

## Huishoudelijk Reglement



## Vereniging van Eigenaars "Celestinelaan 63 t/m 115" te Druten

### **Algemeen:**

Het huishoudelijk Reglement (HHR) is opgemaakt als aanvulling en nadere uitwerking van de Akte van Splitsing, verleden op 4 januari 2010 voor notaris Mr. P.M.M. Bisschop, notaris te Druten (in het vervolg genoemd: de Akte).

Een samenwoning in een gebouw maakt het nu eenmaal noodzakelijk, dat een aantal regels in acht genomen worden, teneinde een goede onderlinge verstandhouding te bewaren.

De in het HHR opgenomen regels hebben als doel om de meest voorkomende vormen van overlast of hinder te ondervangen en naleving van de Akte te waarborgen.

### Artikel 1: Definities

- a. VvE: Vereniging van Eigenaars
- b. ALV: Algemene ledenvergadering
- c. Voorzitter: De voorzitter van de vergadering
- d. Gebruiker: Degene, die als eigenaar, huurder of tijdelijke bewoner het gebruik heeft van een privégedeelte.
- e. Bestuurder: Degene, die namens de VvE als bestuur of in het bestuur van de VvE fungeert.

### Artikel 2: Gebruik gemeenschappelijke ruimten:

- a. Het is anderen dan de eigenaars/gebruikers en hun gasten niet toegestaan gebruik te maken van de gemeenschappelijke ruimten.
- b. De eigenaar/gebruiker dient er voor zorg te dragen, dat door leden van het gezin en door bezoekers de bepalingen van het HHR nageleefd worden.
- c. De eigenaar/verhuurder blijft verantwoordelijk voor het gedrag van de huurder.
- d. Het is niet toegestaan goederen, fietsen en/of bromfietsen in of nabij de ingangen te plaatsen of in de algemene ruimten, maar uitsluitend in de eigen bergingen.
- e. Reparaties aan fietsen en/of bromfietsen in de gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan.
- f. Het is niet toegestaan huisdieren los te laten lopen in de gemeenschappelijke ruimten.
- g. Eventuele uitwerpselen van de huisdieren in de gemeenschappelijke ruimten dient onmiddellijk verwijderd te worden door de eigenaar.
- h. De gemeenschappelijke ruimten ( incl. lift) dienen niet als speelplaats te worden gebruikt.
- i. Het roken in gemeenschappelijke ruimten ( incl. lift) is niet toegestaan.
- j. In de gemeenschappelijke ruimten, zoals gangen of trappenhuizen is het o.a. i.v.m. de veiligheid niet toegestaan om voorwerpen op de vloer te plaatsen. Het plaatsen van overige voorwerpen op de vloer in de gemeenschappelijke ruimten mag alléén na schriftelijke toestemming van de VvE.

Toelichting op artikel 2.j.:

- De overige bewoners kunnen hinder ondervinden wanneer ze bijvoorbeeld met een kinderwagen of rolstoel langs het geplaatste voorwerp moeten;
- Het kan het schoonhouden van de ruimte bemoeilijken of zelfs onmogelijk maken;
- Iemand kan vallen en zich bezeeren wanneer het geplaatste voorwerp niet op een correcte manier neergezet is;
- Het kan gevaar voor overige bewoners vormen wanneer het geplaatste voorwerp in brand vliegt;
- Het geplaatste voorwerp kan een gevaar opleveren als er tot evacuatie moet worden overgegaan. Door het geplaatste voorwerp kan de doorstroom en vluchtroute geblokkeerd worden:

- k. Het plaatsen van schotels, antennes, zonnecollectoren en/of installaties t.b.v. luchtbehandeling is niet toegestaan.
- l. Alle naamplaatjes dienen uniform te zijn in ontwerp, formaat en uitvoering, conform de richtlijnen vastgesteld door de VvE. De VvE is verantwoordelijk voor de verstrekking van deze naamplaatjes. De kosten voor het verstrekken van een naamplaatje worden volledig doorbelast aan de aanvrager. Deze kosten dienen binnen de gestelde termijn voldaan te worden.
- m. De kleurstelling van het schilderwerk wordt door de VvE bepaald.
- n. Zonwering is toegestaan. Kleur en montage worden door de VvE bepaald. Voor de ramen zijn screens toegestaan. Bij de openslaande deuren op balkons zijn knikarmzonneschermen toegestaan als deze bouwkundig correct worden bevestigd. De kleur screens (die op het kozijn van het raam of op de deur gemonteerd worden) geldt de kleur van de kast RAL 9001 (kleur van het kozijn) en het doek kleur 70818. Voor een knikarmscherm (die boven de openslaande deuren gemonteerd worden) geldt voor de kasten en het doek kleur 7016 (antraciet grijs).

Het aanbrengen van rolluiken is toegestaan indien de kap en de lamellen in de kleur RAL 9010 worden aangebracht.

- o. Wijzigingen op de bouw door aanbouw, verbouw aan de gevel etc. zijn niet toegestaan.
- p. Indien bewoners iets willen veranderen in de algemene ruimtes of een gedeelte hiervan in gebruik willen nemen, wordt dit alleen toegestaan indien er toestemming is van de leden.
- q. Het huisvuil dient in de betreffende containers te worden gedeponeerd en niet ernaast of er los op, conform de richtlijnen van de Gemeente.
- r. Het is niet toegestaan om de serviceruimten of het dak te betreden anders dan bedoeld voor het voor het verrichten van noodzakelijke inspecties of werkzaamheden namens het bestuur.
- s. In verband met de veiligheid worden de leden verzocht om zich goed te overtuigen bij aanbellen of er een bekende voor de deur staat of niet. Het is niet de bedoeling om onbekenden zo maar binnen te laten. De videofoon is daar een goed middel voor. De leden worden verzocht om bij onbekenden zelf naar de deur te gaan om ter plekke te bezien wat de reden is van aanbellen.
- t. Indien een eigenaar of gebruiker zelf opdracht geeft tot het herstel van een aspect dat onder de verantwoordelijkheid valt van de VvE, zonder

daarvoor toestemming te hebben van het bestuur, dan dient hij/zij de factuur van deze werkzaamheden zelf te voldoen.

- u. De brandwerende deuren in het trappenhuis dienen op alle etages te allen tijde gesloten te blijven i.v.m. de brandveiligheidsvoorschriften. Ook het, al of niet tijdelijk, plaatsen van een zgn. "deurstop" is ten strengste verboden.

**Artikel 3.a.: Gebruik privéruimte:**

1. Het buiten hangen van wasgoed kan alleen op de balkons met gebruik van wasrekken; deze was wordt geacht niet zichtbaar vanuit de straat op de balkons te worden opgehangen.
2. Het buiten hangen van wasgoed is niet toegestaan op zon- en feestdagen.
3. Verbouw- of onderhoudswerkzaamheden, die geluidsoverlast veroorzaken dienen uitsluitend plaats te vinden tussen:
  4. 08.00u en 21.00u op werkdagen
  5. 10.00u en 18.00u op zaterdagen
  6. Niet op zon- en feestdagen
7. Het houden van huisdieren is toegestaan mits de medebewoners geen overlast ondervinden van het hebben daarvan.
8. In de bergingen mogen alleen die goederen worden opgeslagen die geen overlast of stank veroorzaken.
9. Het aansluiten van koelkasten, vrieskasten(kasten) of andere elektriciteitsgebruikers is niet toegestaan op het gemeenschappelijke elektriciteitsnet van de VvE.
10. Op de balkons is het niet toegestaan open vuur te hebben of barbecues te gebruiken, tenzij dit elektrische zijn.
11. Bloembakken aan de rand van het balkon worden geacht alleen aan de binnenzijde te hangen.
12. Het voeren van vogels vanaf de balkons en terrassen is niet toegestaan i.v.m. de overlast ( m.n. de uitwerpselen).
13. Er mag vanwege de vele leidingen in de vloeren niet in de vloer geboord worden.
14. De eigenaar/gebruiker dient het houtwerk van het bereikbaar glas zelf goed schoon te houden.
15. Het aanpassen/afsluiten van het balkon d.m.v. glas is slechts onder bepaalde voorwaarden toegestaan, dient vooraf uitsluitend schriftelijk te worden aangevraagd bij het bestuur en de beheerder van de VvE. De uitvoering dient, na uitsluitend schriftelijk verkregen toestemming, als volgt te worden geplaatst/aangebracht:

**Uitvoering:** de 3-delige schuifdeuren worden opgebouwd uit aluminium geïsoleerde profielen uit de Reynaers Serie (type: CP96). De profielen worden gemoffeld in een kleur RAL 7022.

**Beglazing:** HR++ aan binnenzijde gelaagd isolatieglas.

**Hang- en sluitwerk:** Standaard beslag inclusief slot, buitenzijde geen handgreep.

Verdere specificaties, tekeningen en foto's zijn te verkrijgen bij de beheerder van de VvE.

Artikel 3.b.: Voorwaarden installatie Airco – Warmtepomp:

1. De airco / warmtepomp buitenunit wordt zodanig op de balkons geplaatst dat deze niet zichtbaar is van buitenaf;
2. De airco / warmtepomp wordt geplaatst door een erkend installateur;
3. De airco / warmtepomp mag geen resonantie veroorzaken en dient te worden geplaatst met trillingsdempers en geluiddempende omkasting;
4. Het geluidsniveau voor contactgeluid aan aangrenzende privé gedeeltes mag maximaal 35dBA zijn;
5. Het geluidsniveau voor omgevingsgeluid aan aangrenzende privé gedeeltes mag volgens de landelijke regels niet meer zijn dan: overdag 45 dBA, 's nachts 40 dBA;
6. Leidinggoten, afdekkappen, eindstukken, sokken T-stukken en bochten dienen uitgevoerd te worden in kleur. Bij voorkeur RAL7016 (antraciet grijs) of alternatieven die qua uitstraling in de buurt komen;
7. Plaatsing van een airco of warmtepomp is uitsluitend toegestaan na schriftelijke goedkeuring door het bestuur doormiddel van ondertekening van de gebruikersovereenkomst;
8. Het bestuur van de VvE is gemandateerd om namens de leden een individuele gebruikersovereenkomst af te sluiten met de individuele bewoner mits voldaan wordt aan de gestelde eisen in dit artikel en gebruikersovereenkomst;
9. Bovengenoemde en de overige voorwaarden en eisen van installatie zijn opgenomen in de **bijlage E** "Gebruikersovereenkomst tussen VvE en Eigenaar / gebruiker t.b.v. plaatsing van een airco of warmtepomp":

Artikel 3.c.: Produceren van geluid:

Het is niet toegestaan muziekinstrumenten, apparaten voor geluidswaergave of andere apparatuur zodanig te gebruiken, dat het voortgebrachte geluid hiervan vanuit het privégedeelte waar dit instrument of apparaat wordt gebruikt, aan een andere bewoner geluidsoverlast bezorgt. Onverminderd het vorenstaande is het voortbrengen van muziek en geluiden, die overlast veroorzaken, te allen tijde verboden.

Radio's, televisietoestellen, klokken en andere soortgelijke apparatuur die een hinderlijk geluid veroorzaken, dienen in elk geval geïsoleerd te worden opgesteld t.o.v. wand, vloer en dergelijke. Het plaatsen van apparatuur op de balkons, die mogelijk geluidsoverlast kunnen veroorzaken is alleen toegestaan indien het bestuur de speciale voorzieningen (b.v. silence blocks) heeft goed gekeurd.

Artikel 4: Harde vloerbedekking:

- b. Harde vloerbedekking, zoals linoleum, parket, laminaat of plavuizen, is toegestaan als er onder deze vloerbedekking een ondervloer is, die minimaal 10dB reduceert (zie **bijlage D**: Vloerbedekking).
- c. De leverancier dient op de factuur aan te geven, dat de ondervloer aan deze eisen voldoet.
- d. Bij geluidsoverlast kan een geluidsmeting worden verricht, waarbij de kosten zijn voor degene, die geen gelijk heeft gekregen.
- e. Indien geconstateerd wordt dat de vloer niet aan de gestelde voorwaarden voldoet, dient deze binnen 3 maanden hersteld te zijn en te voldoen.
- f. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder tussenkomst van een rechter.

Artikel 5: Afwezigheid:

- a. De eigenaars wordt geadviseerd om sleuteladressen door te geven aan het bestuur, zodat bij afwezigheid en een calamiteit (zoals bijv. een lekkage) het bestuur bij een sleuteladres kenbaar kan maken, dat er een calamiteit is met het verzoek om te komen en iemand toegang te verlenen.
- b. Indien het appartement langer dan 2 maanden niet in gebruik is wordt de eigenaar verzocht dit kenbaar te maken aan het bestuur.

Artikel 6: Correctie maatregelen:

- a. Het bestuur is gerechtigd om corrigerend op te treden conform de richtlijnen van de akte.

Artikel 7: Verhuur van het appartement:

- a. Het is de eigenaar toegestaan om het appartement te verhuren, mits hij/zij zorg draagt voor het laten ondertekenen van een verklaring in tweevoud door de huurder (zie **bijlage A**: huurderverklaring). Een exemplaar gaat naar het bestuur; de andere blijft bij de huurder.
- a. De eigenaar wordt geacht het bestuur kenbaar te maken welke huurder(s) gebruik maakt(maken) van het appartement door in tweevoud een verklaring te overleggen aan het bestuur (zie **bijlage B**: verklaring eigenaar). Een exemplaar gaat naar het bestuur; dan andere blijft bij de eigenaar.
- b. Deze verklaringen dienen getekend en ingeleverd te zijn alvorens de huurder het appartement betreft.

Artikel 8: Scootmobiel plaatsen:

- a. Het is niet toegestaan scootmobielen in de algemene ruimtes te stallen/ of op te laden. Bezitters van de scootmobielen zijn verplicht alle medewerking te verlenen om dit te realiseren. De voortvloeiende kosten hiervan zijn voor rekening van de scootmobiel bezitters.

Toelichting op artikel 8.a.:

**Algemene toegankelijkheid en bruikbaarheid**

Een bouwwerk dient een prettige leefomgeving te zijn voor iedere bewoner. Het kan voorkomen dat de voorziening van de ene bewoner een beperking voor de andere oplevert. In het kader van toegankelijkheid en bruikbaarheid kan het stallen en opladen van een scootmobiel in een woongebouw de volgende knelpunten opleveren;

- Indien een stallingsmogelijkheid is gevonden voor een bewoner, is deze zelfde mogelijkheid voor een volgende bewoner die hierop een beroep doet, niet altijd mogelijk. Daardoor kan een niet voor alle bewoners gelijkwaardige voorziening worden getroffen (strijd met gelijkheidsbeginsel);
- Het stallen van een scootmobiel in een woongebouw kan juist voor personen met een visuele beperking een hindernis of zelfs risico vormen:

**Brandveiligheid**

Een veilig gebouwd gebouw dient ook veilig gebruikt te worden. Het stallen en opladen van scootmobielen in gebouwen brengt vaak risico's met zich mee. De veiligheidsrisico's hebben in het bijzonder betrekking op;

- Een gestalde scootmobiel kan een belemmering vormen voor het ontvluchten en evacueren van een gebouw. Met name in bestaande gebouwen blijft naast een geparkeerde scootmobiel weinig vrije ruimte over om een goede doorstroming te waarborgen, zeker als deze route gebruikt moet worden door personen met een mobiliteitsbeperking;
- De elektrische installatie van de scootmobiel is onderhevig aan slijtage en

bewegingen tijdens het rijden, waarbij een kans op kortsluiting en ontsteking bestaat. Ook bij het oplaadproces is er door storingen hierin een reële kans op oververhitting gevolgd door brand;

- Een scootmobiel is vervaardigd van een stalen frame met hierop veel rubber, kunststof, schuimrubber en elektronica verwerkt. Hierdoor ontstaat kans op (onbeheersbare) branduitbreiding. Bovendien is de grote hoeveelheid dichte, zwarte en giftige rook een directe bedreiging voor de in een gebouw aanwezige personen;
- Een gestalde scootmobiel kan een belemmering vormen bij inzet van hulpdiensten, de brandweer in het bijzonder;
- De accu's in combinatie met opladen leveren in geval van traditionele accu's een gevaar op van ophoping van brandbare gassen. Bij de steeds meer voorkomende moderne lithium-ion accu's is het effectief en veilig bestrijden van een brand een lastige taak voor de brandweer;

### **Verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid**

Daar waar risico's in een bouwwerk worden geïntroduceerd, gaat ook de aansprakelijkheid een rol spelen. Naast wederzijdse wettelijke aansprakelijkheid bij schade, kan het stallen van scootmobielen ook bij inboedel- en opstalverzekeringen een rol spelen. Indien scootmobielen in strijd met wet- en regelgeving in een bouwwerk worden gestald kan een ingewikkelde aansprakelijkheidssituatie ontstaan:

### **Stallen en opladen van een scootmobiel**

- Bij de bouw van dit appartementencomplex is er tijdens de bouw geen rekening gehouden met een ruimte waar scootmobielen veilig gestald en opgeladen kunnen worden;
- Vanwege het ontbreken van deze veilige ruimte en de aspecten zoals deze eerder hierboven benoemd zijn is het in dit appartementencomplex niet toegestaan om een scootmobiel te stallen of op te laden in een van de openbare ruimten zoals de hal, gangen, trappenhuisen, bij liften of andere ruimten die onderdeel zijn van een vluchtroute;
- Omdat er in het appartementencomplex geen openbare ruimte beschikbaar is die geschikt gemaakt kan worden voor het veilig stallen en opladen van scootmobielen is het stallen en opladen van een scootmobiel in eigen appartement toegestaan;
- Gezien de eigen verantwoordelijkheid voor de vluchtveiligheid, is ook het stallen van een scootmobiel in eigen appartement risicovol. Het is daarom aan te bevelen om de scootmobiel in het appartement te voorzien van een brandvertragende omhulling van doek (tent) met een blusgenerator. Hier wordt een beginnende brand snel gedetecteerd en een blusgenerator beheerst/blust de brand. Het doek houdt het grootste deel van de rook tegen;
- Alle te maken kosten die voortvloeien uit het mogelijk maken van het (veilig) stallen en opladen van een scootmobiel in eigen appartement komen volledig voor rekening van de bewoner:

### **Handhaving**

Wanneer iemand zich niet houdt aan de afspraken met betrekking tot het stallen en opladen van een scootmobiel zal de VvE hiertegen maatregelen treffen. De bewoner ontvangt een schriftelijke waarschuwing van de VvE met het verzoek om de scootmobiel niet te stallen of op te laden in een van de openbare ruimten zoals hal, hangen, trappenhuisen, bij liften of andere ruimten die onderdeel zijn van de vluchtroute:

**Artikel 9: Plaatsen hangtoilet:**

- Bij het plaatsen van een hangtoilet dient de kunststof rioleringsleiding te worden voorzien van een brandmanchet met hygiëne ring. Deze maatregel is essentieel om de verspreiding van brandgevaar door de rioleringsleiding te voorkomen;
- Alle naden tussen de verschillende onderdelen van het hangtoilet moeten zorgvuldig en brandveilig worden afgewerkt met een brandwerende kit. Dit zorgt voor extra bescherming en minimaliseert het risico op branduitbreiding;
- Het is verplicht om bij het plaatsen van een hangtoilet te voldoen aan alle geldende bouwvoorschriften en – normen met betrekking tot brandveiligheid. Raadpleeg altijd een erkende vakman of specialist om ervoor te zorgen dat de installatie aan alle vereisten voldoet:

**Artikel 10: Plaatsen sleutelkastje/kluisje of installatie apparaat en verkrijging van digitale toegang:**

Voor het plaatsen van een sleutelkastje/kluisje of het installeren van apparatuur ter verkrijging van digitale toegang door de bewoner(s) of gemachtigde namens de bewoner(s) voor toegang tot het appartementencomplex of privé appartement dienen de bewoner(s) of gemachtigde namens de bewoner(s) vooraf aan het bestuur van de VvE toestemming te vragen. Het bestuur van de VvE zal haar medewerking verlenen als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- Het verzoek moet schriftelijk worden ingediend;
- Er moet een gegronde reden zijn voor de plaatsing van het sleutelkastje/kluisje of installatie van de apparatuur ter verkrijging van digitale toegang;
- Het te plaatsen sleutelkastje/kluisje moet voorzien zijn van het Politiekeurmerk Veilig Wonen;
- De te installeren apparatuur ter verkrijging van digitale toegang dient te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen;
- Het sleutelkastje/kluisje of apparaat ter verkrijging van digitale toegang mag alléén op één door de VvE te bepalen plek worden geplaatst/geïnstalleerd;
- Het sleutelkastje/kluisje dient bij verhuizing of indien er geen noodzaak meer tot gebruik is verwijderd te worden door de bewoner(s) of gemachtigde namens de bewoner(s);
- De kosten voor plaatsing, verwijdering en eventuele reparatie van de bevestigingsgaten zijn voor rekening van de bewoner(s) waarvoor het sleutelkastje/kluisje is geplaatst;
- De kosten voor installatie, verwijdering, reparatie en onderhoudsservice van de apparatuur ter verkrijging van digitale toegang zijn voor rekening van de bewoner(s) waarvoor het apparaat is geïnstalleerd of zorgorganisatie die opdracht heeft gegeven tot de installatie:

Bij een eventuele aanwezigheid van de toegangssleutel van de algemene ruimten in het sleutelkastje/kluisje of het verkrijgen van digitale toegang dan zijn alle risico's die aan deze aanwezigheid/ toegang verbonden zijn voor rekening van de desbetreffende bewoner(s) of zorgorganisatie die opdracht heeft gegeven tot plaatsing.


Artikel 11: Bijdragen aan de VvE:

- a. De bijdrage aan de VvE door de leden dient vooraf te geschieden op de eerste van de maand.
- b. Bij gebruik van een automatische incasso zal de beheerder de afboeking van de rekening van de leden doen op de eerste van de maand. Indien men geen gebruik maakt van een automatische incasso via de beheerder, dan wordt men verondersteld zelf zorg te dragen voor het bijtijds storten van de bijdrage op de bankrekening van de VvE. Indien dit niet het geval is, dan zal de incassoprocedure in gang gezet gaan worden (zie **bijlage C**: incassoprocedure).

Artikel 12: Besluiten:

- a. In die gevallen waarin de akte of het huishoudelijk reglement niet voorziet beslist de vergadering.
- b. Het huishoudelijk reglement (HHR) is vastgesteld in de Algemene ledenvergadering (ALV) van 16-03-2026 en is per 16-03-2026 ingegaan.

Dien ten bewijze ondertekend door de Voorzitter van het bestuur:



De heer E.J. van de Pol

Bijlagen:

- A:** Verklaring huurder
- B:** Verklaring eigenaar
- C:** Verzoek aanvraag plaatsen sleutelkastje/kluisje
- D:** Incassoprocedure
- E:** Gebruikers overeenkomst Airco of Warmtepomp
- F:** Vloerbedekking

## VERKLARING GEBRUIKER / BEWONER

(gebruiker cq bewoner, zijnde huurder)

Hierbij verklaar ik, naam gebruiker/bewoner ..... \*

naam gebruiker/bewoner..... \*

naam gebruiker/bewoner..... \*

\* Kopieën identiteitsbewijzen met recente (pas)foto's bijsluiten

gebruiker/bewoner(s) van het appartement

.....

mij zal houden aan de vigerende regels, zoals deze gesteld zijn in;

- De Splitsingsakte,

- Het Huishoudelijk Reglement

van de Vereniging van Eigenaars Celestinelaan 63 t/m 115 te Druten inclusief

besluiten en bepalingen die eerst na deze verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld,

alsmede verklaar ik,

dat ik de regels voor gebruikers in artikel 5: 128 van het Burgerlijk Wetboek zal naleven.

Aldus in tweevoud opgemaakt en dien ten bewijze ondertekend te:

Plaats

de dato

Naam/namen

Handtekening(en)

- 1 exemplaar t.b.v. bestuur VvE
- 1 exemplaar t.b.v. gebruiker(s)

**Bijlage A** bij het huishoudelijk reglement van de VvE Celestinelaan 63 t/m 115

## VERKLARING IN GEBRUIK GEVEN (eigenaar(s))

Hierbij verklaar ik, naam/namen eigenaar(s)

.....

eigenaar(s) van het appartement

.....

,

dat ik het appartement zal laten gebruiken voor de periode van tot

door dhr./mevr. \* .....

dhr./mevr. \* .....

dhr./mevr. \* .....

\* Kopie identiteitsbewijs met recente (pas)foto bijsluiten aan wie ik tevens de verklaring van de gebruiker heb overlegd ter tekening conform de richtlijnen van de splitsingsakte en het Huishoudelijk Reglement van de VvE Celestinelaan 63 t/m 115 te Druten.

Aldus in tweevoud opgemaakt en dien ten bewijze ondertekend te:

Plaats,

de dato:

Naam/namen:

Handtekening(en):

- 1 exemplaar t.b.v. bestuur VvE
- 1 exemplaar t.b.v. eigenaar

**Bijlage B** bij het huishoudelijk reglement van de VvE Celestinelaan 63 t/m 115

## VERZOEK AANVRAAG

### PLAATSEN SLEUTELKASTJE/ KLUISJE OF INSTALATIE APPARAAT TER DIGITALE TOEGANG (bewoner(s))

Hierbij verzoek ik, als bewoner(s) of gemachtigde namens de bewoner(s)  
toestemming aan de VVE tot het plaatsen van één of meerdere sleutelkastje(s)  
/kluisje(s) of installatie van een apparaat ter digitale toegang ten behoeve van  
appartement : \_\_\_\_\_

Naam aanvrager bewoner(s) of gemachtigde namens de bewoner(s):

.....

Telefoonnummer aanvrager: .....

Telefoonnummer zorgorganisatie: .....

Korte omschrijving waar men het sleutelkast(s) / kluisje(s) of apparaat ter digitale  
toegang wil plaatsen/installeren: (\*)

.....

.....

Aldus in tweevoud opgemaakt en dien ten bewijze ondertekend te:  
Plaats, de dato:

Naam/namen:

Handtekening(en):

(\*) Het bestuur zal na ontvangst van dit formulier de aanvraag in behandeling nemen. De sleutelkastje(s) / kluisje(s) of apparaat ter digitale toegang mogen pas geplaatst/ geïnstalleerd worden na goedkeuring vanuit het bestuur van de VVE.

**Bijlage C** bij het huishoudelijk reglement van de VvE Celestinelaan 63 t/m 115

## INCASSO PROCEDURE

Notitie inzake de maatregelen die worden getroffen in het geval de VvE-bijdrage niet tijdig wordt betaald door een lid van de Vereniging van Eigenaren. (VvE).

De VvE-bijdragen zijn per maand bij vooruitbetaling verschuldigd. Mocht men een keer niet in de gelegenheid zijn om te betalen, dan zal over het algemeen een regeling getroffen kunnen worden, indien men tijdig contact opneemt met de beheerder/administrateur. Extra kosten worden dan niet in rekening gebracht.

In alle gevallen leidt het niet op tijd betalen tot de navolgende maatregelen, waarbij de daarmee gepaard gaande kosten door beheerder/administrateur bij de nalatige betaler in rekening worden gebracht (een en ander brengt dus geen kosten met zich mee voor de Vereniging van Eigenaren). Deze regeling is aangepast na wijziging van de wet medio 2012.

- Ongeveer twee weken na de vervaldag wordt een betalingsherinnering verstuurd, waarvoor nog geen kosten in rekening worden gebracht.
- Indien de nalatige betaler dan nog niet betaalt, volgt ongeveer 2 weken na de herinnering een aanmaning, waarvoor door de beheerder /administrateur € 40,00 aan de nalatige betaler in rekening wordt gebracht, conform de wettelijke regeling, verhoogd met de geldende BTW.
- Wordt dan nog niet betaald, dan volgt ongeveer twee weken na de aanmaning een ingebrekestelling. In deze ingebrekestelling zal worden vermeld dat, indien de nalatige betaler het verschuldigde bedrag niet binnen 5 dagen na dagtekening heeft betaald, de vordering ter incasso zal worden gegeven aan de deurwaarder/incassobureau.
- Indien een vordering uit handen is gegeven aan de deurwaarder c.q. incassobureau, zullen vervolgens alle kosten, die in verband met de betreffende vordering aan buitengerechtelijke en gerechtelijke incassoverrichtingen worden gemaakt, in rekening worden gebracht aan de nalatige betaler.
- Bij het niet voldoen van de achterstallige bijdragen aan de deurwaarder/incassobureau heeft het bestuur mandaat om gerechtelijke vervolgstappen te nemen.

De voornoemde kosten gelden binnen de Vereniging van Eigenaren per eigenaar en *niet* per appartementsrecht.

De aanmaningskosten kunnen jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de CBS index consumptieprijzen, werknemersgezinnen laag.

**Bijlage D** bij het huishoudelijk reglement van de VvE Celestinelaan 63 t/m 115

## **Gebruikersovereenkomst tussen VvE en Eigenaar /gebruiker t.b.v plaatsing van een airco of warmtepomp**

### **De ondergetekenden:**

De VERENIGING VAN EIGENAARS Celestinelaan 63 t/m 1115, gevestigd in Druten,  
vertegenwoordigd door het bestuur van de VvE, hierna te noemen "het bestuur".

**en**

Mevrouw / De heer ..... , wonende op de Celestinelaan nummer..... en eigenaar / gebruiker van het appartementsrecht in het gebouw van de VvE, verder te noemen "eigenaar/gebruiker".

### **In overweging nemende:**

Overeenkomstig de inhoud van het Splitsingsreglement van de Vereniging dienen onder meer de dragende muren en kolommen, het geraamte van het gebouw, de vloeren, de buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren die zich in de buitengevels bevinden, daken en het perceel grond waarop het gebouw zich bevindt als gemeenschappelijk worden aangemerkt.

Bovendien bepaalt het Splitsingsreglement, dat de Vereniging het beheer over de gemeenschappelijke delen en zaken voert en dat de Vergadering van Eigenaars daarover beslist. Het Splitsingsreglement voegt toe, dat eigenaars en gebruikers zonder toestemming van de vergadering geen veranderingen mogen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden. Bovendien is iedere wijziging waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden, zonder toestemming van de Vergadering van Eigenaars verboden. De Vergadering van Eigenaars heeft in het Huishoudelijk Reglement van 16 maart 2026, artikel 3-m vastgelegd welke regels er gelden voor het plaatsen van een airco of warmtepomp. Als aan de voorwaarden is voldaan zal er toestemming worden verleend door het bestuur en sluit het bestuur met de betreffende gebruiker een gebruikersovereenkomst voor het plaatsen van deze airco of warmtepomp.

Voorafgaand aan de werkzaamheden legt de eigenaar/gebruiker een overzicht van de uit te voeren werkzaamheden en bijbehorende tekeningen met de locatie van het werk ter goedkeuring voor aan het bestuur. In de aanvraag moet staan welk type en merk wordt aangeschaft en welke installateur de werkzaamheden zal uitvoeren. De bewoner dient een geluidsrapport dBA voor het contactgeluid en omgevingsgeluid te overleggen aan het bestuur welke opgesteld is door een erkend installateur of leverancier van de airco of warmtepomp.

Het kan zijn dat er voor de plaatsing van een airco of warmtepomp een omgevingsvergunning nodig is. In sommige gevallen is het plaatsen **vergunningsvrij**, maar dit hangt af van de locatie, het type installatie en de manier van bevestigen. Op het moment van plaatsing zijn de actuele omgevingsvergunning eisen van de Gemeente Druten van toepassing: <https://www.druten.nl/aircos-en-warmtepompen>.

De eigenaar/gebruiker mag de werkzaamheden pas uitvoeren nadat het bestuur hiervoor schriftelijk toestemming heeft gegeven. Het bestuur zal de werkzaamheden alleen weigeren als deze de constructie of de veiligheid van het gebouw of de omgeving in gevaar brengen of als er géén omgevingsvergunning wordt verleend door de Gemeente Druten als deze van toepassing is.

### **Zijn overeengekomen:**

Het bestuur geeft toestemming aan de eigenaar / gebruiker voor het plaatsen van een (invullen airco of warmtepomp) onder de volgende voorwaarden en

afspraken:

1. De airco / warmtepomp buitenunit wordt zodanig op de balkons geplaatst dat deze niet zichtbaar is van buitenaf;
2. De airco / warmtepomp wordt geplaatst door een erkend installateur;
3. De airco / warmtepomp mag geen resonantie veroorzaken en dient te worden geplaatst met trillingsdempers en geluiddempende omkasting;
4. Het geluidsniveau voor contactgeluid aan aangrenzende privé gedeeltes mag maximaal 35dBA zijn;
5. Het geluidsniveau voor omgevingsgeluid aan aangrenzende privé gedeeltes mag volgens de landelijke regels niet meer zijn dan: overdag 45 dBA, 's nachts 40 dBA;
6. Leidinggoten, afdekkappen, eindstukken, sokken T-stukken en bochten dienen uitgevoerd te worden in kleur. Bij voorkeur RAL7016 (antraciet grijs) of alternatieven die qua uitstraling in de buurt komen. Plaatsing van deze onderdelen is uitsluitend toegestaan na schriftelijke goedkeuring van het technisch installatieplan door het bestuur;
7. Alle werkzaamheden die door of in opdracht van de eigenaar/gebruiker worden uitgevoerd, zijn voor eigen rekening en risico. Als er schade ontstaat of als derden een claim indienen door deze werkzaamheden, is de eigenaar/gebruiker hiervoor verantwoordelijk. De eigenaar/gebruiker vrijwaart de Vereniging (VvE) voor zulke claims. Als er schade aan het gebouw ontstaat tijdens of door de werkzaamheden, moet de eigenaar/gebruiker deze schade op verzoek van het bestuur (laten) herstellen en alle kosten vergoeden, zonder verrekening.
8. Tijdens of na de werkzaamheden mag het bestuur op kosten van de eigenaar/gebruiker controleren of het werk goed is uitgevoerd en of er schade is (of kan ontstaan). Als volgens de Vereniging aanpassingen nodig zijn, dan moet de eigenaar/gebruiker deze direct en op eigen kosten uitvoeren.  
Een goedkeuring van het werk door de Vereniging verandert niets aan de aansprakelijkheid zoals genoemd in artikel 7.
9. De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd door een erkend en vakkundig bedrijf. Daarbij moeten alle afspraken, regels en eventueel geldende overheidsvoorschriften worden gevolgd.
10. De werkzaamheden mogen geen overlast veroorzaken voor bewoners of gebruikers van het gebouw. Als er toch schadeclaims komen van anderen, is de eigenaar/gebruiker hiervoor verantwoordelijk en moet de Vereniging hiervoor gevrijwaard worden. Luidruchtige werkzaamheden zoals boren, zagen en timmeren mogen alleen worden uitgevoerd:
  - \* op werkdagen tussen 08.00 en 21.00 uur
  - \* op zaterdagen tussen 10.00 en 18.00 uur
11. De eigenaar/gebruiker is verplicht het uitgevoerde werk goed te onderhouden. Noodzakelijke aanpassingen of vernieuwingen moeten tijdig en op eigen kosten worden uitgevoerd. Het schoonhouden, repareren of vervangen van onderdelen valt ook onder deze verantwoordelijkheid. Eventuele aanwijzingen van het bestuur moeten direct worden opgevolgd.
12. Zolang het werk aanwezig is, blijft de eigenaar/gebruiker aansprakelijk voor alle gebreken of schade die hierdoor ontstaat, zoals lekkages. Als derden schade lijden door het werk, vrijwaart de eigenaar/gebruiker de Vereniging.

13. Als het bestuur het werk wil controleren, moet de eigenaar/gebruiker direct en zonder voorwaarden toegang verlenen.
14. Deze overeenkomst geldt voor onbepaalde tijd.  
De overeenkomst eindigt automatisch als:
  - de overheid de eigenaar/gebruiker of de Vereniging verplicht het werk te verwijderen
  - de eigenaar het appartementsrecht verkoopt
  - de gebruiker (huurder) gaat verhuizen
  - de eigenaar/gebruiker zich, ondanks waarschuwing, niet aan de afspraken houdt.
15. Bij beëindiging van de overeenkomst geeft de eigenaar/gebruiker nu al onherroepelijke toestemming aan het bestuur om het werk te (laten) verwijderen. De kosten hiervoor zijn voor rekening van de eigenaar/gebruiker of diens rechtsopvolger. De eigenaar/gebruiker mag het werk ook zelf verwijderen, mits dit in overleg met en met toestemming van het bestuur gebeurt, en op eigen kosten.
16. Bij verkoop van het appartementsrecht mag de eigenaar deze overeenkomst als kettingbeding doorgeven aan de opvolger. De eigenaar en diens opvolger zijn verplicht om dit beding ook bij volgende verkopen op te leggen aan hun rechtsopvolgers. Bij overtreding van deze verplichtingen verbeurt de overtreder een boete van € 50.000 per overtreding, ten gunste van de Vereniging, los van de eventuele schade.
17. Bij een huurappartement van Woonwaarts: Bij einde van de huurperiode wordt de airco verwijderd tenzij de nieuwe huurder deze als ZAV overneemt. Een aanpassing die in slechte staat is, die overlast heeft veroorzaakt of die niet voldoet aan de bouwregelgeving, mag niet worden overgenomen.
18. Als de Vereniging een aanmaning, ingebrekestelling of juridische procedure start om nakoming van deze overeenkomst of schadevergoeding te eisen, moet de eigenaar/gebruiker alle kosten daarvan betalen. Deze kosten worden vooraf vastgesteld op ten minste het gebruikelijke tarief van een advocaat.

Aldus opgemaakt en ondertekend in tweevoud:

Bestuurder, .....

Plaats, .....

Datum, .....

Handtekening, .....

Eigenaar / gebruiker, .....

Plaats, .....

Datum, .....

Handtekening, .....

**Bijlage E** bij het huishoudelijk reglement van de VvE Celestinelaan 63 t/m 115

## **RICHTLIJNEN VOOR HET LEGGEN VAN "HARDE VLOERBEDEKKING".**

De vloerbedekking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan.

Onder harde vloerbedekking wordt verstaan: parket, laminaat, vinyl en linoleum.

Behoudens toepassing in sanitaire ruimten is zogenaamde harde vloerbedekking slechts toegestaan indien deze zodanig wordt aangebracht, dat de vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer en de wanden en de vloer voldoet aan de NEN-norm 5079 ( is nu NEN-EN-ISO 717-2 geworden) en aan de NPR-norm 5071.

Deze normen staan respectievelijk voor het dempen van het aantal decibels en het doorgeven van het geluid.

De reductie van het aantal decibels dient dan ook minimaal 10dB te zijn en er moet kunnen worden aangetoond, dat de leverancier dit als zodanig ook heeft gelegd.

Het bestuur houdt zich het recht voor om bij eventuele geluidsoverlast en/of bij het verkeerd gebruik van de vloerbedekking, dan wel het leggen daarvan, deze door de eigenaar en op zijn/haar kosten te laten verwijderen.

Tevens houdt zij zich het recht voor om daaraan vooraf een meting te laten uitvoeren door een erkend bureau.

De eigenaar is verplicht om zo 'n meting toe te staan en medewerking te verlenen. De kosten van het onderzoek zal gedragen worden door degene, die in het ongelijk wordt gesteld.

De uitslag van het onderzoek is bindend.

**Bijlage F** bij het huishoudelijk reglement van de VvE Celestinelaan 63 t/m 115