

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERENIGINGEN VAN EIGENAARS

De Groene Kaap hoofd- en ondersplitsingen te Rotterdam



Het Huishoudelijk Reglement is vooral bedoeld om in praktische zin de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren en gebruikers te behartigen. Niet alleen technisch, administratief en financieel, maar ook wat betreft de kwaliteit van bewoning/gebruik en het aanzien van het complex, zodat daarmee een optimaal gebruiksgenot voor een ieder kan worden gewaarborgd.

Huishoudelijk Reglement

Inleiding

Dit reglement is bestemd voor eigenaren, huurders, bewoners en gebruikers van een appartementsrecht (zoals een woning, parkeerplaats en berging) dat deel uitmaakt van het complex De Groene Kaap te Rotterdam en haar onderliggende VvE's.

Waar gesproken wordt van "gebruikers" worden steeds alle eigenaren, huurders, bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Waar gesproken wordt van "appartement(en)", worden steeds alle woningen bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

Doel en strekking van dit Huishoudelijk Reglement:

- a. Het voor eenieder van de bewoners waarborgen van optimaal woongenot.
- b. Het geven van gedragsregels voor die gevallen waarbij een persoonlijk belang in strijd kan zijn met het algemeen belang.
- c. Het waarborgen van het aanzien en de waarde van het gebouw en de directe omgeving daarvan.
- d. Het dienen als aanvulling op de splitsingsakten in die gevallen waarin deze akten niet in voorzien.

Dit huishoudelijk reglement is gebaseerd op artikel 59 van het splitsingsreglement, wat aan iedere bewoner bij aankoop ter beschikking is gesteld. Dit huishoudelijk reglement geldt voor alle (onder)splitsingen van het complex. In geval van strijd tussen enige bepaling uit dit huishoudelijk reglement en het splitsingsreglement, gaat het bepaalde in dat splitsingsreglement voor op het bepaalde in dit huishoudelijke reglement.

Artikel 1

Algemeen

- 1.1 Het complex bestaat uit 450 woningen met bergingen, parkeerplaatsen in de grote parkeergarage met verschillende verdiepingen en een kleine parkeergarage op maaiveldniveau alsmede diverse commerciële ruimten en gemeenschappelijke ruimten waaronder doch niet uitsluitend de gangen, galerijen, portieken, liften en de daktuin.
- 1.2 U bent als gebruiker van een appartementsrecht dat deel uit maakt van het complex, tevens gebruiker van de algemene en openbare ruimten van dit complex. Dit brengt met zich mee dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor uw eigen woning, maar dat u ook mede verantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele complex. De gebruikers van het complex moeten zich er altijd van bewust zijn dat het dicht op elkaar wonen en leven gemakkelijk aanleiding kan geven tot overlast.
- 1.3 Op het complex en de aanwezige appartementsrechten zijn verschillende akten van splitsing van toepassing. Daarin is reeds veel geregeld omtrent gebruik privé en gemeenschappelijke gedeelten. Hetgeen daar geregeld is geldt, voor zover niet nader geregeld in dit huishoudelijk reglement, voor alle eigenaren en gebruikers.

Artikel 2

Bestemming en gebruik appartementsrecht

- 2.1 Een appartementsrecht kan in De Groene Kaap onder andere betrekking hebben op een meerlaagse eengezinswoning laagbouw, woning hoogbouw (appartementen), parkeerplaats in de parkeergarage, berging of bedrijfs/commerciële ruimte en de bestemming daarvan is geregeld in de Akte van Splitsing.
- 2.2 Het is niet toegestaan een appartementsrecht te gebruiken of in gebruik te geven als pension of kamerverhuurbedrijf, waaronder begrepen iedere vorm van short stay verhuur zoals bijvoorbeeld Airbnb tenzij anders is bepaald in de Akte van Splitsing of de Algemene Ledenvergadering.

Artikel 3

Gemeenschappelijke gedeelten

- 3.1 De gebruiker van een appartementsrecht heeft als gebruiker van het complex het genot van de gemeenschappelijke gedeelten. Hij/zij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de overige gebruikers. De gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere roerende goederen. Zulks is eveneens van toepassing op de bezoekers van de gebruikers. De betrokken gebruiker is dan ook verantwoordelijk voor overtredingen door zijn/haar bezoekers.
- 3.2 De wanden en plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, of voor het aanbrengen van decoraties en dergelijke zonder toestemming van de vergadering van eigenaars.
- 3.3 Het plaatsen van privé-eigendommen in de gemeenschappelijke gedeelten is niet toegestaan. Het is niet toegestaan om in de gemeenschappelijke gedeelten vuilniszakken, reclame materiaal, kranten, papier, etensresten en ander afval te deponeren. Huishoudelijk afval dient deugdelijk verpakt te worden gedeponeerd in de daarvoor bestemde afvalcontainer. Grof afval dient de eigenaar zelf af te (laten) voeren.
- 3.4 Het is niet toegestaan om –vanwege explosiegevaar- ontplofbare stoffen als benzine, olie, munitie, vuurwerk, enz. in de algemene ruimtes, appartementen, parkeergarage of in de bergingen op te slaan of in bezit te houden.
- 3.5 Het is niet toegestaan om motoren, werktuigen, of goederen te gebruiken of te repareren in de appartementen, parkeergarage, bergingen en gemeenschappelijke gedeelten, wanneer daardoor schade of overlast ontstaat in de vorm van geluid, stank en/of trillingen.
- 3.6 Het is verboden brommers / motoren te vervoeren met de lift, en/of te parkeren/stallen in de algemene ruimten.
- 3.7 Het is verboden in de gemeenschappelijke gedeelten te roken en alcohol of drugs te gebruiken.
- 3.8 De parkeergarage is uitsluitend bestemd voor het stallen van (personen) auto's en motoren. Hierbij geldt dat er per parkeerplaats één voertuig mag worden gestald (dus geen auto plus een motor/scooter/fiets). Dat betekent dat op de parkeerplekken geen fietsen en dergelijke alsmede andere goederen geplaatst mogen worden. Uiteraard geldt dat ook voor de ruimten buiten de parkeervakken. Het is niet toegestaan om op andermans parkeerplaats te parkeren, ook niet kortstondig.
- 3.9 De daktuin in het complex alsmede de binnentuinen in de blokken 3 en 4 zijn gemeenschappelijk. De daktuin heeft conform de splitsingsakte een semiopenbare functie. Bezoekers en gebruikers van deze tuinen dienen zich te houden aan de ter plekke op borden aangegeven regels alsmede de regels in dit Huishoudelijk Reglement en de splitsingsakte. Daarnaast is het niet toegestaan om wijzigingen aan te brengen in de beplanting zonder overleg met bestuur VvE hoofdsplitsing die dit nader zal afstemmen met de onderhoudspartij. Tevens mag niets in de afwerking en bodem geplaatst worden omdat daarbij onder andere de dakbedekking (waterkerende laag) beschadigd kan worden.
- 3.10 Het houden van huisdieren binnen het appartementsrecht is toegestaan onder voorbehoud dat dit geen overlast voor andere gebruikers zal veroorzaken. Het houden van duiven is verboden. Mocht als gevolg van het houden van huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke gedeelten ontstaan, dan is de eigenaar van het betrokken huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk en grondig op te ruimen. In de gemeenschappelijke delen (zoals de liften, daktuin, gangen en portieken) is het niet toegestaan om huisdieren los te laten lopen. Het is verplicht om onder andere honden en katten aangelijnd te houden.
- 3.11 Het is verboden buiten het appartement een stroomverbruikend apparaat te plaatsen dat aangesloten is op het algemene elektriciteitsnet.

Artikel 4

Bescherming woongenot en veiligheid

- 4.1 De bewoners en hun bezoekers dienen zich te onthouden van luidruchtigheid in het appartement, privé buitengedeelten zoals terras en balkon en de gemeenschappelijke gedeelten. Alle muziek - elk ander geluid - op welke wijze dan ook voortgebracht - moet op kamersterkte zijn afgestemd, zodat geen geluidsoverlast aan omwonenden veroorzaakt wordt en is geheel verboden van 's

avonds 22.00 tot 's morgens 7.00 uur. In de weekenden is dit van 's avonds 22:00 tot 's morgens 9.00 uur. In het geval van grootschalige verbouwwerkzaamheden is het niet toegestaan om na 19:00 's avonds geluidsoverlast te veroorzaken.

- 4.2 Het is de bewoners verboden na 20.00 uur reparaties uit te voeren of te doen uitvoeren met het oog op contactgeluid. Hieronder worden begrepen alle werkzaamheden met betrekking tot het appartement of de zich in het appartement bevindende voorwerpen.
- 4.3 In de appartementen mogen geen muzieklessen worden gegeven, noch mogen daarin muziekuitvoeringen worden gehouden.
- 4.4 Het zichtbaar aanbrengen in of aan het gebouw of een privé gedeelte van naam- en uithangborden, reclameaanduidingen, zonweringen, windschermen, vlaggen spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden, voor zover dit een uitzondering is op de voorschriften in de Akte van Splitsing, met toestemming van de vergadering van eigenaars.
- 4.5 Het aanbrengen van zonweringen dient te geschieden overeenkomstig de door de Algemene Ledenvergadering vastgestelde kleur, vorm en constructie.
- 4.6 Het is verboden op of buiten de balkons van het gebouw wasgoed te hangen en/of waslijnen te bevestigen. Het tijdelijk plaatsen van een staand wasrek op het balkon is wel toegestaan. Het is niet toegestaan het uiterlijk van de balkonhekken te veranderen of aan te passen. Het is, mede uit veiligheidsoverwegingen, niet toegestaan bloembakken aan de buitenzijde van het balkon te hangen.
- 4.7 De gebruikers mogen geen verandering in en aan het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie wordt gewijzigd.
- 4.8 Het bevestigen van schotel(antennes), airco-installaties en dergelijke zaken tegen buitengevels of op daken, balkons, tuinen en dergelijke is niet toegestaan tenzij anders besloten in de vergadering of akten van splitsing.
- 4.9 De woning scheidende vloeren zijn tijdens de bouw voorzien van een verend opgelegde dekvloer. Het daarop toevoegen van een extra verende laag of folie kan de geluidswering van het totale vloerpakket negatief beïnvloeden. Vloerbedekkingen die worden voorzien van een verende onderlaag of die worden aangebracht op een folie zijn derhalve niet toegestaan. De vloerbedekking dient rechtstreeks op de dekvloer te worden aangebracht, zoals aangegeven in de Nederlandse praktijkrichtlijn "NPR 5070" Geluidswering in woongebouwen. Bij toepassing van een laminaatvloer is een ondervloer of folie wel toegestaan op voorwaarde dat deze geen of hooguit een geringe extra geluidsisolerende werking heeft. Verder geldt dat harde vloerbedekking geen verbinding mag maken met de wanden en kolommen. Voor volledige beschrijving van de regels op dit gebied zie artikel 26.2 van de verschillende splitsingsakten. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in dit artikel en/of artikel 26 in de akte van splitsing dan is deze eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen zoals beschreven in de artikelen 38 c t/m h in de Annex van Modelreglement 2006. De kosten van het onderzoek zullen worden doorberekend aan de partij die in het ongelijk wordt gesteld.
- 4.10 Het is de gebruikers verboden een open vuur te maken of een open haard te installeren. Het is de gebruikers verboden op de terrassen, balkons en in de gemeenschappelijke gedeeltes (waaronder de daktuin) te barbecueën/grillen.
- 4.11 De gemeente draagt zorg voor de plaatsing van centrale vuilcontainers. Het huisvuil moet hierin worden gedeponereerd. Om stankoverlast te voorkomen dient dit in goed afgesloten plastic zakken te geschieden.
- 4.12 De gebruikers dienen er voor te zorgen dat de centrale toegangsdeuren bij binnenkomst en vertrek wordt gesloten. Tevens dienen gebruikers ervoor te zorgen dat geen onbekenden binnen gelaten worden en dat alleen bezorgers en leveranciers toegang verleend worden die voor de gebruiker in kwestie op bezoek komen.
- 4.13 Het is kinderen niet toegestaan de entreehal, gangen naar de berging, liften, etagehallen en brandtrappen als speelplaats te gebruiken.
- 4.14 Kinderen beneden 6 jaar mogen niet zonder begeleiding in de lift.
- 4.15 Het aanbrengen van naamplaatjes op het bellentableau bij de brievenbussen dient in uniforme uitvoering te geschieden en wordt door de vereniging van eigenaren of verhuurbeheerder geregeld. De kosten voor het aanbrengen van een naamplaatje zijn voor de gebruiker. Het wijzigen van een naamplaatje dient door de eigenaar zelf te worden betaald.

- 4.16 De kosten voor onderhoud, reparatie, schadeherstel, vervanging, verzekering, etc. van door gebruikers aangebrachte zaken aan het gebouw, zijn voor rekening van de betreffende gebruiker. Dit is van toepassing op aangebrachte zaken die zowel in het verleden als in de toekomst met toestemming van vergadering van eigenaars zijn of zullen worden aangebracht.
- 4.17 Gebruikers welke beschikken over een balkon/terras met één of meerdere afvoerputjes dienen rekening te houden met het feit dat alles wat zij door genoemde afvoerputjes laten stromen zoals bij glasbewassing en reiniging, bij de ondergelegen woning op het balkon/terras terecht kan komen. De (open) waterafvoer van de balkons is uitsluitend bestemd voor de afvoer van hemelwater. Het is verboden afvalwater, vloeistoffen en vaste stoffen af te voeren via de afvoerputjes.
- 4.18 Gebruikers dienen verhuizingen uitsluitend via de voordeur en portieken te laten uitvoeren, en geen verhuiswagons op de parkeerplaats te laten staan in verband met de bereikbaarheid van de overige gebruikers, alsmede hiervoor uitsluitend één lift te gebruiken. Ter bescherming van de liften kunnen bij de huismeester verhuisdekens worden opgevraagd.

Artikel 5

Gemeenschappelijke kanalen en leidingen

Het is **niet** toegestaan:

- 5.1 Afzuigkappen of wasemkappen voorzien van een motor, alsmede keukenventilators en wasdrogers, aan te sluiten op het (mechanisch) afzuigsysteem en de daarbij behorende kanalen.
- 5.2 Via de diverse afvoerkanalen voorwerpen of (vloei)stoffen af te voeren, waarvan verwacht kan worden dat zij verstoppingen, gevaar voor het milieu of andere overlast kunnen veroorzaken.
- 5.3 In de vloeren van het appartement te boren of te nagelen, in verband met de daarin aanwezige leidingen.

De kosten voor het herstellen van storingen, schade e.d. veroorzaakt door strijdig handelen met de in dit artikel genoemde bepalingen, zijn voor rekening van de eigenaar van het betreffende appartement.

Artikel 6

Buitenruimten

- 6.1 Iedere gebruiker die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot tuin, terras en/of andere buitenruimte, is verplicht deze voor zijn rekening als zodanig aan te leggen en te onderhouden met inachtneming van de besluiten van de vergadering en van het bepaalde in de akten van splitsing en het Huishoudelijk Reglement. Hieronder is begrepen het onderhoud, het herstel, de vernieuwing en vervangen van erf afscheidingen, tegels, berguimten en schuren.
- 6.2 De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen 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. Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeït dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
- 6.3 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de vergadering opgaand hout in de tuin, terras en/of ander buitenruimte te hebben, waardoor het uitzicht van de andere gebruikers en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.
- 6.4 Voor gebruikers met een terras grenzend aan de daktuin of binnentuin is het niet toegestaan om op het/de tot hun appartement behorende privéterras c.q. buitenruimte een erfafscheiding aan te brengen, van welke aard dan ook, met de betreffende dak/binnentuin, die hoger is dan negentig centimeter (90 cm). De reeds vanuit nieuwbouw aanwezige erfafscheiding mag op geen enkele wijze aangepast of verwijderd worden.

Artikel 7

Onderhoud en calamiteiten

- 7.1 Onderhoudsklachten aangaande gemeenschappelijke zaken dienen door de gebruikers te worden gemeld aan de VvE beheerder, het Bestuur en/of Technische Commissie.
- 7.2 In het geval van calamiteiten zoals lekkages, brand, inbraak en diefstal in de woning, parkeergarage, berging of gemeenschappelijke delen dient dit, buiten de nooddiensten, direct gemeld te worden bij de VvE beheerder en het bestuur op het portaal van de VvE kunt u de actuele gegevens raadplegen.
- 7.3 De huismeester is beschikbaar op werkdagen van 08:00 uur tot 16:30 uur. Via het bestuur en/of beheerder kan er met hem contact worden opgenomen.

Artikel 8

Slotbepaling

1. Bij overtreding van één der bepalingen van;

- de Akte van Splitsing
- dit Huishoudelijk Reglement

door een eigenaar en/of bewoner/gebruiker zal de beheerder de betrokkene per aangetekende brief een schriftelijke waarschuwing doen toekomen en hem/haar op de overtreding wijzen.

2. Wanneer een betrokkene als bedoeld in lid 1 een op grond van dat lid gegeven schriftelijke waarschuwing niet heeft opgevolgd, dan is het bestuur, gelet op artikel 41 lid 2 van het modelreglement bevoegd de volgende eenmalige of dagboete voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen;
 - Een boete van € 20,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 2 lid 2 MR 2006 met een maximum van €5.000
 - Een boete van € 20,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, € 100 in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 2 lid 2 MR 2006 met een maximum van €5.000
 - Een boete van € 35,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt in het geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 21 lid 1 MR 2006 met een maximum van €5.000
 - Een boete van € 35,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 22 lid 3 MR 2006 met een maximum van €7.000
 - Een boete van € 2.500,- te vermeerderen met een aanvullende boete van € 75,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 25 lid 1 MR 2006 met een maximum van €15.000.
 - Een boete van € 1.000,- te vermeerderen met een aanvullende boete van € 75,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, als bedoeld in artikel 26 lid 2 met een maximum van €15.000. MR 2006.
 - Een boete van € 500,- te vermeerderen met een aanvullende boete van € 50,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van een noodzakelijke (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 28 lid 3 MR 2006 met een maximum van €5.000
 - Een boete van € 100,- te vermeerderen met een aanvullende boete van € 25,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt in geval van plaatsing van verboden objecten in de tuin, als bedoeld in artikel 31 lid 3 tot een maximum van €1.000 MR 2006.
 - € 100,- in het geval van ernstige verstoring van de Vergadering van Eigenaars, als bedoeld in artikel 2 lid 2 MR 2006.

3. De in het tweede lid genoemde boetebedragen kunnen als eenmalige boete worden opgelegd in die gevallen dat er sprake is van een niet voortdurende of incidentele handeling, overtreding of niet-nakoming. De in het tweede lid genoemde boetebedragen kunnen als dag boete worden opgelegd bij handelingen, overtredingen en niet-nakomingen die ofwel herhaaldelijk, ofwel naar hun aard langdurig of niet-incidenteel zijn.
4. De vergadering mandateert het bestuur van de VvE alle (gerechtelijke) stappen te nemen teneinde de boete(s) geïncasseerd te krijgen. De boete komt ten gunste van de VvE (hoofdsplitsing).

Voor alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement niet voorziet, beslist het bestuur na overleg met de leden.

Dit Huishoudelijk Reglement voor gebruikers van een appartement in het complex De Groene Kaap te Rotterdam, is vastgesteld op de vergadering van eigenaars van het desbetreffende complex op **21-03-2022**.