

## Huishoudelijk Reglement

Vastgesteld door het eerste bestuur bij oprichting van de  
**Stichting De Kleine Vink**

Inhoud	Pagina
I. Doelstelling	2
II. Algemene zaken	2
III. Mandelige zaken	3
IV. Bedrijfs gedeeltes	4-5-6
V. Aanpak bij overtredingen	7-8
VI. Overgangs- en slotbepalingen	8

## II. DOELSTELLING

De bepalingen van dit reglement hebben tot doel om een zo optimaal gebruiksgenot voor de eigenaar van een bedrijfsruimte, zoals omschreven in de akte van oprichting van de Stichting te waarborgen.

### **Toelichting**

*Het is goed te realiseren dat het gebruik van een bedrijfsruimte in een bedrijvencomplex, werken in een grotere gemeenschap is en dat dit onvermijdelijk tot gevolg heeft, dat er beperkingen zijn ten opzichte van het gebruiken van een separaat bedrijfsgebouw.*

*Eigenaren en gebruikers van bedrijfsruimten in/op een complex staan in een andere relatie tot elkaar. Buren in een bedrijvencomplex hebben rechten en plichten tegenover elkaar op grond van wetgeving en op grond van de bepalingen van de stichtingsakte van De Kleine Vink, hierna genoemd de Stichting. Het werken op een bedrijvencomplex en het gebruik maken van gemeenschappelijke voorzieningen brengt verplichtingen met zich mee die de koper heeft aanvaard en die zijn vastgelegd in de stichtingsakte.*

*Het Huishoudelijk Reglement is een aanvulling op en/of een nadere uitwerking van de bepalingen uit de stichtingsakte en vormt daarmee een belangrijke bijdrage om de doelstelling te realiseren. Iedere eigenaar dient met de inhoud van het Huishoudelijk Reglement bekend te zijn en dit Huishoudelijk Reglement is dan ook bindend voor iedere eigenaar/gebruiker.*

## II. ALGEMENE ZAKEN

### Artikel 1

De definities van dit reglement zijn in overeenstemming met die als genoemd in artikel 1 van de stichtingsakte.

### Artikel 2

Alle artikelen en bepalingen van dit Huishoudelijk Reglement, hierna ook genoemd dit Reglement, waarin van eigenaren wordt gesproken, zijn ook van toepassing op gebruikers (huurders) van de bedrijfsruimten, dan wel op diegenen die deel uitmaken van zijn/haar bedrijf of onder diens verantwoording (bezoekers) aanwezig zijn in of op de eigendommen vallende binnen het bedrijfscomplex.

### **Toelichting**

*Als een bezoeker van een huurder schade veroorzaakt of zich niet in overeenstemming met het Huishoudelijk Reglement gedraagt, dan is de eigenaar voor de schade of dat gedrag volledig aansprakelijk.*

### Artikel 3

Indien in dit reglement wordt gesproken van schadelijke handelingen, dan moet daaronder ook verstaan worden, nalatigheid die schade tot gevolg heeft.

### Artikel 4

1. Een niet-dringende klacht over de mandelige zaak of over de technische voorzieningen op of rondom het Bedrijfscomplex, dient per e-mail of anderszins schriftelijk bij het bestuur of de daartoe door het bestuur aangestelde beheerder te worden ingediend. In geval van een dringende klacht die onmiddellijk handelend optreden verlangt, kan de melding telefonisch worden gedaan bij het bestuur of de daartoe door het bestuur aangestelde beheerder.
2. Verkoop van een bedrijfsunit, waaronder zowel te verstaan een bedrijfsgedeelte of een parkeerplaats, dient direct na tekening van de verkoop – overeenkomst te worden gemeld aan het bestuur. Verkoper dient de overdragende notaris hierover te informeren en deze op te dragen, om vóór overdracht tijdig contact op te nemen met het bestuur, om de overdracht lastenvrij te kunnen laten plaatsvinden en eventuele verschuldigde administratiekosten te kunnen verrekenen.

### **III. MANDELIGE ZAKEN**

#### Artikel 5

Voor het aanbrengen van naamplaatjes of een bedrijfsmelding op een eventueel te plaatsen bord aan het begin van de weg is uitsluitend het bestuur bevoegd. Een door een eigenaar/huurder aangebracht naam- of tekstplaatje zal worden verwijderd. Als dat tot beschadiging leidt van betreffende bord, dan worden de herstelkosten bij de betreffende eigenaar in rekening gebracht.

#### Artikel 6

Het is een eigenaar niet toegestaan om op de gemeenschappelijke weg:

1. Voertuigen met motor stationair te laten draaien.
2. Fietsen, brommers, scooters, motoren of goederen langer dan één dag te stallen, tenzij die ruimtes daartoe zijn bestemd.
3. Uit oogpunt van veiligheid, voorwerpen van welke aard dan ook, op het wegdek te plaatsen.
4. Sigaretten- en/of sigarenpeuken op de grond te werpen.
5. Kauwgom, lege (fris)drankverpakkingen en etensresten achter te laten.
6. Huisvuilzakken te plaatsen of drukwerk en kranten achter te laten. Huis-vuil dient in goed dichtgebonden stevige plastic zakken (KOMO of gelijk-waardig) in daartoe bestemde containers te worden gedeponed of op de daarvoor aangewezen plaats.
7. Voor het laten afvoeren van grof vuil, bouwafval of huishoudelijke apparaten dient de eigenaar zelf de gemeentelijke reinigingsdienst in te schakelen en het betreffende afval zelf op de door de reinigingsdienst voor-geschreven wijze aan te bieden.
8. Afval dient in afgesloten brandveilige rolcontainers te worden aangeboden op de dag van de leging/ophaal,
9. Het is verboden containers op het complexterrein te stallen. De aanbiedingsplek voor de leging is aan de openbare weg.
10. Indien in strijd wordt gehandeld, zal het bestuur zonder voorafgaande aanmaning het afval laten verwijderen en is de eigenaar gehouden de kosten daarvan aan de stichting te vergoeden.
11. Auto's dienen geparkeerd te worden in de daarvoor bestemde vakken. Het is niet toegestaan buiten de bestemde vakken auto's, campers, caravans, travel sleepers, aanhangwagens en dergelijke te stallen.

#### Artikel 7

Het is de eigenaar niet toegestaan om aan of op de mandelige zaken:

1. Reclame, lichtreclame of bewegwijzering, van welke aard dan ook, aan te brengen.
  2. Zonder specifieke toestemming van het bestuur aan gemeenschappelijke installaties werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren.
- 3-
3. Vogels en andere dieren vanuit het privé-gedeelte of op de gemeenschappelijke weg te voeren of vogelhuisjes te plaatsen.

#### Artikel 8

Iedereen die het Bedrijfscomplex of de mandelige zaak, door welke oorzaak dan ook, verontreinigt of beschadigt, dient de gevolgen onmiddellijk ongedaan te maken dan wel zich met het bestuur in verbinding te stellen voor het treffen van een regeling om de schade te laten herstellen. Beschadigingen kunnen ook ontstaan door foutief gebruik of loskoppeling van/of breuken in HWA – en rioleringsaansluitingen vanuit het privé gedeelte op leidingen, gelegen in /op /aan de mandelige zaak. Het wederom (omgaand) herstellen van de voornoemde aansluitingen, alsmede herstel van eventuele schade aan de mandelige zaak, komen voor rekening van de betreffende eigenaar(s) van de betreffende individuele aansluiting

### **IV. BEDRIJFSGEDEELTEN**

#### Artikel 9

Het is een eigenaar uitdrukkelijk verboden om zonder toestemming van de Vergadering van Aangeslotenen wijzigingen aan te brengen of verbouwingen uit te voeren of te laten uitvoeren aan de constructie of de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.

1. Voor het aanvragen van een toestemming in de zin van artikel 8, is alleen een eigenaar bevoegd.
2. De eigenaar dient zijn voldoende onderbouwde verzoek in bij het bestuur en, voor zover van toepassing, is het verzoek voorzien van getekende toestemmingen van direct belanghebbende mede-eigenaren bij wie een eventuele inbreuk op hun recht wordt of kan worden gemaakt.
3. Een belangrijke voorwaarde voor het verlenen van een toestemming is een getekende overeenkomst tussen het bestuur en de eigenaar met een kettingbeding voor diens rechtsopvolgers (erfgenamen en toekomstige eigenaren), dat de eventuele gevolg- en vervolgschade, die het gevolg is van de aangebrachte wijziging, geheel door de eigenaar of zijn rechtsopvolgers aan de Stichting zullen worden vergoed.
4. Nadat aan alle voorwaarden is voldaan zal het verzoek op de agenda van de eerstvolgende Vergadering van Aangeslotenen worden geplaatst en ter beoordeling aan de Aangeslotenen worden voorgelegd.
5. Bij voldoende quorum is voor een toestemming een gewone meerderheid van de stemmen nodig.

#### Artikel 10

Iedere eigenaar dient ervoor te waken dat onbevoegden toegang krijgen tot het Bedrijfscomplex. Alle toegangsdeuren en – ramen van de bedrijfsunit moeten na gebruik worden gesloten.

#### Artikel 11

Iedere eigenaar is er aan gehouden zorg te dragen voor orde in en rondom het Bedrijfscomplex.

-4-

#### Artikel 12

Iedere eigenaar is verplicht om aan het bestuur de naam van zijn sleutelhouder door te geven, die bij een calamiteit en afwezigheid van de eigenaar voor langere tijd, bevoegd is om diens privé-gedeelte te betreden en het bestuur of zijn gemachtigde toegang tot zijn privé-gedeelte kan verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak als bestuurder noodzakelijk is.

#### Artikel 13

Reclame is alleen toegestaan aan de buitenzijde van het gebouw boven de overheaddeur, onder het raam op de 1<sup>e</sup> verdieping en aan de binnenkant van een raam. (zie reclametekening)

#### Artikel 14

Het is niet toegestaan om voorwerpen “ter verfraaiing” aan te brengen, wijzigingen aan te brengen of geschilderde delen in een andere kleur te schilderen of te laten schilderen.

#### Artikel 15

1. Het is een eigenaar verboden overlast, hinder of geluidsoverlast te bezorgen aan overige eigenaren of hinderlijke werkzaamheden, zoals boren, hameren, e.d. uit te voeren of uit te laten voeren.
2. Eventueel ontstane schade veroorzaakt door werkzaamheden in/aan het eigen privé – gedeelte of dat van een andere eigenaar is geheel voor risico en rekening van de veroorzakende eigenaar.

#### Artikel 16

Verhuurders dienen het verhuurde minimaal één maal per maand te controleren op nakoming van de bepalingen in de stichtingsakte en dit huishoudelijk Reglement. Verhuurders dienen daarbij alert te zijn op verdachte situaties, zoals productie van verdovende middelen, de aanwezigheid van verdachte goederen, onbekende personen, e.d. en verdachte omstandigheden onmiddellijk te melden aan het bestuur. Bij het niet nakomen van deze verplichting, worden verhuurders geacht kennis te hebben van voornoemde omstandigheden en daarvoor aansprakelijk te zijn.

#### Artikel 17

Een eigenaar die in zijn privé-gedeelte één of zelfs meerdere kleine huisdieren zoals honden en of katten wil houden heeft daarvoor toestemming met in acht-neming van de volgende voorwaarden.

1. De huisdieren mogen voor mede-eigenaren geen geluid- of geuroverlast bezorgen.
2. Het is verboden om honden of katten uit te laten in de buitenruimte.
3. Het hebben of houden van duiven, muizen, ratten, kippen, konijnen, slangen, en dergelijke is verboden.
4. Het is uitsluitend toegestaan om honden en katten aan een looplijn op de mandelige weg te laten lopen
5. Honden dienen aangeliend vanuit het privé-gedeelte naar de openbare weg te worden gevoerd.
6. Iedere begeleider is verplicht wanneer het aan zijn zorg toevertrouwde huisdier de mandelige weg bevuilt en of beschadigt, deze bevuiling en of beschadiging ongedaan te maken. De kosten die de Stichting moet maken om de vervuiling of beschadiging ongedaan te maken, zijn voor rekening van de eigenaar van betreffend huisdier.
7. Het is niet toegestaan om het bedrijfs gedeelte te gebruiken voor het fokken van dieren.

#### Artikel 18

Het is niet toegestaan om zonneschermen of rolluiken aan te brengen zonder toestemming van het bestuur. De gangbare kleuren voor zonneschermen en voor rolluiken is antraciet. Eigenaren zijn verplicht hun zonneschermen en of rolluiken schoon te houden.

#### Artikel 19

Het is niet toegestaan om aan de bedrijfsunits antennes, vlaggen, spandoeken, bloembakken, vaste droogrekken, vaste waslijnen, of in het algemeen uitstekende voorwerpen aan te brengen uitgezonderd buitenlampen.

#### Artikel 20

De eigenaar is verplicht om in het geval dat hij zijn bedrijfs gedeelte niet zelf gebruikt om aan het bestuur de naam of namen door te geven van degene(n) die het bedrijfs gedeelte gebruikt. De eigenaar is tevens verplicht om aan de gebruiker een exemplaar van de akte van splitsing en van dit reglement te doen toekomen en als bewijs daarvan een ondertekende gebruikersverklaring aan het bestuur te sturen, als blijkt dat de gebruiker in overeenstemming met voornoemde documenten het bedrijfs gedeelte en de gemeenschappelijke gedeelten zal gebruiken.

#### Artikel 21

Het gebruik van muziekinstrumenten (vleugels, piano's, orgels, elektrische gitaren en dergelijke) of geluidsinstallaties dient geen overlast te veroorzaken. Bij overlast dienen de aangrenzende wanden, vloeren en of plafonds voorzien te worden van een geluidsisolerende laag.

#### Artikel 22

Bij geluidsoverlast dient de overlast ondervindende eigenaar in eerste instantie zelf de veroorzaker aan te spreken om op basis van redelijkheid en billijkheid, in goed overleg, tot het verlangde resultaat te komen. Brengt dat niet het gewenste resultaat dan staat hem/haar de gang naar handhavers van de openbare orde ten dienste. Een beroep op het bestuur om, op grond van bepalingen van de stichtingsakte of dit reglement, de

veroorzaker aan te spreken, moet schriftelijk ingediend worden en gedetailleerd voorzien te zijn van feiten.

#### Artikel 23

Voor alle eigenaren geldt de verplichting tot het schoonhouden van de deuren, ramen en kozijnen aan de buitenkant van het bedrijfsgedeelte.

-6-

#### Artikel 24

Het is, zonder toestemming van de Vergadering van Aangeslotenen, niet toegestaan om voorwerpen van welke aard dan ook op de daken te leggen of aan te brengen. De toestemming van het bestuur kan door de Vergadering van Aangeslotenen ongedaan gemaakt worden

#### Artikel 25

Het is verboden om lichtontvlambare stoffen in het bedrijfsgedeelte in voorraad te houden, in grotere hoeveelheden dan nodig voor normaal huishoudelijk gebruik.

#### Artikel 26

In verband met de brandveiligheid en de rookoverlast voor de mede - eigenaren is het verboden om te barbecueën op of in de onmiddellijke omgeving van het gebouw.

#### Artikel 27.

Het is de eigenaar niet toegestaan om het architectonisch uiterlijk van de unit en de daarbij behorende erfafscheidingen, bestrating en dergelijke te wijzigen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de stichting of de deelgenoten.

Reclame-uitingen dienen plaats te vinden op de daartoe bestemde/aangegeven gedeelten van de geveldelen (zie artikel 13) en voor zover nodig na vooraf verkregen goedkeuring van gemeentewege (welstandscommissie)

6.3. De gevelaanzichten van het unit dienen eenduidig te blijven en alle gebruikers zijn te houden, mee te werken aan aanleg en instandhouding van de verlichting en installaties welke dienen voor gemeenschappelijke doeleinden van de betreffende eigenaren in het onderhavige bouwproject, mee te werken aan een gemeenschappelijk reclameplan, zoals bij meerderheidsbesluit zal worden vastgesteld in de vergadering van de stichting met betrekking tot gemeld en na te melden mandelig perceel.

6.4. De leden en/of gebruiker van de units zijn verplicht om parkeerplaatsen op het eigen terrein in stand te houden en te onderhouden, zoals in het kader van bouwproject aangelegd. Het is niet toegestaan om de betreffende parkeerplaatsen in stand te houden als een permanente stallingsplaats voor caravans, autowrakken en/of andere onbruikbare voertuigen en/of aanhangwagens en dergelijke.

#### V. Aanpak bij overtredingen

#### Artikel 27

Bij overtreding of niet-nakoming van de regelgeving zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen. Deze schriftelijke waarschuwing is een vereiste om tot verdere maatregelen te kunnen overgaan. Blijft de betrokkene in

gebreke dan zal het bestuur vanwege te betrachten zorgvuldigheid hem/haar een tweede waarschuwing geven.

#### Artikel 29

Brengen de schriftelijke waarschuwingen niet het verlangde resultaat, dan kan het bestuur, indien de betrokkene binnen één maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing, hem/haar een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de Vergadering van Aangeslotenen voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald.

#### Artikel 30

De Vergadering van Aangeslotenen machtigt het bestuur om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven c.q. waarschuwingsbrieven de vordering uit hoofde van door het bestuur opgelegde boetes ter incasso aan een incassobureau over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen ter incasso van die vorderingen en boetes te zetten, die het bestuur naar haar oordeel nodig acht, voorts om namens de Stichting in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen, wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zonedig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

#### Artikel 31

Over niet betaalde vorderingen zijn de bepalingen van toepassing, zoals vastgelegd in de stichtingsakte.

#### Artikel 32

Het bestuur is bevoegd om, nog los van het verhalen van schade, direct de volgende minimale boetes per overtreding, per dag of per keer voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen:

1. € 50,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 6 van dit reglement.
2. € 50,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 7 van dit reglement.

-7-

3. € 200,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 8 van dit reglement.
4. € 2200,00 voor overtreding van het verbod zoals genoemd in artikel 9 van dit reglement.
5. € 50,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 10 van dit reglement.
6. € 100,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 13 van dit reglement.
7. € 100,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 14 van dit reglement.

-7-

8. € 100,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 15 van dit reglement.
9. € 2500,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 16 van dit reglement.
10. € 50,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 17, leden 1,2,4,5, en 6 van dit reglement.
11. € 100,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 17, lid 3 van dit reglement.
12. € 2500,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 17, lid 7 van dit reglement.
13. € 100,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 18 van dit reglement.
14. € 100,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 19 van dit reglement.

-7-

15. € 100,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 20 van dit reglement.
16. € 100,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 21 van dit reglement.
17. € 100,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 22 van dit reglement.



- 18. € 50,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 23 van dit reglement.
- 19. € 50,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 24 van dit reglement.
- 20. € 2500,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 25 van dit reglement.
- 21. € 2500,00 voor het gestelde als genoemd in artikel 26 van dit reglement.

### Artikel 33

Bezwaar ten aanzien van deze oplegging van boetes staat open bij de Vergadering van Aangeslotenen.

### Artikel 34

De stichting geeft een jaarlijkse contributie aan  
Betalingenverzuim

De vergadering heeft in haar jaarvergadering op .....de Algemene incassoprocedure vastgesteld. Deze procedure is in te zien via het portaal. Incassokosten worden voortaan berekend zoals omschreven in de Wet Incasso Kosten (WIK). Deze incassoprocedure wordt gevolgd in het geval dat een eigenaar niet tijdig de verschuldigde bijdragen aan de vereniging voldoet. Daarbij zijn maatwerkoplossingen bespreekbaar.

De incassoprocedure in een vordering ter hoogte van de incassokosten over de eerste € 2.500,00 en zullen 15% daarvan betreffen, waarbij de administrateur/beheerder, een minimum van € 40,00 hanteert.

Betalingen dienen voor de 1<sup>e</sup> van de opvolgende maand te zijn ontvangen.

Omstreeks de vijfde werkdag van de verschuldigdheid van de bijdrage zal door de administrateur/beheerder een 1e betalingsherinnering worden gezonden aan de eigenaar. Volgt binnen 14 dagen na de 1e betalingsherinnering geen betaling van het verschuldigde bedrag, dan volgt een 2e betalingsherinnering, waarvoor € 40,00 incassokosten in rekening wordt gebracht.

Mocht de hoogte en/of de duur van de achterstand hiertoe aanleiding geven, dan wordt de vordering na overschrijding van een termijn van 14 dagen bij een tweede betalingsherinnering, overgedragen aan een door de administrateur/beheerder aan te wijzen deurwaarder/advocaat.

De kosten die in rekening worden gebracht aan de eigenaar komen na incasso ten gunste van de administrateur/beheerder ter compensatie van de extra uitgevoerde werkzaamheden.

## **VI. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN**

### Artikel 35

Dit reglement treedt voor het eerst in werking direct na het passeren van de stichtingsakte in welke akte naar dit Reglement wordt verwezen en, bij latere wijzigingen, één (1) maand nadat de wijziging van dit reglement, na goedkeuring door

de Vergadering van Aangeslotenen, aan alle aangeslotenen bekend is gemaakt, bijvoorbeeld door het verzenden van de notulen van de Vergadering.