

Vereniging De Planeet te Berkel en Rodenrijs

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERSIE 127/04

7 maart 2023



Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaren / bewoners van Vereniging De Planeet te Berkel en Rodenrijs.

HET REGLEMENT

Artikel 1

Alle bepalingen in dit huishoudelijk reglement zijn ondergeschikt aan de artikelen genoemd in de wet en de statuten d.d. 28 november 1998 en de statutenwijzigingen d.d. 18 oktober 2002, 28 maart 2003 en 13 september 2016.

Artikel 2

Indien een bepaling in het Huishoudelijk Reglement in strijd is met de Statuten of de Wet heeft dit slechts nietigheid van de betreffende bepaling tot gevolg.

Artikel 3

Waar in dit reglement 'hij' staat vermeld, kan ook 'zij' worden gelezen.

Waar in dit reglement eigenaar/lid/bewoner staat vermeld, wordt ook huurder of gebruiker bedoeld.

Artikel 4

Wat betreft het gebruik van de woningen geldt het volgende:

- a. De vergadering van eigenaren is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik en beheer van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het de statuten daarover geen bepalingen bevat;
- b. Het bestuur is bevoegd om de regels uit dit reglement te doen handhaven, alsmede in individuele gevallen ontheffing te verlenen voor het bepaalde in de hierna volgende artikelen van het reglement;
- c. Het bestuur is bevoegd bij overtreding van de regels uit dit reglement gevolg te geven aan de bepalingen uit het de statuten. Het bestuur is bevoegd in gevallen van aanhoudende overlast een boete op te leggen van ten hoogste 10 maal de maandelijkse bijdrage per incident, te boeken ten gunste van de algemene reserve;
- d. De ontheffing die het bestuur verleent, behoeft de goedkeuring van de eerstvolgende vergadering van eigenaren.

Artikel 5

In navolging van artikel 11 uit het de statuten verklaart iedere woningeigenaar dat hij bereid is de in het Huishoudelijk Reglement vervatte regels met betrekking tot de woningen na te leven. De woningeigenaar blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de woning en tijdige betaling van de bijdragen.

Artikel 6

Een lid van de vereniging dient bij voorgenomen verkoop van zijn woning het bestuur en de administrateur van de vereniging uiterlijk 48 uur na ondertekening van het koopcontract in kennis te stellen van naam en adres van de beoogde kopers. Bij voorgenomen verkoop is het lid van de vereniging verplicht de potentiële kopers vóór ondertekening van het koopcontract in kennis te stellen van het Huishoudelijk Reglement. Het bestuur verplicht eigenaren, die hun woning verkopen, de notaris te verzoeken de verkoop te melden bij de administrateur van de vereniging.

HET BESTUUR

Artikel 7

- a. Er zal een bestuur functioneren van minimaal 3, maximaal 5 leden.
- b. Beslissingen worden door het bestuur met meerderheid van stemmen genomen. Wanneer tijdens een bestuursvergadering een even aantal stemmen aanwezig is, wordt voorafgaand aan de stemming afgesproken wiens stem niet meetelt als er sprake blijkt van staking van de stemmen.
- c. De bestuursfuncties worden door het bestuur onderling verdeeld. Minimaal één van de leden fungeert als voorzitter.
- d. Het bestuur is gerechtigd tot het doen van alle uitgaven welke in de door de algemene ledenvergadering goedgekeurde begroting staan vermeld of welke zijn gebaseerd op een ander soort besluit van de algemene leden vergadering of het meerjarenonderhoudsplan.
- e. Het bestuur is gerechtigd, zonder machtiging van de vergadering, € 10.000, - per niet begrote gebeurtenis uit te geven, een en ander in geval van calamiteiten. Indien het door de ernst en de dringendheid van de situatie niet mogelijk is vooraf een machtiging te vragen tot het doen van hogere uitgaven, is het bestuur verplicht zo snel mogelijk verantwoording af te leggen aan de eigenaren, middels een brief en hierna de eerstvolgende ledenvergadering..

Artikel 8

Het bestuur vergadert telkens als de voorzitter, de overige leden of de administrateur dit noodzakelijk achten. Na kennisgeving van deze wens aan de voorzitter of de administrateur zal deze binnen 14 dagen na ontvangst van een dergelijke kennisgeving een vergadering houden. Indien binnen deze termijn geen vergadering is gehouden zijn de aanvragers bevoegd zelf een vergadering uit te schrijven welke zelf zijn voorzitter kiest.

KASCOMMISSIE

Artikel 9

- a. Er zal een kascommissie functioneren bestaande uit minimaal 1 lid en maximaal drie leden.
- b. De kascommissie geeft haar oordeel over de ontvangsten, de uitgaven en het beheer van de financiën van de vereniging, twee weken voor de jaarlijkse ledenvergadering ontvangt zij hiervoor de stukken van de administrateur / beheerder.
- c. De kascommissie zal jaarlijks aan de vergadering verslag uitbrengen over het afgelopen boekjaar gevoerde beheer en de door de administrateur over dat jaar gemaakte balans en exploitatierekening en toelichting.
- d. De kascommissie is gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de vereniging die betrekking hebben op de administratie en het beheer van de vereniging.
- f. De administrateur is verplicht aan de kascommissie alle gewenste inlichtingen te verstrekken en desgewenst de kas en waarborgfondsen van de vereniging te tonen.

NOODMAATREGELEN

Artikel 10

- a. Alleen het bestuur is bevoegd in geval van nood (bijvoorbeeld bij storm- en waterschade) noodvoorzieningen te treffen. Het bestuur kan zich bij deze laten vertegenwoordigen door een derde.
- b. De eigenaren worden verzocht aan het bestuur of de administrateur op te geven, wie is aangewezen zich in geval van calamiteiten, toegang tot de woning te verschaffen. Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor deze opgave en dienen wijzigingen direct door te geven.

BETALINGEN AAN DE VERENIGING

Artikel 11

- a. De VvE bijdragen dienen maandelijks bij vooruitbetaling aan de VvE te worden voldaan.
- b. Jaarlijks wordt door de administrateur een begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ontworpen en aan de jaarlijks vergadering voorgelegd. Deze vergadering stelt de begroting vast.
- c. Indien een automatische betaling wordt gestorneerd / niet wordt uitgevoerd, dan dient het betreffende lid, zonder dat deze daarvoor aangesproken hoeft te worden door de administrateur, per ommegaande te zorgen voor aanzuivering van de betalingsachterstand.
- d. Indien een lid het nalaat om, na één schriftelijke aanmaning, zijn achterstand aan te zuiveren, dan is het bestuur, zonder dat hiervoor toestemming aan de algemene ledenvergadering hoeft te worden gevraagd, bevoegd om een incasso- of gerechtelijke procedure op te starten teneinde de achterstand plus de wettelijk verschuldigde rente met een minimum van € 12,50 incassokosten geïncasseerd te krijgen.

MACHTIGING IN VERGADERING

Artikel 12

Ieder der eigenaren is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan niet lid van de vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. Machtigingen dienen voor de vergadering schriftelijk aan de administrateur van de vereniging overlegd te worden. Iedere stemgerechtigde kan voor ten hoogste twee andere leden een stem uitbrengen.

HET GEBRUIK VAN DE WONING

Artikel 13

- a. De vereniging heeft ten doel het verzorgen en in goede staat houden van het buitenonderhoud. Onder dit buitenonderhoud vallen niet: dakramen, beglazing, de achterpui, hang- en sluitwerk, onderhoud van de tuinen en alle overige door eigenaren/bewoners zelf aangebrachte voorzieningen.
- b. De eigenaren moeten er gezamenlijk zo veel mogelijk toe bijdragen dat de inbraakveiligheid van de woning maximaal wordt gewaarborgd.
- c. Het is niet toegestaan voorwerpen, van welke aard en omvang ook, uit ramen te werpen.
- d. In de dakgoten en andere waterafvoervoorzieningen van de woning mag geen afval of ander huisvuil worden gedeponeerd. Eigenaren / gebruikers dienen de dakgoten

- en gootstukken van de dakramen periodiek te controleren en van vuil en aanslag te ontdoen.
- e. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan medebewoners (b.v. stank- of geluidsoverlast of overlast vanuit hygiënisch oogpunt en dergelijke is niet geoorloofd)
 - f. De eigenaar is verplicht medewerking te verlenen aan het uitvoeren van werkzaamheden ten behoeve van reiniging en eventueel onderhoud van de woning.
 - g. Het is verboden de daken van de woning te betreden anders dan met toestemming van het bestuur. Dit in verband met de mogelijke schade die aangebracht kan worden. Denk hierbij aan lekkages. De VvE is niet verzekerd voor aansprakelijkheden bij een ongeval.
 - g. Het is toegestaan een vlaggenstokhouder te bevestigen, echter is dit geheel op eigen risico van de woninggerechtigde.
 - h. Eigenaren dienen zelf te zorgen voor een glas- en opstalverzekering. Zie verder artikel 20f.
 - i. De vereniging is niet verantwoordelijk voor ongediertebestrijding in en rondom de woningen (zoals muizenoverlast of wespennesten)

ADRESGEGEVENS Vereniging

Artikel 14

Via <https://jenmvvebeheer.twinq.nl/> kunt u relevante stukken van de vereniging terugvinden (notulen van de voorgaande ledenvergaderingen, jaarstukken e.d.). Inloggegevens zijn bij de eigenaar bekend of kunnen bij de beheerder worden opgevraagd.

BEPERKING VAN OVERLAST

Artikel 15

Tussen 22.00 en 07.00 uur moet het rustig zijn. Boren, timmeren, zagen, schuren en andere contactgeluiden-producerende werkzaamheden mogen door de week alleen van 08.00 tot 22.00 uur en in het weekeinde van 10.00 tot 22.00 uur worden uitgevoerd.

Overigens zorgt men er in het algemeen voor dat bij het gebruik van radio, televisie, recorder, muziekinstrument of geluidsproducerende apparatuur geen hinder door andere bewoners uit de wijk wordt ondervonden. Hetgeen ook voor de buitenruimten geldt.

Artikel 16

Het is niet toegestaan in de woning een beroep uit te oefenen dat de omwonenden overlast bezorgd.

Artikel 17

Het bestuur treedt bemiddelend op in geval van vermeende overlast. In alle overige gevallen van overlast waarover geen specifieke regels in het Huishoudelijk Reglement zijn opgenomen, zal het bestuur indien nodig optreden.

OP-AAN-ONDERBOUW

Artikel 18

Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van het bestuur is verboden. Tevens is het niet toegestaan planten/begroeiing tegen de gevel op te laten groeien, tenzij de beplanting langs een speciaal bedoelde voorziening wordt geleid.

Artikel 19

Het is niet toegestaan apparaten, zoals schotels, antennes, airco, of iedere andere vorm van buitenophanging aan de gevel en daken te bevestigen zonder de schriftelijke toestemming van het bestuur. Ditzelfde geldt voor het aanbrengen van zonwering. Mocht er onverhoopt schade ontstaan aan de woning met als oorzaak de door u gebouwde constructie, dan zullen alle kosten die het herstel met zich mee brengen, bij u worden verhaald. Indien u wijzigingen aan de buitenschil, zijnde daken, gevels of schuren wilt aanbrengen, wijzen wij u erop dat er formeel schriftelijk toestemming gevraagd dient te worden aan de VvE. Uw schriftelijke aanvraag kunt u insturen via info@vvebeheer.net.

Het bestuur zal uw aanvraag bekijken en u zo spoedig mogelijk berichten of u aanvraag akkoord is bevonden.

PROCEDURES

Artikel 20

Voor alle wijzigingen die door een eigenaar worden aangebracht aan de gevel of het dak (zonnepanelen, zonwering, airco etc.) van de woning geldt dat de eigenaar hiervoor zelf aansprakelijk en verantwoordelijk is. De vereniging draagt hierbij geen verantwoordelijkheid en is niet aansprakelijk voor schade als gevolg van het plaatsen/de aanwezigheid van deze aangebracht wijzigingen.

a. Kleurstelling buitenschilderwerk

Het wijzigen van de kleurstelling van het buitenschilderwerk is niet toegestaan, tenzij de ledenvergadering hier akkoord voor heeft gegeven, met uitzondering van de achtergevel.

b. Plaatsen van een dakkapel

Het plaatsen van een dakkapel, zowel binnen als buitenboord, is toegestaan. Er dient voorafgaand aan de werkzaamheden een melding gedaan te worden bij de administrateur of het bestuur. Tevens dient de dakkapel op een deugdelijke manier te worden aangebracht door een erkend bedrijf volgens de wettelijke normen en dient de dakkapel qua ontwerp overeen te komen met de overige dakkapellen in de wijk. De verantwoordelijkheid van de plaatsing van een dakkapel ligt bij de eigenaar. Schade aan de woning als gevolg van de aanwezigheid van de dakkapel is voor risico van de eigenaar.

c. Plaatsen van zonnepanelen

- U dient vooraf een schriftelijk verzoek inclusief technische specificaties in bij de Vereniging, via J&M VvE Beheer (info@vvebeheer.net).
- De zonnepanelen moeten worden geplaatst door een professionele partij;
- Er worden enkel zonnepanelen geplaatst op het eigen dakoppervlak, niet van de burens;
- Plaatsing van zonnepanelen geschiedt bij voorkeur op het platte dak. Plaatsing op het schuine dak is toegestaan, mits de eigenaar vooraf zorgt voor een constructieberekening. Het is de vereniging niet per woning bekend hoe de staat is van het dak(beschot) en of het dak de belasting aankan. Plaatsing op de schuurdaken is toegestaan mits de panelen plat worden bevestigd aan de bestaande bevestigingen van de dakplaten aan de schuur (er mag niet worden geboord in de schuurdaken). De panelen mogen dus niet in de hoek worden geplaatst, maar alleen plat op het dak;
- Het plaatsen van zonnepanelen is volledig op risico van de eigenaar van de betreffende woning. De vereniging kan op geen enkele wijze aansprakelijk worden gesteld voor schade aan het platte of schuine dak of schuurdak als een eigenaar besluit zonnepanelen te plaatsen;
- Er mag niet geboord worden in de daken, tenzij hiervoor schriftelijk toestemming is verleend door het bestuur;

- De tegels welke op het dak aanwezig zijn vanwege de brandoverslag dienen gehandhaafd te blijven en mogen niet verplaatst worden;
- Het is niet toegestaan kabels door een bestaande rookgasafvoer naar binnen te trekken, vanwege brandgevaar. Indien er een gat dient te worden geboord in de bitumen dakbedekking van het platte dak, dient u hiervoor toestemming te vragen aan het bestuur van de vereniging. Indien er een gat wordt geboord in het houten dakbeschot, dient u dit schriftelijk te melden bij het bestuur en gebeurt dit op geheel eigen risico. Schade aan het dak of lekkages als gevolg van het geboorde gat, komen geheel voor rekening van de eigenaar van de woning;
- Eventuele schade direct of indirect als gevolg van het plaatsen van de zonnepanelen zijn voor de aanvrager en kunnen niet ten laste of verantwoording van Vereniging De Planeet komen;
- Bij werkzaamheden in opdracht van de Vereniging aan het dak dienen zonnepanelen te worden verwijderd. De kosten hiervoor zijn voor de eigenaar.

d. Plaatsen van airco's

- U dient vooraf een schriftelijk verzoek inclusief technische specificaties in bij de Vereniging, via J&M VvE Beheer (info@vvebeheer.net).
- De airco moet worden geplaatst door een professionele partij;
- Plaatsing van een airco geschiedt op het platte dak;
- Er mag niet geboord worden in het dak, tenzij hiervoor schriftelijk toestemming is verleend door het bestuur;
- De tegels welke op het dak aanwezig zijn vanwege de brandoverslag dienen gehandhaafd te blijven en mogen niet verplaatst worden;
- Het is niet toegestaan kabels door een bestaande rookgasafvoer naar binnen te trekken, vanwege brandgevaar. Indien er een gat dient te worden geboord in de bitumen dakbedekking van het platte dak, moet hiervoor toestemming worden gevraagd aan het bestuur van de vereniging. Indien er een gat wordt geboord in het houten dakbeschot, dient u dit schriftelijk te melden bij het bestuur en gebeurt dit op geheel eigen risico. Schade aan het dak of lekkages als gevolg van het geboorde gat, komen geheel voor rekening van de eigenaar van de woning;
- Eventuele schade direct of indirect als gevolg van het plaatsen van de airco zijn voor de eigenaar/aanvrager en kunnen niet ten laste of verantwoording van Vereniging De Planeet komen;
- Bij werkzaamheden in opdracht van de Vereniging aan het dak dient de airco te worden verwijderd. De kosten hiervoor zijn voor de eigenaar.

e. Vervangen enkelglas naar dubbelglas

Het is toegestaan om op eigen kosten enkelglas te vervangen voor dubbelglas. Hiervoor is een eigenaar ook zelf verantwoordelijk. Echter aangezien de vereniging verantwoordelijk is voor het buitenonderhoud van de kozijnen aan de voorgevel, dient hiervan melding te worden gemaakt. De eigenaar dient na vervanging zelf zorg te dragen dat op redelijke termijn eventuele glaslatten in de juiste kleur worden geschilderd.

f. Aanbrengen van overige wijzigingen aan de schil van de woning

Het doel van de vereniging is het uitvoeren van het buitenonderhoud. Hieronder vallen de werkzaamheden aan de schil. Voor alle wijzigingen die u wenst aan te brengen aan de schil van het gebouw, dient u vooraf een verzoek in te dienen bij het bestuur van de vereniging (per e-mail via info@vvebeheer.net). Zo is het wijzigen van een voordeur toegestaan, mits deze dezelfde kleur behoudt als alle voordeuren in de straat (echter hiervoor dient nog wel toestemming te worden gevraagd.). Andere voorbeelden van wijzigingen aan de schil zijn het maken van een aanbouw, aanleggen van een pergola/serre of het maken van een lichtstraat. Het bestuur bepaalt, in overleg met een bouwkundige, of de wijziging past binnen de uniformiteit van de wijk. Een verzoek kan worden ingediend via J&M VvE Beheer. In verband met onderhoud is het van belang wijzigingen te melden!

- g. Elke eigenaar dient voor zijn woning een opstal- en glasverzekering af te sluiten. Bij schade aan de woning (die valt onder de glas- of opstalverzekering), dient de eigenaar contact met de verzekering op te nemen en te overleggen of de verzekering hiervoor een bedrijf aanstuurt, of dat de eigenaar zelf een bedrijf mag aansturen. De eigenaar dient in dat geval zelf een bedrijf in te schakelen voor herstel en dit met de verzekering financieel af te handelen.

SLOT

Artikel 21

Wijzigingen aan de architectuur van de woning, zijn niet toegestaan.

Artikel 22

Voor alle gevallen waarin het Huishoudelijk Reglement of het Reglement van Splitsing niet voorziet, beslist de vergadering van de vereniging van eigenaren.

PROCEDURE AANVRAAG VERHUUR (deze procedure is niet van toepassing voor woningen in eigendom van 3B Wonen)

Artikel 23

Voorwaarden voor toestemming tot verhuur:

- Een periode van maximaal 2 jaar.
- De woning mag slechts eenmaal voor bovengenoemde periode worden verhuurd.
- De woning mag worden verhuurd aan een gezin bestaande uit de hoofdhuurder, diens partner.
- Een echtpaar zonder kinderen.
- Een alleenstaande.

De woning mag niet worden verhuurd:

- Voor een periode langer dan hierboven genoemd.
- Voor een tweede maal na de eerste periode.
- Aan meer dan een persoon zonder verbintenis (meerpersoonshuishoudens).
- Voor periode korter dan 1 jaar, tenzij het bestuur hiermee akkoord gaat.
- Aan een bedrijf.

Artikel 24

In geval van geschil neemt het bestuur een besluit tot aan de eerst volgende ledenvergadering.

**Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld op de ledenvergadering van 2 maart 2010.
Dit reglement is gewijzigd op de algemene ledenvergadering van 7 maart 2023.**