



VvE Justus van Effenhof
Vereniging van Eigenaren
Secretariaat: Justus van Effenstraat 85
1813 KW Alkmaar
Website: www.justusvaneffenhof.nl
E-mailadres: vvejustus@gmail.com

Huishoudelijk Reglement

VvE Justus van Effenhof

2020

Inhoudsopgave	pagina
Algemeen	2
1. Algemene zaken	2
2. Gebruik gemeenschappelijke ruimten	3
3. Gebruik privé-gedeelten	4
4. Servicegelden	5
5. Het bestuur	5
6. Orde van de vergadering	6
7. Slotbepalingen	6

Huishoudelijk Reglement van de Vereniging van Eigenaren Appartementencomplex 'Justus van Effenhof' te Alkmaar



Algemeen

Waarin dit Reglement wordt gesproken over:

a. Reglement	wordt bedoeld:	Model Reglement bij Splitsing in Appartementsrechten (MRS) januari 1992: Het gele boekje.
b. Splitsingsakte	wordt bedoeld:	Splitsing 'Justus van Effenhof' met naam Vereniging van Eigenaren Appartementsgebouw 'Justus van Effenhof' gevestigd in Alkmaar.
c. Eigenaar	wordt bedoeld:	De eigenaar van een individueel appartement binnen het complex zijnde lid van de Vereniging van Eigenaren.
d. Bewoner	wordt bedoeld:	Zowel een eigenaar als een gebruiker die daadwerkelijk een appartement in het complex bewoont.
e. Gebruiker	wordt bedoeld:	Degene aan wie het gebruiksrecht van het appartement is afgestaan, bijvoorbeeld een huurder.
f. Vereniging	wordt bedoeld:	Vereniging van Eigenaren (VvE) van appartementencomplex 'Justus van Effenhof' te Alkmaar.
g. Vergadering	wordt bedoeld:	De Algemene Ledenvergadering (ALV) van de Vereniging van Eigenaren.
h. Bestuur	wordt bedoeld:	Door de vergadering gekozen leden van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren.
i. Voorzitter	wordt bedoeld:	Voorzitter van het bestuur, gekozen door de leden van het bestuur.
j. Administrateur	wordt bedoeld:	De persoon of instantie die de boekhouding voert voor de Vereniging.
k. Gemeenschappelijke ruimten	wordt bedoeld:	Alles in gezamenlijkheid behorende tot het appartementencomplex 'Justus van Effenhof', zoals tuinen, galerijen, daken, trappenhuis, lift en parkeerterrein.

1. Algemene zaken

Artikel 1.1

De definities van dit reglement zijn in overeenstemming met de Splitsingsakte en artikel 1 van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten (hierna aan te duiden met MRS) en gelden voor alle bewoners van het appartementencomplex 'Justus van Effenhof', Justus van Effenstraat 17 t/m 93, bestaande uit 39 appartementen, inclusief bijbehorende parkeerplaatsen, kadastraal bekend:

Alkmaar, sectie F, nummer 7054 opgenomen in deel 9295. Ingeschreven op d.d. 19 oktober 2009 bij de Kamer van Koophandel, bekend onder nummer 37156851.

Artikel 1.2

Alle artikelen van dit Huishoudelijk Reglement (aan te duiden als HR) waarin over eigenaren wordt gesproken, zijn van toepassing op alle bewoners.

Artikel 1.3

De eigenaar / bewoner heeft zich op de hoogte gesteld van de inhoud van het MRS, de Splitsingsakte en het HR.

Artikel 1.4

Eigenaren zijn verplicht ervoor te zorgen dat bewoners van hun appartement bekend zijn met alle bepalingen van de Splitsingsakte, het MRS en het HR. Eigenaars zijn aansprakelijk voor de gedragingen van de bewoners in hun appartement en in de gezamenlijke ruimten, die tot schade leiden aan het complex.

Artikel 1.5

Indien in het HR wordt gesproken van schadelijke handelingen, wordt daaronder verstaan: nalatigheid die schade tot gevolg heeft.

Artikel 1.6

Klachten van welke aard ook, kunnen schriftelijk bij het bestuur kenbaar gemaakt worden. Anonieme klachten worden niet in behandeling genomen.



2. Gebruik gemeenschappelijke ruimten

Artikel 2.1

Iedere bewoner draagt zorg voor algemene orde en netheid in en om het gebouw.

Men betreedt of verlaat het complex niet via het grasveld en de heg of poort; dit zijn geen doorgangspaden.

Artikel 2.2

De gemeenschappelijke ruimten of gedeelten hiervan worden voor geen ander doel gebruikt dan waarvoor zij bestemd zijn. Het is niet toegestaan aan gemeenschappelijke installaties werkzaamheden uit te (laten) voeren.

Artikel 2.3

Deuren voor gemeenschappelijk gebruik dienen na gebruik te worden gesloten, dit op last van de brandweer.

Het is op last van de brandweer niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten van het appartementencomplex voorwerpen te plaatsen die door hun aard voor andere bewoners hinderlijk of gevaarlijk kunnen zijn, of de toegankelijkheid voor hulpdiensten (o.a. brandweer, ambulance) belemmeren.

Artikel 2.4

Het blokkeren van de lift en / of het belemmeren van de goede werking daarvan, is verboden.

Mogelijke ongevallen door spelen of ondeskundig gebruik zijn voor eigen risico.

Artikel 2.5

Bewoners zijn verplicht om de gemeenschappelijke ruimten voor hun eigen gevel schoon en /of sneeuwvrij te houden.

Artikel 2.6

Voor het drogen van wasgoed binnen de balkons of op de terrassen vande begane grond, mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van wegneembare droogrekken. Gemeenschappelijke ruimtes mogen hiervoor niet worden gebruikt.

Artikel 2.7

In verband met overlast, vervuiling, beheersbaarheid en gevaarlijke situaties is het niet toegestaan:

- a. om welke reden dan ook het dak te betreden.
- b. beplanting aan te brengen die zich vasthecht, bijvoorbeeld Hedera Hibernica, en die van invloed is op de constructie van het gebouw of op de stenen oppervlakken.
- c. machines te gebruiken die door geluid, trilling, stof of stank overlast kunnen veroorzaken.
- d. voorwerpen ter verfraaiing te plaatsen of wijzigingen aan te brengen, tenzij daarvoor toestemming is gegeven door de ALV.
- e. reclame-uitingen en/of publicaties aan te brengen; uitgezonderd op het prikbord in de ruimte van de papiercontainers.
- f. grof vuil te deponeren in de papier containerruimte, mits door middel van een briefje is aangegeven wanneer het wordt opgehaald. In de containerruimte hangt een bord waarop staat wat men moet doen om grofvuil te laten verwijderen, of waar men het grofvuil zelf heen kan brengen.
- g. reclamemateriaal of kranten achter te laten op de brievenbussen. Overtollig papier dient men te deponeren in de papier container in de containerruimte. Dozen dient men uit te vouwen alvorens ze in de papiercontainer te deponeren.
- h. te roken in de gemeenschappelijke ruimten van het complex.

Artikel 2.8

Eigenaar blijft te allen tijde aansprakelijk voor door hem of zijn huurder veroorzaakte schade en of overlast.

Artikel 2.9

Een ieder die een gemeenschappelijk gedeelte verontreinigt of beschadigt, dient de gevolgen daarvan ongedaan te maken, dan wel te (laten) herstellen. Eventuele schade die ontstaat door het niet uitvoeren van herstelwerkzaamheden, is voor rekening van de veroorzaker.

Artikel 2.10

Eigenaar/bewoner dient te parkeren op de genummerde parkeerplek die bij besluit in de Algemene Leden Vergadering van 29 maart 2000 door loting is toegewezen. Het wisselen van een parkeerplaats tussen bewoners onderling is alleen toegestaan indien dit schriftelijk door beiden is doorgegeven aan het bestuur. Een wijziging wordt vermeld op de parkeerlijst in het mededelingenkastje in de centrale hal.

Artikel 2.11

Het verhuren of verkopen van een genummerde parkeerplaats is verboden. Het beschikbaar stellen van een parkeerplaats aan een andere bewoner van het complex 'Justus van Effenhof' is toegestaan.

Artikel 2.12

Voor het plaatsen van een parkeerbeugel op een parkeerplaats overlegt men met het bestuur. Dit in verband met behoud van uniformiteit van de parkeerbeugels.



Artikel 2.13

Het parkeren van voertuigen anders dan personenauto's op een genummerde parkeerplaats is beperkt toegestaan. Voertuigen zoals campers, caravans, aanhangwagens en dergelijke, mogen 5 aaneengesloten dagen blijven staan. In overleg met het bestuur kan deze periode van 5 dagen met nog eens 2 dagen verlengd worden tot ten hoogste 7 aaneengesloten dagen. Permanent parkeren van genoemde voertuigen is niet toegestaan. Mocht door onvoorziene omstandigheden parkeren voor een periode van 7 aaneengesloten dagen niet toereikend blijken te zijn, dan dient de gebruiker van de genummerde parkeerplaats nogmaals in overleg te treden met het bestuur.

3. Gebruik privé-gedeelten

Artikel 3.1

Om hinderlijke contactgeluiden te voorkomen, zijn er voorwaarden gesteld aan 'harde' vloerbedekking. Bewoners dienen bij de leverancier aan te geven dat het een appartementsvloer betreft en dat de ondervloer minimaal moet voldoen aan de Ico +12dB contactdemping waarde. Dit moet schriftelijk door de leverancier bevestigd worden. De bevestiging moet gebaseerd zijn op een TNO-rapport.

Artikel 3.2

Het gebruik van muziekinstrumenten (vleugel, piano, orgel en dergelijke) of geluidsinstallatie, dient geen overlast te veroorzaken. Tussen 22.30 en 7.00 uur is het voortbrengen van alle buiten een appartement hoorbare muziek of andere geluiden niet toegestaan.

Artikel 3.3

Het hebben en houden van pluimvee en dergelijke is niet toegestaan.

Het houden van andere huisdieren zoals hond of kat is toegestaan, mits deze geen overlast veroorzaken. Huisdieren mogen niet los in de gemeenschappelijke ruimten rondlopen, waardoor vervuiling en/of schade veroorzaakt kunnen worden. Verontreiniging door een huisdier dient direct door de eigenaar/bewoner te worden opgeruimd. Eventuele kosten die gemaakt worden bij schade of verontreiniging zullen op de eigenaar/bewoner verhaald worden. Het maximaal aantal huisdieren, honden en/of katten, is vastgesteld op twee per appartement.

Artikel 3.4

Het voeren van vogels vanuit het complex, is niet toegestaan, dit vanwege vervuiling en het aantrekken van ongedierte (muizen en ratten).

Artikel 3.5

Het is niet toegestaan op de balkons en terrassen voorwerpen te plaatsen die buiten het privé-gedeelte steken en die het aanzien van het gebouw nadelig beïnvloeden. Het plaatsen of aan het complex bevestigen van een niet tot het centraal systeem behorende antenne of schotel die zichtbaar is vanaf de openbare weg, is niet toegestaan. Het schilderen van de onderzijde van het balkon is eveneens niet toegestaan.

Artikel 3.6

Bewoners zijn verplicht schriftelijk toestemming bij het bestuur van de vereniging aan te vragen ingeval zij ingrijpende verbouwingen willen doorvoeren in hun appartement, die de algemene ruimten raken, de schil van het gebouw, of onderdelen die van constructieve aard zijn.

De volgende informatie dient te worden vermeld in een verzoekschrift:

- a. naam, adres, telefoonnummer van de aanvrager.
- b. een schriftelijke toestemming van de eigenaar als de verbouwing door een gebruiker wordt aangevraagd.
- c. aard van de wijziging.
- d. duur van de werkzaamheden.
- e. tijdstip van aanvang van de werkzaamheden.
- f. bouwtekeningen.

Eventueel hiermee samenhangende kosten zijn altijd voor rekening van de aanvrager.

Met de werkzaamheden kan worden begonnen na toestemming van de ALV.

Artikel 3.7

Bewoners dienen eerst de plaats van leidingen te lokaliseren voordat in wanden en/of vloeren wordt geboord.

Artikel 3.8

Bepaald is dat het complex wat betreft zonwering en type kap een uniform aanzien dient te hebben. Bewoners die een zonnesherm willen plaatsen vinden de vastgestelde gegevens daarvoor op de website www.justusvaneffenhof.nl, klik op Nieuwsbrieven / Nieuwsbrief november 2014. pdf.

Artikel 3.9

Het MRS en de Splitsingsakte bieden geen basis voor zogenaamde 'natrekking'. Dit betekent dat na door de VvE toegestane aanschaf van zonwering het eigendomsrecht daarvan niet overgaat naar de VvE maar ligt bij de eigenaar die de zonwering aanschaf. De betreffende eigenaar is en blijft verantwoordelijk



voor het functioneren en het onderhoud van de zonwering. Mocht na verwijdering van de zonwering schade aan de gevel geconstateerd worden dan zijn de herstellkosten voor rekening van de betreffende eigenaar.

Artikel 3.10

Indien een eigenaar een appartement wil verhuren dient een 'Verklaring huurder' aan de vereniging te worden afgegeven voordat de huurder het appartement betreft.

4. Servicegelden

Artikel 4.1

- a. Het servicegeld moet bij vooruitbetaling worden voldaan door storting op de bankrekening ten name van de VvE Justus van Effenhof. De maandelijkse bijdrage van de servicekosten dient uiterlijk voor de 10^{de} dag van de betreffende maand te zijn voldaan.
- b. Indien een eigenaar de verplichting maandelijks de servicegelden te betalen 3 à 4 maal niet nakomt, is het bestuur gemachtigd een gerechtelijke procedure in gang te zetten op grond van en met inachtneming van het in het MRS gestelde in artikel 41.4.

Artikel 4.2

De administrateur:

- a. draagt zorg voor incasso van de verschuldigde servicekosten van de leden van de VvE.
- b. is gemachtigd incassokosten in rekening te brengen bij betalingen, die na herinneringen langer dan één maand uitstaan. De VvE heeft de bevoegdheid daarmee samenhangende kosten, rente en/of boeten te verhalen op de betreffende eigenaar.
- c. is bevoegd om een deurwaarder ter verdere incasso in te schakelen. Indien nodig geschiedt dit in overleg met het bestuur.

Artikel 4.3

De eigenaar:

- a. is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor een tijdige betaling. Deze verantwoordelijkheid kan niet worden afgewenteld op derden.
- b. is aansprakelijk voor de gebruiker die in gebreke blijft en niet voldoet aan zijn of haar betalingsverplichtingen.
- c. is volledig aansprakelijk voor alle kosten die door de VvE worden gemaakt om de gebruiker aan zijn verplichtingen te laten voldoen.

Artikel 4.4

De betalingsvoorwaarden zijn onlosmakelijk verbonden aan de plichten van de appartementseigenaar.

Artikel 4.5

Elk jaar worden de servicekosten per 1 januari met 2,5% verhoogd. Indien een extra aanpassing noodzakelijk blijkt, zal er een besluit genomen worden op de eerstvolgende ALV.

5. Het bestuur

Artikel 5.1

Het bestuur vertegenwoordigt de VvE en bestaat uit minimaal 4 Bestuursleden hebben zitting voor een tijdvak van vier jaar. Elk jaar mag slechts één bestuurslid aftredend zijn, volgens een door het bestuur opgesteld rooster. Een aftredend bestuurslid kan tijdens de ALV bij meerderheid van stemmen herkozen worden.

Artikel 5.2

Het bestuur is belast met het uitschrijven van de Algemene LedenVergadering, het maken van de notulen, het bijhouden van het besluitenlogboek, het beheren van de middelen en het verzorgen van de correspondentie van de vereniging.

Artikel 5.3

Voor aanvang van de jaarvergadering wordt door een benoemde kascommissie het financieel jaaroverzicht gecontroleerd. De kascommissie bestaat uit twee leden van de vereniging, die elk benoemd worden voor 2 jaar, waarvan er ieder jaar één lid aftreedt. Indien er geen kandidaten zijn voor de kascommissie dan is de totale VvE verantwoordelijk voor de jaarcijfers. Indien nodig kunnen zowel het bestuur als de Algemene LedenVergadering een externe kascommissie aanstellen.

Artikel 5.4

Ter ondersteuning kan de ALV commissies aanstellen bestaande uit minimaal twee leden. De commissieleden worden gekozen uit de appartementseigenaren / bewoners.

Artikel 5.5



Na een bestuursvergadering volgt binnen 21 dagen een korte samenvatting (een nieuwsbrief) van wat er besproken en besloten is, zodat de eigenaar / bewoner van de VvE inhoudelijk op de hoogte is en er op kan reageren.

Artikel 5.6

Voor het aangaan van financiële verplichtingen worden alle van het bestuur uitgaande stukken door de voorzitter en de secretaris ondertekend. Ook overige uitgaande stukken worden van beide handtekeningen voorzien.

Artikel 5.7

Het bestuur krijgt in een ALV een financieel mandaat voor het lopende jaar voor uitgaven, die niet zijn besproken op de ALV, zoals bijvoorbeeld voor noodzakelijk herstel of aanpassing.

Artikel 5.8

Bestuursleden ontvangen restitutie voor gemaakte kosten en gedane uitgaven voor de VvE.

Uitgaven die bewoners maken, die geaccordeerd zijn door het bestuur, worden betaald uit de verenigingskas.

Artikel 5.9

Schorsing door het bestuur: Het bestuur kan bestuursleden, om reden van dringend belang voor de VvE, te allen tijde schorsen na hen van tevoren in de gelegenheid te hebben gesteld zich te verantwoorden. Het geschorste bestuurslid wordt in de gelegenheid gesteld zich eveneens in de ALV te verantwoorden en kan zich laten bijstaan door een raadsman. Een besluit tot ontslag van een der bestuursleden kan slechts genomen worden met een meerderheid van $2/3^e$ van de stemmen van de ALV.

Artikel 5.10

Ontslag door de ALV: Bestuursleden kunnen te allen tijde, onder opgaaf van redenen, door de ALV worden geschorst en ontslagen. Ter zake van schorsing of ontslag besluit de ALV met een $2/3^e$ van de uitgebrachte stemmen. Indien de ALV in geval van schorsing van een bestuurslid niet binnen drie maanden na het begin van de schorsing tot zijn ontslag heeft besloten, eindigt de schorsing. Het geschorste bestuurslid wordt in de gelegenheid gesteld zich in de ALV te verantwoorden en kan zich laten bijstaan door een raadsman.

6. Orde van de vergadering

Artikel 6.1

Een vergadering verloopt conform een vooraf opgestelde en toegezonden agenda.

De voorzitter kan op verzoeken in overleg met de aanwezige eigenaren/bewoners na opening van de vergadering, de agenda in het belang van de vergadering aanpassen.

Artikel 6.2

Een ALV wordt minimaal één keer per jaar in de maand maart gehouden.

Een uitnodiging voor een vergadering wordt tenminste 15 dagen voor datum vergadering toegezonden.

Het streven is binnen één maand na de vergadering de notulen aan de eigenaren / bewoners te verstrekken.

Het bestuur is belast met het voeren van correspondentie betreffende de vergadering, het opstellen van de notulen van de ALV en het bijhouden van een logboek met rechtsgeldige besluiten.

Artikel 6.3

De vergadering kan slechts rechtsgeldige besluiten nemen indien tenminste $2/3^e$ van het aantal stemgerechtigde stemmen inclusief de volmachten aanwezig is. Blanco stemmen worden beschouwd als niet te zijn uitgebracht. Indien minder dan $2/3^e$ van het aantal stemmen aanwezig is, kan direct een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. Een nieuw uitgeschreven vergadering dient niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste vergadering te worden gehouden.

In deze vergadering kunnen, over de aanhangige onderwerpen, rechtsgeldige besluiten worden genomen door de helft plus één, van de stemgerechtigde aanwezigen.

Artikel 6.4

Een stemgerechtigde kan voor ten hoogste twee andere stemgerechtigden als gevolmachtigde optreden.

7. Slotbepalingen

Artikel 7.1

In alle gevallen waarin het MRS, de Splitsingsakte of het HR niet voorzien, beslist de Algemene Leden Vergadering.

Artikel 7.2

Bij bewuste overtreding van een artikel uit het door de vergadering goedgekeurd HR is het bestuur gerechtigd na een mondelinge en schriftelijke aanzegging gerechtelijke stappen te ondernemen.

Kosten in deze worden op de overtreder verhaald.