

Handhaven van de regels van het huishoudelijke reglement (HR) en van het modelreglement (MR)

Artikel 29 MR 1992

In artikel 29 van het modelreglement 1992 is bepaald hoe een overtreding van de regels kan worden aangepakt. Daarin is een aantal procedurele eisen opgenomen waaraan minimaal moet worden voldaan om een boete in rechte te kunnen innen. Van deze eisen kan niet worden afgeweken. In dit artikel is ook bepaald dat - indien een overtreding wordt geconstateerd - een schriftelijke waarschuwing wordt gegeven. Indien binnen een maand geen gevolg aan de waarschuwing is gegeven of de overtreding opnieuw is begaan, kan een boete worden opgelegd.

Deze zinsnede heeft betrekking op twee mogelijke situaties:

- de situatie dat de overtreding binnen een maand opnieuw wordt begaan: in dat geval kan direct een boete worden opgelegd;
- de situatie dat de overtreding binnen een maand niet is opgeheven: dan kan pas na verloop van een maand de boete worden opgelegd.

Het sanctiebeleid van de VvE, in casu ook het stappenplan dat betrekking heeft op de uitvoering van dat sanctiebeleid, dient hiermee in overeenstemming te zijn.

Hieronder zijn een aantal sancties en de daarbij behorende boetes vermeld. De bedragen zijn overgenomen van voorbeelden die "VvE Belang" in haar publicaties heeft gegeven. In artikel 29 van het modelreglement is aangegeven, dat de maximale hoogte van boetes door de vergadering van eigenaren wordt bepaald en wel voor elke overtreding. Derhalve kan per overtreding slechts de maximale hoogte worden opgelegd, maar niet meer. Een voorbeeld. Indien een eigenaar een schotelantenne zonder toestemming ophangt, is de maximale hoogte van de boete in dit voorbeeld € 250. Deze boete kan niet herhaaldelijk worden opgelegd totdat iemand zijn schotel heeft verwijderd. Als een eigenaar zijn schotelantenne heeft verwijderd en vervolgens op een later tijdstip weer terugplaatst, kan de boete opnieuw incidenteel worden opgelegd, omdat dan de overtreding opnieuw wordt begaan. Indien de boete niet toereikend is, kan de VvE een vordering aanhangig maken bij de rechter, waarin geëist wordt dat de schotel wordt verwijderd en verwijderd wordt gehouden.

Voorts is nog van belang te weten dat

- de te verbeuren boetes ten bate van de VvE komen;
- indien het bedrag van de boete niet tijdig wordt voldaan, artikel 6 eerste lid van het modelreglement van toepassing is;
- voor de toepassing van dit artikel een ondereigenaar aan een eigenaar wordt gelijkgesteld.

Hoogte van de boetes

- € 100 in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 17 lid 1MR: iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé-gedeelte, mits hij aan de andere eigenaren en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.
- € 100 in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 20 MR.
- € 50 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 12 lid 1 MR.
- € 50 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelte, als bedoeld in artikel 12 lid 2 MR.
- € 250 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 13 lid 2 MR.

- € 1.000 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 9 lid 2 MR.
- € 2.500 in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte en ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 17 lid 4 MR.
- € 1.000 voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privé-gedeelte, als bedoeld in artikel 17 lid 5 MR.
- € 1.000 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, als bedoeld in artikel 17 lid 6 MR.
- € 500 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 18 lid 3 MR.
- € 100 in geval van plaatsing van verboden objecten in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 3 MR.
- € 50 voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 4 MR.
- € 1.000 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring; als bedoeld in artikel 24 lid 1 MR.
- € 100 in het geval van ernstige verstoring van de vergadering van eigenaren, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR.
- € 50 voor het deponeren van grof vuil en/of flessen in de containerruimte, het niet gebruiken van afgesloten, scheurvrije vuilniszakken in de containers, het niet platvouwen van karton, het niet sluiten van de containers wanneer deze vol zijn.
- € 250 voor het plaatsen van een schotelantenne, anders dan vastgelegd in het huishoudelijk reglement.

De hier opgesomde boetes zullen slechts na het verzenden van tweemaal een schriftelijke waarschuwing aan de betrokkene(n) kunnen worden opgelegd. Een beroep ten aanzien van deze oplegging van boetes staat open bij de vergadering van eigenaren.

Wat de inhoud van de brieven betreft die aan de overtreder zullen worden verzonden, moet in elk geval expliciet worden vermeld dat het om een officiële waarschuwing gaat. Ook moeten de brieven de mededeling bevatten dat - indien geen gevolg aan die waarschuwing wordt gegeven - een boete wordt opgelegd.

De juridische dienst van "VvE Belang" adviseert om maximaal twee stappen te zetten, te weten (1) een schriftelijke waarschuwing waarna (2) oplegging van de boete volgt. Indien tot rechtszekerheid een tweede waarschuwing wenselijk is, is dat - ook zonder vastlegging van deze stap - nog steeds geen probleem en kan het bestuur een tweede waarschuwing geven, voordat boete wordt opgelegd.

Te nemen besluit

De vergadering van eigenaren van de VvE Brugweg Oosterzijde Noordereiland is akkoord gegaan met de volgende tekst:

De vergadering van eigenaren machtigt het bestuur om na verzending van twee vergeefse herinnerings- c.q. waarschuwingsbrieven om vorderingen uit hoofde van niet betaalde (voorschot-) bijdragen en door het bestuur opgelegde boetes ter incasso aan de incasso-afdeling van Volgens Bartje[n]s over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen ter incasso van die vorderingen en boetes te zetten, die het bestuur naar zijn oordeel nodig acht, voorts om namens de de VvE Brugweg Oosterzijde Noordereiland in rechte te verschijnen en ten slotte al datgene te doen, hetgeen ten rechte noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot-stand-brengen van een minnelijke regeling.