



Huishoudelijk Reglement 2023

Juni 2023

**Vereniging van Eigenaars
Numansgors**

Voor de Vereniging van Eigenaars (VvE) van het Numansgors.

Voor dit huishoudelijk reglement is uitgegaan van de akte houdende vaststelling erfpachtvoorwaarden en uitgiften in erfpachtrecht en de akte houdende vaststelling splitsingsreglement en splitsing in appartementsrechten, beide verleden op 15-12-1978 voor notaris mr. E Kwakernaak te Rotterdam. Dit splitsingsreglement wordt in het Huishoudelijk reglement aangeduid met SR. Het SR is gewijzigd per akte verleden voor notaris mr. H.P.Ch van Dijk te Rotterdam op 28-10-1981 o.a. inhoudende naamswijziging.

Dit reglement is het Huishoudelijk Reglement van de VvE van het Numansgors zoals bedoeld in artikel 28 van het SR. De artikelen in dit huishoudelijk reglement kunnen niet in strijd zijn met de van toepassing zijnde bepalingen in het Burgerlijk Wetboek (BW) en/of SR.

De regels die de vergadering vaststelt op basis van artikel 5:128 BW, dienen ook in de toekomst in dit reglement te worden opgenomen conform artikel 28 van het SR.

Artikel 5:128

1. De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat.
2. Iedere appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een in het vorige lid bedoelde regel na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden.

Naast het Huishoudelijk Reglement kent de VvE ook de volgende reglementen:

- Reglement Jachthaven / Botenloods / Winterstalling / Trailerhelling
- Reglement Het Bolwerk / Jeugdthonk
- Reglement Recreatiefaciliteiten

Huishoudelijk Reglement

Artikel 1: Bestuur

In de Wetswijziging van 01-05-1992 wordt de benaming 'Administrateur' (genoemd in het SR) vervangen door 'Het bestuur', met als leden één of meerdere bestuurders.

Artikel 2: Adviescommissies

De Algemene Ledenvergadering (ALV) kan adviescommissies aanstellen. Een adviescommissie rapporteert aan en adviseert de ALV.

Taken: In de ALV worden de leden van een adviescommissie voorgedragen. Deze adviescommissie krijgt van de ALV een opdracht, met een duidelijke taakomschrijving en afrondingstermijn. Deze adviescommissie stelt een woordvoerder aan en de legt de taakverdeling onder de leden van de adviescommissie vast. Indien afronding niet haalbaar blijkt binnen de gestelde termijn zal de adviescommissie een voortgangsrapportage verzorgen en leveren aan de ALV. Tijdens de ALV zal een nieuwe afrondingstermijn worden bepaald.

Artikel 3: Verenigingsbijdrage

Jaarlijks wordt door de bestuurder(s) een begroting opgesteld, die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de leden tijdens de ALV. Tevens wordt op dit moment de voorschot-bijdrage per kwartaal vastgesteld.

Artikel 4: Vervreemding of bezwaring van het Appartementrecht

In geval van openbare verkoping geldt artikel 25A lid 2 van het SR. ASR dient een 'Verklaring van geen bezwaar' af te geven. Alle te maken kosten zullen in rekening gebracht worden bij de gegadigde, alsook een bedrag van € 150,- zijnde mutatiekosten.

Artikel 5: Architectencommissie / Commissie Verbouwing

In de 60^e ALV d.d. 09-04-2006 is de brochure 'Verbouwen in Stijl', uitgave december 2005, aangenomen als richtlijn (procedures en reglementen) voor verbouwingen op het Numansgors. De brochure is verkrijgbaar via het bestuur en staat in Twinq. In aanvulling op de brochure 'Verbouwen in Stijl' is de uitspraak van het Gerechtshof 's-Gravenhage, d.d. 26-01-2011 bindend verklaard:

Citaat 1: *Het bestuur van de VvE heeft in dezen een eigen bevoegdheid. De wijze waarop het die uitoefent heeft het bestuur zelf, uit zorgvuldigheidsoverwegingen, aan de VvE voorgelegd. Aan de beslissing van de ALV acht het bestuur zich vervolgens terecht gebonden.*

Citaat 2: *Als een voorgenomen verbouwing aan het in de brochure(lees: ‘Verbouwen in Stijl’) neergelegde toestemmingsbeleid voldoet, zal die toestemming ook worden verleend. De advisering van de Architectencommissie/ Commissie Verbouwing / Welstandscommissie blijft hierbij een belangrijke rol spelen. Deze zorgt ervoor dat de besluitvorming in belangrijke mate geobjectiveerd wordt en niet afhankelijk is van een mogelijk subjectief oordeel van bestuurder(s).*

Beide citaten zijn afkomstig uit de notulen van de 70^e Alv van d.d. 07-04-2011.

Tevens geldt dat:

- De belanghebbenden verklaren geen bezwaar te hebben tegen de uitvoering van de verbouwing;
- Eventuele disputen worden voorgelegd aan de ALV en in stemming gebracht. De uitkomst van de stemming wordt als bindend beschouwd;
- Alleen de bestuurder(s) kan een (ver)bouwvergunning afgeven;

Indien, na overleg met het betrokken lid, geen invulling wordt gegeven aan de op het Numansgors geldende regels en het gestelde in de afgegeven (ver)bouwvergunning zal de zaak uit handen gegeven worden op kosten van de eigenaar.

Artikel 6: De Gorzen

Het is niet toegestaan de gorzen te betreden. Dit geldt tevens voor zwemmers, honden, surfers en vaartuigen en hun bemanning.

De gebieden maken deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur van Nederland, opgenomen in de structuurschets van de provincie Zuid-Holland. Uit het bestemmingsplan Numansgors van d.d. 02-07-2013: *Het gors is één van de belangrijkste voedsel-, rust- en broedterreinen van vele soorten vogels. Ook veel vis paait aan de randen van het gors.*

Een plattegrond van de gorzen hangt op het mededelingenbord en is tevens gepubliceerd op Twinq en de website van de VvE

Artikel 7: De website

De VvE van het Numansgors maakt gebruik en is eigenaar van de website www.vvenumansgors.nl.

Op deze site is een openbaar deel, waarin algemene zaken beschreven worden over het Numansgors. Het besloten deel is uitsluitend toegankelijk voor eigenaars/ gebruikers die met behulp van een uniek wachtwoord kunnen inloggen. Op de website zijn alle relevante documenten ondergebracht.

De website wordt beheerd door de webmaster en valt voor de betreffende onderdelen onder de verantwoordelijkheid van het bestuur, de RvC, of de woordvoerders van de Adviescommissies.

Artikel 8: Geschillen tussen bewoners

Bij geschillen tussen eigenaars/gebruikers over gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten dient eerst onderling overleg tussen partijen plaats te vinden. Indien het geschil onderling niet oplosbaar is, moet dit schriftelijk kenbaar gemaakt worden aan het bestuur.

Bij geschillen tussen een eigenaar van het ene appartementsrecht en een huurder van een ander appartementsrecht, dient het geschil voor de huurder behandeld te worden door de eigenaar van het verhuurde.

Artikel 9: Ingangsdatum reglement, bekendmaking en communicatie

Dit Huishoudelijk Reglement treedt in werking met ingang van de dag die volgt op de vaststelling. Een exemplaar ligt ter inzage bij het bestuur en zal gepubliceerd worden in Twinq.

Artikel 10 : Notificatieplicht bij plaatsing zonnepanelen

Een Eigenaar die voornemens is om zonnepanelen te doen aanbrengen, doet daarvan minstens twee weken van te voren mededeling aan het Bestuur, onder overlegging van een werkplan en de bijbehorende offerte. Uit dat werkplan dient te blijken dat de zonnepanelen conform de in het volgende artikel bepaalde voorwaarden worden aangebracht.

Indien het werkplan aan de voorwaarden voldoet, zal het Bestuur de mededeling voor kennisgeving aannemen. Indien het werkplan niet aan de voorwaarden voldoet, is mogelijk sprake van een inbreuk op het architectonisch uiterlijk, dan is mogelijk sprake van een verbouwing. Als dat het geval is dan is het de eigenaar niet toegestaan, zonder de voorafgaande toestemming van de vergadering, het werkplan uit te voeren.

Bij overtreding van de bepalingen in dit reglement, is artikel 27 van het SR van toepassing.

Aldus vastgesteld in de 95^e Algemene Leden Vergadering der VvE van het Numansgors d.d. 17 juni 2021.

Artikel 11 : Legplan Zonnepanelen

1) Kleurstelling:

Om een zo fraai mogelijk effect te verkrijgen, is gekozen voor panelen met een egaal mat-zwarte kleur en zwarte randen. Hierdoor sluit de kleur zo veel mogelijk aan bij de zwarte kleur van de daken en woningen.

2) De maatvoering van het zonnepaneel :

De afmetingen van de zonnepanelen zijn door de ontwikkelingen in de tijd onderhevig aan enige variatie. De panelen mogen niet uitsteken buiten het dakvlak.

In 2018 is uitgegaan van panelen met de standaardmaat van circa 1,65m bij 1,00m.

Vanaf 2023 hanteren fabrikanten een standaardmaat van circa 1,73m bij 1,15m

3) De oriëntatie en compositie van de zonnepanelen :

De afspraak is om de lange zijden van de zonnepanelen evenwijdig te plaatsen aan de schuin oplopende randen van het dak, een zogenaamde verticale oriëntatie, en steeds te beginnen vanaf het niveau van de dakgoot. Verder is het van belang dat de panelen in een zodanige opstelling geplaatst worden dat steeds een gesloten vlak (een rechthoek, of bij C-woningen een L vorm) ontstaat dat nergens onderbroken wordt door dakramen of pijpjes van dakdoorvoeren.

De leden van de VvE van het Numansgors hebben zich in de 84^e ALV van april 2017 reeds uitgesproken voor zoveel mogelijk uniformiteit in de toepassing van zonnepanelen op de daken van de woningen. Dit besluit is in de 95^e ALV van juni 2021 nader omschreven met een bepaling in het huishoudelijk reglement (art 10) waarin een notificatieplicht is opgenomen bij een voorgenomen plaatsing van zonnepanelen op het dak van een woning binnen het Numansgors.

Om te voorkomen dat er op enig moment sprake zou kunnen zijn van een verbouwing, wordt er afgesproken dat de zonnepanelen altijd boven óp de dakpannen gemonteerd zullen worden en niet direct in het dakvlak waarbij de panelen op gelijk niveau met de omringende dakpannen zouden komen te liggen. Dit laatste is dus enigszins afwijkend van de formulering in het bouwbesluit van de gemeente. Omdat het op het Numansgors altijd om schuine daken gaat, is de bepaling over de platte daken in de documenten van de gemeente Hoeksche Waard voor ons niet van toepassing.

Aldus vastgesteld in de 99e Algemene Leden Vergadering der VvE van het Numansgors 2023.



Namens de RvC

Oscar Monshouwer (voorzitter)