

**V.v.E. Hoofdkwartier te Woerden
Singelhof 1 t/m 77**



Huishoudelijk Reglement
vastgesteld 4 november 2021

Voorwoord

Het appartementencomplex Hoofdkwartier, gevestigd aan Singelhof 1 t/m 77 te Woerden, bestaat uit een vijftal gebouwen en het omliggende terrein, dat deels is ingericht als tuin en voor het overige als rijweg en parkeerterrein. Het complex is ingedeeld in vier kwartieren, één voor elk der wooneenheden. Voorts is een hoofdkwartier ingesteld, waarbinnen de zaken worden geregeld, die het gehele complex aangaan. Van het complex maakt ook een wagenloods deel uit, waarin ten behoeve van de bewoners van de vier kwartieren parkeerplaatsen en bergingen zijn ingericht.

Voor dit complex zijn vijf verenigingen van eigenaars opgericht: één voor het Hoofdkwartier, één voor de Wagenloods en drie voor de wooneenheden, die worden aangeduid als het Tweede, Derde en Vierde Kwartier. Het Eerste Kwartier (in eigendom van Woningbouw Vereniging GroenWest) wordt gebruikt door Zorginstelling Reinaerde ten behoeve van begeleid wonen. Het Eerste Kwartier behoort tot het complex en deelt in het gebruik van de wagenloods, de tuin en het terrein. Voor dit kwartier is er geen vereniging van eigenaars. GroenWest is namens het Eerste kwartier lid van de VvE Hoofdkwartier.

Het appartementsrecht, de akte van splitsing en de vereniging van eigenaars is uitgebreid geregeld in boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (artt. 5:106 t/m/ 5:147). De wet geeft daarin de basisregels voor deze vorm van onroerend goed.

In de Splitsingsaktes (respectievelijk de akte van hoofdsplitsing en vier aktes van ondersplitsing), die door de notaris zijn opgemaakt voor het complex Singelkwartier, zijn tevens opgenomen de statuten van de verschillende verenigingen van eigenaars, alsmede een splitsingsreglement. Voor de verschillende kwartieren zijn de statuten en de splitsingsreglementen gelijklopend. In de reglementen is al een groot aantal praktische zaken geregeld (zoals beheer en verzekering, maar ook gedragsregels), terwijl in de statuten de meer formele onderwerpen zijn geregeld (zoals de bevoegdheden van de ledenvergadering en het bestuur). Zowel het splitsingsreglement, als de statuten bieden de ruimte voor het opnemen van aanvullende zaken in een huishoudelijk reglement.

De bedoeling van dit huishoudelijk reglement is het geven van aanvullende bepalingen op die gebieden, die naar het oordeel van de eigenaars van de appartementen in het complex niet of in onvoldoende mate zijn geregeld in de andere documenten. Het huishoudelijk reglement mag niet strijdig zijn met de wet, het splitsingsreglement en/of de statuten. Omdat een huishoudelijk reglement alle bewoners aangaat, kan alleen een ledenvergadering besluiten tot instelling of wijziging van zo'n reglement. Voor alle kwartieren (behalve het eerste) is bij ingebruikneming van de appartementen een huishoudelijk reglement vastgesteld. Deze reglementen waren voor alle kwartieren gelijklopend.

Het huishoudelijk reglement bevat in wezen de afspraken die de bewoners van een complex samen maken over bestuur, beheer en gebruik van de gebouwen en de appartementen. Praktisch is, dat een huishoudelijk reglement relatief eenvoudig is te wijzigen, terwijl aanpassing van de aktes van splitsing, waarin het splitsingsreglement en de statuten zijn opgenomen alleen zijn te veranderen door middel van een notariële akte en met instemming van alle eigenaars.

Alle VvE's van het complex hebben een eigen status. Ze zijn elk zelfstandig rechtspersoon en als zodanig ingeschreven in het register van de Kamer van Koophandel. Alle verenigingen hebben formeel een eigen bestuur. Door de leden van alle betrokken VvE's is evenwel besloten om de

gekozen bestuursleden te laten optreden als bestuur van alle VvE's, dus van respectievelijk het Hoofdkwartier, De wagenloods, het Tweede-, Derde- en Vierde kwartier. Feitelijk is er voor het gehele complex dus één bestuur.

Het bestuur heeft in 2021 geconstateerd, dat het huishoudelijk reglement (uit 2016) bijstelling behoeft. In de praktijk bleken enkele artikelen duidelijker geformuleerd te kunnen worden. Tevens zouden enkele omissies ingevuld kunnen worden. Een voorstel tot wijziging is aangeboden aan de vergaderingen van eigenaars op 4 november 2021. Door de betrokken verenigingen is de de tekst van het huishoudelijk reglement in die vergadering overeenkomstig het voorstel goedgekeurd. Hiermee zijn alle vorige versies van het reglement vervallen.

Het bestuur

Tekst

Artikel 1 Algemeen

1. Dit reglement is een 'huishoudelijk reglement' (hierna te noemen 'HR') als bedoeld in artikel 59 van de aktes van hoofd- en ondersplitsing.
2. Dit HR is van toepassing op de volgende verenigingen van eigenaars (hierna te noemen VvE), die allen behoren tot het appartementencomplex Hoofdkwartier te Woerden, te weten: het appartementencomplex 'Hoofdkwartier' en de appartementsgebouwen 'Eerste kwartier', 'Tweede kwartier', 'Derde kwartier', 'Vierde kwartier' en gebouw 'de Wagenloods'.
3. Dit HR is bedoeld om nadere regels te stellen met betrekking tot bepalingen uit de aktes van splitsing. Als dit HR ergens niet in voorziet, dan wel indien sprake is van tegenstrijdigheid tussen bepalingen van dit HR en de aktes van hoofd- en ondersplitsing, zijn de aktes van splitsing leidend.
4. Het 'Eerste kwartier' van het complex is in gebruik van zorginstelling Reinaerde. Eigenaar is Woningbouw Vereniging GroenWest. GroenWest is als eigenaar lid van de VvE Hoofd kwartier en Wagenloods, maar is niet vertegenwoordigd in het bestuur. Aangezien er geen VvE is, kan dit Huishoudelijk Reglement niet van toepassing zijn op (de bewoners van) het Eerste kwartier. Zij kunnen het wel naleven.

Artikel 2 Definities

akte van hoofdsplitsing:	de akte van hoofdsplitsing van appartementencomplex Singelhof te Woerden. Dossiernummer 130164.
akte van ondersplitsing:	de akte van ondersplitsing van appartementsgebouwen voor respectievelijk het Tweede kwartier, Derde kwartier, Vierde kwartier en gebouw de Wagenloods aan Singelhof te Woerden. Dossiernummers 131755, 131753, 131754 en 131756.
appartement:	elk der voor bewoning gebruikte privé gedeelten in één der gebouwen, alsmede de parkeerplaatsen, boxen en bergingen ondergebracht in de Wagenloods.
bestuur:	het bestuur van een vereniging, bedoeld in de artt. 53 e.v. van de akten van splitsing.
bewoner:	ieder, die feitelijk woonachtig is in een appartement in het complex Singelkwartier te Woerden, of dat in gebruik heeft.
commissie:	een door de vergadering ingestelde commissie met een bepaald doel, of bepaalde taken.
complex:	alle gebouwen tezamen, alsmede het terrein en de tuin behorende tot het Singelkwartier te Woerden.
eigenaar:	de eigenaar van een appartementsrecht in het complex Singelkwartier te Woerden, tevens wordt hiermee bedoeld de

	gebruiker, huisgenoot of gast van een eigenaar.
gebouw:	elk der afzonderlijke gebouwen van het Singelkwartier te Woerden
gebruiker:	een eigenaar en/of hij/zij aan wie door een eigenaar het gebruiksrecht van een privé gedeelte is verleend.
gemeenschappelijk gedeelte:	elke ruimte, behorende tot het complex, zoals tuin, trappenhuis, lift, loods, waarvoor geen 'appartementsrecht' is verleend, zijnde tevens alle gemeenschappelijke zaken als omschreven in artikel 17, lid 1 van de aktes van hoofd- en ondersplitsing.
huishoudelijk reglement (HR)	Dit huishoudelijk reglement.
privé gedeelte:	een gedeelte van het complex, dat blijkens de splitsingsakte en zijn inrichting bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Hieronder wordt dus mede verstaan een parkeerplaats of berging in de wagenloods.
reglement:	het hoofd- en/of ondersplitsingsreglement, opgenomen in de aktes van splitsing.
vereniging (VvE):	één of meerdere verenigingen van eigenaars binnen de gemeenschap van verenigingen van eigenaars in het complex Singelhof 1 tot en met 77 te Woerden, zijnde die voor appartementencomplex 'Hoofdkwartier', alsmede die voor de appartementsgebouwen 'Tweede', 'Derde' en 'Vierde kwartier' en gebouw 'de Wagenloods'.
vergadering:	de vergadering(en) van eigenaars van elk der verenigingen van eigenaars, bedoeld in art. 1, onder z en de artt. 45 e.v. van de aktes van splitsing.

Artikel 3 bestuur, vergadering, Financiën en Commissies

A. Bestuur

1. Bestuursleden van de VvE Hoofdkwartier worden benoemd door de Vergadering van die VvE. Het bestuur bestaat uit een oneven aantal leden van tenminste 3 en ten hoogste 5 natuurlijke personen. De bestuursleden benoemen uit hun midden een voorzitter, een penningmeester en een secretaris.
2. De overige VvE's van het complex kennen een bestuur, dat bestaat uit een oneven aantal van drie of vijf leden. Voor de benoeming van bestuursleden van die verenigingen zijn de overige leden van dit artikel van overeenkomstige toepassing.
3. Tot bestuurslid worden bij voorkeur benoemd eigenaars van een appartement in het complex. Indien geen, of onvoldoende eigenaren bereid worden gevonden zitting te nemen in het bestuur, kunnen door het bestuur externe bestuursleden worden voorgedragen.

4. Bestuursleden kunnen tegelijkertijd lid zijn van het bestuur van meerdere tot het complex behorende VvE's, zelfs zo, dat de bestuursleden gezamenlijk de besturen vormen van al die verenigingen. De benoeming geschiedt evenwel per vereniging afzonderlijk, door de desbetreffende Vergadering van eigenaren.
5. Het bestuur stelt een rooster van aftreden op. De bestuursleden treden volgens dit rooster af na verloop van vier jaren na de datum van hun benoeming. Zij zijn terstond herbenoembaar.
6. Bestuursleden kunnen te allen tijde, onder opgaaf van redenen, door de Vergadering worden geschorst en ontslagen. De Vergadering besluit tot schorsing of ontslag met een meerderheid van twee/derde van de uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste twee/derde van de stemgerechtigden aanwezig of vertegenwoordigd is.
7. Het geschorste bestuurslid wordt in de gelegenheid gesteld zich in de vergadering te verantwoorden en kan zich daarbij door een raadsman doen bijstaan.
8. De schorsing eindigt wanneer de Vergadering niet binnen drie maanden daarna tot ontslag heeft besloten.
9. Indien in het bestuur een vacature ontstaat, zal het bestuur de leden daarvan in kennis stellen. Het bestuur zal de leden uitnodigen zich kandidaat te stellen, dan wel kandidaten voor te dragen. Het bestuur doet vervolgens een voordracht aan de Vergadering, welke voordracht meerdere kandidaten kan omvatten.
10. Kandidaten voor een bestuursfunctie dienen uiterlijk één week voor de aanvang van de vergadering bij de voorzitter te worden opgegeven. Indien er vóór de aanvang van de vergadering geen kandidaten zijn opgegeven kan niettemin een van de aanwezige leden worden benoemd, mits tenminste twee/derde van de leden van de desbetreffende VvE aanwezig is en de benoeming geschiedt bij acclamatie.
11. De bestuursleden zullen zich bij de vervulling van hun taken richten naar het belang van de vereniging.
12. Het bestuur is gezamenlijk verantwoordelijk. Alle besluiten van het bestuur worden genomen bij meerderheid van stemmen, ook wanneer sprake is van een vacature.
13. Als een bestuurslid ten aanzien van een te behandelen onderwerp een tegenstrijdig belang heeft, zal het zich bij de behandeling ervan onthouden van deelname aan de beraadslaging en stemming.
14. Het bestuur stelt een taakverdeling op, waarin is aangegeven welk bestuurslid de eerst aanspreekbare is voor beleids- of uitvoeringszaken.

B. Vergadering

1. Tenzij de Vergadering anders bepaalt, treedt de voorzitter van het bestuur van het Hoofdkwartier op als voorzitter van de vergadering en belast de secretaris van het bestuur zich met het secretariaat.
2. Tijdens de vergadering zal een presentielijst aanwezig zijn. Van het verhandelde tijdens de vergadering worden door, of onder verantwoordelijkheid van de secretaris, notulen opgesteld, die in de volgende vergadering ter goedkeuring worden voorgelegd. Na goedkeuring worden de notulen getekend door de voorzitter en de secretaris.
3. Onder notulen wordt in dit verband verstaan een verslag van hetgeen ter vergadering is behandeld en besloten. Het verslag vermeldt ook vragen van leden, die door het bestuur niet direct kunnen worden beantwoord. Teneinde de genomen besluiten z.s.m. na een vergadering bekend te doen zijn, kan tevens een besluitenlijst worden opgesteld en gepubliceerd.
4. Een vergadering verloopt conform een vooraf opgestelde en toegezonden agenda.
5. Het is de voorzitter toegestaan om tijdens de vergadering de volgorde van behandeling van agendapunten te wijzigen.
6. Uitsluitend over bij de oproep geagendeerde zaken kan door de Vergadering worden

- besloten. Over alle andere, niet geagendeerde, punten kan alleen beslist worden als alle stemgerechtigde leden ter vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn.
7. Het bestuur voert de genomen besluiten uit en ziet toe op de handhaving ervan.
 8. Het bestuur is door de vergadering gemachtigd tot het doen van uitgaven/betalingen en het aangaan van verplichtingen, waarvoor de vergadering geen besluit heeft genomen, tot een bedrag van € 10.000,00 (zegge: tienduizend euro) per keer, mits deze rechtshandelingen door het bestuur zijn geaccordeerd. Dit bedrag kan door de Vergadering worden aangepast.
 9. Gelet op artikel 50, lid 1 van het Splitsingsreglement heeft de vergadering aan de machtiging, bedoeld in lid 8, de voorwaarde verbonden, dat het bestuur hiervan slechts gebruik maakt in gevallen, waarin handelend optreden direct is geboden. Het bestuur zal hiervan zonder uitstel mededeling doen aan de vergadering.

C. Financiën

1. De geldmiddelen die niet op korte termijn benodigd zijn voor het voldoen van lopende verplichtingen en de middelen behorende tot het reservefonds bedoeld in artikel 10 van de aktes van splitsing, zullen op een depositorekening bij een bank worden gezet. Alleen met uitdrukkelijke toestemming van de Vergadering kunnen genoemde geldmiddelen op een andere wijze worden belegd. De toestemming heeft betrekking op de hoogte van het bedrag en op de aard van de belegging.
2. Tenminste één keer per jaar zal een vergadering worden gehouden, waarin voor elke VvE de begroting en de hoogte van de exploitatiebijdragen worden vastgesteld.
3. Na afloop van elk boekjaar (is gelijk kalenderjaar) maakt het bestuur het jaarverslag en voor elke VvE de jaarrekening op voor dat boekjaar, zulks met inachtneming van het bepaalde in de aktes van hoofd- en ondersplitsing, artikel 11 en 12.

D. Commissies

1. Er is een kascommissie als bedoeld in artikel 58 van de aktes van splitsing, die de financiële administratie, waaronder de jaarrekening, onderzoekt en van haar bevindingen verslag uitbrengt aan de vergadering. De vergadering benoemt twee leden, geen bestuursleden zijnde, tot lid van de kascommissie. De benoeming geldt voor onbepaalde tijd. Indien één van de leden van de kascommissie aftreedt, wordt in diens plaats een nieuw lid benoemd. Beide leden van de kascommissie kunnen niet gelijktijdig aftreden. Leden van de Kascommissie kunnen tegelijkertijd voor meerdere, of alle VvE's als zodanig optreden.
2. De vergadering kan commissies instellen voor een bepaald doel, of voor bepaalde taken. Aan de commissies kan een budget worden toegekend voor de uitvoering van de opdracht of de taak. Commissies worden ingesteld voor bepaalde, of voor onbepaalde tijd.
3. Het bestuur stelt voor elke commissie, met uitzondering van de kascommissie, de opdracht, het budget, alsmede de bevoegdheden vast.
4. Er is in elk geval een Technische Commissie en een Tuin Commissie.
5. Met uitzondering van de Kascommissie, kunnen leden van een commissie tevens lid zijn van het bestuur. Commissieleden kunnen lid zijn van meerdere commissies.

Artikel 4 Lidmaatschap van de Verenigingen

1. De eigenaars van een appartement in het complex gelegen aan Singelhof in Woerden zijn van rechtswege lid van een van de VvE's van het complex, namelijk de VvE van het kwartier waarin hun appartement is gelegen (Tweede-, Derde- of Vierde kwartier). Tevens worden zij lid van de VvE De Wagenloods. De VvE's van de kwartieren en de wagenloods zijn lid van het Appartementencomplex 'Hoofdkwartier' aan Singelhof 1 tot en met 77 te Woerden (verder aan te duiden als Hoofdkwartier).
2. Dit dubbele lidmaatschap brengt met zich mee, dat een eigenaar niet alleen verantwoordelijk

- is voor het eigen appartement maar ook medeverantwoordelijk is voor het in goede en representatieve staat houden van het complex.
3. Een lidmaatschap uitsluitend van de VvE De Wagenloods is mogelijk voor personen die eigenaar zijn van een parkeerplaats of berging zonder bewoner van Singelhof te zijn. Door het lidmaatschap is de desbetreffende eigenaar gehouden de bepalingen in het reglement en dit huishoudelijk reglement onverminderd na te leven.
 4. Een eigenaar verliest het lidmaatschap van een of meer VvE's, zodra hij ophoudt eigenaar te zijn van een tot het complex behorend appartement.

Artikel 5 Beheer van het complex

Het dagelijks beheer van het complex wordt uitgeoefend door het bestuur. Het bestuur heeft de mogelijkheid om bepaalde taken uit te besteden aan een daartoe door de Vergadering benoemde commissie, dan wel aan een externe specialist.

Artikel 6 Naleving reglement en klachten

1. De eigenaars, bewoners en gebruikers van de appartementen zullen de bepalingen vastgelegd in de splitsingsreglementen en in dit HR in acht nemen en naleven.
2. Bij aankoop of ingebruikname van zijn appartement ontvangt een nieuwe eigenaar een exemplaar van dit HR.
3. Klachten van eigenaars over de naleving van de reglementen kunnen schriftelijk (per brief of e-mail) bij het bestuur worden ingediend. Klachten met een spoedeisend karakter kunnen ook mondeling worden gemeld aan de voorzitter of de secretaris. Anonieme klachten worden niet in behandeling genomen.
4. Het bestuur bevestigt de ontvangst van de klacht en informeert de klager over de wijze waarop de klacht wordt of is behandeld.

Artikel 7 Inhoud van de appartementsrechten

1. Elk der appartementen in het Tweede -, Derde - en Vierde kwartier heeft de bestemming van woning.
2. De wagenloods voorziet in parkeerplaatsen, parkeerboxen en bergingen, waarbij elke eigenaar een notarieel vastgelegd recht heeft op één of meer plaatsen, boxen, en/of bergingen.
3. Parkeerplaatsen zijn bestemd voor het parkeren van voertuigen die direct aan het verkeer kunnen deelnemen. Zonder schriftelijke toestemming van het bestuur is het verboden een parkeerplaats te gebruiken als stallingsplaats van aanhangers, caravans, wrakken en dergelijke. Voor de regeling met betrekking tot het stallen van fietsen, zie artikel 9 van dit HR.

Artikel 8 Verbouwen, of aanpassingen aan een appartement

1. Het is eigenaars van de appartementen, zonder voorafgaande toestemming van de vergadering van eigenaren van de betrokken VvE, niet toegestaan wijzigingen aan te brengen aan de constructie van het gebouw en/of veranderingen door te voeren, die zichtbaar zijn aan de buitenzijde van het gebouw of in de gemeenschappelijke ruimtes.
2. Eigenaars mogen niets veranderen aan de uitwendige kleuren van de appartementen en de gemeenschappelijke ruimten.
3. Het is eigenaars niet toegestaan opstellen te plaatsen in de tuin, op de terrassen of op de balkons, dan wel bloembakken of andere voorwerpen aan de buitenkant van de balkons te bevestigen of op te hangen.
4. Het is niet toegestaan zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke op het balkon te plaatsen, die de draagkracht van de balkons overtreffen.

5. Het is niet toegestaan rolluiken aan te brengen voor ramen of deuren.
6. Zonwering (zonneschermen en screens) zijn toegestaan, maar mogen uitsluitend aangebracht worden volgens door de vergadering goedgekeurde voorschriften.
7. Wijzigingen in of aanpassingen van ingrijpende aard in een appartement (privé gedeelte), niet zijnde vernieuwing van de decoratie of de stoffering, moeten door de eigenaar tijdig worden gemeld aan het bestuur van de VvE waarin het appartement is gelegen. Hierbij dient de eigenaar zodanige informatie te verstrekken, dat het bestuur in staat is zich over de aard en uitvoering van de werkzaamheden een goed oordeel te vormen.
8. Het bestuur beoordeelt de melding en legt deze, voorzien van een advies, voor aan de betrokken Vergadering van eigenaren. Dit kan door een schriftelijke (eventueel via e-mail) procedure. Gehoord de Vergadering neemt het bestuur vervolgens een besluit en doet hiervan schriftelijk mededeling aan de betrokken eigenaar.
9. Het bestuur vergewist zich tijdig van de goedkeuring van het bestuur van de Hoofdvereniging.
10. De eigenaar mag de werkzaamheden pas aanvangen na ontvangst van de schriftelijke toestemming. Aan de toestemming kunnen bindende voorwaarden worden verbonden.
11. De toestemming van de Vergadering laat onverlet dat in een aantal gevallen eveneens een vergunning van de gemeente is vereist. De eigenaar is gehouden deze vergunning zelf aan te vragen en aan het bestuur ter inzage te verstrekken.
12. Alle kosten die verband houden met, of het gevolg zijn van de werkzaamheden, komen geheel voor rekening van de betrokken eigenaar. Hij is aansprakelijk voor alle schade die ontstaat tijdens of als gevolg van de werkzaamheden of de aangebrachte aanpassingen.

Artikel 9 Gebruik van de gemeenschappelijke- en privé gedeelten

De Vergadering heeft in aanvulling op hetgeen is geregeld in de Aktes van Splitsing gedragsregels opgesteld, die als bijlage 2 zijn opgenomen in dit HR en daarvan deel uitmaken.

Artikel 10 Gebruik van de privégedeelten in de woongebouwen

1. De appartementen worden in beginsel uitsluitend gebruikt voor bewoning door de eigenaren.
2. Een eigenaar kan zijn appartement verhuren of in gebruik geven aan een ander, die het appartement als woonruimte gaat gebruiken. De betrokken eigenaar is verplicht het bestuur van de verhuur of het in gebruik geven vooraf op de hoogte te stellen.
3. De huurder of gebruiker is geen lid is van de VvE, niettemin zijn de bepalingen uit de artt. 35 t/m 37 van de Splitsingsakte van toepassing, alsmede de artt. 7:213 t/m 218 van het BW.
4. De verhuurder draagt er zorg voor, dat de in art. 35 van de Splitsingsakte bedoelde verklaring van de huurder aan de secretaris van het bestuur wordt overhandigd.

Artikel 11 Gebruik van de privégedeelten in de wagenloods

1. De appartementen in de wagenloods (parkeerplaatsen en bergingen) worden in beginsel uitsluitend gebruikt door eigenaren/bewoners van een appartement in de tot het complex behorende woongebouwen.
2. Een eigenaar kan zijn parkeerplaats of berging verhuren voor gebruik door een andere bewoner (lid van de VvE) of een derde. Hij is verplicht het bestuur van de verhuur op de hoogte te stellen.
3. Als de huurder geen lid is van de VvE, zijn de bepalingen uit de artt. 35 t/m 37 van de Splitsingsakte van toepassing, alsmede de artt. 7:213 t/m 218 van het BW.
4. De verhuurder draagt er zorg voor, dat de in art. 35 van de Splitsingsakte bedoelde verklaring van de huurder aan de secretaris van het bestuur wordt overhandigd.
5. In aanvulling op hetgeen hierover is bepaald in art25, lid 2 van de Splitsingsakte is het verboden op de parkeerplaatsen campers, caravans, aanhangwagens en andere voertuigen te

plaatsen die door hun omvang het ongehinderd gebruik van de naastgelegen parkeerplaatsen van een andere eigenaar kunnen belemmeren.

6. Op de regel van lid 5 is vanaf 2012 een uitzondering van kracht voor een parkeerplaats 123, die behoort bij het woonappartement met huisnummer 16. De uitzondering vervalt als de huidige eigenaar parkeerplaats 123 verkoopt of verhuurt.

Artikel 12 Veiligheid

1. Ter voorkoming van ongewenst bezoek in het gebouw zullen bewoners bij binnenkomst of vertrek geen onbekenden toelaten tot het gebouw. Onbekenden wordt verzocht gebruik te maken van de bel van de bewoners die hij/zij wil bezoeken.
2. Na gebruik van de toegangsdeuren dient erop toegezien te worden dat deze weer gesloten zijn.
3. Bezorging van post en kranten dient uitsluitend te geschieden via de brievenbussen. De bezorger van pakketpost kan worden toegestaan deze te bezorgen aan de deur van een appartement.
4. Personen, die toegang vragen tot een gebouw en die geen bezoeker zijn van een van de bewoners, worden niet toegelaten. Het bestuur kan voor collectanten voor een erkend goed doel evenwel een regeling treffen.
5. Indien in een noodsituatie, op last van een daartoe bevoegde instantie, tot ontruiming van het complex of een gedeelte daarvan wordt besloten, zullen de bewoners zich verzamelen in de wagenloods, of als dit niet mogelijk is aan de voorzijde van het complex ter hoogte van Hortensiastraat 1 (Kaashandel Blok). Het bestuur neemt alsdan het initiatief tot verdere actie.

Artikel 13 Afwezigheid

1. Als een appartement langer dan één maand niet wordt bewoond dient de eigenaar/bewoner dit aan het bestuur te melden en daarbij aan te geven bij wie een sleutel aanwezig is voor het geval dat in verband met een calamiteit toegang tot het appartement moet worden verkregen.
2. Bij calamiteiten, die zich tijdens de afwezigheid van een eigenaar voordoen, is het bestuur bevoegd zich toegang tot een appartement te (doen) verschaffen, teneinde maatregelen te nemen om de calamiteit te beëindigen of schade te beperken. De toegang zal niet worden verschaft, dan in bijzijn van of na overleg met politie of brandweer, tenzij de ontstane situatie naar het oordeel van het bestuur geen uitstel gedooft

Artikel 14 Verkoop van een appartement

Als een eigenaar zijn appartement heeft verkocht, zal deze het bestuur vóór de transportdatum hiervan schriftelijk op de hoogte stellen, waarbij tevens wordt medegedeeld wie de nieuwe eigenaar zal zijn.

Artikel 15 Exploitatiebijdrage

1. De door de Vergadering vastgestelde exploitatiebijdragen dienen bij vooruitbetaling, bij voorkeur door middel van automatische incasso, maandelijks vóór de eerste van de maand voldaan te worden op het rekeningnummer van de betrokken verenigingen.
2. Per VvE wordt een exploitatiebijdrage vastgesteld.
3. Bij niet voldoen van de exploitatiebijdragen komen de kosten van incasso voor rekening van de eigenaar van het appartement. Bij overdracht van de vordering aan een incassobureau komen de kosten hiervan eveneens volledig voor rekening van de eigenaar van het appartement. Bij niet tijdige betaling kan wettelijke rente in rekening worden gebracht.
4. Bij overdracht van een appartement aan een nieuwe eigenaar, zal de notaris bij wie het transport plaatsvindt, via navraag bij de penningmeester of de beheerder, de op dat moment

nog verschuldigde exploitatiebijdragen, vermeerderd met eventuele incassokosten, verrekenen.

Artikel 16 Privacy

1. Het bestuur stelt een register op van de leden van de VvE's en de eigenaren c.q. gebruikers van de appartementen en bewerkt zo nodig de daarin opgenomen gegevens.
2. In het register worden uitsluitend gegevens opgenomen, die noodzakelijk zijn voor het beheer van het complex, de financiële administratie en het voldoen aan wettelijke verplichtingen.
3. Het bestuur verstrekt zonder toestemming van de betrokkene geen gegevens uit dit register aan derden, behoudens wettelijk voorschrift.
4. De bepalingen uit de Algemene Verordening Gegevensbescherming zijn op het register van toepassing.
5. De leden kunnen te allen tijde inzage verkrijgen in de in het register op hun naam opgenomen gegevens.

Artikel 17 Vaststelling en wijziging van het huishoudelijk reglement

Het HR wordt door de Vergadering vastgesteld, en kan worden gewijzigd of aangevuld door een besluit, dat wordt genomen met een meerderheid van tenminste twee derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin tenminste twee derde van het totaal aantal stemgerechtigde leden aanwezig is.

Artikel 18 Sancties

Bij overtreding of niet naleving van de bepalingen van dit HR door een eigenaar, kunnen door het bestuur sanctiemaatregelen worden getroffen op de wijze als voorzien in de artikelen 39 en 41 van de aktes van splitsing.

Artikel 19 Slotbepalingen

1. De artikelen 9, 10 en 11 van dit HR bevat de bepalingen bedoeld in art. 5:128 BW.
2. In alle gevallen waarin het splitsingsreglement en het HR niet voorzien, beslist de Vergadering, op voorstel van het bestuur.
3. Dit HR is vastgesteld in de gezamenlijke Vergadering van de VvE's van het appartementencomplex Singelkwartier te Woerden, gehouden op 4 november 2021.

0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-0-

Bijlage 1

Resumé taakomschrijvingen van het bestuur

1. Opstellen van een meerjaren onderhoudsplan (MJOP);
2. Opstellen van een begroting;
3. Opstellen van een voorstel voor de hoogte van de exploitatiebijdragen;
4. Incasseren van inkomsten en het betalen van de kostennota's;
5. Opstellen van de jaarstukken;
6. Beheer van de financiën;
7. Uitschrijven van vergaderingen;
8. Voorbereiden en uitvoeren van besluiten van de vergadering;
9. Aanvragen en beoordelen van offertes voor leveringen aan de VvE;
10. Doen uitvoeren en begeleiden van onderhoudswerkzaamheden;
11. Sluiten van contracten;
12. Afsluiten van verzekeringspolissen;
13. Aanleggen en bijhouden van een register van eigenaars;
14. Beheer van de gemeenschappelijke ruimten;
15. Behandelen van algemene zaken;
16. Verzorgen van de externe contacten;
17. Het behandelen van schriftelijke klachten over de naleving van de reglementen.

Het bestuur kan één of meerdere van deze taken uitbesteden.

Bijlage 2

Gedragsregels

A. Algemene ruimte

Deze gedragsregels gelden in aanvulling op de artikelen 16 t/m 24 van de akte van splitsing.

1. Fietsen kunnen worden gestald in de wagenloods op de daartoe aangewezen plaatsen, of buiten de gebouwen op plaatsen waar fietsenrekken zijn aangebracht.
2. Het blokkeren van de liften of het verstoren van de goede werking ervan is niet toegestaan.
3. Het is niet toegestaan voor privé gebruik energie te onttrekken aan de gemeenschappelijke energievoorziening. Dit verbod geldt niet voor de stopcontacten in en aan de wagenloods, die zijn aangelegd voor het stofzuigen van voertuigen en het tijdelijk aansluiten van caravans of campers.
4. Een ieder die de gemeenschappelijke ruimten, door welke oorzaak dan ook, verontreinigt of beschadigt, dient de gevolgen daarvan terstond ongedaan te maken dan wel te herstellen.
5. Het is zonder uitdrukkelijke toestemming van het bestuur niet toegestaan het dak en de lifthuizen te betreden of aan gemeenschappelijke installaties enigerlei werkzaamheden uit te (doen) voeren.
6. Roken is niet toegestaan in de algemene ruimtes, voor zover die zich bevinden binnen een der gebouwen.

7. Bij de ingangen van de gebouwen mogen slechts naambordjes worden aangebracht volgens een door de vergadering vastgesteld uniform model.
8. Bij verhuizing of verbouwing dient liftbescherming te worden aangebracht. Deze bescherming is bij de VvE beschikbaar.
9. Eigenaars parkeren hun voertuig op de plaats waarover zij krachtens hun appartementsrecht beschikken. Eigenaars kunnen anderen toestemming verlenen om een aan hen toebehorende parkeerplaats/parkeerbox te gebruiken. Het is niet toegestaan auto's of motoren te parkeren buiten de genummerde plaatsen.
10. De uitgangen van de wagenloods dienen in verband met de veiligheid vrijgehouden te worden.
11. Campers, caravans en aanhangers mogen maximaal 7 dagen op de algemene parkeerplaats geparkeerd blijven.
12. In de wagenloods is het niet toegestaan voertuigen te wassen of daaraan andere dan kleine reparaties uit te voeren.
13. Bij binnenkomst in en vertrek uit de wagenloods dient men erop te letten dat niemand de wagenloods onbevoegd betreedt. De deuren van de wagenloods moeten na gebruik steeds worden gesloten.

B. Privé ruimte

Deze gedragsregels gelden in aanvulling op de artikelen 25 t/m 33 van de akte van splitsing.

1. Tussen 22.00 uur en 08.00 uur (op zondagen en landelijke feestdagen tot 10.00 uur) zal geluidsoverlast worden vermeden en zullen geen werkzaamheden worden verricht, die door geluid, trillingen of anderszins overlast (kunnen) veroorzaken.
2. Eigenaars/gebruikers zullen bij vorst voorzorgsmaatregelen treffen tegen het bevriezen van waterleidingen en/of andere vorstgevoelige installatieonderdelen.
3. Eigenaars van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan de medebewoners.
4. Het is niet toegestaan wasgoed zodanig op balkons en terrassen te hangen, dat dit buiten terras of balkon uitsteekt.
5. Eigenaars/gebruikers van balkons zullen deze in zodanige staat houden dat het aanzien van het gebouw niet wordt aangetast.
6. Het is niet toegestaan etenswaren naar buiten te gooien of voer uit te strooien op de balkons, de terrassen, in de tuin en de parkeerplaatsen.
7. Eigenaars/gebruikers zullen het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en onderhoud van gevels en ruiten toestaan. Zij zullen ook medewerking verlenen aan het doen uitvoeren van onderhoud aan de gebouwen.
8. Huisvuil moet in goed afgesloten zakken in daartoe bestemde containers worden gedeponereerd. Grof vuil zal worden afgevoerd door de eigenaars overeenkomstig de gemeentelijke regels.