

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VAN DE VERENIGING VAN EIGENAARS PARKEERGARAGE TIMMERWERF FASE 1 EN VERENIGING VAN EIGENAARS PARKEERGARAGE TIMMERWERF FASE 2 TE UTRECHT

Dit huishoudelijk reglement wordt aangeduid als: 'Huishoudelijk Reglement'

## Begrippen

In dit Huishoudelijk Reglement wordt verstaan onder:

- **Reglement van splitsing:** het reglement zoals opgenomen in de akte van splitsing (AvS), opgemaakt op 27 oktober 2006;
- **Eigenaar:** de (gezamenlijk) gerechtigde(n) tot een appartementsrecht, daaronder begrepen degene die een beperkt zakelijk recht op een appartementsrecht heeft;
- **Gemeenschappelijke gedeelten:** die gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond, die blijkens de AvS niet bestemd zijn of worden gebruikt als privé-gedeelte;
- **Gemeenschappelijke zaken:** alle zaken, die bestemd zijn of worden om door alle eigenaren of een bepaalde groep van eigenaren te worden gebruikt, voor zover deze gemeenschappelijke zaken niet vallende onder het vorige lid;
- **Privé-gedeelte:** het gedeelte(n) van het gebouw en de daarbij behorende grond waarvan slechts een specifieke eigenaar blijkens de AvS rechthebbende is;
- **Gebruiker:** degene die, anders dan als eigenaar of als rechthebbende, een zakelijk recht op een appartementsrecht heeft, het recht van (uitsluitend) gebruik van een privé-gedeelte heeft (waaronder bijvoorbeeld een huurder wordt verstaan) en het medegebruik van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken heeft;
- **Vereniging:** de vereniging van eigenaren als bedoeld in artikel 5:112 lid 1 onder e van het Burgerlijk Wetboek;
- **Vergadering:** de vergadering van eigenaren als bedoeld in artikel 5:112 lid 2 onder d van het Burgerlijk Wetboek;
- **Bestuurder:** degene die door de vereniging van eigenaren als zodanig is verkozen;
- **Parkeergarage:** alle ruimten van het gebouw volgens de AvS die vallen onder het algemene alsmede de privé gedeelten.

## Overwegingen

- A. Dit huishoudelijk reglement bevat aanvullingen op en nadere uitwerkingen en/of verduidelijkingen van de AvS voor de eigenaars van de parkeergarage Timmerwerf met de straatnaam en toegekende huisnummers: Voorsterbeeklaan 1 tot en met 97 (allen oneven nummers), Heycopstraat 20 tot en met 34 (allen even nummers), Eelderdiephof 50 tot en met 138 (allen even nummers), P1 tot en met P37 en W1 tot en met W15.
- B. Dit huishoudelijk reglement gaat er vanuit dat de eigenaars en gebruikers behoorlijk om gaan met de gemeenschappelijke zaken en gemeenschappelijke gedeelten zoals redelijkerwijs van de eigenaars en gebruikers mag worden verwacht. Daarnaast dienen de eigenaars zich aan de bepalingen in de AvS te houden.

## **Artikel 1 – Aansprakelijkheid**

1. Het gebruik van de parkeergarage is voor eigen rekening en risico van de eigenaars en gebruikers. Het bestuur van de VVE en/of de VVE is niet aansprakelijk voor enige schade die het gevolg is van het gebruik van de parkeergarage.
2. Schade aan de parkeergarage die door toedoen van een eigenaar of gebruiker is ontstaan, zal door het bestuur van de VVE en/of de VVE zoveel als mogelijk op betrokkene worden verhaald.

## **Artikel 2 – Toegang tot het gebouw**

1. De toegang tot de parkeergarage is verboden voor onbevoegden (art.461 Wetb.v.Strafr.). Onbevoegd zijn degene die geen eigenaar en/of gebruiker zijn.
2. Bij binnenkomst in en vertrek uit de parkeergarage dient men er zo veel als mogelijk op te letten dat onbevoegden de parkeergarage niet betreden. Bij verdachte omstandigheden dient dit direct gemeld te worden via het algemene telefoonnummer van de parkeergarage.

## **Artikel 3 – Gemeenschappelijk deel**

In de parkeergarage gelden de volgende regels:

1. Het is verboden om te roken. Het bestuur van de VVE en/of de VVE kan besluiten op bepaalde plaatsen in de gemeenschappelijke gedeelten verbodsbordjes met dat doel te laten bevestigen;
2. Het verrichten van werkzaamheden die redelijkerwijs niet als normaal gebruik van de parkeergarage beschouwd kunnen worden zijn niet toegestaan. Hieronder vallen onder meer het wassen van motorvoertuigen of het repareren/onderhouden van motorvoertuigen;
3. Parkeren buiten de daarvoor bestemde parkeervakken is niet toegestaan;
4. Het is niet toegestaan om harder te rijden dan 15 km per uur;
5. Het is niet toegestaan om kinderen te laten spelen in de parkeergarage;
6. Het plaatsen van (brom)fietsen en/of scooters buiten een parkeerplaats is toegestaan, mits dit geen overlast voor andere eigenaars en/of gebruikers veroorzaakt. Het bestuur is te allen tijde bevoegd om deze voertuigen te verplaatsen. Motoren zijn uitgesloten van deze bepaling.

## **Artikel 4 – Privé deel (parkeerplaats)**

1. Het is eigenaars en/of gebruiker uitsluitend toegestaan te parkeren op de aan hen toegewezen eigen parkeerplaats. Het gebruik van parkeerplaatsen van een andere eigenaar en/of gebruiker is slechts toegestaan indien de desbetreffende eigenaar en/of gebruiker daar (vooraf) toestemming voor heeft verleend.

2. Het stallen van (meerdere) fiets(en) of een motor op de parkeerplaats is toegestaan, mits dit geen overlast veroorzaakt voor andere eigenaren en/of gebruikers.
3. Parkeren van (meerdere) voertuigen op de parkeerplaats mag uitsluitend gebeuren op de parkeerplaats binnen de lijnen die de afmetingen van de parkeerplaats aangegeven. Om te bepalen of hieraan is voldaan, is van doorslaggevende betekenis of alle wielen zich in zijn geheel binnen de belijning van de parkeerplaats bevinden.
4. Het plaatsen van een oplaadpunt voor het opladen van een voertuig voor eigen kosten is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
  - a. De eigenaar van de parkeerplaats een plan van aanpak heeft ingediend bij het bestuur van de vereniging;
  - b. Indien de eigenaar de parkeerplaats heeft verhuurd, dan wel in gebruik heeft gegeven bij een derde en die huurder/derde een oplaadpunt wenst aan te leggen, dient de eigenaar een plan van aanpak in te dienen;
  - c. De eigenaar dient toestemming te overleggen van de betreffende VvE van de toren waaruit blijkt dat de VvE toren instemt met de aanleg van de bekabeling vanuit de berging van de eigenaar door de gemeenschappelijke ruimten naar het oplaadpunt. Als de elektriciteit wordt betrokken van de betreffende VvE van de toren dan dient de overeenstemming met de VvE te worden aangetoond.
  - d. De eigenaar heeft de in het procedure laadvoorzieningen genoemde acties uitgevoerd en zal handelen volgens het ingediende plan van aanpak en niet eerder beginnen met de aanleg van het oplaadpunt, totdat het bestuur hier formeel toestemming voor heeft gegeven.
  - e. Het oplaadpunt niet eerder in gebruik mag worden genomen, nadat het bestuur hier formeel toestemming voor heeft gegeven.
  - f. De eigenaar dient voor eigen kosten het laadpunt te onderhouden en direct aan te passen als de wettelijke en verzekeringseisen dit vragen.
  - g. De eigenaar verplicht is het laadpunt onmiddellijk buiten gebruik te stellen en binnen 2 weken te (doen) verwijderen als deze niet meer aan de wettelijke of verzekeringseisen voldoet.

## **Artikel 5 – Toegangsdeuren en installaties**

1. Om schade aan de speedgate (dit is de elektronisch gestuurde toegangspoort) te voorkomen, dient men bij binnenkomst of vertrek (te voet of met de fiets), te wachten tot de speedgate geheel geopend is.
2. De eigenaar en/of gebruiker is verplicht om elke gevaar zettende situatie die de veiligheid of de juiste werking van de installaties in de parkeergarage kan verminderen, onmiddellijk te melden via het algemene telefoonnummer van de parkeergarage.
3. De hoofdtoegangsdeuren tot de appartementengebouwen die grenzen aan de parkeergarage (die tevens dienen als nooduitgangen) dienen in verband met de veiligheid altijd vrijgehouden te worden. Het bestuur is te allen tijde bevoegd om voertuigen of andere objecten die de toegang tot de hoofdtoegangsdeuren belemmeren op kosten van de eigenaar te verplaatsen of te laten verwijderen.

## **Artikel 6 – Reiniging gemeenschappelijke gedeelten**

1. De reiniging van de parkeergarage wordt uitbesteed aan een erkend schoonmaakbedrijf. Eigenaars en/of gebruikers dienen alles wat redelijkerwijs mogelijk is te doen of na te laten, om het werk van de schoonmaker(s) zo optimaal mogelijk te laten verlopen.
2. De eigenaars en/of gebruikers zijn verplicht om de gemeenschappelijke gedeelten te reinigen, indien deze door zijn/haar toedoen zijn verontreinigd.
3. Het is de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar en/of gebruiker van de parkeergarage om bij gladheid zout te strooien bij de speedgate. De vereniging heeft hiervoor zout beschikbaar gesteld.

## **Artikel 7 – Calamiteiten**

Het is wenselijk dat een eigenaar en/of gebruiker bij een afwezigheid van langer dan één maand dit kenbaar maakt bij het bestuur van de VVE en daarbij zijn contactgegevens achter laat, teneinde het bestuur van de VVE in de gelegenheid te stellen de eigenaar en/of gebruiker te kunnen bereiken bij eventuele calamiteiten.

## **Artikel 8 – Beveiliging**

Iedere eigenaar en/of gebruiker is voor zover redelijkerwijs van hem mag worden verwacht aansprakelijk voor de eventuele gevolgen van het door hem niet goed sluiten van de toegangsdeuren van de appartementsgebouwen die grenzen aan de parkeergarage.

## **Artikel 9 – Verhuur**

1. Een eigenaar kan de aan zijn appartementsrecht verbonden gebruiksrechten door een ander laten uitoefenen, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekenende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement, het huishoudelijk reglement alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 eerste lid van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. De in lid 1 bedoelde verklaring moet in tweevoud aan het bestuur ter hand worden gesteld en is pas geldig als deze verklaring door het bestuur voor akkoord is ondertekend.
3. Van het in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
4. Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander, blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker in zijn privé gedeelte. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan, onverminderd de verplichtingen van de eigenaar tot betaling.

## **Artikel 10 – Informatievoorziening**

De belangrijkste bron van informatie voor eigenaars en/of gebruikers is de algemene vergadering van eigenaren. Daarnaast zal het bestuur van de VVE de eigenaren en/of gebruikers indien nodig – voor zoveel mogelijk per e-mail – informeren over lopende zaken.

## **Artikel 11 – Naleven Akte van Splitsing en Huishoudelijk Reglement**

1. Indien een van de bepalingen uit het Huishoudelijk Reglement strijdig is met het bepaalde in de AvS, dan prevaleren de bepalingen van de AvS.
2. Indien eigenaars en/of gebruikers het wenselijk achten dat een in specifieke situatie uitzondering wordt gemaakt op het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement, dienen zij te handelen overeenkomstig hetgeen hieromtrent in de AvS is bepaald over het toestaan van uitzonderingen op de AvS.
3. De verzoekende eigenaars en/of gebruikers als bedoeld in lid 2 van dit artikel, dienen bij het indienen van hun verzoek rekening te houden met de frequentie van algemene vergadering van eigenaren. Algemene vergaderingen van eigenaren vinden in de regel een keer per jaar in het voorjaar plaats. Indien nodig, kan eerder een algemene vergadering van eigenaren bijeen worden geroepen indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur.
4. Onverminderd het vorenstaande kan iedere eigenaar een gebruiker (huurder) vragen te verklaren of hij bereid is de regels van het Huishoudelijk Reglement na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich daartoe niet bereid, dan is de kantonrechter te Utrecht op verzoek van iedere eigenaar bevoegd te beslissen over het al dan niet van toepassing zijn van het Huishoudelijk Reglement of bepaalde daarin opgenomen regels op de desbetreffende gebruiker.

## **Artikel 12 – Sanctieregeling**

1. Uit hoofde van de Akte van Splitsing (artikel 41 Overtredingen) kan het bestuur bij niet naleving en overtreding van het Huishoudelijk reglement daarvoor per overtreding een geldelijke boete opleggen aan de overtreder. Voordat het bestuur overgaat tot het opleggen van een boete, zal het bestuur eerst per aangetekende post een schriftelijke waarschuwing toezenden waarbij de overtreder in de gelegenheid wordt gesteld om de overtreding binnen een maand ongedaan te maken.
2. Indien de overtreder geen eigenaar is in de zin van dit Huishoudelijk reglement en het bestuur de boete om welke reden dan ook niet kan innen bij de overtreder, is de eigenaar die overtreder in de gelegenheid heeft gesteld van de parkeergarage gebruik te maken (uit welke hoofde dan ook: verhuur, bezoek etc.), gehouden de opgelegde boete te voldoen.
3. Het bestuur bepaalt in alle redelijkheid de hoogte van het boetebedrag. Het minimale boetebedrag per overtreding wordt vastgesteld op € 35,00 en maximaal op € 150,00.

4. Het opleggen van een boete doet niet af aan de eventuele gehoudenheid tot het betalen van een schadevergoeding indien hier sprake van is.
5. Het opleggen van een boete betekent niet dat de overtreder niet meer gehouden zou zijn om de overtreding ongedaan te maken. Deze ongedaan making komt voor eigen rekening en risico van de overtreder. Indien de overtreder geen eigenaar is in de zin van dit Huishoudelijk reglement, dan is ook de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de overtreding ongedaan te maken.
6. Indien de overtreder en/of de eigenaar niet tijdig en adequaat maatregelen neemt om de overtreding ongedaan te maken, dan is het bestuur bevoegd om op kosten van de overtreder en/of de eigenaar de desbetreffende werkzaamheden zelf uit te voeren die nodig zijn om de overtreding ongedaan te maken.
7. Indien de overtreding bestaat uit het blokkeren van (nood)uitgangen en andere vluchtroutes dan wel parkeren op de hoofdrijbaan of op plaatsen die tot overlast leiden of het plaatsen van spullen op de parkeerplaats of in de openbare ruimte, welk niet zijn toegestaan dan is het bestuur per ommegaande bevoegd om maatregelen te nemen om de overtreding ongedaan te maken. De kosten die hiermee gepaard gaan, zijn voor rekening van de overtreder en/of de eigenaar. Daarnaast is het bestuur bevoegd om onmiddellijk over te gaan tot beboeting zonder dat er eerst een voorafgaande schriftelijke waarschuwing wordt gegeven.
8. Indien vrijwillige betaling van de opgelegde boete uitblijft en het bestuur moet overgaan tot het nemen van incassomaatregelen, dan zijn alle hiermee gepaard gaande kosten voor rekening van de betreffende overtreder of (met in achtneming van lid 2) de desbetreffende eigenaar.
9. Bij herhaalde ernstige overtreding zal in het uiterste geval de overtreder en/of eigenaar de toegang/het gebruik van de parkeergarage worden ontzegd.
10. Het niet (tijdig) voldoen van de contributie (maandelijkse VvE-bijdrage) valt buiten deze sanctieregeling en is in handen van de administrateur. Indien na de eerste herinnering door de administrateur geen betaling volgt zal daarna per brief € 15,00 administratiekosten in rekening worden gebracht bij de betreffende eigenaar, vermeerderd met de eventuele aantekeningkosten van de te volgen herinneringen/aanmaningen
11. De te verbeuren boeten komen ten bate van het reservefonds.
12. Tegen een opgelegde boete van de VvE kan bezwaar gemaakt worden, bij voorkeur allereerst bij de VvE zelf en subsidiair bij de bevoegde rechter in Utrecht.

### **Artikel 13 – Overige bepalingen**

1. Indien een van de bepalingen uit het Huishoudelijk Reglement nietig, vernietigbaar of op andere wijze ongeldig blijkt te zijn, laat dit de werking van de overige bepalingen van het Huishoudelijk Reglement onverlet.
2. Het bestuur zal alsdan in samenwerking met de vergadering van eigenaren een nieuwe (rechtsgeldige) bepaling opstellen die het dicht bij de bedoeling van partijen in de buurt komt.
3. In alle gevallen waarin het Huishoudelijk Reglement niet voorziet beslist de vereniging van eigenaren, eventueel op voorstel van het bestuur, met inachtneming van de geest van het Huishoudelijk Reglement.

## **Artikel 14 – Slotbepaling**

Het Huishoudelijk Reglement treedt in werking op het moment dat het Huishoudelijk Reglement door de vereniging van eigenaren is vastgesteld en goedgekeurd.

Aldus is vastgesteld en goedgekeurd in de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Appartementseigenaars Parkeergarage Timmerwerf fase 1 en Vereniging van Appartementseigenaars Parkeergarage Timmerwerf fase 2.

Utrecht, 7 maart 2023 (laatst gewijzigde versie)