

Huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren Heeredwinger te Groningen, vastgesteld in de vergadering van eigenaren gehouden op 25 maart 2025

Preambule: Dit reglement is gebaseerd op het huishoudelijk reglement dat eerder is vastgesteld op 26 maart 2024.

Artikel 1.

Waar in dit reglement wordt gesproken van:

1. 'de akte' wordt bedoeld de akte van splitsing in appartementen, 29 december 1953 verleden ten overstaan van notaris mr. W.A. Offerhaus, destijds te Groningen.
2. 'het splitsingsreglement' wordt bedoeld het reglement vastgesteld bij akte. In aanmerking nemende de wijzigingen in het reglement van splitsing welke zijn vastgesteld bij akte:
 - op 20 november 1974 verleden voor mr. G.H. Smits, destijds notaris te Groningen, alsmede
 - op 18 juni 1984 verleden voor mr. E.R. Bossinade, destijds notaris te Groningen, alsmede
 - op 1 juli 1992 verleden voor mr. K.R. Dijkhuizen, destijds notaris te Groningen, alsmede
 - op 29 juni 2012 verleden voor mr. T.J. de Vries, destijds notaris te Groningen.

Overigens gelden met betrekking tot dit reglement de definities zoals vastgesteld in artikel 1 van het splitsingsreglement.

Artikel 2.

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren wordt krachtens artikel 21 lid 5 van het splitsingsreglement door de ledenvergadering gekozen. Het bestuur bestaat uit minimaal 2 leden en maximaal 5 leden. Het bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter, een secretaris, een penningmeester en een lid technische zaken. Functies kunnen gecombineerd worden met dien verstande dat de voorzitter niet tegelijkertijd ook secretaris en/of penningmeester kan zijn.

Artikel 2a.

Het bestuur heeft een privacyverklaring opgesteld waar het bestuur, het administratiekantoor en de eigenaren/huurders zich aan dienen te houden.

Artikel 3.

Het 'dagelijks bestuur' vormt de 'commissie van toezicht'. De leden die hierin zitting hebben zijn de voorzitter en het bestuurslid technische zaken. Deze commissie heeft tot taak het houden van dagelijks toezicht op het juiste gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de privé gedeelten door de eigenaren en bewoners en op de naleving van de reglementen. Het bestuur rapporteert zijn eventuele bevindingen periodiek aan de ledenvergadering.

Artikel 4.

1. Het gebouw is bij besluit (nummer RO.04.77263) van Burgemeester en Wethouders de dato 23 november 2004 aangewezen als Gemeentelijk Monument op grond van artikel 3 van de Monumentenverordening gemeente Groningen. Het (doen) aanbrengen van wijzigingen aan zowel de binnen- als de buitenzijde van het gebouw is dientengevolge onderworpen aan vergunningen volgens Gemeentewet en Monumentenwet en gemelde Monumentenverordening.
2. Onverminderd het bepaalde in lid 1 is het (doen) uitvoeren van veranderingen of herstelwerkzaamheden aan de buitenkant van het gebouw slechts toegestaan indien zij worden uitgevoerd overeenkomstig door het bestuur schriftelijk of per e-mail goedgekeurde

tekeningen en aanwijzingen betreffende constructie en kleur. Het bestuur dient ervoor te waken dat art. 8 lid 3 van het splitsingsreglement, alsmede de bouw- en/of monumentenvergunning(en) niet word(t)(en) overtreden.

3. In verband met het aanzien van het gebouw dient de buitenzonwering aan de buitenzijde van het gebouw zowel qua model als qua kleur zoveel mogelijk uniform te zijn. De eigenaren mogen daarom slechts zonwering van een door het bestuur geselecteerd type en tint aan het gebouw aanbrengen.
4. Het is niet toegestaan om wasgoed of kledingstukken zodanig op te hangen dat zij van buitenaf zichtbaar zijn.
5. Het is niet toegestaan om voor medebewoners storende geluiden of muziek voort te brengen. (Splitsingsreglement. 12.1)
6. De balkons worden onderhouden door de Vereniging van Eigenaren en voorzien van een afdichtende deklaag. Eigenaren en bewoners verplichten zich deze deklaag schoon te houden en de balkons geen andere permanente deklaag te geven dan die welke vanwege de Vereniging van Eigenaren is aangebracht. Schade die optreedt aan balkons die wegens weigerachtigheid van de eigenaar/bewoner niet volgens dit artikel zijn behandeld komt voor rekening van de eigenaar.
7. Door de Vereniging van Eigenaren is een collectieve glasverzekering afgesloten voor het gebouw. Glasschade aan het gebouw welke niet door deze verzekering wordt gedekt komt conform artikel 8 lid 6 van het reglement van splitsing voor rekening van de desbetreffende appartementseigenaar. Zie het meest recente Protocol schademeldingen Glasschade VVE Heeredwinger .
8. Van buitenaf zichtbare reclame is niet toegestaan (splitsingsreglement 8.2 en 11.3).
Eén klein naambordje met een maximale oppervlakte van 200 cm² op of naast de voordeur wordt niet als reclame beschouwd.
Bedrijven op de begane grond mogen één naambord- of sticker met een maximale oppervlakte van 0,5 m² aanbrengen op het onderste raam naast hun voordeur.

Artikel 5.

1. Het is de eigenaren niet toegestaan het dak van het gebouw te (doen) betreden en/of daar werkzaamheden uit te (laten) voeren, behoudens vooraf verkregen toestemming van het bestuur (schriftelijk of per e-mail).
2. Verbouwingen van omvangrijke omvang dienen te worden gemeld bij het bestuur. De eigenaar dient de overlast tot een minimum te beperken. Het bestuur begrijpt dat met name nieuwe eigenaren de wens hebben om te verbouwen maar dringt erop aan om rekening te houden met het woon- en werkgenot van de andere bewoners. Daarom heeft het in artikel 5, lid 2 een aantal afspraken geformuleerd. (2012)
 - a. Verbouwingen van omvangrijke omvang worden gemeld bij het bestuur. De eigenaar beperkt de overlast tot een minimum.
 - b. De eigenaar overlegt met het bestuur en legt een verbouwingsplan plus tijdsplanning voor. Zie artikel 13. Als het noodzakelijk is dient er een vergunning bij de gemeente te worden aangevraagd.
 - c. Na de bespreking met het bestuur over het verbouwingsplan worden er werkafspraken gemaakt met het lid technische zaken namens de bewoners.
 - d. De uitvoering van de verbouwing moet binnen 4 maanden worden voltooid en kan niet worden hervat binnen een periode van één jaar. Het bestuur mag eventueel ontheffing verlenen.
 - e. Er worden afspraken gemaakt over het voorkomen van overlast, het voorkomen van schade aan en vervuilen van de gezamenlijke ruimtes (galerij, trappenhuis, lift, kelder, stoep).
 - f. De eigenaar controleert de gezamenlijke ruimtes op het vervuilen hiervan door de werklieden. Denk aan vervoer van bouwafval, stuiven, lekkende zakken kalk etc. De vervuilde ruimtes

- moeten schoon gemaakt worden door de werklieden of eigenaar. Indien noodzakelijk kunnen de matten op de galerij worden opgenomen om vervuiling te voorkomen.
- g. Het gebruik van zware gereedschappen zoals kango's of pneumatische hamers is in verband met schade aan het gebouw, schade aan andere appartementen en in verband met overlast niet toegestaan.
 - h. Voor 08.00 uur en na 20.00 uur geen bouwlawaai.
 - i. Tijdens verbouwingen dient de aannemer en/of werklieden te overleggen met het bestuurslid technische zaken of de voorzitter over het parkeren van de auto's.
 - j. Indien er door het gebruik van zwaar bouwmaterieel schade ontstaat aan de voorzijde, het parkeerterrein of de toegangswegen dan dient dit te worden hersteld.
 - k. Er mogen geen bouwmaterialen in de gemeenschappelijke ruimtes of op de stoep blijven staan – deze moeten na ontvangst naar het appartement of de garage worden gebracht. Het is niet toegestaan om met zware vrachtwagens zwaar bouw materiaal aan te voeren via de parkeerplaats of de lift. Dergelijke materialen dienen met een externe bouwlift aan de voorzijde te worden aangevoerd.
 - l. Als achteraf schade optreedt die het gevolg is van de verbouwing is de eigenaar die de verbouwing liet uitvoeren aansprakelijk voor de herstelkosten.

Artikel 6.

Het houden van huisdieren is verboden behoudens vooraf verkregen toestemming van het bestuur (schriftelijk of per e-mail).

Artikel 7.

De eigenaren/huurders dienen er nauwkeurig op toe te zien dat de lift in het gebouw niet wordt overbelast. Bij verhuizing dient men gebruik te maken van een externe (verhuis)lift.

Artikel 8.

In de gemeenschappelijke ruimtes, daaronder uitdrukkelijk begrepen de lift, mag niet worden gerookt.

Auto's mogen niet in een garage worden opgeladen.

Andere voertuigen/apparaten mogen alleen tussen 7 en 22 uur in een garage worden opgeladen.

Artikel 9.

- 1. Het parkeerterrein en de daarop aangegeven parkeerstroken mogen uitsluitend worden gebruikt voor het parkeren van personenauto's of andere lichte voertuigen. De eigenaren van de in het splitsingsreglement vermelde flats mogen gebruik (laten) maken van die parkeerstroken die het huisnummer van hun flat dragen. Het bestuur kan naar eigen inzicht ontheffing verlenen van hetgeen in dit artikellid wordt bepaald.
- 2. Eigenaren dienen erop toe te zien dat derden het parkeerterrein niet onbevoegd kunnen gebruiken. Alleen in overleg kan een parkeerplaats van een andere flat worden gebruikt.
- 3. De verkeersaanwijzingen op het terrein dienen altijd te worden opgevolgd.
- 4. De deuren naar de fietsenkelder dienen altijd dicht te blijven.

Artikel 10.

Indien een bewoner van het gebouw het voornemen heeft langer dan een maand afwezig te zijn, dient hij/zij hiervan vooraf mededeling te doen aan het bestuur. De bewoner dient een sleutel af te geven die alleen zal worden gebruikt bij calamiteiten.

Artikel 11.

In alle gevallen waarin de splitsingsakte, het reglement van splitsing of dit huishoudelijk reglement niet voorziet wordt op aangeven van het bestuur door de ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren beslist.

Artikel 12.

Indien het bestuur een beslissing heeft genomen waarmee een eigenaar niet kan instemmen, kan de laatste verlangen dat de beslissing hem schriftelijk en met redenen omkleed wordt medegedeeld. Binnen een maand na de bedoelde mededeling kan de eigenaar beroep instellen bij de ledenvergadering door middel van een aangetekend schrijven, gericht aan het bestuur dat dan verplicht is ervoor te zorgen dat zo spoedig mogelijk een vergadering van eigenaren wordt belegd.

Artikel 13.

Wie een appartement wil kopen of als huurder het gebruik van een appartement wenst te verkrijgen zal tevoren een in duplo opgemaakte, gedagtekende verklaring moeten ondertekenen waarin hij/zij verklaart een exemplaar van het splitsingsreglement en van het huishoudelijk reglement van de verkoper/verhuurder te hebben ontvangen, dat de daarin vermelde bepalingen hem/haar bekend zijn en dat hij/zij zich aan deze bepalingen zal houden.

Een model van de verklaring als bedoeld in artikel 4 lid 1 van het splitsingsreglement is te verkrijgen bij het bestuur van de Vereniging van Eigenaren.

Indien het bestuur van de Vereniging van Eigenaren deze verklaring niet heeft ontvangen voordat de nieuwe eigenaar/huurder het appartement in gebruik neemt, stuurt de secretaris per aangetekende brief een herinnering aan de verkoper/verhuurder met een kopie naar de nieuwe eigenaar/huurder. Indien vier weken na het versturen van deze aangetekende brief de bedoelde verklaring nog niet bij het bestuur binnengekomen is, verbeuren zowel de nieuwe eigenaar/huurder als de verkoper/verhuurder ieder een boete ter grootte van het bedrag dat is omschreven in artikel 37 lid 2 van de akte van splitsing.

Artikel 14.

- Het is niet toegestaan om een appartement te verhuren aan of te laten gebruiken door één of meerdere studenten. Dit geldt uiteraard uitsluitend voor die appartementen die niet door de eigenaren zelf bewoond worden.
- Een eigenaar mag maximaal twee appartementen in bezit hebben. Als een eigenaar twee appartementen bezit, dient één van deze appartementen door hem/haar zelf bewoond te worden, tenzij beide appartementen op de begane grond zijn gelegen en in gebruik zijn als kantoor- praktijkruimte.
- Een eigenaar, die zijn/haar appartement permanent bewoont mag één keer per jaar zijn/haar appartement verhuren. Een huurperiode duurt maximaal 30 dagen. Registratie van de woning is verplicht, zie <https://gemeente.groningen.nl/toeristische-verhuur-eigen-woning>
- Een eigenaar die zijn/haar appartement niet permanent bewoont mag alleen verhuren met een huurcontract voor onbepaalde tijd.

Artikel 15.

Onverminderd het bepaalde in artikel 16 van het reglement van splitsing zal de bijdrage van de eigenaren voor de Vereniging van Eigenaren door automatische incasso worden voldaan in maandelijkse termijnen. Hiervan kan alleen worden afgeweken in individuele gevallen, als het bestuur daarvan tevoren schriftelijk mee in stemt.

Verklaring:

Ik,

eigenaar/huurder van appartement nummer in het complex

De Heeredwinger, verklaar hierbij dat ik kennis genomen heb van het
Huishoudelijk Reglement, zoals hierboven beschreven en vastgesteld op
25 maart 2025 in de vergadering van eigenaren.

Groningen, datum

Handtekening:

.....