbrief naar de in gebreke zijnde eigenaar. De eigenaar dient binnen de in de aanmaningsbrief gestelde termijn de achterstallige bijdrage geheel te voldoen.
- c. Indien naar aanleiding van de aanmaningsbrief geen volledige betaling volgt, is de beheerder namens de VvE bevoegd het dossier over te dragen aan een incassobureau, dan wel opdracht te verstrekken aan een gerechtsdeurwaarder om een gerechtelijke procedure (waaronder proceshandelingen en het optreden als gemachtigde) te voeren en verder al het nodige ter incassering te verrichten (waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling).
- d. Onder handelingen ter incassering door de gerechtsdeurwaarder is tevens begrepen de ten uitvoerlegging van een tegen de in gebreke zijnde eigenaar gewezen vonnis, op een wijze als door de gerechtsdeurwaarder wenselijk geachte ter incassering van de vordering. Ook voor wat betreft de tijdens de incassoprocedure vervallen c.q. te vervallen en door de nalatige eigenaar te betalen bedragen en/of kosten.

- e. Totdat de vordering ter incassering uit handen is gegeven, kan bij de beheerder een verzoek tot een betalingsregeling worden gedaan. Zo nodig treedt de beheerder met het bestuur in overleg over een verzoek tot een betalingsregeling
- f. De beheerder zal de vordering van de VvE op de in gebreke zijnde eigenaar niet eerder uit handen geven dan nadat de desbetreffende eigenaar is aangemaand als bedoeld in lid b.
- g. De bevoegdheid van de beheerder, bedoeld in lid d, het dossier over te dragen aan een incassobureau, dan wel de opdracht te verstrekken aan een gerechtsdeurwaarder vindt plaats uiterlijk vijf weken nadat de maandelijkse bijdrage was verschuldigd.
- h. Overige gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten komen ten laste van de in gebreke zijnde appartementseigenaar.

Artikel 13 SLOTBEPALINGEN

Voor alle gevallen waarin het modelreglement of het huishoudelijk reglement niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaars.

=== x x === x x ===

HHR versie 2022: vastgesteld door de Algemene Ledenvergadering op 2 november 2022

=== x x === x x ===