

## Huishoudelijk Reglement

### Vereniging van Eigenaars De Crescent West, Stationsplein 3 tot en met 73 te Apeldoorn

#### Artikel 1. Inleidende bepalingen

1. Dit reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers (waaronder huurders) van privé gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, verdere aan- en toebehoren en terreinen. Waar in dit reglement van eigenaar(-s) wordt gesproken, wordt daaronder mede verstaan de gebruiker krachtens welke titel ook.
2. Iedere eigenaar en gebruiker dient er voor in te staan dat zijn huisgenoten, zijn bezoekers en zijn personeel de regels naleven.
3. De termen die in dit huishoudelijk reglement worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die welke in het splitsingsreglement worden gehanteerd.
4. Eigenaren en gebruikers van het gebouw worden geacht van de inhoud van dit huishoudelijk reglement op de hoogte te zijn.
5. Dit reglement is in rang ondergeschikt aan het Modelreglement (MR 2017), de Akte van Splitsing en de Splitsingstekeningen. Eventuele bepalingen uit dit reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet verbindend.
6. Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de andere eigenaars en gebruikers, het gebouw en/of de grond onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de betreffende eigenaar of gebruiker respectievelijk het bestuur of de beheerder onverwijld te waarschuwen.

#### Gebruiksvoorschriften

##### Artikel 2. Gebruik gemeenschappelijke zaken - algemeen

1. Iedere eigenaar en gebruiker heeft het medegebruik van de Gemeenschappelijke Gedeelten en Gemeenschappelijke Zaken volgens de bestemming daarvan. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers.
2. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijven op het binnenterrein en in de Gemeenschappelijke Ruimten en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
3. Eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de Vergadering geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden (SA artikel 25.1).
4. Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de Vergadering is verboden (SA artikel 24.1).
5. Het is verboden daken en overige ruimtes te betreden welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn.
6. De gemeenschappelijke ruimten van het appartementencomplex dienen te allen tijde schoon, veilig en volledig vrij te worden gehouden. Het is niet toegestaan daar zaken van welke aard ook te plaatsen, te stallen, op te slaan of op te hangen, zoals meubilair, (brom-)fietsen, scootmobiel, kasten, planten, kranten, apparaten, (airco-)installaties, geluid- en beeldregistratieapparatuur, kunstvoorwerpen, winkelwagentjes en dergelijke.

7. Een eigenaar of gebruiker van het appartementencomplex die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het privé gedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een Gemeenschappelijke Ruimte. De locatie behoeft de toestemming van de Vergadering. De Vergadering kan de toestemming niet weigeren en dient een geschikte plaats aan te wijzen (SA artikel 23.4).
8. Eigenaars onthouden zich van het bevuilen of beschadigen van de gemeenschappelijke gedeelten in welke vorm ook, zulks met inbegrip van het plaatsen van kennisgevingen of andere afbeeldingen. De eigenaar die daarmee in strijd handelt, wordt door het bestuur gelast zulks zelf ongedaan te maken. Het bestuur kan professionele derden inschakelen indien de reiniging door de eigenaar naar het oordeel van het bestuur niet afdoende is en de overtreder is gehouden de kosten daarvan aan de VvE te vergoeden.
9. Het is eigenaars verboden gemeenschappelijke installaties te bedienen op een andere wijze dan die waarvoor zij bestemd zijn. Ook is het niet toegestaan energie af te nemen voor welk doel ook van de gemeenschappelijke energievoorzieningen.
10. Airco-installatie. De bepalingen welke van toepassing zijn staan gespecificeerd in de akte (SA artikel 24A).
11. Afval. Huishoudelijk afval dient uitsluitend op de daartoe bestemde plaatsen te worden aangeboden. Grof vuil en (klein) chemisch afval dient door de eigenaar zelf te worden afgevoerd naar het grof vuil depot. Het is niet toegestaan vetten in het riool te lozen of in een open verpakking bij het afval te plaatsen. Indien in strijd met het voorgaande wordt gehandeld, zal het bestuur zonder voorafgaande aanmaning het afval laten verwijderen en is de overtreder gehouden de kosten daarvan aan de VvE te vergoeden.
12. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw dan wel op de grond van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, rolluiken, zonnepanelen, boilers, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel-)antennes, antennes van zendamateurs en alarminstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de Vergadering of volgens regels te bepalen in het Huishoudelijk Reglement (SA artikel 24.3).
13. Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke gedeelten.
14. Fietsen alleen stallen in de eigen berging.

### **Artikel 3. Gebruik gemeenschappelijk binnenterrein**

1. De groenvoorzieningen op het gemeenschappelijke binnenterrein mogen door de eigenaars en gebruikers niet worden verwijderd, aangepast, gesnoeid dan wel op een gelijksoortige manier worden bewerkt, tenzij met toestemming van het bestuur of in opdracht van het bestuur.
2. Een privé-gedeelte dat bestemd is voor de stalling van één of meer motorrijtuigen moet worden gebruikt voor de stalling van rijklare motorrijtuigen en mag niet worden gebruikt voor het stallen van caravans, fietsen, aanhangwagens en dergelijke, en ook niet voor het uitvoeren van reparatie- en/of onderhoudswerkzaamheden, tenzij er toestemming van de vergadering is verkregen.
3. De maximale snelheid op het binnenterrein bedraagt 5 km p/u (stapvoets).
4. Het is niet toegestaan kinderen te laten spelen op het binnenterrein.

### **5. Laadpalen**

Zie voor de voorschriften artikel 28.10 van de splitsingsakte. Een laadpaal is toegestaan met toestemming van het bestuur.

## 6. Huisdieren

Het is eigenaren of gebruikers toegestaan om als huisdieren aangemerkte dieren te houden, voor zover hierdoor geen onredelijke en bovenmatige overlast voor de overige eigenaren/gebruikers wordt veroorzaakt. Waar de dieren gebruik maken van de gezamenlijke gedeelten (bijvoorbeeld het uitlaten van een hond) wordt van de eigenaar/verzorger verwacht geen ongemak of overlast te veroorzaken en eventuele bevuiling zo spoedig mogelijk, in elk geval dezelfde dag, schoon te maken.

### Artikel 4. Gebruik privé gedeelten (bergingen)

1. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is niet toegestaan.
2. Het is niet toegestaan de bergruimten/bergingen te gebruiken als werkplaats of verkoopruimte. Elke vorm van elektra verbruik in de bergruimten, anders dan ten behoeve van reguliere verlichting, is alleen dan toegestaan indien het verbruik daarvan uitsluitend rechtstreeks middels eigen bemetering ten laste van de gebruiker van het desbetreffende appartementsrecht komt.
3. Het is verboden op onoordeelkundige wijze wijzigingen in de elektrische installatie in het privé gedeelte aan te brengen.

### Artikel 5. Tot de privé gedeelten behorende balkons, terras en andere buitenruimten

1. Iedere eigenaar van een appartementsrecht wonen en gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé-gedeelte waartoe een balkon en / of terras behoort is verplicht dit (deel van het) privé-gedeelte voor zijn rekening te onderhouden, zulks met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in het eventuele huishoudelijk reglement, het hierna in de leden 2 alsmede het volgende:
  - Het is niet toegestaan om (vaste) beplanting in de tuin van de gezamenlijke groenvoorziening aan te brengen, anders dan in (losse) plantenbakken. Er mag niet gegraven worden in de gemeenschappelijke tuin.
  - De hедера beplanting op het gaas hekwerk die een erfafscheiding vormen tussen de privé-tuinen onderling en tussen de privé-tuinen en het gemeenschappelijke binnenterrein dienen door en voor rekening van de vereniging te worden onderhouden, een en ander zoals bepaald in (Akte van Splitsing artikel 20.4).
2. De privé terrassen en balkons mogen uitsluitend als zodanig worden gebruikt en hierop mogen geen zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. Beplanting waarvan redelijkerwijs mag worden verwacht dat deze na volgroeing het draagvermogen zal overschrijden of de lichtinval van de overige gedeelten beïnvloedt, mag niet worden aangebracht (SA artikel 33.2).
3. Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de gemeenschappelijke tuin of op het balkon of terras van de appartementen te hebben, waardoor het uitzicht van de andere eigenaars en het ontvangen van licht en lucht zouden worden belemmerd. Evenmin is het geoorloofd zonder deze toestemming auto's, caravans, schuurtjes, bergingen, dierenhokken, carports, boten, trailers, tenten en dergelijke te plaatsen (SA artikel 33.3).

4. Het is evenmin zonder toestemming van de Vergadering geoorloofd te de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij 50 cm beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw (SA artikel 33.4).

5. Het is niet geoorloofd om zonder toestemming van de vergadering op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorende tot het privé-gedeelte van de appartementen in een houtkachel of op andere wijze een vuur te stoken. Tenzij het huishoudelijk reglement anders bepaalt, valt het barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit niet onder dit verbod.

### **Artikel 6. Veiligheid**

1. Iedere eigenaar is gehouden erop toe te zien dat aan onbevoegden geen toegang tot het gebouw of het terrein wordt verleend of dat gelegenheid wordt geboden deze ongezien te verkrijgen.

Iedereen is gehouden alert te zijn ramen en deuren in de algemene gedeelten steeds afgesloten te doen zijn na gebruik en/of bij het verlaten van de ruimte. Wees er alert op dat toegang tot het gebouw door onbevoegden ook verkregen kan worden via één van de woningen of privé-balkons. Wees extra alert op het sluiten van deuren en ramen op plaatsen die zich lenen voor het zich verschaffen van ongewenste toegang door onbevoegden en sluit goed af bij afwezigheid.

2. Iedere eigenaar dient zich te allen tijde aan de veiligheidsinstructies en voorschriften te houden.

3. Het is niet toegestaan veiligheidsvoorzieningen en veiligheidsaanduidingen in en om het gebouw aan te passen, te blokkeren, te verwijderen of anderszins hun functie te wijzigen.

4. Iedere eigenaar onthoudt zich van elk gebruik van noodvoorzieningen, behoudens in geval van nood.

5. Iedere eigenaar is gehouden het bestuur per omgaande te informeren van hem bekende gebreken of onvolkomenheden aan veiligheidsvoorzieningen in het gebouw, van welke aard ook.

### **Beheer en administratie**

#### **Artikel 7. Algemene ledenvergadering, bestuur en kascommissie**

1. De vergaderingen worden gehouden op een door het bestuur vast te stellen plaats in de directe omgeving van het gebouw.

2. Uitnodigingen vinden plaats met een termijn van tenminste 15 dagen dit kan zowel schriftelijk als elektronisch gedaan worden.

3. Stemgerechtigd zijn de eigenaars. Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij bij een schriftelijke gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 51.4 en artikel 52.1. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.

4. Alle besluiten waarvoor in dit Reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

5. Het bestuur wordt gevormd door een oneven aantal (SA artikel 57.1) en wordt benoemd voor onbepaalde tijd (SA artikel 57.3).

6. Het bestuur vergadert tenminste tweemaal per jaar (SA artikel 57.7).

7. De vergadering kan de kascommissie benoemen bestaande uit tenminste twee personen die geen deel van het bestuur uitmaken en ook niet anderszins met het beheer of de administratie van de VvE zijn belast. De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit.

8. De kascommissie werkt in opdracht van de vergadering en is onafhankelijk van het bestuur en een eventuele beheerder.

9. Het bestuur is verplicht de kascommissie ten behoeve van haar onderzoek alle door de kascommissie gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgevraagd de kas, recente bankafschriften en online bankgegevens te tonen en de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de VvE op eerste verzoek ter beschikking te stellen.

10. Door de eigenaren van de indices 1 tot en met 30 wordt beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken ten aanzien van de parkeergarage en het deel van het complex waar de appartementen met indices 1 t/m 30 zijn gelegen.

Dit aangaande de volgende onderwerpen:

Alle zaken betreffende onderhoud en beheer en de eventuele reparaties en/of vervanging van de gemeenschappelijke zaken/delen van het appartementencomplex met onderliggende stallingsgarage.

Het betreffen met name de te nemen besluiten aangaande het beheer en onderhoud van de parkeergarage en appartementencomplex van Woonhave.

Dit met inachtneming van de artikelen 56.1 sub b en 56.3 t/m 58.8 van het splitsingsreglement. Het aantal stemmen dat ieder van de eigenaars van de indices 1 t/m 30 bij het nemen van besluiten als hiervoor bedoeld kan uitbrengen, wordt bepaald op **1 van 30**.

2. Op de vergaderingen van de betreffende eigenaars en op het nemen van besluiten zijn de regels van het reglement over de wijze van oproeping ter vergadering, besluitvorming en dergelijke van overeenkomstige toepassing.

3. Een op grond van artikel 56.1 onder b door de desbetreffende reeder(s) genomen besluit staat gelijk met een besluit van de vergadering”.

### **Artikel 8. Betalingsverzuim**

1. Indien een Eigenaar aan de vereniging verschuldigde bedragen niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd. Berekend op basis van de wettelijke rente als bedoeld in artikel 6:119 van het Burgerlijk Wetboek, met een minimum van EUR 10,- of zoveel meer als de Vergadering telkenjare mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen (SA artikel 17.1).

2. Indien een Eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen 6 maanden na verloop van de termijn heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de ander Eigenaars in de onderlinge verhouding (SA artikel 17.2).

3. De betreffende Eigenaar is gehouden alle ter zake doende door de vereniging te maken kosten aan de vereniging te vergoeden (SA artikel 17.3).

### **Praktische behandeling betalingsachterstand**

1. Indien een eigenaar niet voldoet aan diens verplichting om tijdig enig aan de vereniging verschuldigd bedrag te voldoen, kan het bestuur de betreffende eigenaar schriftelijk herinneren en alsnog een termijn verlenen van 14 dagen om alsnog het verschuldigde te voldoen.

2. Indien de betreffende eigenaar na 14 dagen na de schriftelijke herinnering nog niet betaald heeft, volgt een aanmaning en alsnog een termijn van 14 dagen om het verschuldigde te voldoen.

3. Indien de betreffende eigenaar na 14 dagen na de schriftelijke aanmaning nog niet betaald heeft, volgt een aankondiging incasso en alsnog een termijn van 14 dagen om het verschuldigde te voldoen.

4. Indien de betreffende eigenaar na 14 dagen na de aankondiging incasso nog niet betaald heeft is het bestuur gerechtigd de incasso van het verschuldigde uit te besteden aan een daarin gespecialiseerde derde, zoals een deurwaarder, advocaat of incassobureau. Ingeval van doorlopende betalingsachterstanden kunnen opvolgende betalingsachterstanden direct uit handen gegeven worden.

**Artikel 9. Overtredingen, aansprakelijkheid, procesvolmacht**

1. Het bestuur kan bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het Reglement, van het Huishoudelijk Reglement of van een besluit van de Vergadering door een eigenaar of door een gebruiker een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming en daarbij een termijn stellen om de overtreding voor eigen rekening en risico ongedaan te maken.

2. Indien de betrokkene binnen één maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een eenmalige boete van maximaal € 500,- of een dag boete van € 150,- opleggen met een maximum van € 5000,-.

3. De te verbeuren boeten komen ten bate van de vereniging.

**Artikel 10. Ingangsdatum, bekendmaking**

1. Dit reglement treedt in werking met ingang van de dag die volgt op zijn vaststelling.

2. Een exemplaar van dit huishoudelijk reglement ligt ter inzage bij het bestuur.

Aldus vastgesteld in de vergadering van VvE De Crescent West Stationsplein 3 tot en met 73 te Apeldoorn, op 22 februari 2022

Voorzitter VvE

Secretaris