



Huishoudelijk reglement

Doel huishoudelijk reglement

Door ons te houden aan en het uitvoeren van het huishoudelijk reglement dragen we een gezamenlijke verantwoordelijkheid waarbij we inzetten op een plezierige en veilige leefomgeving in en rond ons unieke gebouw.

Dit huishoudelijk reglement geldt onverkort voor iedere bewoner.

Dit huishoudelijk reglement is geplaatst op de website www.entrepot-rotterdam.nl

Het huishoudelijk reglement is een formeel document, vastgesteld door de algemene ledenvergadering van de VvE, dat rechten en plichten regelt in aanvulling op de hieronder genoemde splitsingsakten. **Voor praktische informatie** zoals namen en telefoonnummers van beheerders, storingsmeldingen, verzekeringen, onstoppingscontact riool en dergelijke wordt verwezen naar document 'Wie Wat Waar > de praktische zoek- en vindwijzer' op de website.

Inleiding huishoudelijk reglement VvE woningen Entrepotgebouw

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaren van woningen in het Entrepotgebouw gelegen te Rotterdam (Kop van Zuid) in het Entrepotgebouw aan het Handelsplein, kadastraal bekend gemeente Rotterdam, sectie Q, nummer 5845.

Naast dit huishoudelijk reglement zijn van toepassing de artikelen 106 tot en met 147 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, de regels en bepalingen van het reglement en statuten opgenomen in het modelreglement (MR) van januari 1992, en de akten van splitsing zoals vastgesteld op 29 maart 1996.

De relevante splitsingsakten zijn:

- Entrepotgebouw Hoofdsplitsing waarbij het gebouw is gesplitst in de appartementsrechten Woningen (1), Kantoren (2) en Commerciële Ruimten (3) en de VvE Entrepotgebouw te Rotterdam is opgericht.
- Entrepotgebouw ondersplitsing Woningen, waarbij het appartementsrecht Woningen van de hoofdsplitsing is onderverdeeld in 107 woningen en de VvE van Woningen Entrepotgebouw te Rotterdam is opgericht.

Waar gesproken wordt van eigenaren worden steeds alle bewoners en gebruikers van de woningen bedoeld met appartementsrecht index 1, zoals is aangegeven in voornoemde akten van splitsing, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Eigenaren van appartementsrechten worden geacht kennis te hebben genomen van het huishoudelijk reglement en zich daaraan te houden.

Artikel 1 Beheer

De vereniging voert (samen met de hoofdvereniging) het beheer over en draagt zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke onroerende gedeelten en de gemeenschappelijke roerende zaken.

Artikel 2 Vergadering

2.1 De voorzitter van het VvE bestuur is belast met de leiding van de algemene ledenvergadering (ALV); bij zijn/haar afwezigheid voorziet de vicevoorzitter of enig ander bestuurslid in de leiding.

2.2 De vergadering vindt minimaal één maal per jaar plaats voor 1 juli te Rotterdam. Tijdens de jaarlijkse vergadering zijn jaarverslag, de exploitatierekening, de begroting en het reservefonds (voor groot onderhoud) vaste punten op de agenda.

2.3 De hoogte van de maandelijks bijdrage voor onderhoud en servicekosten wordt één maal per jaar vastgesteld door de ALV.

Artikel 3 Constructie en architectuur

Eigenaren en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen in of aan het gebouw aanbrengen waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. Tevens kan de toestemming niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw in gevaar wordt gebracht, zoals doorvoeren door de gevel, daken, het bevestigen van roerende zaken aan de gevel, het aanbrengen van doorgangen. Dit zijn voorbeelden en derhalve niet limitatief.

Artikel 4 Onderhoud gemeenschappelijke ruimten

In opdracht van het bestuur zijn eigenaren verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reinigings-, onderhouds- en herstelwerkzaamheden van onder andere gevels en ramen toe te staan. Reparaties aan gemeenschappelijke zaken in de privégedeelten moeten met medewerking van de eigenaar kunnen worden uitgevoerd. Indien mogelijk zullen werkzaamheden van tevoren medegedeeld worden.

Artikel 5 Schoon – schoner – schoonst

- 5.1. Eigenaren moeten er gezamenlijk en ieder afzonderlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden. Indien dit achterwege blijft kan het bestuur hiertoe eerst de betreffende eigenaar een kans op herstel geven, indien geen sprake is van geconstateerd goed herstel kan het bestuur aan derden opdracht geven om alsnog schoon te maken en de hieraan verbonden kosten bij de nalatige eigenaar in rekening brengen.
- 5.2. In de brievenbussen aangetroffen niet gewenste drukwerken etc. mogen niet in de hallen, trappenhuisen of liften worden gedeponereerd. In de containerruimten staan daarvoor bestemde papiercontainers.
- 5.3. Huisvuil dient in afgesloten niet lekkende vuilniszakken in de daarvoor bestemde containers te worden geplaatst. Het opslaan van huisvuil op de balkons, terrassen of in de gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan. (Oud) papier dient in de daarvoor bestemde containers te worden gedeponereerd. Dozen dienen te worden platgemaakt alvorens ze in de papiercontainer te deponeren. Glas en kleding kunnen in de daarvoor bestemde containers op de Rosestraat worden gedeponereerd.
- 5.4. Het is niet toegestaan grof vuil in de containerruimten te deponeren. Hiervoor dient de eigenaar zelf de grofvuil ophaaldienst te benaderen.
- 5.5. Ter voorkoming van bevuiling van gevels, vensterruiten en omliggende terrassen en pleinen mag geen voedsel worden toegeworpen aan vogels of andere dieren. Het is verboden afval e.d. over de balkons, terrassen of uit ramen te werpen. Tevens is het dringende verzoek om bij het buiten schoonmaken van kleden, lopers e.d. geen overlast te veroorzaken voor de medebewoners, dit geldt ook voor het schoonmaken van de balkons/terrassen.

Artikel 6 Nutsvoorzieningen

Water en elektriciteit ten behoeve van de algemene voorzieningen mogen niet voor privédoeleinden worden gebruikt.

Artikel 7 Installaties/reparaties

7.1. Het is niet toegestaan zonder toestemming van het bestuur:

- a. voor eigenaren zich op daken te begeven anders dan als vluchtweg bij brand of andere calamiteit; dit verbod geldt niet voor gedeelten die zijn aangewezen om te worden gebruikt als terras;
- b. reparaties of andere werkzaamheden aan leidingen of ornamenten van de verlichting of ventilatie van gemeenschappelijke gedeelten te verrichten;
- c. apparatuur ten algemene dienste eigenmachtig in- en uit- te schakelen. Eventuele storingen dienen aan de beheerder te worden doorgegeven. De kosten van het verhelpen van storingen ontstaan door eigenmachtig optreden worden de veroorzaker in rekening gebracht.

7.2. Uit het modelreglement 1992 artikel 9.1 volgt dat technische installaties tot het gemeenschappelijke eigendom behoren, voor zover die installaties niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekken. Omdat alle woningen een eigen mechanisch ventilatiesysteem hebben en een individuele CV installatie met eigen rookgasafvoer behoren deze installaties niet tot het algemene eigendom maar tot het privé eigendom. Eigenaren zijn daarom zelf verantwoordelijk voor het onderhoud/reparatie/vervanging van de mechanische afzuiging en CV installatie van hun appartement.

7.3. Ventilatioeroosters en het hang- en sluitwerk aan de buitengevel vallen conform het modelreglement 1992 artikel 9.1 onder het algemene eigendom. Dat laat onverlet dat eigenaren verplicht zijn deze onderdelen behoorlijk te onderhouden.

7.4. Ook voor de riolering geldt dat deze tot het gemeenschappelijke eigendom behoort voor zover die niet uitsluitend ten dienste van één privé gedeelte strekt. De afvoerleidingen waar alleen het water van één appartement door stroomt behoren dus tot het privé eigendom. In geval van verstopping (ook van het privé deel) kan gebruik gemaakt worden van het collectieve ontstoppingscontract van de VvE.

Artikel 8 lift me up, don't let me down

Het gebruik van de lift dient de toegang tot het gebouw van andere bewoners/gebruikers ongestoord te laten. Ingeval van verhuizingen is het niet toegestaan de lift te blokkeren of voor langere periode aan het gebruik van andere eigenaars en gebruikers van het gebouw te onttrekken.

Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan het interieur van de lift of de liftdeuren dient de nodige voorzorg in acht genomen te worden, onder meer door deze zaken af te dekken en op een oordeelkundige wijze te verplaatsen en/of de lift af te plakken.

De liften behoren tot het eigendom van de vereniging van eigenaren van de woningen. Conform artikel 5b van de hoofdsplitsingsakte mogen de liften tevens gebruikt worden om van de begane grond naar de kantoren op de eerste verdieping te komen en vice versa. De liften zijn niet bestemd om gebruikt te worden voor de bevoorrading van de commerciële ruimten in de kelders van het gebouw.

Artikel 9 (Geluids-)overlast

9.1. De vloerbedekking in de appartementen dient van zodanige samenstelling te zijn dat daardoor geen hinder en/of (geluids-)overlast door onder andere lopen en schuiven van meubilair voor de overige bewoners zal kunnen ontstaan. Behoudens toepassing in de sanitaire ruimten is harde vloerbedekking slechts toegestaan indien deskundig en met een "zwevende vloer" aangebracht, zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer en met de wanden (verbetering isolatie: $L_{co} \geq 10 \text{ dB}$ (decibel) volgens NEN 5077:1991). Zie ook artikel 8 van de splitsingsakte.

Bij klachtenmelding dient de eigenaar van de aangelegde vloer op eerste aanzegging aan te tonen dat de betreffende vloer aan de gestelde isolatiewaarde voldoet. Algemene rapporten

over geluidsmeting zijn niet zonder meer het criterium.

Indien de eigenaar van de aangelegde vloer met een objectief rapport van een deskundige aantoont dat de betreffende vloer aan de gestelde isolatiewaarde voldoet, is degene op wiens aanzegging de eigenaar van de aangelegde vloer dit heeft moeten aantonen, gehouden aan deze eigenaar de kosten te vergoeden welke deze eigenaar heeft moeten maken voor het inschakelen van deze deskundig derde persoon. Voldoet de betreffende vloer niet aan de gestelde isolatiewaarde, dan komen de met het rapport gemoeide kosten voor rekening van de eigenaar van de betreffende vloer.

9.2. Behoudens goedkeuring van de vergadering is het niet toegestaan om:

- a. tussen 22.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens en op erkende zon- en feestdagen lawaai veroorzakende activiteiten zoals boren, timmeren en zagen, en het storend gebruik van geluidsapparatuur, tv's en muziekinstrumenten te veroorzaken, zulks laat onverlet de plicht van elke eigenaar om ook buiten die tijdstippen het veroorzaken van lawaai dat tot overlast leidt te voorkomen;
- b. in de gemeenschappelijke ruimten te roken;
- c. wanden, vloeren en/of plafonds van hallen, galerijen, trappenhuisen of liften te gebruiken voor het ophangen of neerzetten van schilderijen, matten, platen en/of andere voorwerpen en voor het aanbrengen van decoraties en dergelijke;
- d. in de gemeenschappelijke ruimten anders dan in de daarvoor specifiek bestemde gedeelten (fietsenberging, garage e.d.) rijwielen, motorrijwielen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen. Mochten niettemin rijwielen e.d. worden aangetroffen, dan kunnen deze worden verwijderd in opdracht van het bestuur;
- e. wasgoed, beddengoed, kleding of bloembakken buiten de balkons, terrassen of in de openbare ruimten te hangen;
- f. in/op woningen, bergingen, hijskranen, balkons of terrassen 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;
- g. in de woning dieren te houden die de omwonenden (geluids)overlast bezorgen
- h. overlast in de vorm van geluid, trilling of stank te veroorzaken, door regelmatig of voor bedrijfsdoeleinden gebruik te maken van of reparaties te verrichten aan motoren, werktuigen of gereedschappen;
- i. om het toilet of enige andere afvoer te gebruiken voor het lozen van stoffen of materialen die verstoppingen en/of verontreiniging kunnen veroorzaken.

Artikel 10 Terras/buitengevel

10.1. Behoudens goedkeuring van de vergadering is het niet toegestaan:

- a. aan de buitengevel voor zichzelf of voor anderen doorvoeren te maken t.b.v. koeling en/of afzuiging en naamborden, letters, reclameaanduidingen, uithangborden, (schotel)antennes, schijnwerpers, vlaggen (behoudens nationale vlag), spandoeken, bloembakken, droogrekken, drooglijnen en andere uitstekende voorwerpen aan te brengen;
- b. een zonnescherm en/of windscherm aan de buitenzijde aan te brengen. Aan een eventuele toestemming kunnen voorschriften omtrent constructie, kleur, vorm, omvang en aanbrengen worden verbonden. Aan iedere toestemming is de voorwaarde verbonden dat het aanbrengen geschiedt voor rekening, risico en onderhoudsverplichting van de aanvrager, met vrijwaring voor aanspraken van derden;
- c. afscheidingen aan te brengen die de lichtval in of het uitzicht uit de woningen kunnen belemmeren of de architectonische eenheid van het gebouw schaden. Afscheidingen mogen niet hoger zijn dan de kabels, hekwerken of gemetselde borstweringen die de terrassen begrenzen en moeten deugdelijk aangebracht worden;

- d. de terrasvloeren zwaarder te belasten dan 250 kg/m² (gelijkmatig verdeeld;
 - e. kasten, hokken en dergelijke op balkons of terrassen te plaatsen hoger dan het hekwerk/de terrasafscheiding, tenzij geplaatst tegen de brandmuur.
- 10.2. Gebruikers van de terrassen aan de havenzijde op de eerste verdieping zijn verplicht de aangrenzende grindstrook zodanig vrij te houden van goederen en/of begroeiing vanaf het terras dat de grindstrook te allen tijde beloopbaar blijft in verband met onderhoud en behoud van de waterkerende onderlaag.
- 10.3. Het terras/balkon, incl. kabels/relingen e.d. moet in geval van onderhoudswerkzaamheden toegankelijk zijn of gemaakt worden (door de eigenaar).
- 10.4. Het gebruik van barbecues, vuurkorven en dergelijke op de terrassen en balkons is toegestaan mits rekening wordt gehouden met de volgende aspecten:
- a. onder de terrastegels bevindt zich een kunststof dakbedekking die bij verhitting van de tegels beschadigd kan raken. De barbecue of vuurkorf dient op een dusdanige ondergrond te worden opgesteld dat de dakbedekking niet beschadigd kan worden;
 - b. uit ervaring is gebleken dat rook geproduceerd op de terrassen en balkons gemakkelijk bij de burens binnen kan waaien met overlast en mogelijk ook schade als gevolg. Het gebruik van barbecue of vuurkorf is alleen toegestaan als de omstandigheden zodanig zijn dat hierdoor zo min mogelijk overlast wordt veroorzaakt in de omliggende woningen.
- 10.5. In het beginsel is het toegestaan om op eigen kosten dubbel glas te (laten) plaatsen.

Artikel 11 What's in a name

Namens en huisnummers zijn opgenomen in het elektronische toegangssysteem van de buitendeur. Wijzigingen hiervan kunnen worden aangevraagd via de administratief beheerder van de VvE. Stickers en belettering op de brievenbussen zijn niet toegestaan. Dat geldt ook voor Nee/Ja en Nee/Nee stickers. In plaats van dergelijke stickers zijn in de brievenbussen bordjes opgenomen die naar believen met de juiste kant kunnen worden getoond.

Artikel 12 Wateroverlast

Eigenaren dienen in het algemeen maatregelen te treffen om schade door wateroverlast te voorkomen. Wasmachines en vaatwasmachines moeten daarom voorzien zijn van een goed werkend waterslot.

Artikel 13 Ik ben er even niet

Eigenaren wordt verzocht om bij langere afwezigheid dit te melden bij het bestuur of andere bewoners en aan te geven wie, indien noodzakelijk, toegang heeft tot de woning.

Artikel 14 Verhuren

Artikel 6 van de Splitsingsakten en Artikel 17 van het Modelreglement geven aan 'dat de bestemming is bedoeld als woning en afwijking van deze bestemming is alleen geoorloofd met toestemming van de vergadering'. Verhuur door de eigenaar is alleen mogelijk voor een periode van minimaal 6 maanden. De eigenaar overlegt voorafgaande aan de verhuurperiode de gebruikersverklaring aan het bestuur, waaruit blijkt dat de huurder kennis heeft van de inhoud van het modelreglement, de splitsingsakten en het huishoudelijk reglement. De verhuurder blijft te allen tijde verantwoordelijk voor het gedrag van de huurder. Verhuur korter dan 6 maanden via bijvoorbeeld Airbnb of erfgoedlogies is niet toegestaan.

Artikel 15 Voel je veilig

In verband met de veiligheid:

- a. mag de buitendeur slechts worden geopend voor eigen bezoekers en overige personen die gerechtigd zijn het pand te betreden; dienen bewoners bij het betreden of verlaten van het gebouw geen onbekende bezoekers binnen te laten;
- b. dienen vertegenwoordigers van allerlei artikelen geen toegang tot het gebouw te krijgen;
- c. is het niet toegestaan om bij verbouwingen/verhuizingen de glazen toegangsdeur onbewaakt open te laten staan, dit om ongewenst bezoek te vermijden;
- d. draagt het bestuur zorg voor aanduidingen bij de entrees dat het voor onbevoegden duidelijk moet zijn dat hun aanwezigheid in de voor index I bedoelde ruimten in strijd is met het Wetboek van Strafrecht;
- e. is iedere eigenaar verplicht om de CV-ketel deugdelijk te laten onderhouden. Dit onderhoud dient door een erkende vakman te worden uitgevoerd. Eigenaren zijn zelf verantwoordelijk voor de plaatsing en het onderhoud van hun CV-ketel en aansprakelijk voor de eventuele gevolgschade;
- f. is iedere eigenaar per 1 juli 2022 wettelijk verplicht een rookmelder in de woning (op iedere verdieping indien de woning uit meer verdiepingen bestaat) aan te brengen. We adviseren dringend om ook een CO-melder op te hangen;
- g. moeten de branddeuren op de gangen en galerijen altijd vrij dicht kunnen vallen. Het is niet toegestaan de deuren te blokkeren of de drangers onklaar te maken.

Artikel 16 VvE bijdrage

De maandelijkse bijdrage voor onderhoud en servicekosten moet de eerste week van de maand zijn voldaan door storting op bankrekening NL02 ABNA 0602 7066 29 of NL49 RABO 0160905974 t.n.v. VvE Entrepotgebouw Handelsplein Rotterdam.

Artikel 17 Reparaties

Voor een uitgave tot € 25.000,= behoeft het bestuur geen machtiging van de vergadering.

Voor onderhoudswerkzaamheden vanaf € 5000,= worden namens het bestuur meerdere offertes aangevraagd bij verschillende bedrijven. Zo mogelijk worden diverse werkzaamheden gecombineerd aangepakt.

Artikel 18 Schade/kosten

Alle schade en kosten, voortvloeiende uit het niet naleven van enige bepaling van het Reglement van splitsing dan wel van het huishoudelijk reglement, zijn voor rekening van de in overtreding zijnde eigenaar. Na eerste sommatie tot herstel is het bestuur gemachtigd de door de eigenaar veroorzaakte schade te (doen) herstellen voor zijn/haar rekening.

Artikel 19 Beter een goede buur dan een verre vriend

- a. Indien een eigenaar hinder ondervindt van een andere bewoner, dan wendt hij/zij zich tot de veroorzaker en treedt hiermee in overleg, teneinde over te treffen maatregelen of over afspraken overeenstemming te bereiken.
- b. Indien de veroorzaker weigert te overleggen en/of maatregelen te nemen, dan wel onvoldoende maatregelen neemt, dan wendt de klagende eigenaar zich tot het bestuur van de VvE met het verzoek om bemiddeling.
- c. Indien meer eigenaren klachten hebben over overlast veroorzakende gedragingen van de eigenaar en/of gebruiker van een bepaalde woning, worden deze klachten beoordeeld door het bestuur of een onafhankelijke commissie van minimaal drie eigenaren die in deze zaak geen partij zijn indien er een bestuurslid bij is betrokken. Het bestuur/de commissie zal binnen 14 dagen over de zaak een bindende uitspraak doen.
- d. Het in dit artikel en overig in dit huishoudelijk reglement bepaalde laat onverlet de bevoegdheid van een eigenaar om rechtsmaatregelen tegen een andere eigenaar te treffen.

Artikel 20 On the move: verbouwen of verhuizen

- 20.1. Grootschalige verbouwingen en verhuizingen kunnen tot schade aan gemeenschappelijke ruimten leiden, zoals gangen, deuren en liften. Teneinde deze schade te kunnen verhalen op de veroorzaker ervan, zijn eigenaren verplicht:
- a. uiterlijk één week tevoren melding te maken van een grootschalige verbouwing aan een appartement, onder opgave van de data van de verbouwing;
 - b. uiterlijk één week tevoren melding te maken van een volledige verhuizing van een appartement, onder opgave van de data van de verhuizing. De melding dient schriftelijk te geschieden aan het bestuur van de VvE.
- 20.2. De huismeester zal vooraf de toestand van de gemeenschappelijke ruimten controleren. Na de verbouwing respectievelijk verhuizing wordt deze controle herhaald. Beschadigingen en kosten van slijtage en herstel als gevolg van de verbouwing respectievelijk verhuizing komen voor rekening van de eigenaar.
- 20.3. De sanctie op het niet naleven van het bepaalde in lid 1 bedraagt € 250,00 per overtreding. Deze kosten komen voor rekening van de eigenaar. De sanctie zal door de beheerder worden geïnd.

Artikel 21 Wellicht ten overvloede

In gevallen waarin het huishoudelijk reglement niet voorziet, kan het bestuur maatregelen van orde treffen.

Artikel 22 Ben je het er niet mee eens

Indien over het bepaalde in dit huishoudelijk reglement door het bestuur een beslissing is genomen en deze beslissing mondeling aan een eigenaar is medegedeeld, kan deze eigenaar verlangen dat dit binnen vijf dagen schriftelijk wordt bevestigd. Binnen een maand na de datum van de schriftelijke bevestiging kan betrokkene in beroep gaan bij de VvE door een aangetekend schrijven aan het bestuur. Het beroep wordt dan op de eerst komende vergadering van de VvE behandeld; de daarop genomen beslissing is voor het bestuur en eigenaar bindend.

Artikel 23 Vaststelling van dit reglement

Dit huishoudelijk reglement treedt in werking op de dag nadat dit door de VvE is aangenomen. Aldus vastgesteld in de vergadering van de VvE woningen Entrepotgebouw, Handelsplein te Rotterdam d.d. 11 maart 1998 en laatstelijk gewijzigd in de ledenvergadering d.d. 18 december 2024.

Bijlagen:

Toelichting inzake het sanctiebeleid en de naleving van het modelreglement

Toelichting inzake het bestuur van de vereniging

Toelichting inzake het sanctiebeleid en de naleving van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van januari 1992, en het huishoudelijk reglement van de VvE woningen Entrepotgebouw van 11 maart 1998. In het modelreglement (het zgn. gele boekje) is in artikel 29 geregeld hoe te handelen bij overtredingen en niet-nakoming van een bepaling van de wet, het modelreglement en/of het huishoudelijk reglement. De tekst van dit artikel luidt:

1. Bij overtreding of niet/nakoming van één 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.
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, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkenen van 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 toepassing.
5. Voor de toepassing van dit artikel wordt een ondereigenaar gelijk gesteld aan een eigenaar.

In de volgende gevallen is het bestuur bevoegd de maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen:

- € 100,00 in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR 1992.
- € 100,00 in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 20 MR 1992.
- € 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 12 lid 1 MR 1992.
- € 50,00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 12 lid 2 MR 1992.
- € 250,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 13 lid 2 MR 1992.
- € 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 9 lid 2 MR 1992.
- € 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privégedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 17 lid 4 MR 1992.
- € 1.000,00 voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privégedeelte, als bedoeld in artikel 17 lid 5 MR 1992.
- € 1.000,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, als bedoeld in artikel 17 lid 6 MR 1992.
- € 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, als bedoeld in artikel 18 lid 3 MR 1992.
- € 100,00 in geval van plaatsing van verboden objecten in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 3 MR 1992.
- € 50,00 voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 4 MR 1992.

- € 1.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 24 lid 1 MR 1992.
- € 100,00 in het geval van ernstige verstoring van de Vergadering van Eigenaren, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR 1992.

Laatstelijk gewijzigd in de ledenvergadering d.d. 15 december 2021

Toelichting inzake het bestuur van de vereniging

In het modelreglement (het zgn. gele boekje) is in de artikelen 41 tot en met 43 beschreven wat de regelingen, taken en bevoegdheden zijn met betrekking tot het bestuur van de vereniging. De tekst van artikel 41 luidt als volgt:

1. Het bestuur berust bij één of meer bestuurders, die al dan niet uit de eigenaren door de vergadering worden benoemd.
In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij één hunner tot voorzitter van het bestuur. Tevens benoemen zij een secretaris en een penningmeester uit hun midden; beide functies kunnen in één persoon verenigd worden.
2. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de vereniging, waaronder begrepen de gelden gereserveerd voor het periodiek onderhoud en de noodzakelijke vernieuwingen als bedoeld in artikel 4 eerste lid, onverminderd het bepaalde in artikel 32. De vergadering kan regels vaststellen met betrekking tot het beheer van middelen van de vereniging.
De vergadering 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 eigenaren 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.
4. 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.
5. 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 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.
Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen welke die eigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verstrekken van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden; het bestuur houdt de eigenaren op de hoogte van het adres/e-mailadres en het telefoonnummer van het bestuur.
6. Het bestuur dient te bestaan uit een oneven aantal personen. Indien het bestuur uit meer dan een bestuurslid bestaat, besluit het bestuur bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen in een bestuursvergadering, waarin alle bestuursleden aanwezig zijn of schriftelijk vertegenwoordigd zijn.

Artikel 38 zesde lid is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de nieuwe vergadering niet vroeger dan een week na de eerste kan worden gehouden.

In de vergadering van de VvE woningen Entrepotgebouw, Handelsplein te Rotterdam d.d. 21 oktober 2004 is besloten de volgende nadere regelingen omtrent het bestuur van de vereniging vast te stellen:

1. Bestuurders van de vereniging worden door de vergadering benoemd voor een termijn van drie jaar (maar kunnen te allen tijde worden ontslagen door de vergadering).

2. Na de eerste bestuurstermijn treedt de bestuurder van de vereniging reglementair af, waarna de bestuurder herkozen kan worden voor een tweede en laatste termijn van drie jaar.
3. In een tussentijdse vacature wordt op de eerstvolgende vergadering na het ontstaan van de vacature voorzien door verkiezing van een nieuw bestuurslid.