



**Vereniging van Eigenaars  
Gebouw Aquastaete  
aan de Charley Tooropstraat  
te Utrecht**

**Huishoudelijk  
Reglement**

Versie 2.3  
Februari 2024

**Inhoudsopgave**

		Pagina
<b>Algemeen</b>		
Artikel 1	Definities	3
Artikel 2	Naleving	3
Artikel 3	Sancties	3
<b>Bestuurlijke zaken</b>		
Artikel 4	Verbintenissen	5
Artikel 5	Betaling voorschotbijdragen	5
Artikel 6	Verkoop en verhuur	5
Artikel 7	Collectieve verzekering	6
<b>Veiligheid</b>		
Artikel 8	Lange afwezigheid	6
Artikel 9	Toegankelijkheid	6
Artikel 10	Brandpreventie	6
Artikel 11	Bediening installaties	6
<b>Gedrag</b>		
Artikel 12	Geluidsoverlast	7
<b>Gemeenschappelijke ruimtes</b>		
Artikel 13	Uiterlijke aanzien complex	7
Artikel 14	Gebruik gemeenschappelijke ruimtes	8
Artikel 15	Reiniging gemeenschappelijke ruimtes	8
Artikel 16	Dagelijks huishoudelijk afval	9
<b>Privé ruimtes</b>		
Artikel 17	Harde vloerbedekking	9
Artikel 18	Huisdieren	10
Artikel 19	Mechanische ventilatie	10
Artikel 20	Overlast	10
<b>Slotbepalingen</b>		
Artikel 21	Onvoorzien	11
Artikel 22	In werking treden HHR	11

## ALGEMEEN

### Artikel 1 – Definities

Dit reglement bevat de huishoudelijke regels voor de eigenaren en gebruikers van het appartementen complex Aquastaete gelegen aan de Charley Tooropstraat te Utrecht.

Onder **VvE** wordt verstaan de Vereniging van Eigenaren Aquastaete.

Onder **HHR** wordt verstaan het Huishoudelijk Reglement van de VvE Aquastaete.

Onder **bestuur** wordt verstaan het bestuur van de VvE Aquastaete.

Onder **eigenaar** wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

Onder **gebruikers** wordt verstaan de eigenaar zijn of haar gezinsleden, huisgenoten en bezoekers. Tevens worden hier ook de mogelijke huurders onder verstaan.

Onder **modelreglement** wordt verstaan het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten zoals vastgesteld op 2 januari 1992 aangevuld met wijzigingen, zoals beschreven in de splitsingsakte, d.d. 30 juni 2005.

Onder **splitsingsakte** wordt verstaan de akte van splitsing van complex Aquastaete te Utrecht 20051215000006 opgesteld door notaris mr. A.J. Blokhuis te IJsselstein d.d. 30 december 2005.

### Artikel 2 – Naleving

De gebruikers van appartementencomplex Aquastaete dienen ervoor zorg te dragen dat door leden van het gezin en overige inwonende, alsmede door bezoekers, de bepalingen van het HHR worden nagekomen. Zij spreken zonedig de medegebruikers aan op hun verantwoordelijkheden m.b.t. naleving van het HHR.

### Artikel 3 - Sancties

#### *Artikel 3.1*

Alle schade en kosten die voortvloeien uit het niet naleven van enige bepaling van dit HHR dan wel een bepaling uit de splitsingsakte zijn voor rekening van de betreffende eigenaar, ook wanneer die veroorzaakt is door zijn gezinsleden, huisgenoten, bezoekers of huurders. De eigenaar is verplicht de ontstane schade of beschadiging zo spoedig mogelijk voor zijn rekening te (doen) herstellen. Indien de betrokken eigenaar na sommatie door of namens de VvE in gebreke blijft deze verplichting na te komen, is de VvE bevoegd de boete, zoals vastgelegd in de splitsingsakte, op te leggen en het herstel voor rekening van de eigenaar te laten uitvoeren.

De VvE draagt daarbij geen aansprakelijkheid voor ontstane schade en/ of ontstaan verlies door het uitvoeren van dit herstel.

*Artikel 3.2*

Wanneer een eigenaar een schriftelijke aanzegging heeft ontvangen van de VvE om bepaalde maatregelen te treffen, dan is deze eigenaar verplicht mee te werken aan een eventueel door het bestuur uit te voeren controle.

## **BESTUURLIJKE ZAKEN**

### **Artikel 4 – Verbintenissen**

*Artikel 4.1*

Onderhoudswerkzaamheden, die een bedrag te boven gaan van 10% (tien procent) van het totale bedrag van de laatste door de Algemene Ledenvergadering vastgestelde exploitatierekening, voor zover deze betrekking heeft op de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, hebben vooraf machtiging van de ALV nodig.

*Artikel 4.2*

Uitsluitend tot het nemen van spoedeisende maatregelen, die uit het normale beheer kunnen voortvloeien en waarbij de te verwachten schade bij uitblijven van onmiddellijke maatregelen groter is dan de op dat moment te maken kosten, is het bestuur bevoegd verbintenissen ter zake van deze spoedeisende maatregelen aan te gaan tot een bedrag van maximaal € 5.000,00 (vijfduizend euro) per gebeurtenis.

### **Artikel 5 – Betaling voorschotbijdragen**

*Artikel 5.1*

De voorschotbedragen worden via automatische incasso geïncasseerd op de eerste maandag van de maand door de VvE Aquastaete en VvE Aquarena 1.

*Artikel 5.2*

Indien het saldo van de bewoner/eigenaar ontoereikend is voor incasso van de voorschotbijdragen, dan wel de uit andere hoofde aan de vereniging verschuldigde kosten, op de gestelde tijd te voldoen, treedt de volgende procedure in werking:

a.

Als een vordering na de gestelde tijd niet is voldaan wordt de bewoner schriftelijk herinnerd het op de datum van deze herinnering verschuldigde bedrag in totaliteit te voldoen binnen een tijdsbestek van 5 (vijf) werkdagen, waarbij de dag van bijschrijving geldt als de dag van ontvangst.

b.

Mocht binnen dit tijdsbestek geen of slechts gedeeltelijke betaling van het onder artikel 5.2a genoemde bedrag hebben plaatsgevonden, dan wordt de vordering of het restant daarvan op de datum volgend op die waarop de termijn van 5 werkdagen is verstreken, verhoogd met ten minste € 10,35 ter dekking van de administratiekosten van de vereniging (prijspeil 2007). De bewoner wordt schriftelijk gemaand het op de datum van deze 1e aanmaning verschuldigde bedrag in totaliteit te voldoen binnen een tijdsbestek van 5 (vijf) werkdagen, waarbij de dag van bijschrijving geldt als de dag van ontvangst.

c.

Mocht binnen dit tijdsbestek geen of slechts gedeeltelijke betaling van het onder artikel 5.2b genoemde bedrag hebben plaatsgevonden, dan wordt de vordering of het restant daarvan op de datum volgend op die waarop de termijn van 5 werkdagen is verstreken, verhoogd met ten minste € 15,64 ter dekking van de administratiekosten van de vereniging (prijspeil 2007). De bewoner wordt schriftelijk gemaand het op de datum van deze 2e aanmaning verschuldigde bedrag in totaliteit te voldoen binnen een tijdsbestek van 5 (vijf) werkdagen, waarbij de dag van bijschrijving geldt als de dag van ontvangst.

d.

Mocht binnen dit tijdsbestek geen of slechts gedeeltelijke betaling van het onder artikel 5.2c genoemde bedrag hebben plaatsgevonden wordt de incasso van de aldus verhoogde vordering in handen gesteld van een incassobureau dat de betaling zo nodig zal doen afdwingen middels het aanhangig maken van een gerechtelijke procedure; de uit bovenstaande voortvloeiende extra kosten zijn eveneens voor rekening van de betreffende bewoner/eigenaar.

#### *Artikel 5.3*

Als de administratiekosten niet op vrijwillige basis worden voldaan dan treedt de in artikel 5.2a tot en met artikel 5.2d genoemde procedure in werking.

### **Artikel 6 – Verkoop en verhuur**

#### *Artikel 6.1*

Indien een eigenaar zijn appartementsrecht te koop zet is hij verplicht het bestuur en de beheerder na het tekenen van het koopcontract door te geven per welke datum de overdracht plaats zal vinden en wat het nieuwe adres wordt waar men bereikbaar is.

#### *Artikel 6.2*

Een eigenaar is verplicht het bestuur tijdig en schriftelijk op de hoogte te stellen over zijn/haar voornemen om het privé-gedeelte aan een ander in gebruik (in huur) te geven. Bij herhaaldelijk optredende overlast van diverse huurders kan de voltallige Vereniging Van Eigenaren besluiten dat een appartement niet meer verhuurd mag worden. De gebruiker dient zich te conformeren aan de akte van splitsing en het huishoudelijk reglement volgens de voor verhuur geldende regels (zie modelreglement bij splitsing, artikel 24, lid 1 en verder). Genoemde verklaring (in modelreglement bij splitsing artikel 24, lid 1 en verder) is te verkrijgen bij de beheerder.

#### *Artikel 6.3*

Tevens dient de eigenaar het bestuur en de beheerder op de hoogte te brengen van zijn postadres en telefoonnummer.

#### *Artikel 6.4*

Bij verhuur van een appartement dient de huurder bij het tekenen van een huurdersovereenkomst ook een gebruikersverklaring te tekenen. Tekent de huurder de gebruikersovereenkomst niet en verhuurt de eigenaar het appartement toch dan is de eigenaar-verhuurder in overtreding en keert zich hiermee tegen de VvE. Indien de gebruikersovereenkomst niet wordt getekend kan de VvE beslissen dat de huurder het appartement moet verlaten. Verhuurders moeten voor verhuur ook toestemming vragen aan de verzekeraar en geldverstrekker,

## **Artikel 7 – Collectieve verzekering**

### *Artikel 7.1*

De VvE heeft een collectieve opstalverzekering inclusief glasverzekering met een eigen risico van maximaal € 500,- per schademelding.

### *Artikel 7.2*

Indien blijkt dat na een schademelding, door een der bestuursleden namens de VvE (na deskundig onderzoek), de gemelde schade is veroorzaakt door achterstallig onderhoud en/of ondeskundig gebruik, zullen de kosten voortvloeiend uit het eigen risico worden verhaald bij de eigenaar van het betreffende appartement.

## **Artikel 8 – Lange afwezigheid**

Het is wenselijk dat de eigenaar/bewoner of gebruiker een afwezigheid van langer dan één maand kenbaar maakt bij zijn/haar burens en het bestuur, teneinde in korte tijd te kunnen achterhalen waar hij/zij te bereiken is bij eventuele calamiteiten.

## **VEILIGHEID**

### **Artikel 9 - Toegankelijkheid**

Kooplieden, venters, vertegenwoordigers van allerlei artikelen, collectanten en colporteurs worden niet in het gebouw toegelaten. Het bestuur is bevoegd in voorkomende gevallen ontheffing te verlenen van deze maatregel.

### **Artikel 10 – Brandpreventie**

#### *Artikel 10.1*

Nooddeuren, vluchttrappen en vluchtwegen waartoe ook de galerijdeuren behoren, mogen niet worden afgesloten en/of door enig voorwerp worden geblokkeerd.

#### *Artikel 10.2*

Zonder toestemming van de ALV is uitsluitend het gebruik van elektrische barbecues toegestaan. Het gebruik van barbecues brandend op enig ander materiaal is niet toegestaan.

#### *Artikel 10.3*

De brandweer eist te allen tijde een doorgang van 90 cm op de galerijen.

### **Artikel 11 – Bediening installaties**

De bediening van de installaties in de gemeenschappelijke of openbare gedeelten, zoals liftinstallatie, de elektrische en wateraansluitingen, mag uitsluitend gebeuren door of namens het bestuur. Storingen c.q. defecten in deze installaties dienen onmiddellijk te worden gemeld aan het bestuur of aan de door deze aangewezen personen of instanties.

## **GEDRAG**

### **Artikel 12 – Geluidsoverlast**

#### *Artikel 12.1*

De eigenaar/bewoner is gehouden het geluidsvolume van muziek, radio en televisie, afspelerapparatuur en dergelijke zodanig te beperken dat andere bewoners daarvan geen onredelijke hinder ondervinden. Dit houdt onder meer in het dagelijks tussen 23:00 uur en 08:00 uur achterwege laten van storende geluiden.

Bij langdurige geluidshinder door recepties, feesten en dergelijke dient de bewoner/eigenaar de burens die daarvan hinder zouden kunnen ondervinden, tijdig van tevoren te waarschuwen.

#### *Artikel 12.2*

Het is de eigenaar/bewoner niet toegestaan om op zondagen en algemeen erkende feestdagen vóór 10:00 uur en na 20:00 uur voor andere bewoners geluidsoverlast veroorzakende werkzaamheden te verrichten. Hierbij moet u denken aan boren in muren, timmeren of zagen met open ramen of deuren, e.d.

De definitie van wat op een bepaald tijdstip geluidsoverlast veroorzakende werkzaamheden zijn, wordt aan iedere eigenaar/bewoner zijn/haar verantwoording toevertrouwd.

## **GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES**

### **Artikel 13 - Uiterlijk aanzien van het gebouw**

#### *Artikel 13.1*

De eigenaar/bewoner is verplicht het plaatsen van steigerwerk e.d. voor reiniging en/of onderhoud aan de gevels, kozijnen en de ruiten toe te staan.

#### *Artikel 13.2*

Wasgoed mag slechts op het eigen balkon, loggia of terras te drogen worden gehangen, binnen de borstwering of het balkonhek. Bloem-, plantenbakken of enige andere voorwerpen hangende aan de buitenzijde van de balkons zijn, mede uit veiligheidsoverwegingen, niet toegestaan.

#### *Artikel 13.3*

Wanneer de eigenaar/bewoner wenst over te gaan tot het aanbrengen van buitenzonwering, windschermen of het dichtmaken van loggia's e.d., dan mag dit uitsluitend gebeuren met een constructie en uitvoering die conform is aan wat de ALV daartoe heeft besloten, eventueel op voordracht van het bestuur en in de kleur wit conform het uiterlijk van het gebouw.

Onderhoud: volgens instructies van de leverancier

Plaats en wijze van bevestiging: dient te gebeuren in overleg met de technische commissie

#### *Artikel 13.4*

De voordeuren van de appartementen dienen in uitvoering, kleur en beslag onderling uniform te zijn.

**Artikel 13.5**

Het plaatsen van (schotel)antennes en de daarbij behorende kabels en draden, dient zodanig te gebeuren dat deze aan de buitenkant van het gebouw niet zichtbaar zijn.

**Artikel 14 - Gebruik gemeenschappelijke ruimtes**

Veel appartementseigenaren zien een VvE als iets wat ver van hen afstaat. Ze beseffen vaak niet dat zijzelf de VvE zijn. Je koopt namelijk niet een appartement, maar een **appartementrecht**. Dat betekent dat je ook verantwoordelijk bent voor het onderhoud van het casco, dat is de schil van het gebouw en de gemeenschappelijke onderdelen zoals de hal, galerijen, berging en in ons geval ook de parkeerplaats.

Het creëren van een reservepot is dan prettig, zodat je niet ineens verplicht bent een groot geldbedrag op te hoesten als 'zaken' dringend aan vervanging toe zijn.

In 2007 is besloten om de kosten van het schoonmaken van de algemene ruimtes zo laag mogelijk te houden en toch een optimaal rendement te behouden. Om dit te realiseren worden de algemene ruimtes eenmaal per twee weken gereinigd door een professioneel schoonmaakbedrijf, terwijl er voor de weken dat zij niet schoonmaken wij, als vertegenwoordigers van onze VvE, een gezamenlijk schoonmaak-/veegrooster hanteren. (2 max 3 maal per jaar)

**Tevens is besloten om gezamenlijk twee maal per jaar het parkeerterrein te reinigen (bladeren, snoeiwerk, putten, etc.) en de bloembakken, aan de voorzijde van het gebouw te verzorgen (onkruid verwijderen, snoeiwerk, water geven, etc.).**

In de gemeenschappelijke gedeelten is het niet toegestaan:

1. Te roken in de gemeenschappelijke ruimtes, hieronder wordt ook bedoeld de lift.
2. Voorzieningen als gemeenschappelijke elektra- en/of wateraansluitingen te gebruiken voor privé doeleinden, anders dan wat redelijkerwijs als normaal gebruik geldt. Zo is b.v. het gebruik van een vrieskist of -kast in de privé-berging niet toegestaan
3. Voorwerpen zoals planten, meubilair, rijwielen of andere obstakels te plaatsen, schilderijen of andere soorten (wand-)versiering op te hangen, aan te brengen of te doen aanbrengen anders dan na vooraf verkregen toestemming van de direct aan de betrokken gemeenschappelijke ruimte wonende bewoners; één en ander onder de strikte voorwaarde dat deze zaken geen obstakel mogen vormen in geval het gebouw snel ontruimd dient te worden (b.v. bij brand) en het buitenaanzicht van het gebouw niet wordt geschaad.
4. Niet-gewenste drukwerken op de brievenbussen te leggen, deze daar achter te laten, dan wel elders in de gemeenschappelijke ruimten te deponeren. Op het georganiseerd inzamelen van oud papier op een daartoe aangewezen plaats en datum is dit voorschrift niet van toepassing.

**Artikel 15 – Reiniging gemeenschappelijke gedeelten en eigen buitenzijden****Artikel 15.1**

De regelmatige reiniging van de lift, de entree- en lifthallen, deuren en ramen, e.d. van de gemeenschappelijke gedeelten wordt uitbesteed aan een erkend schoonmaakbedrijf.

Eigenaars/bewoners en 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.



#### *Artikel 15.2*

De eigenaar/bewoner is verplicht om de gemeenschappelijke gedeelten te reinigen, indien deze door zijn toedoen zijn verontreinigd. Wanneer de eigenaar/bewoner hier niet aan meewerkt heeft het bestuur de mogelijkheid het verontreinigde deel te laten reinigen en alle kosten conform artikel 3.2 te verhalen op de eigenaar.

#### *Artikel 15.3*

De eigenaar/bewoner is verplicht om de balkonafschieding, aan de straatzijde, van zijn/haar appartement schoon te houden ten behoeve van het aanzien van het complex. Om deze zelfde reden dient de eigenaar/bewoner van de aan de straatzijde grenzende veranda (hoek) appartement, op de begane grond, te onderhouden en het overtollige onkruid te verwijderen.

### **Artikel 16 – Dagelijks huishoudelijk afval**

Voor de afvoer van het Dagelijks Huishoudelijk Afval – hierna te noemen DHA – langs de straat containers geplaatst. Eigenaren en bewoners zijn verplicht hun DHA af te voeren. Dit in verband met eventuele ongedierte en stankoverlast. Afval, wat niet gerekend kan worden tot DHA mag niet in deze containers worden gedeponeerd. Hiertoe worden ondermeer gerekend afvoer van verblikken, huishoudelijke apparaten, computer hardware, meubels en tuinmeubelen, matrassen, televisies en andere gebruiksvoorwerpen die het milieu belasten en/of voor hergebruik in aanmerking komen. Deze goederen dienen voor de eigenaren en/of bewoners zelf worden aangeboden aan de gemeentewerf of door de gemeentelijke dienst, na telefonische afspraak apart te worden opgehaald. Voor nadere inlichtingen kunt u het groene gedeelte van de Stadsgids van de gemeente raadplegen. Indien door omstandigheden geen ruimte in de containers is, mag er geen DHA in de gemeenschappelijke ruimten worden geplaatst.

### **PRIVE RUIMTES**

#### **Artikel 17 – Harde vloerbedekking**

##### *Artikel 17.1*

Vloerbedekkingen die bij het belopen met hard schoeisel hinder in de vorm van contactgeluid kunnen veroorzaken, zoals parket, laminaat, vinyl, marmoleum, plavuizen en andere stenen vloer afwerkingen, mogen uitsluitend worden toegepast, indien zij voldoen aan de in artikel 17.2 genoemde eisen.

##### *Artikel 17.2*

Vloerbedekkingen die in combinatie met een isolerende ondervloer de contactgeluidsisolatie met 10 dB of meer verbeteren, zijn toegestaan.

De beoordeling van de verbetering moet zijn gebaseerd op Nederlandse normen.

Eigenaars/bewoners en gebruikers dienen voordat tot levering en toepassing van harde vloerbedekking te laten overgaan zich er goed van op de hoogte te stellen wat de minimale eisen zijn.

De akoestische prestatie van de producten die onder harde vloerbedekking worden gelegd, kan na verloop van jaren teruglopen. De akoestische prestatie moet kunnen worden gewaarborgd voor een periode van ten minste 5 (vijf) jaar.

De vergadering van eigenaars (ALV) blijft altijd bevoegd een andere norm vast te stellen en deze middels een wijziging in het huishoudelijk reglement op te nemen.

*Artikel 17.3*

De in artikel 17.2 genoemde prestatienorm voor contactgeluidsisolatie geldt niet voor keukens en sanitaire ruimten.

**Artikel 18 – Huisdieren**

*Artikel 18.1*

Het hebben van huisdieren is toegestaan.

*Artikel 18.2*

Dieren mogen op geen enkele wijze andere bewoners tot last zijn. Ondervonden hinder door hun geluid en/of gedrag kan, in het geval men onderling niet tot een oplossing kan komen, aan het bestuur worden gemeld.

*Artikel 18.3*

De dieren mogen uitsluiten in de privé-appartementen worden gehuisvest. Niet in bergingen. Het bestuur adviseert de leden bij het houden van huisdieren, zoals honden, katten en dergelijke, het welzijn van de dieren voorop te stellen. Leefruimte en uitlaatmogelijkheden voor dieren stellen zo hun eisen.

*Artikel 18.4*

Als de gezamenlijke ruimte door een dier wordt bevuild dan is de eigenaar gehouden om de vervuiling direct op te ruimen. Mocht de eigenaar hierop geen actie ondernemen dan is het bestuur gerechtigd, zonder verdere aankondiging, het schoonmaken door derde te laten verrichten. De kosten van deze schoonmaak worden verhaald op de eigenaar van het dier.

*Artikel 18.5*

Huisdieren mogen zich niet anders dan aangeliend in het gebouw en op de galerijen bevinden

**Artikel 19 - Mechanische ventilatie**

Het is eigenaars/bewoners en gebruikers niet toegestaan om in hun privé-gedeelte enige opening van de gemeenschappelijke mechanische ventilatie tijdelijk of permanent af te sluiten of anderszins te blokkeren.

Alle ventielen (afzuigopeningen) van de mechanische ventilatie dienen regelmatig door bewoner/eigenaar of gebruiker te worden schoongehouden.

Er mogen door eigenaar/bewoner of gebruiker uitsluitend afzuiginstallaties zonder motor worden toegepast.

**Artikel 20 Overlast**

Er wordt van de eigenaars/bewoners verwacht dat zij als een goed huisvader voor hun privé-gedeelte zorgen, zodat er geen overlast ontstaat voor de andere eigenaars/bewoners, zoals bijvoorbeeld stank of alle andere vormen van overlast waar de andere eigenaars/bewoners last van kunnen hebben.

Indien een eigenaar/bewoner de overlast niet kan of wil beperken dan kan het bestuur in overleg met de andere eigenaars/bewoners besluiten maatregelen te nemen om deze

overlast alsnog te beperken. Eventuele kosten die hieruit voortvloeien zullen conform artikel 3.2 voor de eigenaar/bewoner zijn die de overlast veroorzaakt.

## **SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 21 – Onvoorzien**

In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement of het reglement van splitsing niet voorziet beslist de vergadering van de eigenaren.

In spoedeisende gevallen kan het bestuur ad hoc maatregelen afkondigen en op de daartoe geëigende plaats bekend maken. Dergelijke maatregelen behoeven achteraf de goedkeuring van de verenigingsvergadering

### **Artikel 22 – In werking treden HHR**

Dit huishoudelijk reglement is in werking getreden na vaststelling en goedkeuring door de ALV in januari 2021.