



1. Inleiding.

Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld door de ledenvergadering van de VvE Geisha te Rhoon, ingevolge artikel 44 van het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van de koninklijke notariële broederschap, per januari 1992.

Het huishoudelijk reglement bevat regels voor de eigenaar-bewoners en gebruikers van het appartementengebouw "De Parel van Portland", gelegen aan de Parelsnoer 3-53, 3162 VK te Rhoon, kadastraal bekend als sectie met complexnummer 2104-A. Waar gesproken wordt van 'eigenaren' worden steeds alle bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

Ieder eigenaar, bewoner, gebruiker en/of gezinslid wordt geacht het bovengenoemde reglement en het hierna volgende te hebben gelezen, te kennen en ermee in te stemmen.

Dit reglement laat onverhinderd wat is bepaald in de akte van splitsing alsmede het reglement van splitsing in appartementsrechten.

In de vergadering van eigenaren van 31 maart 2026 is het Huishoudelijk Reglement, met meerderheid van stemmen gewijzigd. Hiermee is de vorige versie van het Huishoudelijk Reglement van 5 maart 2024 komen te vervallen, het Huishoudelijk Reglement van 31 maart 2026 is nu bindend.

De splitsingsakte van ons appartementencomplex is opgemaakt door notaris Mr. Pieter van der Stoep met plaats van vestiging Albrandswaard op 10 september 2003.

Op 20 augustus 2004 heeft notaris Mr. P. van der Stoep een rectificatieakte gemaakt op de splitsingsakte omdat bleek dat er in de splitsingsakte genoemde breukdelen er 560 eenheden tekort vermeld zijn.

De splitsingsakte bepaalt dat elk appartementsrecht een stem heeft. De kosten voor exploitatie en onderhoud van het appartement complex worden verdeeld volgens de breukdelen.

De aandelen in de gemeenschap, ons appartementencomplex, in de splitsingsakte genoemd de breukdelen van een index worden als volgt;

Index 1: van 143/3887 naar 165/3887
Index 2: van 143/3887 naar 165/3887
Index 3: van 117/3887 naar 139/3887
Index 4: van 116/3887 naar 138/3887
Index 5: van 112/3887 naar 134/3887
Index 6: van 112/3887 naar 134/3887
Index 7: van 117/3887 naar 138/3887
Index 8: van 117/3887 naar 138/3887
Index 9: van 112/3887 naar 134/3887
Index 10: van 112/3887 naar 133/3887
Index 11: van 116/3887 naar 138/3887
Index 12: van 116/3887 naar 138/3887
Index 13: van 112/3887 naar 134/3887

Index 14: van 112/3887 naar 134/3887
Index 15: van 116/3887 naar 137/3887
Index 16: van 116/3887 naar 137/3887
Index 17: van 112/3887 naar 133/3887
Index 18: van 112/3887 naar 133/3887
Index 19: van 116/3887 naar 137/3887
Index 20: van 117/3887 naar 138/3887
Index 21: van 112/3887 naar 134/3887
Index 22: van 111/3887 naar 133/3887
Index 23: van 192/3887 naar 213/3887
Index 24: van 192/3887 naar 213/3887
Index 25: van 187/3887 naar 209/3887
Index 26 :van 187/3887 naar 208/3887

Na de aanvulling zijn het totaal 3887 breukdelen.



2. Verhuur en verkoop van appartementen.

Artikel 1

Iedere eigenaar c.q. bewoner dient een eventuele nieuwe koper of bewoner, voordat een koop c.q. huurcontract wordt gesloten, in kennis te stellen van het huishoudelijk reglement. De nieuwe gebruiker c.q. bewoner dient door ondertekening in te stemmen met het huishoudelijk reglement en daartoe de gebruikersverklaring te tekenen.

Artikel 2

De huidige eigenaar is te allen tijde volledig verantwoordelijk voor de naleving van de regels waartoe hij ingevolge de regels van het huishoudelijk reglement verplicht is.

Artikel 3

Bij overtreding van deze regels zal het bestuur een schriftelijke waarschuwing doen uitgaan waarna de algemene ledenvergadering bevoegd is tegen de eigenaars sancties te treffen, te weten boetes variërend van € 25,- tot € 2.250,-.

Artikel 4

- a. Bij (voorgenomen) vervreemding van zijn appartement dient de eigenaar tijdig het bestuur in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding, onder opgave van de naam van de nieuwe eigenaar.
- b. Ook dient de vervreemder zijn toekomstige adres aan het bestuur bekend te maken.

3. Verbouwing.

Artikel 5

Verbouwingen door de eigenaar van een privé gedeelte zijn slechts toegestaan met schriftelijke toestemming van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren. Zij zijn gerechtigd vooraf, en op kosten van de aanvrager bouwtechnisch advies in te winnen. Het bedoelde artikel betreft uitsluitend werkzaamheden aan vloeren en het uitbreken van muren en kozijnen, dit is niet bedoeld voor kleine wijzigingen, maar voor wezenlijke veranderingen, zoals veranderingen aan een draagmuur o.i.d.

Artikel 6

De eigenaar c.q. bewoner die opdracht heeft gegeven voor een verbouwing is aansprakelijk voor eventueel schade aan de algemene ruimte. Hij dient deze schade op eerste aanmaning te voldoen aan de vereniging.

Artikel 7

De eigenaar c.q. bewoner die opdracht heeft gegeven voor een verbouwing is aansprakelijk voor eventueel toegebrachte schade aan een ander appartement. Hij dient deze schade op eerste aanmaning te voldoen aan de desbetreffende eigenaar.

4. Privé gedeelten

Artikel 8

Ter beperking van hinderlijk contactgeluid zoals lopen en schuiven van meubilair, is het in het gebouw verboden om min of meer harde vloerbedekking, zoals parket, plavuizen, marmer en dergelijke aan te brengen, tenzij wordt aangetoond dat de contactgeluidisolatie-index van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van ico = +10 db of meer.

Dit verbod geldt niet voor de volgende ruimtes:

- De algemene ruimtes, derhalve de ruimtes die niet vallen onder het uitsluitend gebruik van een woning, dan wel;
- Toilet
- badkamer



Artikel 9

Spelende radio's, stereo, Tv's en andere geluidsdragers en tevens het maken van muziek zijn niet toegestaan op de balkons en terrassen.

Artikel 10

Het is niet toegestaan voorwerpen door het toilet te spoelen die verstoppingen kunnen veroorzaken, zoals babyluiers, dweilen, verbanden, (frituur)vetten enzovoort.

Artikel 11

Het is verboden privé gedeelten en bergruimten voor het opslaan van (brand)gevaarlijke stoffen te gebruiken, anders dan voor huishoudelijk gebruik.

Artikel 12

Het is verboden in de privé gedeelten en bergruimten bezigheden uit te voeren, welke hinder of gevaar voor andere bewoners kunnen veroorzaken.

Artikel 13

Het is niet toegestaan om aan de buitenzijde van uw appartement wijzigingen aan te brengen, c.q. de huidige kleur te wijzigen.

Artikel 14

- a. Het is de eigenaren of gebruikers niet toegestaan zonder toestemming van de algemene vergadering van eigenaren kasten of hokken op de balkons, terrassen of daken te plaatsen.
- b. Het is de eigenaren of gebruikers niet toegestaan om open vuur te gebruiken in de vorm van vuurkorven, kachels etc. op de balkons, terrassen of daken.
- c. Het is de eigenaren of gebruikers niet toegestaan om buitenunits van (hybride) warmtepompen of airco-units op de balkons, terrassen of daken te plaatsen.
- d. Het is de eigenaren of gebruikers niet toegestaan om in het appartement een warmtepomp te plaatsen, zulks wegens ongeschiktheid van de gemeenschappelijke afvoerbuizen.

Artikel 15

- a. Het is de Vereniging van Eigenaren dan wel elke afzonderlijke eigenaar verboden buitenshuis een antenne of schotel te plaatsen, welke niet behoort tot de centrale antenne installatie voor radio- en televisieontvangst, waarop alle woningen zijn of worden aangesloten.
- b. De aansluiting op het centraal antennesysteem mag uitsluitend geschieden door middel van de hiertoe voorgeschreven aansluitsnoeren en toebehoren. Storingen, veroorzaakt door niet voorgeschreven verbindingen en/of door reparaties die zijn verricht door onbevoegde personen, zijn voor rekening van de eigenaar van het desbetreffende appartement.

Artikel 16

Iedere eigenaar of gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw. Ter bevordering daarvan is het tussen 22.00 uur en 08.00 uur niet toegestaan werkzaamheden te verrichten, die door geluid of trilling overlast kunnen veroorzaken, zoals boren, timmeren enzovoort.

Artikel 17

De eigenaar of gebruiker heeft de plicht zorg te dragen voor de rust in het gebouw en voorts niet storend gebruik van geluidsapparatuur en/of muziekinstrumenten te maken in het bijzonder tussen 22.00 uur en 08.00 uur. Hiervan mag worden afgeweken onder voorwaarde dat overleg met omwonenden zal plaatsvinden.

Artikel 18

De bewoners mogen slechts huisdieren houden, die in de woning kunnen worden gehuisvest. De bewoners zorgen ervoor, dat de dieren op generlei wijze aan andere bewoners overlast bezorgen.

Artikel 19

Het is verboden om wasgoed en bloembakken op zodanige wijze op te hangen, dat hierdoor hinder ontstaat of het aanzien van het gebouw wordt aangetast.



Artikel 20

Ter voorkoming van bevuiling van gevels, vensterruiten en dergelijke mag geen voedsel worden toegeworpen aan vogels. Het is verboden afval en dergelijke over de balkons of uit de ramen naar beneden te werpen en kleden, lopers, bezems en dergelijke buiten de balkons schoon te maken.

Artikel 21

- a. Het aanbrengen van zonwering in de vorm van screens en/of zonnescherm is toegestaan conform onderstaande specificaties. Het advies is om deze zonwering te betrekken van de firma Bastasol te Barendrecht. Indien een andere leverancier de zonwering gaat leveren moet er eerst documentatie aan de VvE worden aangeboden, dit is niet nodig als de firma Bastasol de opdracht gaat uitvoeren. Het aanbrengen van rolluiken is niet toegestaan.

Type zonwering	Toepassing	Garnituur	Kleur	Toegestaan
Vlak hangende buitenzonwering Screen 85s, fabricaat Bastasol.	Ramen	Aluminium delen gemoffeld in RAL 9001	Serge glasvezeldoek 5% 00/009 (Grey/Blue azure)	Ja
Vlak hangende buitenzonwering Screen 95s, fabricaat Bastasol.	Balkon schuifpui / deur	Aluminium delen Gemoffeld in RAL 9001	Serge glasvezeldoek 5% 00/009 (Grey/Blue azure)	Ja
Knik arm cassette Linea, fabricaat Bastasol, uitval 2m. Montage aan de voorkant van het balkon van de bovenburen	Balkon bg. + 1° t/m 4° verdieping	Aluminium delen blank geanodiseerd of gemoffeld in RAL 9001	Gestreept draclon doek (in banen), Dickson 8556	Nee
Knik arm cassette Linea, fabricaat Bastasol, uitval 2m. Montage aan het plafond van het balkon van de bovenburen	Balkon bg. + 1° t/m 4° verdieping	Aluminium delen blank geanodiseerd of gemoffeld in RAL 9001	Gestreept draclon doek (in banen), Dickson 8556	Ja
Knik arm cassette Linea, fabricaat Bastasol uitval 2,5m. Montage aan het metselwerk	Balkon / terras 5° / 6° verdieping	Aluminium delen blank geanodiseerd of gemoffeld in RAL 9001	Gestreept draclon doek (in banen), Dickson 8556	Ja
Aluminium terrasoverkapping (bijv. Med Unica 130)	Balkon / terras 5° / 6° verdieping	Aluminium delen blank geanodiseerd of gemoffeld in RAL 9001	Gestreept draclon doek (in banen), Dickson 8556	Ja

- b. Het is toegestaan om aan het zonnescherm als bedoeld in artikel 21a een afhankelijk gestreept draclon blauw Dickson 8556 doek te bevestigen. Andere horizontale zonwering aan de voorkant (lange kant) van het terras is niet toegestaan.

- c. Het is toegestaan om aan de zijkant (korte kant) van het balkon of terras een blauw stoffen rolgordijn te plaatsen conform de volgende specificatie: PG2 15005 Uni Blauw, breedte 2200 mm en lengte 2600 mm .Verkrijgbaar bij de Firma Bastasol.

Uitzondering

In de vergadering van eigenaren van 5 maart 2024 is besloten om op artikel 21c de volgende tijdelijke uitzonderingsbepaling toe te staan:

Voor de huidige bewoners van de appartementen, nr, 19, 27, 29, 35 en 37, worden de huidige aanwezige zonneweringen aan de zijkant van het balkon tijdelijk toegestaan tot de wederverkoop van het appartement of de vervanging van deze zonwering, waarna artikel 21c onverminderd van toepassing wordt.



Artikel 22

Bij langere afwezigheid dan een maand moet een eigenaar aan het bestuur zo mogelijk zijn/haar verblijfadres meedelen en daarbij opgegeven wie is aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe de noodzaak ontstaan (te denken valt hierbij aan brand, bevriezing, lekkage, enz.).

5. Gemeenschappelijke gedeelten.

Artikel 23

De eigenaar c.q. gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van noodzakelijke werkzaamheden aan gevels, daken en ruiten toe te staan.

Artikel 24

Het is niet toegestaan in algemene ruimten:

- a. fietsen, bromfietsen, kinderwagens, autopeds, speelgoed, schilderijen, planten en soortgelijke voorwerpen alsmede vuilniszakken dergelijke te plaatsen en/of te houden.
- b. Boormachines, gereedschappen of andere werktuigen welke door geluid, trilling of stand overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken of te repareren, in het bijzonder tussen 22.00 uur tot 08.00 uur.
- c. Voorwerpen ter verfraaiing aan te brengen of anderszins wijzigingen te plegen, tenzij met toestemming van de vergadering van eigenaren.
- d. De liften te blokkeren of een goede werking daarvan te verhinderen.
- e. Zich onnodig op te houden in de gemeenschappelijke en openbare ruimten.
- f. Voor eigenaren en bewoners zich op de daken te begeven anders dan als vluchtweg bij brand of andere calamiteit.

Uitzondering

Op de vergadering van eigenaren van 3 maart 2005, is besloten om op het punt 24 c. de volgende uitzonderingen aan te brengen.

Ter verfraaiing, is het op de verdiepingen toegestaan om op de galerij één of meerdere schilderijen op te hangen en daarnaast is het plaatsen van planten toegestaan, met in acht neming van de onderstaande regels:

- Vooraf dient er per verdieping onderlinge overeenstemming te zijn tussen de bewoners voor het al dan niet verfraaien van de galerij.
- Er mogen alleen schilderijen worden opgehangen.
- De schilderijen dienen te worden bevestigd m.b.v. een plafondbail, er mogen geen gaten worden geboord in de muren.
- De maximale grootte van de schilderijen bedraagt 80x50 cm (hxb).
- Er mogen geen aanstootgevende schilderijen worden opgehangen.
- Het plaatsen van eventuele planten dient geen belemmering op te leveren in de vluchtroute(s).

Artikel 25

Het is verboden de lift te belasten met meer dan het aangegeven gewicht, respectievelijk het aantal personen. Schade ontstaan door overtreding hiervan zal op diegenen, die zich tijdens de overtreding in de liftkooi bevinden of op de veroorzaker worden verhaald.

Artikel 26

- a. Eigenaren en/of gebruikers zijn gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw. Zij dienen het bevuilden of het doen bevuilden van gemeenschappelijke ruimten te vermijden. Indien dit toch gebeurt dienen de verantwoordelijken voor reiniging zorg te dragen. Blijft dit achterwege dan kan het bestuur hiertoe aan derden opdracht geven. De hieraan verbonden kosten worden bij de nalatige eigenaren en/of gebruikers in rekening gebracht.
- b. Overbodig reclame materiaal, kranten en dergelijke dienen door de eigenaar c.q. gebruiker te worden meegenomen naar zijn privé gedeelte en mogen niet worden gedeponerd in de gemeenschappelijke ruimten.



Artikel 27

In de algemene ruimten, de lift inbegrepen, alsmede in de bergingen (niet zijnde de bergingen in de woningen) is het verboden te roken, dit is doormiddel van stickers aangegeven.

Artikel 28

Water en elektriciteit ten behoeve van de algemene voorzieningen mogen niet voor privé doeleinden worden gebruikt.

Artikel 29

Het is niet toegestaan om de (brand)trappen c.q. doorgangen te blokkeren.

Artikel 30

Het is niet toegestaan om de haldeur c.q. bergingsdeur geopend te laten.

Artikel 31

Het is verboden op hinderlijke of luidruchtige wijze gebruik te maken van het trappenhuis, behoudens in geval van calamiteiten.

6. Organisatie

Artikel 32

- a. Voor onvoorziene uitgaven, tot een maximum van EUR 2.500,- per keer, met een maximum van 2 x per jaar, is een gezamenlijk procuratie verleend aan de voorzitter en de penningmeester, zonder dat hiervoor goedkeuring van de leden noodzakelijk is.
- b. In afwijking op lid a. van dit artikel is aan de penningmeester procuratie verleend tot een maximum bedrag van € 10.000,- uitsluitend voor het verstrekken van betaalopdrachten ten laste van de vereniging, aan de bank van de vereniging door middel van het zogenaamde elektronisch betalen.

Artikel 33

- a. Indien gebreken en/of schade aan het gebouw geconstateerd worden, dienen deze zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij een der bestuursleden van de vereniging. Het bestuurslid zal daarna z.s.m. maatregelen nemen om het geconstateerde gebrek te herstellen.
- b. Alle schade en kosten, voortvloeiende uit het niet naleven van enige bepaling van het "Reglement van splitsing" dan wel van het huishoudelijk reglement, zijn voor rekening van de in overtreding zijnde eigenaar en/of gebruiker, terwijl na een eerste sommatie tot herstel het bestuur gemachtigd is de door de eigenaar en/of gebruiker veroorzaakte schade te (doen) herstellen voor rekening van de in gebreke zijnde eigenaar en/of gebruiker.

Artikel 34

Het is eigenaren en/of gebruikers verboden apparatuur ten algemene diensten eigenmachtig in- of uit te schakelen of te vervangen. Eventuele storingen dienen aan het bestuur te worden doorgegeven. De kosten van het verhelpen van storingen, ontstaan door eigenmachtig optreden, worden aan de veroorzaker in rekening gebracht.

Artikel 35

De administratieve gegevens mogen door het bestuur niet uit handen worden gegeven aan derden in verband met bijvoorbeeld direct mailing.

Artikel 36

De begrote exploitatiekosten dienen per maand bij vooruitbetaling te worden voldaan per automatisch incasso. Indien een eigenaar in gebreke is zal hij/zij onverminderd de inningskosten een rente verschuldigd zijn van 1% per maand. De penningmeester is gemachtigd om alle stappen te ondernemen, het instellen van rechtsvorderingen daaronder begrepen, tot inning van een geldvordering ten laste van de eigenaar.

Artikel 37

Indien een eigenaar zijn voorschotbijdrage en/of tekort op de exploitatierekening niet of niet tijdig aan de penningmeester voldoet, is laatstgenoemde na aanmaning casu quo ingebrekestelling, gerechtigd tot het



treffen van rechtsmaatregelen. De buitenrechtelijke kosten komen voor rekening van de betreffende eigenaar en worden gesteld op minimaal 1,5% van het in te vorderen bedrag.

Artikel 38

De vereniging vormt een reservefonds ter volledige dekking van de kosten die voortvloeien uit groot onderhoud aan het gebouw (onder andere dakbedekking, schilderwerk etc.). De vorming van het fonds gebeurt op basis van een reële meerjaren onderhoudsbegroting. Ieder lid van de vereniging draagt via de servicekosten bij aan de vorming van dit fonds.

Artikel 39

De namen van in gebreke gebleven debiteuren kunnen bekend worden gemaakt op de algemene vergadering van eigenaren.

Artikel 40

Het aanbrengen van vlaggenstokhouders is gebonden aan regels, opgesteld door de vereniging en bekend bij het bestuur (voor de hoofdingang).

Artikel 41

Het aanbrengen van uniforme naambordjes op het bellentableau, de brievenbussen en de toegangsdeuren tot de appartementen geschiedt in opdracht van het bestuur. De hiermee gepaard gaande kosten worden aan eigenaren en/of gebruikers in rekening gebracht.

Artikel 42

De eigenaren of gebruikers zijn verplicht om het jaarlijks onderhoud aan de cv-ketel en de mechanische ventilatie (luchtafvoer) te laten uitvoeren door een officieel gecertificeerd bedrijf. De eigenaar of gebruiker is verantwoordelijk voor zijn cv-ketel en de kosten daarvan van onderhoud en vervanging. De VvE blijft verantwoordelijk voor de rookgasafvoerkanalen omdat de individuele rookgasafvoerkanalen door een gezamenlijke schacht lopen.

7. Slotbepalingen.

Artikel 43

- a. Het bestuur is belast met toezicht op de naleving van dit huishoudelijk reglement en de statuten en is altijd gemachtigd om handhavend op te treden.
- b. Indien ten aanzien van het bepaalde in dit huishoudelijk reglement door het bestuur een beslissing is genomen en deze mondeling aan een eigenaar en/of gebruiker is medegedeeld, kan deze eigenaar en/of gebruiker verlangen, dat deze beslissing binnen vijf dagen schriftelijk wordt bevestigd. Binnen een maand na de datum van de schriftelijke bevestiging kan betrokkene in beroep gaan bij de Vergadering, door middel van een aangetekend schrijven aan het bestuur. Het beroep wordt alsdan op de eerstkomende vergadering behandeld. De daarop genomen beslissing is voor het bestuur en eigenaar en/of gebruiker bindend.

Artikel 44

Het is verboden om in het gebouw handelingen te verrichten die andere bewoners, dan wel het gebouw kunnen schaden.

Artikel 45

In alle gevallen waarin dit reglement niet in voorziet, beslist de vergadering van eigenaren, maar het bestuur kan voorlopige maatregelen nemen. Eventuele aanvullingen of wijzigingen op het huishoudelijk reglement worden pas toegevoegd en van kracht na goedkeuring door de ledenvergadering.

8. Slotverklaring.

Aldus gewijzigd en vastgesteld tijdens de algemene Ledenvergadering van Vereniging van Eigenaren Geisha te Rhoon op 31 maart 2026

Mevr. J. van Tilborgh-Belder

Voorzitter ;

Dhr. R.E. Olofsen

Secretaris ;