

The undersigned, C.A. van Lynden, residing in Rotterdam, sworn translator for the English language and as such admitted by the Rotterdam District Court, listed in the Dutch register of sworn interpreters and translators under number 3869, certifies herewith that the attached document is an accurate and faithful translation of the original document, a copy of which is also attached hereto.



C.A. van Lynden



Rotterdam, 4 June 2024

Enforcement of the rules of the Internal Regulations (IR) and of the Model Regulations (MR)¹

Article 29 MR 1992

Article 29 of the Model Regulations 1992 sets out how a violation of the rules can be dealt with. It sets out a number of procedural requirements that must be met as a minimum in order to legally collect a fine. These requirements cannot be deviated from. This article also stipulates that - if a violation is established - a written warning will be issued. If no action has been taken following the warning within one month or the offence is committed again, a fine may be imposed.

This phrase refers to two possible situations:

- the situation in which the offence is committed again within one month: in this case, a fine can be imposed immediately;
- the situation in which the offence is not eliminated within a month: in that case, the fine can only be imposed after the lapse of one month.

The sanction policy of the Owners' Association, in this case also the roadmap related to the implementation of that sanction policy, should be in line with this.

A number of sanctions and the associated fines are listed below. The amounts have been taken from examples provided by 'VvE Belang' in its publications. Article 29 of the Model Regulations states, that the maximum amount of fines is determined by the meeting of owners and this for each violation. Therefore, only the maximum amount can be imposed for each violation, but no more than that. For example, if an owner puts up a satellite dish without permission, the maximum amount of the fine in this example is €250. This fine cannot be imposed repeatedly until someone has removed his dish. If an owner has removed his satellite dish and then reinstalled it at a later date, the fine can again be imposed incidentally, because then the offence is committed again. If the fine is not sufficient, the Owners' Association can bring an action before the court demanding that the dish be removed and kept removed.

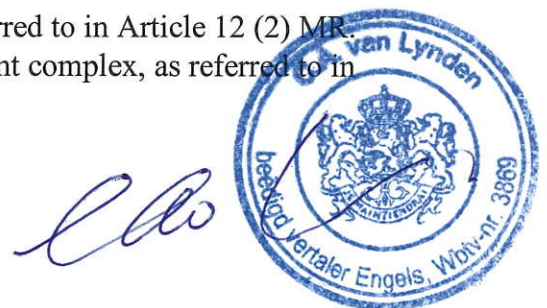
Furthermore it is important to note that:

- the incurred fines accrue to the Owners' Association;
- if the fine is not paid in time, Article 6 (1) of the Model Regulations (hereinafter: MR) will apply;
- for the purposes of this article, an owner of a sub-apartment right is considered equivalent with an owner.

Fine amounts

- €100 in case of unreasonable nuisance, as referred to in Article 17 (1) MR: each owner and user has the right to the exclusive use of his private area, provided he does not cause unreasonable nuisance to the other owners and users.
- €100 in case of noise nuisance, as referred to in Article 20 MR.
- €50 in case of placing vehicles or other objects in places not intended for this purpose, as referred to in Article 12 (1) MR.
- €50 in case of placing decorations in the common area, as referred to in Article 12 (2) MR.
- €250 in case of prohibited building on, at or under the apartment complex, as referred to in Article 13 (2) MR.

¹ This document is also available in Dutch



SWORN TRANSLATION

- €1,000 for making changes to the common areas and objects, as referred to in Article 9 (2) MR.
- €2,500 in case of deviating use of the private area and in relation to the destination included in the deed of division, as referred to in Article 17 (4) MR.
- € 1,000 for fitting a prohibited floor covering in the private area, as referred to in Article 17 (5) MR.
- €1,000 for installing an open fire/fireplace installation, as referred to in Article 17 (6) MR.
- €500 for refusing permission to access or use a private part in the event of necessary (regular) maintenance of the common areas and objects, as referred to in Article 18 (3) MR.
- €100 in case of placing prohibited objects in the garden, as referred to in Article 22 (3) MR.
- €50 for having or keeping prohibited plants or shrubs in the garden, as referred to in Article 22 (4) MR.
- €1,000 in case of refusal to issue a signed declaration of use; as referred to in article 24 (1) MR.
- €100 in case of serious disruption of the meeting of owners, as referred to in Article 17 (1) MR.
- €50 for depositing bulky waste and/or bottles in the container area, not using sealed, tear-proof rubbish bags in the containers, not folding cardboard, not closing the containers when full.
- €250 for installing a satellite dish, other than stipulated in the Internal Regulations.

The fines listed above can only be imposed on the person(s) concerned after two written warnings have been sent. In respect of such imposition of fines, an appeal may be lodged with the meeting of owners.

As for the content of the letters that will be sent to the infringer, it must in any case explicitly state that this is an official warning. The letters must also contain the notice that - if no action is taken on that warning - a fine will be imposed.

The legal department of 'VvE Belang' recommends a maximum of two steps, namely (1) a written warning followed by (2) imposition of the fine. If for reasons of legal certainty a second warning is deemed appropriate, this is still not an issue - even without recording this step - and the board can issue a second warning before imposing a fine.

Decision to be taken

The meeting of owners of the Owners' Association Brugweg Oosterzijde Noordereiland agrees to the following text:

After sending two unsuccessful reminders or warnings, the meeting of owners authorises the board, to transfer claims arising from unpaid (advance) contributions and fines imposed by the board for collection to the collection department of Volgens Bartje[n]s and to take all extrajudicial and judicial steps for the collection of those claims and fines, which the board deems necessary, and furthermore to appear in court on behalf of the Owners' Association Brugweg Oosterzijde Noordereiland and finally to do all that is legally necessary, including providing information and attempting and, if necessary, bringing about an amicable settlement.

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 gaat akkoord 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 buitengerechterlijke 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.