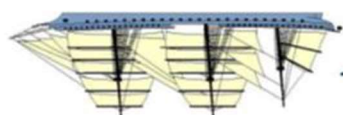


Waterstadtoeren



Waterstadtoeren

HUISHOUDELIJK REGLEMENT (HHR)

INHOUDSOPGAVE

Doelstelling	Artikel 1
Algemeen	Artikel 2.1 tot en met 2.5
Gebruik gemeenschappelijke ruimten	Artikel 3.1 tot en met 3.8
Gebruik van de parkeerruimten	Artikel 4.1 tot en met 4.4
Gebruik privé gedeelten	Artikel 5.1 tot en met 5.9
Privacy reglement	Artikel 6.1 tot en met 6.8
Slotbepaling	Artikel 7.1

1. Doelstelling

Artikel 1

De bepalingen van dit reglement beogen voor iedere eigenaar of bewoner/gebruiker van een appartement/parkeerplaats/garagebox/kantoor-winkelunits van het complex Waterstadtoeren gelegen te Rotterdam aan/nabij de Wijnbrugstraat/Wijnhaven en Bierstraat kadastraal bekend gemeente Rotterdam sectie AH nummer 440, een waarborg te scheppen voor het optimaal woon- en gebruikersgenot, alles binnen het kader van een sociale saamhorigheid en het voorkomen van omstandigheden, ten gevolge van handelingen of nalatigheden van eigenaren en/of gebruikers, waardoor de gewenste leef- en woonbaarheid, de waarde en het aanzien van de appartementen/parkeerplaatsen/garageboxen/kantoor-winkelunits zouden kunnen worden geschaad.

Voor alle in dit Huishoudelijk Reglement opgenomen artikelen geldt: voor zover niet in strijd met de splitsingsakte!

2. Algemeen

Artikel 2.1

De definities van dit reglement zijn gelijk aan die van artikel 1 van het modelreglement van splitsing d.d. januari 1992 (hierna: "RvS") en het aanvullend reglement vanaf blz. 67 t/m 79 en de aanvullingen op artikel 17 lid 5 van het modelreglement van splitsing 1992 in artikel 10 van het aanvullend reglement van splitsing.

Artikel 2.2

Alle artikelen van dit Huishoudelijk Reglement, waarin van eigenaren wordt gesproken, zijn – indien niet het tegendeel blijkt – ook van toepassing op de gebruikers van appartement/parkeerplaats/garagebox/kantoor-winkelunits. Indien wordt gesproken van handelingen of nalatigheden van eigenaren, dan moeten daaronder ook worden verstaan, handelingen en nalatigheden van diegenen, die deel uitmaken van zijn huishouding.

Artikel 2.3

1. Bij overtreding of niet- nakoming van regels uit de splitsingsakte en het Modelreglement 1992 RvS door de eigenaar of de gebruiker doet het bestuur de desbetreffende eigenaar of gebruiker een schriftelijke waarschuwing toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet nakoming.
2. Bij overtreding of niet nakoming van de artikelen 3.1,3.2, 4.1, 4.2, 5.1 5.2, 5.3, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 van dit reglement door de eigenaar of gebruiker ontvangt de betrokkene een schriftelijke waarschuwing waarin hem gewezen wordt op de overtreding of niet nakoming.
3. Indien de betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing, bedoeld in het eerste of tweede lid, verbeurt de overtreder ten behoeve van de VvE De waterstadtoeren te Rotterdam een dadelijk opvorderbare boete van maximaal €500,- per gebeurtenis.

Artikel 2.4

De gebruikers, bedoeld in art. 24 van het Modelreglement 1992 RvS komen slechts in aanmerking voor de verstrekking van sleutels of ander middelen die dienen tot toegang tot de gemeenschappelijke delen indien de eigenaar heeft voldaan aan de verplichting van art. 24 van het Modelreglement 1992. De eigenaar die de verklaring als bedoeld in art. 24 van het Modelreglement 1992 afgeeft hecht hieraan tevens een kopie van een geldig legitimatiebewijs met betrekking tot de gebruiker die op deze verklaring wordt genoemd.

De sleutels of andere middelen die dienen tot verkrijging van toegang tot gemeenschappelijke delen worden door of vanwege het bestuur afgegeven aan de eigenaar. Deze kunnen ook aan de feitelijke gebruiker worden afgegeven indien de gebruiker een kopie van de verklaring als bedoeld in art. 24 Modelreglement van 1992 RvS alsmede een kopie van een geldig legitimatiebewijs afgeeft.

Indien het bestuur een redelijk vermoeden heeft dat een appartementsrecht in gebruik is gegeven aan een ander zonder dat daarvoor een verklaring als bedoeld in art. 24 van het Modelreglement 1992 is afgegeven worden de blijkens de registratie aan dat betreffende appartementsrecht en eigenaar gekoppelde sleutels of andere middelen die dienen tot toegang tot de gemeenschappelijke ruimten onbruikbaar gemaakt. Dit wordt niet eerder gedaan dan nadat de eigenaar van het betreffende appartementsrecht in de gelegenheid is gesteld om binnen een maand alsnog de verklaring als bedoeld in artikel 24 van het Modelreglement 1992 te overleggen.

3. Gebruik gemeenschappelijke ruimten

Artikel 3.1

- A. Het is niet toegestaan/verboden in de gemeenschappelijke ruimten:
- B. fietsen, bromfietsen, autopeds, speelgoed en soortgelijke voorwerpen, alsmede vuilniszakken en dergelijke te plaatsen en/of te houden, behoudens in de daartoe ingerichte ruimten;
- C. boormachines, gereedschappen of andere werktuigen, welke door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken of te repareren;
- D. voorwerpen ter 'verfraaiing' aan te brengen of anderszins wijzigingen te plegen, tenzij met toestemming van de vergadering van eigenaren;
- E. kinderen te laten spelen, zoals voetballen, rolschaatsen enzovoort;
- F. reclame-uitingen aan te brengen aan of tegen de buitenmuur, welke de privé-gedeelten omsluiten, waarvan zijn appartementsrecht het recht op uitsluitend gebruik geeft.

Artikel 3.2

Indien een gemeenschappelijke ruimte door welke oorzaak dan ook wordt verontreinigd, bijvoorbeeld door uitwerpselen van huisdieren, door het breken van flessen, het stukgaan van verpakkingsmateriaal enzovoort zullen alle gevolgen hiervan terstond ongedaan gemaakt dienen te worden door degene, die verantwoordelijk is voor het ontstaan van die verontreiniging. Bij

nalatigheid zal het bestuur de verontreiniging doen laten verwijderen en de kosten daarvan op de desbetreffende eigenaar verhalen.

Artikel 3.3

Het blokkeren van de liften of de goede werking daarvan, is verboden. Het gebruik voor andere doeleinden dan personenvervoer is niet toegestaan, zulks met uitzondering van klein materiaal of met speciale toestemming van het bestuur. Het in de lift aangegeven maximale gewicht mag niet worden overschreden. Het gebruik van liften bij verhuizingen vindt plaats op de wijze als door het bestuur nader is voorgeschreven.

Artikel 3.4

Het is verboden in de liften en andere gemeenschappelijke ruimten te roken.

Artikel 3.5

Het is niet toegestaan overbodig reclamemateriaal, kranten en dergelijke te deponeren in de gemeenschappelijke ruimten.

Artikel 3.6

Het aanbrengen van naamplaten op het bellentableau bij de brievenbussen dient in uniforme uitvoering te geschieden en wordt door de vereniging van eigenaren geregeld. Het aanbrengen van andere naamborden is niet toegestaan. Indien een eigenaar of gebruiker hiertoe toch overgaat, zal een dergelijk naambord op zijn of haar kosten door het bestuur worden verwijderd.

Artikel 3.7

Het is verboden om fietsen die rijtechnisch in onvoldoende onderhoudsstaat en/of in kennelijke staat van verwaarlozing verkeren te plaatsen of laten staan in een stalling/garage of voor alle bewoners toegankelijke ruimte. Deze worden in opdracht van de VvE (na waarschuwing d.m.v. een sticker), na een maand verwijderd.

Artikel 3.8

Eigenaren van de indexen A-001 tot en met A-168 en index A-351 tot en met A-370 van de akte van splitsing (eigenaren appartementen/bedrijfs- en winkelruimten) komen in aanmerking voor de verstrekking van toegangssleutels tot de gemeenschappelijke ruimten.

De toegangssleutels zijn voor rekening van de aanvrager.

In bijzondere omstandigheden en in situaties van misbruik worden deze toegangssleutels geblokkeerd.

4. Gebruik van de parkeerruimten

Artikel 4.1

Een parkeerplaats mag slechts als parkeerplaats voor auto's, aanhangers, fietsen of andere gemotoriseerde vervoermiddelen worden gebruikt en uitsluitend met toestemming van de eigenaar van de parkeerplaats.

Het is verboden buiten de belijning te parkeren.

Er is ook sprake van buiten de belijning parkeren indien een deel van het geparkeerde vervoermiddel boven het naastgelegen parkeervak of boven de (gemeenschappelijke) parkeerweg overhangt.

Er is tevens sprake van geheel of gedeeltelijk buiten de belijning parkeren terwijl de parkeerplaats (tevens) wordt gebruikt voor het parkeren/stallen van meerdere vervoermiddelen (bijvoorbeeld fietsen, scooters etc.) en/of andere voorwerpen en/of het niet zo efficiënt mogelijk benutten van de parkeerplaats.

In alle gevallen dat een voertuig geheel of gedeeltelijk wordt geparkeerd in de gemeenschappelijke ruimte is het bestuur bevoegd dit voertuig te doen verwijderen ten laste van de eigenaar van dit voertuig.

Artikel 4.2

Het is verboden de parkeerruimte te gebruiken als werkplaats. Kleinere noodzakelijke werkzaamheden aan gemotoriseerde vervoermiddelen kunnen worden verricht, mits daarvoor uitsluitend gebruik wordt gemaakt van de eigen parkeerplaats/garagebox en dit voor de belendende parkeerders geen hinder oplevert. Olie verversen en brandstof vullen is niet toegestaan. Het wassen van gemotoriseerde vervoermiddelen is niet toegestaan.

Motoren mogen niet onnodig lang draaien; het brandalarm kan dan in werking treden.

Artikel 4.3

Bij verkoop van parkeerplaatsen en garageboxen los van verkoop van appartementsrechten worden eigenaren dringend verzocht de parkeerplaats aan te bieden aan huidige bewoners van het complex Waterstadtoeren. Dit is mogelijk door middel van melding bij de secretaris van de VvE voor opname in bulletin en/of plaatsing op het mededelingenbord.

Artikel 4.4

Toegang tot de parkeergarage.

Ten behoeve van de toegang tot de parkeergarage wordt vanwege de Vereniging van Eigenaars voor ieder appartementsrecht met de indexen A-169 tot en met A-349 en A-371 (parkeerplaatsen /garages/ boxen) één (1) toegangssleutel of zender verstrekt waarmee de gemeenschappelijke toegangsdeur tot de garage kan worden geopend.

De toegangssleutels zijn voor rekening van de aanvrager.

5. Gebruik privé gedeelten

Dit betreft de uitwerking van artikel 17 RvS (Modelreglement 1992; art. 20 RvS bepaalt dat het voorkomen van geluidshinder nader kan worden geregeld bij Huishoudelijk Reglement. De bepalingen in deze paragraaf bevatten die nadere regeling.

Artikel 5.1

Bij het plaatsen van muziekinstrumenten die overlast kunnen veroorzaken, dient men zowel het aangrenzende wand- als vloerdeel te voorzien van een geluiddempende c.q. isolerende laag.

Artikel 5.2

A. Iedere bewoner dient zorg te dragen voor rust in het gebouw. Zaken die tot (geluids)overlast kunnen leiden zoals harde muziek, feesten en verbouwingswerkzaamheden (waaronder het gebruik van timmer-, zaag-, en boorgereedschap) zijn daarom beperkt toegestaan. Op werkdagen is niet toegestaan/verboden de rust van andere bewoners te verstoren voor 8.00 uur en na 22.00 uur en in het weekeinde voor 10.00 uur en na 22.00 uur. Op feestdagen (conform de Nederlandse regelgeving) is het verrichten van werkzaamheden die geluidsoverlast veroorzaken, niet toegestaan/verboden.

Werkzaamheden waarbij geluidsoverlast voorkomt en langer dan 1 dag duren, dienen uiterlijk 5 werkdagen vooraf aangekondigd te worden via het mededelingenbord in de lobby en via de Whatsapp groepsapp "Algemeen" (instructies voor het aanmelden hiervoor zijn te vinden op het mededelingenbord in de lobby).

B. In overeenstemming met artikel 17 lid 5 van het Modelreglement 1992 RvS gelden de volgende vereisten voor de vloerbedekking in de privé – gedeelten.

De vloerbedekking van de privé gedeelten behorend tot de appartementsrechten-woningen (appartementsindices 1 tot en met 168, 361, 362, 363, 366, 368 en 369) dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

Overlast aan omwonenden moet worden voorkomen. De vloerbedekking die bij het belopen met hard schoeisel geluidsoverlast kan veroorzaken zoals parket of plavuizen niet toegestaan/verboden tenzij wordt aangetoond dat de samenstelling van de vloer, de vloerbedekking en de onderlaag gezamenlijk dusdanig is dat de isolatie index voor contactgeluid (ICO) een geluidsreductie van tenminste +10 dB(A) met zich meebrengt. De geluid- dempende waarde van de vloerbedekking (exclusief de kale betonvloer) moet overeenkomen met $I_{co} = +$ tien decibel (10dB) of meer. "I" staat voor index en "co" voor contactgeluid. Een vloerbedekking, al dan niet gezamenlijk met de daarbij behorende geluiddempende laag (gelet op voornoemde normwaarde), die de isolatie-index voor contactgeluid met meer dan tien decibel (10dB) verbetert, is zonder nadere maatregelen toegestaan.

Hierbij geldt de norm NEN 1070 en/of 5077. Andere dan Nederlandse normen worden in dit kader niet erkend. Reclamemateriaal van fabrikanten en/of doorleveranciers wordt in dit kader evenmin erkend. Voorgestelde I_{co} normwaarde is van toepassing op alle vloeren van de privé gedeelten behorend tot de appartementsrechten met de indices 1 tot en met 168, 361, 362, 363, 366, 368 en 369), behoudens die van de sanitaire ruimten (toilet en badkamer). Ten aanzien van alle appartementsrechten geldt voorts, dat het de eigenaars en gebruikers niet is toegestaan de vloeren van een privé gedeelten zwaarder te (doen) belasten dan bouwkundig is toegestaan.

C. Bij toepassing van de vloerbedekking als bedoeld onder B dient contact van deze vloerbedekking met de vloeren en wanden te worden vermeden. De aansluiting van de plinten dient isolerend te zijn en met elastische kit te zijn afgewerkt.

D. Door of namens het bestuur kan worden verlangd dat de eigenaar aantoont dat aan de bepalingen van dit artikel wordt voldaan, bijvoorbeeld door overlegging van een TNO test certificaat waaruit genoemde ICO blijkt, tezamen met een schriftelijke verklaring van de leverancier van eerder bedoelde vloerbedekking dat de desbetreffende vloer in overeenstemming met de relevante bepalingen van dit artikel is aangelegd. Indien uit de TNO test blijkt dat de vloerbedekking niet de ICO voldoet worden de kosten voor de test ten laste van de eigenaar gebracht.

E. Indien boven elkaar wonende burens een conflict hebben of de vloerbedekking aan de normen voldoet kunnen zij een test laten uitvoeren. Indien na meting wordt vastgesteld dat de vloerbedekking niet voldoet komen de kosten van het onderzoek ten laste van de eigenaar van die vloerbedekking. Indien de vloerbedekking wel aan de normen voldoet komen de kosten van het onderzoek ten laste van eigenaar die in het ongelijk is gesteld.

Artikel 5.3

Het is niet toegestaan zonder toestemming vooraf van het bestuur naamborden, reclame aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, antennes, vlaggen, spandoeken, bloembakken, vaste droogrekken, vaste drooglijnen of in het algemeen uitstekende/ in het zicht voorwerpen aan te brengen. Aan een eventuele toestemming kunnen voorschriften omtrent constructie, kleur, het aanbrengen en de wijze van onderhoud worden verbonden.

Artikel 5.4

Iedere eigenaar/gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk en dergelijke ten behoeve van reiniging en eventueel onderhoud van het complex te gedogen.

Artikel 5.5

A. Huisvuil dient in afgesloten vuilniszakken gedeponiseerd te worden in de daarvoor bestemde container. Deze container staat in de containerruimte welke door alle bewoners schoon achter gelaten dient te worden. Mocht om wat voor reden dan ook een zak lek, dan wel stuk gaan wordt van de desbetreffende persoon verwacht dat hij/ zij het vuil opruimt. Het legen van de containers zal door de Roteb geschieden.

B. Het is niet toegestaan grof huisvuil in de gemeenschappelijke ruimten op te slaan.

C. Voor het ophalen van grof huisvuil dient de eigenaar/gebruiker zelf de Gemeente Rotterdam in te schakelen.

Artikel 5.6

Bij langere afwezigheid dan een maand moet een eigenaar/gebruiker aan de bestuurder – zo mogelijk – zijn verblijfsadres meedelen en daarbij opgeven wie is aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, onder begeleiding van de politie, mocht daartoe de noodzaak ontstaan.

Artikel 5.7

Het is niet toegestaan werkzaamheden te verrichten aan de belinstallatie inclusief de videofooninstallatie in het appartement. 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.

Privé eigendom

Artikel 5.8

Appartementsrechten met de bestemming “wonen” dienen als zodanig gebruikt te worden. Het korter dan twee maanden verhuren of in gebruik geven van de woning als (vakantie) verblijf, shortstay, bed en breakfast of aanverwante vormen van verhuur voor kortere duur dan 2 maanden aan derden, is niet toegestaan.

De VvE behoudt zich het recht voor verhuurmakelaars van shortstay accommodatie zoals rbnb.nl en wimdu.nl te verzoeken vermeldingen te verwijderen.

Verhuur aan o.a. expats blijft wel toegestaan zolang dit verhuur voor langere termijn is dan 2 maanden.

6. Privacyreglement

Artikel 6.1

De regels opgenomen in dit hoofdstuk van het Huishoudelijk Reglement strekken tot het regelen van het gebruik van bewakingscamera's en de daarmee opgenomen beelden in en rond het gebouw behorende tot de gemeenschappelijke delen van de Vereniging van Eigenaars.

In en aan het gebouw en ter uitvoering van een besluit van de algemene ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars bewakingscamera's geplaatst. De door deze camera's waargenomen beelden worden opgeslagen op een daaraan verbonden (elektronisch) opnameapparaat.

Artikel 6.2

De aanwezigheid van de camera's wordt door middel van mededelingenbordjes kenbaar gemaakt bij de toegangen van het gebouw en het binnenterrein. Het opnemen en bewaren van beelden heeft ten doel de veiligheid in en om het gebouw te bevorderen en de belangen van de Verenigingen van Eigenaars te dienen.

Artikel 6.3

De door de camera's opgenomen beelden worden bewaard op een daartoe bestemde harde schijf van in een opnameapparaat. De bewaartijd van deze beelden is maximaal 60 dagen. De apparatuur waarmee de beelden worden bewaard is geplaatst in een afgesloten ruimte. Tot de ruimte waarin de opname apparatuur is bewaard hebben slechts toegang de leden van het bestuur en door het bestuur bevoegd verklaarde personen.

Artikel 6.4

Digitaal wordt een logboek bewaard, waarin wordt aangetekend, door wie wanneer en met welk doel de beelden zijn bekeken, en aan wie en met welk doel kopieën van de beelden zijn verstrekt.

Artikel 6.5

De beelden worden in principe niet rechtstreeks bekeken. Het rechtstreeks bekijken van de beelden door bestuur en door derden zal alleen plaatsvinden indien hiervoor – naar het oordeel van het bestuur - een acute en dringende noodzaak is, en zij hiervoor ad hoc en voor een bepaald doel en bepaalde periode toestemming heeft gegeven.

Artikel 6.6

De opgenomen beelden kunnen bekeken worden indien dit noodzakelijk is voor controle of onderhoud van de apparatuur. De beelden kunnen bekeken worden indien er zich een incident in het appartementsgebouw heeft voorgedaan op een plaats die valt binnen het bereik van de camera's. Het bekijken van de beelden blijft dan beperkt tot de periode waarin het incident zich vermoedelijk heeft voorgedaan. Een incident is in deze, een strafbaar feit, een schadeveroorzakende gebeurtenis, overlast, of een andere gebeurtenis waardoor de belangen van de Vereniging van Eigenaars of van één van de eigenaars of rechthebbenden is geschaad. Beelden mogen niet gebruikt worden voor een ander doel dan waarvoor zij zijn gemaakt.

Het bestuur is bevoegd kopieën te maken van de beelden van een incident en deze te bewaren tot dat het incident is afgedaan. De betreffende kopieën mogen alleen gebruikt worden voor het doel waarvoor zij zijn gemaakt, het dienen als bewijs in en buiten rechte daaronder begrepen. Zodra het incident is afgedaan worden de kopieën vernietigd.

Artikel 6.7

Aan derden wordt geen inzage in de beelden verstrekt, noch worden aan derden kopieën van de opnames verstrekt tenzij:

- a. dit naar het oordeel van het bestuur in het directe belang is van de VvE en/of van een bewoner, en valt binnen het doel waarvoor de beelden zijn gemaakt,.
- b. dit geschiedt op verzoek van politie en / of justitie indien en voor zover daartoe een wettelijke verplichting bestaat.

In spoedeisende gevallen kunnen kopieën van de beelden worden opgeslagen in afwachting van een beslissing over gebruik van deze kopieën en / of afgifte ervan. Indien besloten wordt dat de beelden niet zullen worden gebruikt zal tot onverwijld vernietiging van de gemaakte kopieën worden overgegaan.

Artikel 6.8

In gevallen waarin dit hoofdstuk van het Huishoudelijk Reglement niet voorziet beslist het bestuur.

7. Slotbepalingen

Artikel 7.1

Voor alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement en het RvS, niet voorzien, beslist de vergadering.

Eerstens vastgesteld in de Vergadering van Eigenaars d.d. 12 april 2017 en vervolgens bekrachtigd in de 2e vergadering d.d. 3 mei 2017.

Vervolgens vastgesteld in de Vergadering van Eigenaars d.d. 9 mei 2019 en vervolgens bekrachtigd in de 2e vergadering d.d. 19 juni 2019.

Vervolgens vastgesteld in de Vergadering van Eigenaars d.d. 22 april 2021 en vervolgens bekrachtigd in de 2^e vergadering d.d. 20 mei 2021.

Vervolgens vastgesteld in de Vergadering van Eigenaars d.d. 14 april 2022 en vervolgens bekrachtigd in de 2^e vergadering d.d. 24 mei 2022.

Vervolgens vastgesteld in de Vergadering van Eigenaars d.d. 28 maart 2024 en vervolgens bekrachtigd in de 2^e vergadering d.d. 30 april 2024

Please find below a translation of the HOUSE RULES.

Please note that this translation is made for the non-native speaking inhabitants of the Waterstadtoeren. In case of litigation issues, the official Dutch version of the house rules is the version on which litigation will be solved.

House Rules (HHR)

Table of Contents:

- Purpose – Article 1
- General – Articles 2.1 to 2.5
- Use of Common Areas – Articles 3.1 to 3.8
- Use of Parking Spaces – Articles 4.1 to 4.4
- Use of Private Areas – Articles 5.1 to 5.9
- Privacy Regulations – Articles 6.1 to 6.7
- Final Provisions – Article 7.1

1. Purpose

Article 1

The provisions of these rules aim to provide every owner or resident/user of an apartment, parking space, garage box, or office/shop unit in the Waterstadtoeren complex, located in Rotterdam at/near Wijnbrugstraat/Wijnhaven and Bierstraat, with a guarantee of optimal living and user enjoyment within the framework of social cohesion. They also aim to prevent circumstances resulting from actions or omissions by owners and/or users that could harm the desired livability, value, and appearance of the apartments, parking spaces, garage boxes, and office/shop units. All articles in these House Rules apply insofar as they are not contrary to the deed of division!

2. General

Article 2.1

The definitions in these rules are the same as those in Article 1 of the Rules of Division (RoD) dated January 1992 and the supplementary regulations from pages 67 to 79, and the additions to Article 17, paragraph 5 of the 1992 Rules of Division in Article 10 of the supplementary regulations.

Article 2.2

All articles in these House Rules that refer to owners also apply to users of apartments, parking spaces, garage boxes, or office/shop units unless otherwise stated. If reference is

made to actions or omissions by owners, this also includes actions and omissions by those who are part of their household.

Article 2.3

1. In the event of a breach or non-compliance with the rules of the deed of division and the 1992 RoD by the owner or user, the board will send the respective owner or user a written warning by registered letter, pointing out the breach or non-compliance.
2. For breaches or non-compliance with Articles 3.1 to 3.2, 4.1, 4.2, 5.1 to 5.3, and 5.5 to 5.8 of these rules, the involved party will receive a written warning indicating the breach or non-compliance.
3. If the person involved does not comply with the warning within a month, the offender will be liable to pay an immediately fine of up to €500 per incident to the VvE Waterstadtoeren in Rotterdam.

Article 2.4

Users referred to in Article 24 of the 1992 RoD are only eligible to receive keys or other means of access to common areas if the owner has fulfilled the obligation stated in Article 24 of the RoD. The owner issuing the declaration referred to in Article 24 of the RoD must also attach a copy of a valid identification document of the user named in this declaration.

Keys or other means of access are issued by or on behalf of the board to the owner. They can also be issued to the actual user if the user submits a copy of the declaration as mentioned in Article 24 of the RoD and a copy of a valid identification document.

If the board has reasonable grounds to suspect that an apartment right has been transferred to another person without the issuance of a declaration as referred to in Article 24 of the RoD, the keys or other access means linked to that apartment right and owner will be rendered unusable. This will not be done before the owner of the relevant apartment right is given the opportunity to submit the declaration as referred to in Article 24 of the RoD within a month.

3. Use of Common Areas

Article 3.1

It is prohibited in the common areas to:

- Place or store bicycles, mopeds, scooters, toys, similar items, and garbage bags, except in designated areas;
- Use or repair power tools, equipment, or other tools that may cause noise, vibration, or odor nuisance;
- Attach decorative objects or make any changes without the consent of the owners' meeting;
- Allow children to play, such as playing football, roller skating, etc.;
- Install advertisements on or against the exterior walls enclosing private areas to which the apartment right grants exclusive use.

Article 3.2

If a common area becomes polluted for any reason, such as by pet excrement, broken bottles, damaged packaging material, etc., the responsible person must immediately clean it.

If neglected, the board will arrange the cleaning, and the costs will be charged to the relevant owner.

Article 3.3

Blocking the elevators or their proper functioning is prohibited. Use of the elevators for purposes other than transporting people is not allowed, except for small items or with special permission from the board. The maximum weight indicated in the elevator must not be exceeded. The use of elevators during moves must comply with the guidelines set by the board.

Article 3.4

Smoking is prohibited in the elevators and other common areas.

Article 3.5

It is not permitted to deposit unnecessary advertising material, newspapers, etc., in the common areas.

Article 3.6

Nameplates on the mailboxes must be uniform in design and are arranged by the owners' association. The installation of other nameplates is not permitted. If an owner or user installs an unauthorized nameplate, it will be removed by the board at their expense.

Article 3.7

It is prohibited to place or leave bicycles that are in a poor state of repair or show signs of neglect in a storage area/garage or any space accessible to all residents. These bicycles will be removed by the VvE (after a warning sticker) after one month.

Article 3.8

Owners of indices A-001 to A-168 and A-351 to A-370 from the deed of division (apartment/commercial and retail space owners) are eligible to receive access keys to common areas. The cost of access keys is borne by the applicant. In special circumstances and in cases of misuse, these access keys may be blocked.

4. Use of Parking Spaces

Article 4.1

A parking space may only be used for parking cars, trailers, bicycles, or other motorized vehicles and only with the owner's permission. Parking outside the designated lines is prohibited.

Parking is considered outside the lines if any part of the parked vehicle extends beyond the adjacent parking space or over the (common) parking road. It is also considered outside the lines if the parking space is (also) used to park/store multiple vehicles (such as bicycles, scooters, etc.) and/or other objects, or if the parking space is not used as efficiently as possible.

In all cases where a vehicle is parked partially or wholly in the common area, the board is authorized to have the vehicle removed at the vehicle owner's expense.

Article 4.2

The use of the parking area as a workshop is prohibited. Minor necessary work on motorized vehicles may be carried out only on one's parking space/garage box, provided it does not annoy adjacent parkers. Changing oil and refueling are not allowed. Washing of motorized vehicles is not permitted. Engines must not run unnecessarily; this may trigger the fire alarm.

Article 4.3

When selling parking spaces and garage boxes separately from apartment rights, owners are strongly encouraged to offer the parking space to current residents of the Waterstadtoeren complex. This can be done by notifying the VvE secretary for inclusion in the bulletin and/or placement on the notice board.

Article 4.4

Access to the parking garage. For each apartment right with indices A-169 to A-349 and A-371 (parking spaces/garages/boxes), one (1) access key or transmitter is provided by the Owners' Association to open the common access door to the garage. The cost of access keys is borne by the applicant.

5. Use of Private Areas

The following articles are related to article 17 of the Rules of Division (RoD) article 20 RoD stipulates that noise-hinder regulations can be governed by the House rules. The following articles contain these rules.

Article 5.1

When placing musical instruments that may cause noise nuisance, both the adjoining wall and floor area must be fitted with a noise-dampening or insulating layer.

Article 5.2

A. Every resident must ensure peace in the building. Activities that may cause (noise) disturbance, such as loud music, parties, and renovation work (including the use of carpentry, sawing, and drilling tools), are therefore only allowed to a limited extent. On weekdays, it is prohibited to disturb other residents before 8:00 AM and after 10:00 PM, and on weekends before 10:00 AM and after 10:00 PM. On public holidays (according to Dutch law), activities causing noise disturbance are not allowed.

Work causing noise disturbance and lasting longer than one day must be announced at least five working days in advance via the notice board in the lobby and the "General" WhatsApp group (instructions for registering are on the notice board in the lobby).

B. In accordance with Article 17, paragraph 5 of the Rules of Division (RoD) 1992, the following requirements apply to floor coverings in private areas.

The floor covering of the private areas belonging to the apartment rights-residences (apartment indices 1 to 168, 361, 362, 363, 366, 368, and 369) must be composed in such a way that contact noise is minimized as much as possible. Specifically, installing parquet or stone floors is not permitted unless done in such a way that, in

the opinion of the board, no unreasonable inconvenience will arise for other owners and/or users.

Noise nuisance to neighbors must be prevented. Floor coverings that may cause noise nuisance when walked on with hard shoes, such as parquet or tiles, are not permitted unless it can be demonstrated that the floor composition, including the floor covering and the underlay, together results in a noise reduction index for contact noise (ICO) of at least +10 dB(A). The noise-dampening value of the floor covering (excluding the bare concrete floor) must correspond to an ICO of +10 decibels (10 dB) or more. "I" stands for index, and "co" stands for contact noise.

A floor covering, whether or not together with its noise-dampening layer (considering the above-mentioned norm value), that improves the isolation index for contact noise by more than ten decibels (10 dB) is allowed without further measures. The standard NEN 1070 and/or 5077 applies in this regard. Other than Dutch standards will not be recognized in this context. Promotional materials from manufacturers and/or resellers will not be recognized in this context.

The proposed ICO norm value applies to all floors of the private areas belonging to the apartment rights with indices 1 to 168, 361, 362, 363, 366, 368, and 369, except those of sanitary areas (toilet and bathroom). For all apartment rights, it is further prohibited for owners and users to load the floors of a private area more heavily than is structurally allowed.

C. When installing floor coverings as referred to in B, contact of these floor coverings with the floors and walls must be avoided. The attachment of skirting boards must be insulating and finished with elastic sealant.

D. The board or its representative may require the owner to prove compliance with the provisions of this article, for example, by presenting a TNO test certificate showing the ICO, along with a written statement from the supplier of the floor covering in question confirming that the floor has been installed in accordance with the relevant provisions of this article. If the TNO test shows that the floor covering does not meet the ICO, the costs of the test will be borne by the owner.

E. If neighbors living above each other have a dispute about whether the floor covering meets the standards, they may have a test conducted. If the measurement establishes that the floor covering does not meet the standards, the cost of the investigation will be borne by the owner of that floor covering. If the floor covering meets the standards, the cost of the investigation will be borne by the owner who is found to be in the wrong.

Article 5.3

It is not permitted to install nameplates, advertising signs, awnings, antennas, flags, banners, flower boxes, fixed drying racks, fixed clotheslines, or any other protruding/in-view objects without prior permission from the board. Conditions regarding construction, color, installation, and maintenance may be attached to any consent.

Article 5.4

Every owner/user is required to tolerate the placement of scaffolding and similar equipment for cleaning and possible maintenance of the complex.

Article 5.5

A. Household waste must be deposited in sealed garbage bags in the designated container. This container is located in the waste room, which must be kept clean by all residents. If, for any reason, a bag leaks or breaks, the responsible person is expected to clean up the waste. The containers will be emptied on behalf of the Municipality of Rotterdam.

B. It is not permitted to store bulky household waste in the common areas. For the collection of bulky household waste, the owner/user must contact the Municipality of Rotterdam.

C. In the event of long absences (longer than one month), the owner/user should inform the board of their address of stay and designate someone authorized to access the apartment under police supervision if necessary.

Article 5.6

In the event of an absence longer than one month, an owner/user should, if possible, provide their address of stay to the board and indicate who is authorized to access the apartment under police supervision if necessary.

Article 5.7

It is not permitted to carry out work on the doorbell system, including the videophone system, in the apartment. Malfunctions caused by unauthorized connections and/or repairs carried out by unauthorized persons are the responsibility of the owner of the relevant apartment.

Article 5.8

Apartment rights with the designation "residential" must be used as such. Renting out or allowing the use of the property as a (holiday) accommodation, short stay, bed and breakfast, or similar forms of rental for less than two months is not permitted.

The VvE reserves the right to request that short-stay rental agents, such as rbnb.nl and wimdu.nl, remove listings. Rental to, for example, expats is allowed as long as the rental period is longer than two months.

6. Privacy Regulations

Article 6.1

The rules in this chapter of the House Rules regulate the use of surveillance cameras and the recorded images in and around the building belonging to the common areas of the Owners' Association. Surveillance cameras have been installed in and around the building pursuant to a decision by the general members' meeting of the Owners' Association.

Article 6.2

The presence of the cameras is indicated by notices at the entrances of the building and the inner courtyard. The recording and storage of images are intended to promote safety in and around the building and to serve the interests of the Owners' Association.

Article 6.3

The images recorded by the cameras are stored on a dedicated hard drive in a recording device. The maximum retention period for these images is 60 days. The equipment used to store the images is located in a secured room. Only the board members and persons authorized by the board have access to the room where the recording equipment is stored.

Article 6.4

The images are not viewed in real-time. The board or third parties will only view the images if there is an acute and urgent need to do so, and the board has granted ad hoc permission for a specific purpose and period.

Article 6.5

The recorded images may be viewed if necessary for the control or maintenance of the equipment. The images may also be viewed if an incident has occurred in the apartment building at a location within the camera's range. Viewing of the images is then limited to the period during which the incident is believed to have occurred. An incident is defined here as a criminal offense, a damage-causing event, a disturbance, or any other event that has harmed the interests of the Owners' Association or one of the owners or rightful claimants. Images may not be used for any purpose other than for which they were made. The board is authorized to make copies of the images of an incident and keep them until the incident has been resolved. The copies may only be used for the purpose for which they were made, including serving as evidence in and out of court. Once the incident has been resolved, the copies will be destroyed.

Article 6.6

Third parties are not given access to the images, nor are copies of the recordings provided to third parties unless:

- The board considers it to be in the immediate interest of the VvE and/or a resident and it falls within the purpose for which the images were made.
 - It is requested by the police and/or judiciary if and to the extent that there is a legal obligation to do so.
- In urgent cases, copies of the images may be stored pending a decision on their use and/or release. If it is decided that the images will not be used, the stored copies will be destroyed immediately.

Article 6.7

In cases not covered by this chapter of the House Rules, the board will decide.

7. Final Provisions

Article 7.1

In all cases not provided for by these House Rules or the RoD, the meeting of owners will decide.

The rules were first established at the Meeting of Owners on April 12, 2017, and subsequently confirmed at the second meeting on May 3, 2017.

They were later established at the Meeting of Owners on May 9, 2019, and subsequently confirmed at the second meeting on June 19, 2019.

Then, they were established at the Meeting of Owners on April 22, 2021, and subsequently confirmed at the second meeting on May 20, 2021.

Then, they were established at the Meeting of Owners on April 14, 2022, and subsequently confirmed at the second meeting on May 24, 2022.

Finally, they were established at the Meeting of Owners on March 28, 2024, and subsequently confirmed at the second meeting on April 30, 2024.