

Vereniging van Eigenaars

De 4 Werelden

Hongerlandsedijk 2 - 532
3201 LW Spijkenisse



Huishoudelijk Reglement

Vastgesteld d.d.
5 november 2019

VOORWOORD

Voor u ligt het document Huishoudelijk Reglement van het appartementencomplex:

“De 4 Werelden”

In een appartementencomplex van 253 appartementen en 7 commerciële ruimtes als De Vier Werelden dienen regels te worden opgesteld om een prettig woongenot voor eenieder te kunnen waarborgen.

Deze regels zijn niet om de vrijheid van de bewoners te beperken en zijn ook zeker niet bedoelt als betutteling maar dienen wel als normaal geldende fatsoen- en gedragsregels om ons appartementencomplex leefbaar te houden.

De regels zijn er ook voor om het uiterlijk en netheid van ons complex te waarborgen, hetgeen niet alleen in de waarde van uw en ons eigendom terugkomt maar ook een goed woongenot zal creëren.

Afspraken en regels op diverse gebieden zijn onontbeerlijk, het is echter nog belangrijker dat eenieder zich aan die regels houdt. Daarnaast dienen wij allemaal een gezamenlijke inspanning te leveren waarbij u anderen, waarvan u ziet dat zij zich niet aan de afspraken houdt, erop wijst dat zij zich aan de afspraken en regels dienen te houden.

Dit Huishoudelijk Reglement is gemaakt in aanvulling op het navolgende:

- Burgerlijk Wetboek, Titel 9 Boek 5 (Appartementsrechten en VvE's) en waar van toepassing Boek 2 (Verenigingen Algemeen)
- Splitsingsakte van 11 september 2007
- Modelreglement van 17 januari 2006

en vervangt alle voorgaande versies van het Huishoudelijk Reglement.

Inhoud huishoudelijk reglement

1. Algemene bepalingen
2. Organisatie & bestuur
3. Vergadering & besluitvorming
4. Toegang en orde
5. Activiteitendek
6. Parkeerdek
7. Boetebepalingen
8. Indexering
9. Slotbepalingen

1. Algemene bepalingen

- 1.1 Dit huishoudelijk reglement is een aanvulling op het splitsingsreglement.
- 1.2 Alle gebruikers worden geacht deze reglementen te kennen en na te leven.
- 1.3 Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor alle bewoners/gebruikers van het appartementencomplex De Vier Werelden.

In de huurovereenkomsten moeten de splitsingsakte, het splitsingsreglement en het geldende huishoudelijk reglement van toepassing worden verklaard. Eigenaars moeten ervoor zorgdragen dat er in de door hen afgesloten huurovereenkomsten geen bepalingen staan die in tegenspraak zijn met de bepalingen gesteld in deze reglementen.

2. Organisatie & bestuur

- 2.1 Indien een appartement voor langere tijd niet wordt bewoond, bijvoorbeeld voor een week of langer, is het aan te bevelen dit te melden bij de secretaris van de VvE, zo mogelijk met opgave van een adres bij wie een sleutel aanwezig is, voor het geval dat zich een calamiteit (bijvoorbeeld waterlekage) in het appartement zou voordoen. Het bestuur heeft dan de mogelijkheid een calamiteitenlijst samen te stellen.
- 2.2 Het bestuurs-publicatiebord wordt beheerd door de secretaris en bevat alleen officiële publicaties en informatie van het bestuur en haar commissies en na overleg met de secretaris de officiële mededelingen voor de huurders. De secretaris zorgt voor het actueel houden van de publicaties en de informatie en verwijdt publicaties en informatie, zodra deze niet meer nodig dan wel actueel zijn.
- 2.3 Het algemene publicatiebord kan door elke bewoner/gebruiker worden gebruikt voor persoonlijke publicaties en informatie zolang deze niet discriminerend, beledigend of in strijd zijn met de goede normen en zeden.
De secretaris ziet erop toe dat dit publicatiebord ordelijk oogt.
- 2.4 Het bestuur is bevoegd tot uitgaven van de vereniging betreffende, welke niet begroot zijn in de meerjaren onderhoudsbegroting, tot een maximumbedrag van € 2.500,- per gebeurtenis, met een maximum van € 5.000,- per jaar.
Deze bedragen zullen jaarlijks worden geïndexeerd overeenkomstig Artikel 8.

Voor overige werkzaamheden die dienen te worden verricht zal het bestuur aan de Vergadering van Eigenaars, indien mogelijk, drie offertes voorleggen van drie verschillende bedrijven. De Vergadering van Eigenaars zal besluiten aan welk bedrijf de opdracht namens de VvE zal worden verstrekt, waarbij de beste prijs/kwaliteitsverhouding uitgangspunt zal zijn.
De voorzitters van het bestuur en de technische en financiële commissie zullen de Vergadering van Eigenaars adviseren.

- 2.5 Facturen kunnen alleen worden betaald indien de geleverde diensten dan wel goederen conform de opdracht zijn uitgevoerd, dan wel geleverd. Tevens dient bij elke factuur een getekende aflever bon of werk bon te zijn toegevoegd, welke is getekend door die persoon die inzicht heeft in de kwaliteit en kwantiteit van het geleverde en die daartoe gerechtigd is namens het bestuur.
Voor het vervangen van onderdelen, materialen en werkzaamheden welke buiten de overeenkomst vallen, zal te allen tijde eerst goedkeuring van de opdrachtgever (of daartoe bevoegd persoon) noodzakelijk zijn alvorens deze betaalbaar gesteld kan worden.

- 2.6 Declaratieformulieren van bestuurs- en/of commissieleden moeten voor betaling ondertekend zijn door het betrokken lid dat de declaratie indient en door twee bestuursleden.
- 2.7 Het Bestuur beheert alle tekeningen en documenten die betrekking hebben op de (bouw) technische installaties van De 4 Werelden. Het archief kan op aanvraag door elke eigenaar worden geraadpleegd. Een aanvrager mag, na hiervoor te hebben getekend, alleen stukken uit het archief meenemen om er zelf kopieën van te maken. Dezelfde dag moeten deze stukken weer worden geretourneerd en opgeborgen in het archief.
- 2.8 Het bestuur draagt er zorg voor dat een eenvoudig overzicht wordt verstrekt van inkomsten en uitgaven.
De uitgaven worden uitgesplitst in separate posten, welke een helder beeld geven van de verschillende soorten uitgaven. Daarnaast zal inzichtelijk gemaakt worden welke afwijkingen erop welke post hebben plaatsgevonden en de eventuele reden daarvan.

3. Vergadering en besluitvorming

- 3.1 Alle besluiten genomen in de Vergadering van Eigenaars worden vastgelegd en gepubliceerd in het systeem van de financiële administratie van de beheerder van de VvE.
- 3.2 Met de agenda van zowel de Vergadering van Eigenaars, als bestuursvergaderingen wordt inzicht gegeven in alle te bespreken onderwerpen. Op de agenda van de Vergadering van Eigenaars wordt bij elk agendapunt tevens vermeld of over dat betreffende punt een besluit vereist is. De agenda voor de vergaderingen wordt met de bijbehorende informatie tijdig aan alle eigenaars toegezonden. De agenda voor elke bestuursvergadering wordt daarnaast tijdig gepubliceerd op het publicatiebord
- 3.3 Indien tijdens een Vergadering van Eigenaars-besluiten vereist zijn, worden vooraf door de Vergadering van Eigenaars stemopnemers benoemd.
- 3.4 Als de meerderheid van de Vergadering van Eigenaars dit wenst, wordt over personen en andere onderwerpen schriftelijk gestemd. In alle andere gevallen wordt gestemd door handopsteking.
- 3.5 Alle ingekomen stukken welke betrekking hebben op de Vergadering van Eigenaars worden genoemd in de agenda of op een bijlage daarvan en worden verder behandeld op de Vergadering van Eigenaars.
- 3.6 De voorzitter van de Vergadering van Eigenaars wordt in principe gekozen uit de eigenaars van de appartementen van het wooncomplex De 4 Werelden. De Vergadering van Eigenaars heeft echter het recht een externe voorzitter te benoemen.
De voorzitter wordt verkozen voor een periode van maximaal 4 jaar en is als zodanig terstond herkiesbaar met de minimale steun van tenminste de helft + 1 van de ter Vergadering van Eigenaars aanwezige leden.

4. Toegang en orde

4.1 Algemeen

- 4.1.1 Het gebouw is uitsluitend toegankelijk voor bewoners/gebruikers, hun gasten en personen welke werkzaamheden voor hun verrichten. Verder voor bedrijven, hun personeel, hun leveranciers en klanten. De toegang voor hen is echter beperkt tot die routes, die de kortste weg vormen tussen de centrale ingang en bedrijf.
- 4.1.2 Het betreden van het dak en de technische ruimten is alleen toegestaan aan leden van het bestuur of personen die werken in opdracht van het bestuur.
- 4.1.3 Bewoners/gebruikers moeten zich bewust zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het gebouw. Zij moeten derhalve onder meer:
- a. ongewenste en/of gevaarlijke situaties signaleren en deze melden aan het bestuur en/of waar nodig aan de wettelijk bevoegde instanties;
 - b. na gebruik van toegangsdeuren zeker stellen dat deze weer gesloten zijn;
 - c. geen toegang aan onbekenden verlenen en niet op het eerste signaal, zonder informatie te vragen de algemene toegangsdeur openen;
 - d. geen toegang verlenen aan colporteurs of collectanten, tenzij men met een legitimatiebewijs aantoont dat men collecteert voor een algemeen erkende instelling;
 - e. beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten direct melden bij het bestuur.
- 4.1.4 Bewoners/gebruikers moeten zorgvuldig zijn met de uitgifte c.q. het uitlenen aan derden van sleutels of zenders welke dienen voor de toegang van appartementen, (centrale) toegangsdeuren, parkeerdek en/of bergruimten. De eigenaar of gebruiker blijft volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van misbruik van, door onzorgvuldig gedrag, gestolen en/of kwijtgeraakte of aan derden verstrekte sleutels of zenders. Bij verlies of vermissing van voornoemde zaken wordt geadviseerd hiervan aangifte te doen bij de politie en dit te melden aan het bestuur. Huurders moeten deze voorvallen tevens melden aan de woningbouwcorporatie.
- 4.1.5 Elke bewoner/gebruiker moet voorkomen dat enige gemeenschappelijke ruimte wordt verontreinigd door weggegooid of achtergelaten afval als papier, kauwgom, sigaretten of sigarenpeuken of enig ander afval. Indien dit toch plaatsvindt, moet de vervuiler zelf zorgdragen voor de reiniging of de reiniging op zijn kosten laten verrichten. Indien de vervuiler hieraan binnen 24 uur geen gehoor geeft, kan het bestuur aan derden hiertoe opdracht geven; de kosten hiervan zullen op de vervuiler worden verhaald.
- 4.1.6 Elke bewoner/gebruiker moet voorkomen dat in enige gemeenschappelijke ruimte of aan enige gemeenschappelijke zaak schade wordt toegebracht. Indien toch schade wordt toegebracht, veroorzaakt door hem zelf, door één van zijn huisgenoten of personeel welke werkzaamheden voor hem verricht, moet de bewoner/gebruiker zorgdragen voor de reparatie of de reparatie op zijn kosten laten verrichten.

- 4.1.7 Toegangsdeuren tot elke gemeenschappelijke ruimte moeten, mede met betrekking tot brandweervoorschriften, steeds worden gesloten en mogen niet in de open stand worden geblokkeerd.

Het is niet toegestaan automatisch werkende toegangsdeuren op enigerlei wijze te blokkeren of te hinderen in hun beweging teneinde schade aan deze deuren en mechanismen te voorkomen. Kosten van herstel bij schade welke ontstaat door overtreding hiervan komen voor rekening van de veroorzaker. Elke bewoner/gebruiker moet erop toezien dat zijn gasten, leveranciers etc. zich aan deze regel houden en is verantwoordelijk voor hun overtredingen en de eventuele ontstane schade.

- 4.1.8
- a. Het is niet toegestaan te roken op/in enige gemeenschappelijke ruimte waaronder trappenhuis, lift, centrale entree, etagegangen, kelderverdieping en kas met uitzondering van het activiteitendek;
 - b. Het is niet toegestaan rijwielen, motorrijwielen, kindercar's, kinderspeelgoed, meubilair, anders dan door de vereniging geplaatst meubilair, wand en deurversieringen anders dan door de vereniging bepaald, (deur)matten, vuilniszakken of (kleine) vuilcontainers, oud papier of enig afval in wat voor verpakking ook, of obstakels van welke aard ook te plaatsen of te laten plaatsen.
 - c. Het is niet toegestaan rolstoelen, rollators, (elektrische) mobiliteitshulpmiddelen te plaatsen anders dan welke speciaal hiervoor aangewezen zijn.
 - d. Het is niet toegestaan werkzaamheden zoals zelfbouw, onderhoud of reparaties e.d. te verrichten of laten verrichten aan c.q. in enige gemeenschappelijke ruimte. Dit betreft ook het bewerken van muren, deuren, etc. in de gemeenschappelijke ruimtes welke eigendom zijn van de VvE.
 - e. Het is niet toegestaan zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen of armaturen van de algemene verlichting of andere gemeenschappelijke installaties en voorzieningen te verrichten.
- 4.1.9 Het is niet toegestaan het gebouw via de hoofdingang en /of zijdeuren en toegangsdeuren van het parkeerdek met een (brom-)fiets te betreden of te verlaten, hiervoor moeten de (brom)fiets in- en uitgangen gebruikt worden.
- 4.1.10 Het is niet toegestaan verbrandingsmotoren te starten en/of auto's, brom- of snorfietsen te laten draaien, anders dan op het parkeerdek en dan alleen voor een korte tijd, nodig om op het parkeerdek te komen of te verlaten. Het laten draaien van aggregaten is in het geheel niet toegestaan.
- 4.1.11 Elke bewoner moet zich onthouden van elke vorm van luidruchtigheid, veroorzaakt door muziek of elke andere vorm van harde geluiden, zowel in de gemeenschappelijke ruimten als ook geluid uittredend uit de privéruimten.
- 4.1.12 Er mag geen geluidshinder worden veroorzaakt op maandag t/m/ vrijdag van 19.00 uur tot 09.00 uur en op zaterdag en zondag van 18.00 uur tot 10.00 uur.

- 4.1.13 Indien goederen en/of materialen van en naar een appartement of bedrijf moeten worden verplaatst, bijvoorbeeld bij verhuizingen, waardoor schade en/of verontreinigingen zouden kunnen ontstaan aan de aangebrachte vloerbedekking, muren e.d. moeten de vloerbedekking, de muren en andere zaken, voor het transport plaatsvindt, worden beschermd. Indien er toch schade door dit transport plaatsvindt, moet dit op kosten van de betrokkene door een professioneel bedrijf worden hersteld.
- 4.1.14 Het is niet toegestaan in, op of aan de gemeenschappelijke zaken, gemeenschappelijke gedeelten en/of privégedeelten waaronder ook balkons: reclameaanduidingen, aankondigingen, wervende teksten, naamborden, uithangborden, vlaggen, spandoeken, bloem- en plantenbakken, droogrekken, antennes van welke soort dan ook waaronder ook inbegrepen schotelantennes, schijnwerpers, inbraakalarminstallaties, en andere uitstekende voorwerpen aan te brengen welke zichtbaar zijn vanuit de gemeenschappelijke ruimten en/of van buitenaf; anders dan met voorafgaande toestemming van de Vergadering van Eigenaars.
- 4.1.15 Naamplaatjes bij de voordeur en/of de brievenbussen moeten uniform zijn. Deze naamplaatjes worden besteld en aangebracht door of namens het bestuur.
- 4.1.16 Het is niet toegestaan elektriciteit te betrekken van stopcontacten in algemene ruimtes in de ruimste zin van het woord, anders dan voor kleine, niet commerciële werkzaamheden met klein elektrisch gereedschap. Het is echter niet toegestaan om electriciteit te betrekken van stopcontacten in de algemene ruimtes voor het opladen van accu's van fietsen. Voor het opladen en plaatsen van een elektrische mobiliteitshulpmiddelen in de gemeenschappelijke ruimte, zal een bijdrage worden gevraagd van de gebruiker van Euro 2,50 per maand, te verrekenen in de VvE-bijdrage. Dit bedrag zal jaarlijks worden geïndexeerd in overeenkomstig Artikel 8.
- 4.1.17 Het is niet toegestaan vuurwerk in welke vorm en omvang ook, te ontsteken op enige plaats in of rondom het gebouw van De 4 Werelden of op het terrein daarvan. Vanzelfsprekend geldt dit ook voor de balkons, parkeerdek en het activiteitendek. In verband met de brandveiligheid, schade en verontreinigingen welke kunnen ontstaan wordt ten sterkste aangedrongen bij het ontsteken van vuurwerk een zo groot mogelijk afstand te bewaren tot het gebouw en het terrein van De 4 Werelden. Elke schade die ontstaat door welke vorm en omvang het vuurwerk ook, komt voor rekening van diegene die het ontsteekt of indien minderjarig, voor rekening van hun ouders of toezichhouders. De bewoners van De 4 Werelden verwachten van eenieder die vuurwerk ontsteekt, dat zij zelf de resten direct na afloop weer opruimen.
- 4.1.18 Gebruikers van (elektrische) mobiliteitshulpmiddelen of andere (transport) hulpmiddelen moeten er zorg voor dragen dat er geen schade wordt veroorzaakt door het gebruik van deze hulpmiddelen. Indien bijzondere beschermingsaanpassingen nodig zijn moeten deze op aanvraag van betrokkene en na instemming van het bestuur op kosten van de aanvrager aangebracht te worden.

- 4.1.19 Het is toegestaan om de voor transport beschikbaar gestelde winkelwagentjes van de VvE te gebruiken in en rondom het gebouw. Het doel hiervan is het verplaatsen van spullen van bewoners van het privé gedeelte naar een eventueel voertuig. De stalling van deze winkelwagentjes mag alleen geschieden naast de fietsenstalling bij de lift City/Metropool, bij de lift van Coast en bij de TC (voor gebruik door de TC)".

4.2. Liften

- 4.2.1 Het is niet toegestaan de lift te belasten met meer dan het in de lift vermelde aantal personen en/of het vermelde totaalgewicht; voor schade door overbelasting van de lift zijn de in de lift aanwezige personen aansprakelijk, ofwel degene die de lift heeft beladen en bediend.
- 4.2.2 Bij verhuizingen en elk soort van transport waarbij de lift wordt gebruikt moeten door de betrokken gebruiker maatregelen tegen beschadiging van de lift worden genomen.
- 4.2.3 Het blokkeren van de lift en de liftoegangen zonder dringende reden is niet toegestaan.
- 4.2.4 Het ophouden van een lift is onder normale omstandigheden niet toegestaan.
In bijzondere omstandigheden bijvoorbeeld bij verhuizingen is het mogelijk een sleutel bij de technische commissie te vragen om één van de liften tijdelijk te reserveren voor de verhuizing.
- 4.2.5 Er moet op worden toegezien dat de liften niet onnodig en zeker niet als speelruimten gebruikt worden.

4.3. Huisdieren

- 4.3.1 Het hebben of houden van dieren op balkons is niet toegestaan.
- 4.3.2 Eigenaars en verzorgers van huisdieren dienen te voorkomen dat hun huisdieren schade veroorzaken aan het gebouw, dan wel schade berokkenen en/of overlast bezorgen aan personen die zich in het gebouw of op het omliggende terrein bevinden.
- 4.3.3 Eigenaars en verzorgers moeten voorkomen dat huisdieren de gemeenschappelijke ruimten en zaken op enigerlei wijze verontreinigen. Mocht dit toch plaatsvinden, zijn zij verplicht deze verontreiniging onmiddellijk te verwijderen en de verontreinigende plek schoon te maken. Is de verontreiniging zodanig dat deze met normale schoonmaakmiddelen onvoldoende te reinigen is, dan moeten zij een professioneel bedrijf de schade laten herstellen.
- 4.3.4 In de gemeenschappelijke ruimten moeten huisdieren kort aangelijnd zijn of gedragen worden. Het is niet toegestaan dat huisdieren zich in de gemeenschappelijke ruimten bevinden zonder het toezicht van hun eigenaars of verzorgers.
Geluidsoverlast door huisdieren moet worden voorkomen.

4.4. Gebruik privé gedeelten

- 4.4.1 De bewoner/gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk en het betreden van balkons, terrassen door personeel belast met het reinigen en onderhoud van installaties, gevels, daken, puien en ruiten toe te staan.
- 4.4.2 Balkons moeten zodanig worden gebruikt en schoongehouden dat er geen vuilnis, afvalstoffen, vuil, stof, water of andere materialen op lagergelegen terreinen, balkons terecht komen.
- 4.4.3 Het is niet toegestaan afzuigkappen die voorzien zijn van een motor, anders dan circulatiekappen, alsmede ventilatoren en wasdrogers aan te sluiten op het mechanische afzuigstelsel en de daarbij behorende kanalen.
- 4.4.4 Mede in verband met de veiligheid en de vervuiling door vogels is het niet toegestaan etenswaren of etensresten of enig ander voorwerp naar buiten te gooien. Overtreding hiervan leidt tot persoonlijke aansprakelijkheid jegens eventueel schade lijdende derden.
- 4.4.5 Ramen die van buitenaf zichtbaar zijn mogen niet langdurig worden afgedekt d.m.v. papier, lakens e.d. bewoners/gebruikers moeten zorgdragen voor een net uiterlijk van het gebouw en voor het goed laten functioneren van de klimaatbeheersing.
- 4.4.6 Voor de aansluiting op de waterleiding van was- en afwasmachines mogen uitsluitend hogedrukslangen worden gebruikt met een waterslot aan de kraanzijde welke in geval van slangbreuk de watertoevoer afsluiten. Waterkranen waarop deze machines zijn aangesloten moeten zo mogelijk na gebruik worden gesloten. Het gebruik van een water detector (Cavia) met automatische waterafsluiting is aan te bevelen.
- 4.4.7 Ter voorkoming van overlast is het niet toegestaan om op balkons te barbecueën. Het gebruik van een elektrische barbecue is toegestaan als andere bewoners hiervan geen overlast ondervinden.
- 4.4.8 In de woning in gebruik zijnde apparatuur moet onstoord te zijn, (o.a. ten behoeve van audioapparatuur, televisies en babyfoons).
- 4.4.9 Om het optreden van storingen in het kabelstelsel te voorkomen, zullen de gebruikers slechts de daarvoor goedgekeurde kabels en aansluitingen mogen gebruiken.
- 4.4.10 Om verstoppingen van het riool te voorkomen is het niet toegestaan enig vette substantie zoals frituurvet e.d. of substanties en/of voorwerpen door te spoelen, welke een verstopping zouden kunnen veroorzaken. Hieronder behoren kattenbakkorrels of andere dierenbakvullingen, periodiek verband, natte doekjes, babyluiers, etc.
- 4.4.11 Om het gezamenlijke energieverbruik zoveel als mogelijk te beperken, dient de verlichting in de privékamer direct na het verlaten hiervan te worden uitgeschakeld.
- 4.4.12 Indien in een privégedeelte belangrijke schade is of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder voor anderen, is iedere bewoner/gebruiker verplicht om de daartoe bevoegde instanties en het bestuur onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

- 4.4.13 In verband met de zich in de dekvloer bevindende leidingen van water, elektra en de verwarming is het niet toegestaan om in de vloer te timmeren, te schroeven, te hakken of te boren.
- 4.4.14 Indien bij klachten in de algemene ruimten of in de appartementen middels een optische schouw door een vertegenwoordiger van de Technische Commissie het niet mogelijk blijkt de precieze oorzaak te achterhalen, staat het bestuur vrij daartoe gespecialiseerde hulp in te roepen. Daarbij treedt de VvE in aanvang op als opdrachtgever. Nadat na onderzoek de veroorzaker is geïdentificeerd zullen de kosten van het onderzoek, alsmede de reparatiekosten op de veroorzaker worden verhaald.

4.5. Installaties

- 4.5.1 Bediening, onderhoud en reparatie van enige gemeenschappelijke technische installatie zoals de lift, hydrofoor, automatische deuren, glasbewassingsinstallatie e.d. mag uitsluitend geschieden krachtens een door het bestuur aan vakbekwame personen verstrekte opdracht.
- 4.5.2 Storingen aan gemeenschappelijke technische installaties moet men melden aan de Technische Commissie.

4.6. Huisvuil

- 4.6.1 Huisvuil moet in de daarvoor bestemde ondergrondse afvalcontainers voor het complex worden gedeponeerd.
- 4.6.2 Gevaarlijke, chemische en licht ontvlambare stoffen alsmede grofvuil moeten volgens de gemeentelijke voorschriften worden afgevoerd.
- 4.6.3 Onder geen enkele omstandigheid mag huisvuil op andere plaatsen worden gedeponeerd dan in de hiervoor bedoelde containers, ook niet naast de containers als deze vol mochten zijn. Ook het deponeren van afval op de straat en/of stoep of in de omgeving van het gebouw is niet toegestaan.

4.7. Verbouwingen en veranderingen

- 4.7.1 Het is niet toegestaan, zonwering, screens en/of rolluiken en andere zaken aan de buitengevel aan te brengen vanwege de klimaatbeheersing van het totale complex.
- 4.7.2 Het is niet toegestaan om open vuur/haardinstallaties aan te leggen.

4.8. Verkoop/verhuizing

- 4.8.1 Indien een gebruiker/eigenaar meerdere stallingsplaatsen in het complex De 4 Werelden in eigendom heeft mag deze stallingsplaats alleen worden verhuurd/verkocht aan een koper met appartementsrechten in De 4 Werelden, een en ander in overeenstemming met de Akte van Levering. Mede in verband met de bijdrage volgens de dan geldende breukdelen, dient een verkoop/verhuur schriftelijk, en wel vóór de transportdatum, aan het bestuur van de VvE te worden gemeld.

- 4.8.2 Een verhuizing moet tijdig worden gemeld aan het bestuur zodat mogelijke beschermingsmaatregelen kunnen worden genomen voor de liften e.d., Op de dag van de verhuizing, als de verhuizing gereed is, moet dit weer worden gemeld aan het bestuur ter controle van mogelijk aangebrachte schade. Indien er sprake is van aangebrachte, gevolg en vervolgschade zal deze worden verhaald op de eigenaar/opdrachtgever. Dit geldt tevens voor alle kosten welke voortvloeien uit een incassoprocedure, advocaat en gerechtskosten.

4.9. Incassoprocedure

- 4.9.1 De door de Vergadering van Eigenaars vastgestelde bijdrage dient maandelijks bij vooruitbetaling per eerste van de maand op de rekening van de Vereniging van Eigenaars "De 4 Werelden" te worden gestort. Het bankrekeningnummer is/wordt separaat aan u bekend gemaakt.
- 4.9.2 Het bestuur van de VvE is door de Vergadering van Eigenaars, middels het vaststellen van dit Huishoudelijk Reglement, gemachtigd om alle wettelijke maatregelen te treffen, die het bestuur naar zijn oordeel nodig acht, waaronder indien nodig het instellen van een rechtelijke procedure om bijvoorbeeld bij achterstallige betaling van de voorschotbijdragen, de verschuldigde bijdragen, boeten en kosten te incasseren en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.
- 4.9.3 Alle kosten, ook vervallen en opeisbare rente, welke voortvloeien uit de incassoprocedure als mede gerechtskosten, advocaatkosten en deurwaarder zijn volledig voor rekening van de eigenaar.

4.10. Commissies

- 4.10.1 De Vergadering van Eigenaars benoemt commissies naar behoefte.
- 4.10.2 Commissies rapporteren aan het Bestuur overeenkomstig het organigram in het procesboek, of rapporteren naar gelang het besluit van de Vergadering van Eigenaars.
- 4.10.3 Taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de diverse commissies zijn omschreven in het procesboek.

4.11. Bedrijfsruimten

- 4.11.1 Bevoorrading van de bedrijfsruimten geschiedt zodanig dat daardoor geen hinder ontstaat voor de overige bewoners/gebruikers en op tijdstippen welke liggen tussen 09:00 uur en 20:00 uur.
- 4.11.2 Gebruiker/ondernemer draagt er zorg voor dat er geen schade en/of vervuiling ontstaat tijdens de werkzaamheden. Elke vervuiling welke tijdens de werkzaamheden toch ontstaat, moet terstond worden opgeruimd. Elke schade die ontstaat, moet worden gemeld aan het bestuur en zo spoedig mogelijk worden hersteld op kosten van de gebruiker/ondernemer.
- 4.11.3 Bij bevoorrading van goederen moeten deze tijdens of direct na het lossen in de bedrijfsruimte worden geplaatst, zodat overlast of versperring wordt voorkomen. Het is niet toegestaan goederen al dan niet tijdelijk op te slaan in algemene ruimten.

- 4.11.4 Goederen en/of materialen die desondanks buiten een bedrijfsruimte worden aangetroffen, moeten op eerste aanzegging namens een VvE vertegenwoordiger of de brandweer terstond worden verwijderd. Wordt hieraan geen gevolg gegeven of kan niet direct worden vastgesteld wie hiervan de eigenaar is, dan worden deze goederen in opdracht van de VvE afgevoerd voor rekening en risico van de overtredende gebruiker/ondernemer.
- 4.11.5 Het is de gebruiker/ondernemer absoluut en te allen tijde verboden om te bevoorraden via het parkeerdek, dan wel het parkeerdek of de liftinstallatie voor bevoorradingsdoeleinden te gebruiken.
- 4.11.6 Het is de gebruiker/ondernemer niet toegestaan om:
- a. zijn personeel, klanten en/of bezoekers de parkeerdek activiteitendek, trappenhuisen, en/of de liftinstallatie te laten betreden of te gebruiken;
 - b. een niet tot het gebouw behorende afzuiginstallatie te installeren;
- 4.11.7 De gebruiker/ondernemer moet erop toezien dat zijn personeel, klanten en/of bezoekers zich houden aan al het gestelde in dit huishoudelijk reglement en afwijkend gedrag onmiddellijk corrigeren.
- 4.11.8 Voor afvoer van huisvuil, glas, papier/karton en gft-afval draagt ondernemer zelf zorg conform de hiervoor geldende voorschriften van de gemeente Nissewaard.
De frequentie van het vuiltransport wordt zodanig gekozen, dat elke vorm van overlast wordt voorkomen. Het is niet toegestaan huisvuil in gemeenschappelijke ruimte te plaatsen.
- 4.11.9 De glasverzekering die de VvE heeft afgesloten betreft al het glas van de gemeenschappelijke ruimten en zaken met uitzondering van de bedrijfsruimten en alle binnen aangebrachte glasvlakken. Deze glasvlakken zijn voor risico van de betreffende gebruiker/ondernemer.
- 4.11.10 De VvE en de eventueel bij de uitvoering van het beheer betrokken organisaties zijn niet aansprakelijk ter zake van schade, met uitzondering van wettelijke aansprakelijkheid, die de huurder/gebruiker/ondernemer lijdt ten gevolge van het (moeten) naleven van het huishoudelijk reglement en/of de richtlijnen, redelijke instructies of handelingen, die gebaseerd zijn op de overeenkomst of het huishoudelijk reglement.

5. Activiteitendek

- 5.1 Het bij het gebouw horende activiteitendek is voor gemeenschappelijk gebruik van alle bewoners en hun gasten. Het gebruik van alle gemeenschappelijke zaken die zich hierop bevinden dienen gebruikt te worden conform de bestemming daarvan.
- 5.2 De barbecue dient na gebruik schoon gemaakt te worden eveneens het ledigen van afvalbakken. Eventuele schoonmaakkosten worden verhaald op de gebruiker.
- 5.3 Het is uitsluitend toegestaan om te tennissen met schoenen die de baan niet kunnen beschadigen.

6. Parkeerdek

6.1. Autowasplaats

- 6.1.1 Elke verontreiniging door olie, koelmiddel, afval, sigaretten en sigarenpeuken e.d. moet worden voorkomen, zowel naar het riool, als in de omgeving. Na elke wassing moet de wasplaats weer schoon en opgeruimd worden achtergelaten.
- 6.1.2 Het waterverbruik moet zo veel mogelijk worden beperkt, onnodig het water laten stromen, moet worden voorkomen.
- 6.1.3 Hogedruk reiniging kan alleen plaatsvinden indien anderen daar geen overlast van ondervinden en er geen gevaar optreedt voor de omgeving en gemeenschappelijke zaken en apparatuur in die omgeving.
- 6.1.4 Eventuele schade die wordt veroorzaakt bij voornoemde werkzaamheden komt voor rekening van de veroorzaker die ook verder zorg draagt voor herstel.
- 6.1.5 De motor mag alleen draaien tijdens het rijden naar de wasplaats en tijdens het verlaten hiervan, verder moet de motor uitgeschakeld zijn om luchtverontreiniging en hinder te voorkomen.
- 6.1.6 Indien de geluidinstallatie van de auto wordt ingeschakeld, moet dit op een zodanig niveau zijn dat anderen daar geen overlast van ondervinden. Verder moet elke soort van overlast worden voorkomen.

6.2. Orde en netheid op het parkeerdek

- 6.2.1 Elke verontreiniging door olie, koelmiddel e.d. moet worden voorkomen, dit geldt ook voor de eigen stallingsplaats. Indien onverhoopt toch (kleine) verontreinigingen optreden moeten deze direct afdoende worden schoongemaakt.
- 6.2.2 Elke verontreiniging door afval zoals sigaretten en sigarenpeuken, papiertjes, kauwgom etc. moet worden voorkomen, ook op de eigen stallingplaats. Indien toch afval op de grond valt moet dit direct worden opgeruimd en schoongemaakt.
- 6.2.3 De stallingplaats dient door gebruiker/huurder vrijgehouden te worden van onkruid.
- 6.2.4 Indien de geluidinstallatie van de auto wordt ingeschakeld, moet dit op een zodanig niveau zijn dat dit niet ver uitdraagt naar de omgeving en anderen daar geen overlast van ondervinden. Verder moet elke soort van overlast worden voorkomen.
- 6.2.5 De motor mag alleen draaien tijdens het rijden naar de stallingsplaats en tijdens het verlaten hiervan, verder moet de motor uitgeschakeld zijn om luchtverontreiniging en hinder te voorkomen.
- 6.2.6 Het is niet toegestaan om op het parkeerdek auto's, motoren e.d. te repareren, ook niet op de eigen stallingsplaats. Uitgezonderd hiervan zijn die kleine reparaties die binnen het tijdsbestek van een dag plaats kunnen vinden en die geen hinder of verontreinigingen kunnen veroorzaken.

- 6.2.7 Elke auto dient zo goed mogelijk in het midden van het stalling vak te worden geplaatst om voldoende ruimte voor het in en uitstappen voor eenieder te waarborgen.
- 6.2.8 Om de orde, netheid en brandveiligheid op het parkeerdek te waarborgen, is het niet toegestaan goederen op de (privé)stallingsplaats te plaatsen of op te slaan. De stallingplaats heeft als doel parkeren, zoals ook omschreven in het splitsingsreglement. Uitgezonderd op die plaatsen welke in gebruik zijn bij de Technische Commissie.
- 6.2.9 Alle doorgangen op het parkeerdek moeten mede in verband met de veiligheid en de vluchtwegen worden vrijgehouden.
- 6.2.10 Indien bewoners/gebruikers met huisdieren over het parkeerdek gaan, moeten deze kort aangelijnd zijn of worden gedragen. Elke verontreiniging door huisdieren zoals urine en/of ontlasting moet worden voorkomen. Indien toch enige verontreiniging plaatsvindt door urine en/of ontlasting of anderszins, moet deze terstond worden opgeruimd en de omgeving daarvan afdoende worden gereinigd.
- 6.2.11 De brandveiligheid op het parkeerdek is van essentieel belang. Er moet daarom op worden toegezien dat deze door niets en niemand in gevaar wordt gebracht. Om deze reden is elk open vuur op het parkeerdek niet toegestaan, ook niet op de eigen stallingsplaats. Elke (brand)onveilige situatie moet worden gemeld aan het bestuur.

6.3. (Brom, Snor) Fietsen

- 6.3.1 Het plaatsen van (brom, snor) fietsen, motoren e.d. anders dan in de berging, fietsenstalling of op de eigen stallingplaats is niet toegestaan.

7. Boetebepalingen

- 7.1 Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van het splitsingsreglement, van dit Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering van Eigenaars door een eigenaar/gebruiker kan het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing sturen per aangetekende brief waarin de eigenaar/gebruiker op de overtreding wordt gewezen.
- 7.2 Klachten over een eigenaar/gebruiker of mede-eigenaars/gebruikers kunnen schriftelijk worden ingediend bij het bestuur. Het verdient echter aanbeveling eerst de potentiële klacht met de (mede)-eigenaar/gebruiker te bespreken.
- 7.3 Gezien artikel 41 lid 2 van het Modelreglement 2006 is het bestuur bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet nakoming op te leggen:
 - a. €100,00 ingeval van onredelijke hinder, als bedoeld in art 2 lid 2 MR 2006.
 - b. € 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 21 lid 1 MR2006.
 - c. € 50.00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 21 lid 2 MR 2006.
 - d. € 250,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 22 lid 2 MR 2006.

- e. € 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 25 lid 1 MR 2006.
 - f. € 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 25 lid 1 MR2006.
 - g. € 1.000,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, als bedoeld in artikel 26 lid 2 MR 2006.
 - h. € 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 28 lid 3 MR 2006.
 - i. € 1.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 35 lid 1 MR 2006.
 - j. € 100,00 in het geval van ernstige verstoring van de Vergadering van Eigenaars, als bedoeld in artikel 2 lid 2 MR 2006.
- 7.4 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 deze oplegging van boetes staat open bij de Vergadering van Eigenaars.
- 7.5 Alle in dit Artikel genoemde boetebedragen zullen worden geïndexeerd overeenkomstig Artikel 8.
- 7.6 De VvE beroept zich op het fatsoen en de redelijkheid van eigenaren/gebruikers. De VvE speelt dan ook geen rol bij het oplossen van klachten over/geschillen tussen individuele eigenaren/gebruikers.

De VvE kan zich echter wel mengen indien:

- a. meerdere eigenaren/gebruikers klachten hebben over dezelfde (vermoedelijke) oorzaak, én
- b. de klagers dit hebben besproken met (mede-) eigenaar/gebruiker die de klacht veroorzaakt, én
- c. de uitkomst (voorzien van feitelijk bewijsmateriaal) schriftelijk melden aan het bestuur, én
- d. het bestuur van oordeel is dat bemoeienis vanuit de VvE redelijkerwijs in het belang is van de gehele VvE, én
- e. het bestuur meent dat tussenkomst van de VvE niet eerst hoeft te worden voorgelegd aan de Vergadering van Eigenaars.

8. Indexering

- 8.1 Alle in dit Huishoudelijk Reglement genoemde bedragen zullen jaarlijks geïndexeerd op 1 januari, voor het eerst per 1 januari 2019, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de consumentenprijsindex (CPI), reeks alle huishoudens (2006=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Indien het CBS de bekendmaking van bedoeld prijsindexcijfer staakt of de basis van de berekening daarvan wijzigt, zal een zoveel mogelijk vergelijkbaar indexcijfer worden gehanteerd. Bij verschil van mening hieromtrent kan door de meest gerede partij aan het CBS een uitspraak worden gevraagd die voor partijen bindend is. De eventueel hieraan verbonden kosten worden door partijen elk voor de helft gedragen.
- 8.2 De gewijzigde bedragen gelden ook indien van de wijziging aan de eigenaars/gebruikers geen afzonderlijke mededeling wordt gedaan.

9. Slotbepalingen

- 9.1 Gelet op het in de akte van splitsing in appartementsrechten bepaalde en onverminderd het al in dit huishoudelijk reglement gestelde zijn de bewoners/gebruikers gehouden de in gebruik zijnde ruimtes te gebruiken in overeenstemming met hun bestemming en zich daarbij te houden aan wat bepaald is in het splitsingsreglement en in dit huishoudelijk reglement, dan wel de door de Vergadering van Eigenaars ter uitvoering daarvan te geven richtlijnen.
- 9.2 In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of het splitsingsreglement niet voorziet, beslist de Vergadering van Eigenaars.
- 9.3 Het bestuur draagt er zorg voor dat elke bewoner/gebruiker in het bezit wordt gesteld van een exemplaar van dit huishoudelijk reglement.

Aldus vastgesteld te Spijkenisse op de Vergadering van Eigenaars d.d. 5 november 2019

Voorzitter bestuur:

Dirk Dullaart

Penningmeester bestuur:

Peet van der Reek

Bestuurslid:

Petra Kuijvenhoven

Bestuurslid:

Heerco Steen