

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

(Versie: 18 APRIL 2011)

“Vereniging van Eigenaars van Appartementsrechten “De Eendenplas” te Gorinchem

Dit huishoudelijk reglement is gebaseerd op het appartementsrecht zoals verwoord in Titel 5.9 BW (Appartementsrechten, Stb2005,89).

Het modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten van Januari 1992 (het zgn. ‘gele boekje’) en de splitsingsreglement dat onderdeel uitmaakt van de splitsingsakte vormen het uitgangspunt voor dit reglement.

Doelstelling

Artikel 1.

1. Voor wat betreft de doelstelling van de Vereniging van Eigenaars wordt verwezen naar :
 - a. artikel 30 lid 3 van het Modelreglement
 - b. het bepaalde onder Q in de akte van splitsing en luidt als volgt:

“Eveneens heeft de vereniging ten doel:

 1. Het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van alle bij de wijk "De Eendenplas" te Gorinchem betrokken partijen - waaronder begrepen de belangen van de leden van de vereniging - zijnde de eigenaren en/of gebruikers van de woningen staande en gelegen in deze wijk, teneinde de leefbaarheid in deze wijk te stimuleren casu quo te vergroten, alles in de ruimste zin.
 2. Het werkgebied van de vereniging is de wijk "De Eendenplas" te Gorinchem, gelegen in een gedeelte van de Haarwijk tussen de W.F. Emckstraat/ Schrijverslaantje, de Jagerslaan, het Fazantenspoor en de Kleine Haarsekade, uitmakende de wijk "De Eendenplas" te Gorinchem.
 3. De vereniging tracht dit doel onder meer te bereiken door:
 - a. het beheren - zulks met inachtneming van de publiekrechtelijke bevoegdheden van overheidsinstanties - van de totale woonomgeving in het werkgebied, zoals het beheren en invullen en onderhouden van - voorzover aanwezig - openbaar groen, waterpartijen, straatmeubilair, speelvoorzieningen enzovoorts;
 - b. het voor gezamenlijke rekening van de leden dan wel voor een bepaalde groep leden (doen) uitvoeren van (periodiek)onderhoud - zowel dagelijks als buitengewoon - in- op of aan de woningen van (deze groep) leden;
 - c. het exploiteren van een of meerdere installaties ten behoeve van ontvangst/verzending van de verschillende vormen van (satelliet)communicatie, zoals radio, televisie, enzovoorts;
 - d. en voorts datgene te doen, dat de vereniging bevorderlijk acht voor het bereiken van haar doel.”
2. De bepalingen van dit reglement beogen voor iedere eigenaar en/of gebruiker van een appartementsrecht een waarborg te scheppen voor een optimaal woon- en gebruiksgenot, 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 appartementsrechten en de wijk zouden kunnen worden geschaad.

Algemeen

Artikel 2.

1. De definities van dit reglement zijn gelijk aan die van artikel 1 van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, januari 1992 ("gele boekje").
2. Op dit reglement zijn onverkort van toepassing de bepalingen als vermeld in de akte van splitsing.
3. In dit reglement wordt met eigenaren - tenzij uitdrukkelijk het tegendeel blijkt - tevens bedoeld bewoners, huurders en/of gebruikers van een appartementsrecht en diens gezinsleden.

Leden

Artikel 3

Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de vereniging.

Agenda van de Algemene (jaar of najaars)vergadering

Artikel 4.

1. De agenda van de jaarvergadering bevat ten minste de volgende punten:
 - a. verkiezing van bestuursleden (indien van toepassing);
 - b. jaarverslag door het bestuur over het afgelopen verenigingsjaar;
 - c. rekening en verantwoording door het bestuur over het beleid, zoals in het afgelopen verenigingsjaar gevoerd;
 - d. verslag van de bevindingen van de kascommissie over het door de penningmeester gevoerde beleid over het afgelopen verenigingsjaar;
 - e. benoeming kascommissie voor het lopende verenigingsjaar;
 - f. begroting voor het aangevangen boekjaar.
2. Op verzoek, blijktens aangetekend schrijven van leden welke tien (10) procent van de stemmen kunnen uitbrengen, of zoveel minder als tezamen bevoegd zijn tien (10) procent van de stemmen in een algemene vergadering uit te brengen, is het bestuur verplicht een opgegeven punt op de agenda te plaatsen, mits zodanig verzoek wordt ontvangen tenminste tien (10) dagen vóór de algemene vergadering, de dag van ontvangst en van de vergadering niet meegerekend.

Besluitvorming in de Algemene Vergadering

Artikel 5.

Over zaken of personen wordt in de vergadering schriftelijk gestemd, tenzij de voorzitter of de algemene vergadering anders besluit.

Bestuur

Artikel 6.

Het bedrag bedoeld in artikel 41, lid 5 van het modelsplitsingsreglement zal bedragen 2500,- euro.

Artikel 7.

1. Het bestuur bestaat uit ten minste drie (3) leden, te weten voorzitter, secretaris en penningmeester.
2. De bestuursleden worden benoemd en ontslagen bij besluit van de algemene vergadering.

Artikel 8.

De vergadering kan besluiten tot het aanstellen van commissies die het bestuur bijstaan, adviseren en/of bepaalde taken van het bestuur overnemen. Deze commissies hebben geen beslissingsbevoegdheid maar een adviserende functie. De vergadering benoemt ten minste een technische commissie. Tenminste een lid van het bestuur heeft zitting in die commissie.

Vertegenwoordiging

Artikel 9.

1. Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging. Het bestuur of twee leden van het dagelijks bestuur gezamenlijk vertegenwoordigen de vereniging in- en buiten rechte. Die bestuursleden kunnen zich daarbij door een schriftelijk gevolmachtigde doen vertegenwoordigen.
2. Voor het beschikken over bank- en giro tegoeden is slechts de handtekening van de penningmeester tezamen met die van nog één ander lid van het dagelijks bestuur vereist.

Gedragsregels

Artikel 10.

1. Het houden van (een) huisdier(en) is toegestaan, mits deze geen overlast aan een eigenaar en/of gebruiker van een appartementsrecht veroorzaakt(en) en dit(deze) dier(en) in de gemeenschappelijke ruimtes/verblijfsgebieden aan de lijn worden gehouden.
2. Overlast van muziek en geluid dient schriftelijk, voorzien van feiten, te worden gemeld aan het bestuur casu quo de administrateur, welke de veroorzaker(s) van de klacht(en) in kennis zal/zullen stellen.
3. Zonwering
Buitenzonwering aan de voorzijde van de woning is alleen mogelijk en toegestaan door middel van screens.
Op de begane grond van de achterzijde van de woning is het toegestaan te kiezen voor screens of zonneschermen. Voor de eerste verdiepingvloer zijn alleen screens mogelijk en toegestaan.
De kleur van de omkasting is RAL 9001 creme. De kleur van het doek is vrij. De zonwering dient zodanig te worden aangebracht, dat de bovenzijde van de omkasting gelijk ligt met de bovenzijde van de 4^e steen boven de betreffende raampartij(en).
Markiezen mogen worden aangebracht aan de voorzijde van de woningen. De omkasting + constructie van de draagarmen in de kleur RAL 9001 creme. De kleur van het doek is vrij te bepalen.
4. Schotelantenne
Het plaatsen van één schotelantenne per appartementsrecht met een maximale diameter van zestig centimeter (60 cm.) is toegestaan.

De mogelijkheid van zo laag mogelijke plaatsing zijn:

- a. op de grond,
- b. op het schuurdak;
- c. aan de schuur in de tuin van het appartementsrecht.

In het laatste geval dient de bevestiging te geschieden aan de schuur door middel van een roestvrije beugel- en buisconstructie.

De schotelantenne dient in de achtertuin van het appartementsrecht bevestigd te worden en niet aan de zijde van het(de) gemeenschappelijke pad(en).

Aanvulling van 18 april 2011:

Schotels mogen een grotere diameter dan 60cm hebben, mits zij van transparante materialen zijn gemaakt.

5. Afvoer van huisvuil en tuinafval

De afvoer van huis- en grofvuil en tuinafval dient te geschieden overeenkomstig de geldende richtlijnen en verordeningen van de (semi) –overheid ter plaatse.

Tijdelijke opslag in privé-ruimten, waaronder met name de berging, is toegestaan mits goed afgesloten en bewaard, opdat geen geur-, stankoverlast, zwerfvuil of hinder voor andere eigena(a)r(en) en/of gebruiker(s) kan ontstaan.

6. (Ver)bouw

- a. Een gebruiker mag zonder toestemming van de eigenaar geen verandering aanbrengen aan het appartement of aan de gemeenschappelijke gedeelten aanbrengen. Eigenaren mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering aan de woning aanbrengen, noch deze toestemming verlenen aan gebruikers, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.
- b. De eigenaar is verplicht om eventuele veranderingen zoals bedoeld in artikel 10.6.a te onderhouden voor eigen rekening en risico. Deze verplichting wordt doorgegeven aan eventuele opvolgende eigenaars, op straffe van een boete van 2500,- euro te verbeuren aan de Vereniging van Eigenaren de Eendenplas.
- c. Het plaatsen van een dakraam aan de voorkant van de woningen is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. De dakramen passen visueel in het aangezicht van de wijk. Als richtlijn hiervoor geldt het formaat en het aangezicht van de dakramen in de huurwoningen;
 2. Het dakraam is bouw-technisch verantwoord.
- d. Het plaatsen van een dakkapel aan de achterkant van de woningen is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. De dakkapel past visueel in het aangezicht van de wijk. Als richtlijn hiervoor gelden de tekeningen van de dakkapellen zoals deze zijn aangebracht bij de oplevering van de woningen in 2002.
 2. De dakkapel is bouw-technisch verantwoord
- e. Het plaatsen van een serre/aanbouw aan de achterkant van de woningen is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. Het bestuur ontvangt de bouwtekeningen ter inzage voordat er wordt gebouwd;
 2. Voor aanvang van de bouw vindt er een check door een bouwtechnisch adviseur plaats voor kosten van de aanvrager (om een nulmeting vast te stellen voor de rest van de schil van de woning en die van de burens);
 3. De serre/aanbouw moet passen bij de stijl van de woning en de eenheid van de wijk, dwz:
 - de kleurstelling van het verfwerk is ral 9010
 - de steen is baksteen waalformaat handvorm, kleur primula kleurcode E75012
 - de afmetingen van het boeiiboord zijn dezelfde als van de woning.
 4. De bouwkundige verantwoordelijkheid en het risico zijn voor de eigenaar;
 5. De aanbouw heeft geen invloed op de service-kosten.
 6. De serre/aanbouw wordt geleverd zonder meer-kosten indien de hoeveelheid verfwerk niet meer bedraagt dan wat origineel aanwezig is aan kozijn. Als het verfwerk meer is dan origineel vanuit de bouw aanwezig is, dan zijn de

meerkosten voor rekening van de eigenaar. Op het moment dat de serre/aanbouw is gebouwd zal de voorzitter van de Technische Commissie hier een uitspraak over doen die schriftelijk aan de bewoner zal worden bevestigd;

7. Huurders die een serre/aanbouw willen plaatsen dienen een aanvraag hiervoor een aanvraag in te dienen bij de BEVO.
7. Indien (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) of gemeenschappelijk(e) pad(en), door welke oorzaak dan ook word(t)(en) vervuild, verontreinigd of vernield, bijvoorbeeld door uitwerpselen van huisdieren, door het breken van flessen of het stukgaan van verpakkingsmateriaal of vuilniszakken enzovoorts, zal dit direct opgeruimd en zondig gerepareerd dienen te worden voor rekening van degene(n), die hiervoor verantwoordelijk is(zijn).
8. Alle voorzieningen, door eigena(a)r(en) en/of gebruikers aangebracht conform de voorwaarden van de vereniging zijn ten aanzien van de uitvoering en onderhoud voor rekening en risico van de eigenaar.
9. Iedere eigenaar en/of gebruiker is gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om zijn appartementsrecht en in de wijk om bij te dragen tot een prettig leefklimaat.
10. Iedere eigenaar en/of gebruiker is verplicht alle gebreken, die hij constateert in de wijk, zo spoedig mogelijk aan het bestuur te melden.

Gebods- en verbodsbepalingen

Artikel 11.

1. Het gebruik van de appartementsrechten dient te geschieden zoals opgenomen in artikel 17 van het splitsingsreglement.
2. De tuin als bedoeld in artikel 22 van het splitsingsreglement dient te worden aangelegd en onderhouden als siertuin.
3. Het is niet toegestaan auto's, caravans, boten, trailers, tenten en dergelijke in de tuin te plaatsen, zonder toestemming van de vergadering.
4. De opslag van gevaarlijke, verontreinigende dan wel verontreinigde stoffen is niet geoorloofd.
5. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke paden:
 - a. brom- en/of motorfietsen, autopeds, speelgoed en andere voorwerpen te plaatsen, te stallen, op te slaan of te laten liggen casu quo te laten zwerven;
 - b. reclame-materiaal aan te brengen aan muren of schuttingen;
 - c. huisvuil, andere zaken of grofvuil op te slaan;
 - d. antenne(s) of schotelantenne(s) te plaatsen of aan te brengen.
6. Het uitlaten van huisdieren in de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke paden is verboden.

Klachtenprocedure

Artikel 12.

In de jaarlijkse begroting wordt een post 'klachtenonderhoud' opgenomen. Gerelateerd aan de splitsingsakte vallen onder het klachten onderhoud onder andere de volgende

zaken:

- verstopte hemelwaterafvoer van de dakgoot;
- verstopte en/of kapotte dakgoten;
- kapotte of losliggende dakpannen en reparatie bij lekkage aan dakbedekking;
- lekkage aan kapotte afvoerpijpen op het dak
- verstopte en kapotte huisaansluitingen van riool (toilet) naar het hoofdriool in de straat;
- verstopte of kapotte drainage leidingen in de brandpaden en onder de woningen;
- verstopte of kapotte hemelwaterafvoeren (putten) in de brandpaden;
- loslatend voegwerk/scheuren in metselwerk

Voor bovengenoemde posten is een bedrijf geselecteerd dat dit soort klachten kan oplossen. Wanneer een eigenaar een dergelijke klacht heeft, geldt de volgende klachtenprocedure:

1. Stuur een mail via de website (www.eendenplas.nl) of een briefje aan de voorzitter van de technische commissie. In spoedgevallen kan ook telefonisch contact met hem worden opgenomen.
2. De voorzitter van de technische commissie of een ander bestuurslid komt zo spoedig mogelijk ter plaatse om de klacht te inventariseren en spreekt, indien nodig, de klacht met u door.
3. De voorzitter van de technische commissie neemt contact op met het geselecteerde bedrijf. Dit bedrijf neemt vervolgens rechtstreeks contact op met de eigenaar.
4. De klacht wordt door het bedrijf afgemeld bij de voorzitter van de technische commissie of een bestuurslid.
5. Verrekening van de kosten vindt direct via het bestuur van de vereniging plaats
6. Mochten zich na de reparatie nog klachten voort blijven doen, dan wend u zich opnieuw tot de voorzitter van de technische commissie.

Servicekosten

Artikel 13.

1. De vaste incassodatum voor de servicekosten is de 1^e van elke maand. Iedere eigenaar is aansprakelijk voor het tijdig voldoen van de servicekosten.
 2. Bij nalatigheid in tijdige betaling wordt de volgende incasso-procedure gehanteerd:
 - Per de 1^e van de opvolgende maand volgt de eerste aanmaning + € 10,- administratiekosten;
 - Per de 15^e van deze maand volgt de tweede aanmaning + € 20,-
 - Per de 1^e van de daarop volgende maand volgt de derde aanmaning + € 30,- administratiekosten en vermelding dat de betalingsachterstand per de 1^e van de volgende maand uit handen wordt gegeven aan een incassobureau. De kosten van het incassobureau komen voor rekening van de wanbetaler.
- De aanmaningen zullen aangetekend worden verstuurd aan de desbetreffende eigenaar.

Ingebruikgeven appartementsrecht(en)

Artikel 14.

1. De eigenaar(s) is/zijn verplicht de gebruiker een Huishoudelijk Reglement te verstrekken en tevens de gebruiker één exemplaar "voor gezien" te laten tekenen en dit "voor gezien" getekende exemplaar met opgave van de volledige naam, adres en woonplaats van de gebruiker aan de "VvE De Eendenplas" te verstrekken binnen veertien (14 dagen) nadat de naam van de gebruiker bekend is geworden en binnen 10 dagen voor het betreffende woon- of gebruiksgedeelte wordt betrokken.
2. In verband hiermede dien(en)t de eigena(a)r(en) en/of gebruiker(s), wanneer hij/zij voornemens is/zijn zijn/hun appartementsrecht te vervreemden, dan wel bij verhuizing, het bestuur schriftelijk binnen 14 dagen in kennis te stellen van de datum

van vervreemding, indien bekend, onder opgave van de volledige naam, adres en woonplaats van de nieuwe eigena(a)r(en) alsmede de notaris, welke belast is of zal worden met de akte van overdracht en levering.
De verhuizing dient zodanig zorgvuldig plaats te vinden dat de overige eigena(a)r(en) en/of gebruiker(s) van een ander appartementsrecht daarvan geen hinder ondervinden.

Reservefonds

Artikel 15.

De vereniging houdt een reservefonds aan waarin jaarlijks, de eventuele exploitatieoverschotten worden gestort en waarvan eventuele tekorten in eerste aanleg ten laste zullen worden gebracht, alvorens deze tekorten over de leden om te slaan.

Overtreding(en)

Artikel 16.

1. De hoogte van de boete als bedoeld in artikel 29 van het modelsplitsingsreglement is ter zake van het huishoudelijk reglement ten hoogste 50 euro per overtreding, ten bate van de vereniging.
2. De eigenaar en gebruiker van een appartementsrecht zijn hoofdelijk aansprakelijk voor alle opzettelijk schade en/of schade aangebracht door oneigenlijk gebruik ontstaan aan de schil van de appartementen zoals omschreven in het splitsingsreglement en voor alle boetes, die worden opgelegd aan de gebruiker.

Wijziging reglement.

Artikel 17.

Het reglement kan worden gewijzigd bij besluit van de algemene vergadering, genomen met een gekwalificeerde meerderheid van stemmen .

In gevallen waarin de wet, de splitsingsakte, het splitsingsreglement en het Huishoudelijk Reglement niet voorzien, beslist de vergadering.