

Huishoudelijk Reglement

Vereniging van Eigenaren Citadel te Almere

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Bij akte van splitsing op 28 november tweeduizendenvijf werd het appartementen-gebouw gesplitst. Bij deze akte werd tevens opgericht de Vereniging van Eigenaren Citadel en vastgesteld het reglement zoals dat van toepassing is op deze splitsing in appartementrechten.

Onverminderd hetgeen is opgenomen in bovengenoemd reglement van splitsing voor het gebruikt beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke (openbaar gebied) en de privé gedeelten van het gebouw, wordt dat (gebruik enz.) mede bepaald door dit Huishoudelijk Reglement.

1.2 Definities

Onder de in dit reglement genoemde begrippen wordt hetzelfde verstaan als hetgeen in het Reglement van Splitsing is genoemd. Waar gesproken wordt van “eigenaren” worden steeds alle bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

1.3 Huishoudelijk Reglement

- a. Dit Huishoudelijk Reglement (HR) is van toepassing op de vereniging als boven vermeld. Alle eigenaren, ook opvolgende eigenaren, onderschrijven door het lidmaatschap van de VvE dit HR.
- b. Aanvulling of wijziging van dit HR kan geschieden door de vergadering van eigenaren met een meerderheid van stemmen tenminste tweederde van het aantal uitgebrachte stemmen. In een vergadering waarin een aantal eigenaren vertegenwoordigd is dat tenminste tweederde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen, zoals omschreven in het splitsingsreglement.

2. ALGEMENE BEPALINGEN

2.1 Bestemming

- a. De bestemming van de appartementsrechten is woning met aan- en toebehoren.
- b. Het is verboden behoudens schriftelijke toestemming van de Algemene Ledenvergadering de appartementrechten te gebruiken of te laten gebruiken als werkplaats, atelier enz. om daarmee commerciële doelstelling te bereiken (bijvoorbeeld schoonheidssalon, verkoopruimte, adviesbureau enz.). Het gebruiken of laten gebruiken van woningen, berging en garage in strijd met de bestemming is verboden.

2.2 Toegang en orde

- a. Het wooncomplex is uitsluitend toegankelijk voor eigenaren, gebruikers, hun bezoekers en hun leveranciers. Collectanten dienen zich te legitimeren. Het is niet toegestaan onbekenden toegang tot het wooncomplex te verlenen.
- b. De in- en uitgangen van het gebouw dienen altijd en onder alle omstandigheden vrijgehouden te worden. De deuren van het gebouw dienen onmiddellijk na gebruik naar behoren te worden gesloten.

- c. Iedere eigenaar is gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw.
- d. De eigenaren zijn over en weer verplicht elkaar niet te hinderen en dienen de medebewoners, hun gezinnen, leveranciers en bezoekers ongestoord gebruik te laten maken van de gemeenschappelijke ruimten.
- e. Indien schade, waaronder begrepen verontreiniging aan de eigendommen van de vereniging wordt toegebracht, is het van belang dat naam en adres van de veroorzaker(s) worden gemeld bij het bestuur, zodat de kosten tot herstel van de schade op de veroorzaker(s) verhaald kunnen worden.

2.3 Ingebruikgeving aan derden/verhuur

Iedere eigenaar kan zijn woning aan een ander verkopen/verhuren of om niet in gebruik geven, mits hij ervoor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij als nieuwe gebruiker de bepalingen naleeft zoals verwoord in de van toepassing zijnde splitsingsakte en dit reglement.

2.4 Energie en water

Het is niet toegestaan energie en water te betrekken van de gemeenschappelijke voorzieningen voor een niet gemeenschappelijk gebruik, zonder schriftelijke toestemming van het bestuur.

2.5 Geluidshinder

- a. Het is niet toegestaan op welke tijdstip dan ook geluidshinder te veroorzaken.
- b. Het voortbrengen van storende geluiden als gevolg van verbouwingen is toegestaan op de volgende tijden:
 - maandag t/m vrijdag van 07.00 uur tot 20.00 uur;
 - zaterdag van 9.00 uur tot 20.00 uur;
 - zon- en feestdagen van 10.00 uur tot 18.00 uur

2.6 Huisdieren

- a. De eigenaren zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade of hinder toebrengen aan de bezittingen van de VvE en/of aan personen die zich in het appartementencomplex bevinden ten behoeve van de VvE.
- b. Gedurende het verblijf in gemeenschappelijke gedeelten mogen huisdieren niet loslopen.
- c. Het is niet toegestaan huisdieren te wassen, te kammen enz. in de algemene ruimten
- d. Alle dieren, die naar de mening van het bestuur en de bewoners hinder veroorzaken, moeten op eerste verzoek van het bestuur verwijderd worden. Het is de bewoners niet toegestaan niet gebruikelijke huisdieren zoals duiven, kippen, pluimvee en reptielen te hebben of te houden in de woning, de openbare ruimten of op de balkons.
- e. Mocht een huisdier een gemeenschappelijke ruimte bevuilen, dan dient de eigenaar/begeleider van dit huisdier deze vervuiling onmiddellijk op te ruimen.
- f. Het is niet toegestaan vanuit het gebouw dieren te voederen.

2.7 Inlichtingen en klachten

Alle verzoeken om inlichtingen of klachten over de naleving van het Reglement van Splitsing en dit Reglement dienen schriftelijk te worden gericht aan het bestuur.

3. GEBRUIK GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN

3.1 Regels en ontheffingen

- a. Het bestuur is bevoegd regels uit het Reglement van Splitsing en dit Reglement te handhaven alsmede in individuele gevallen ontheffing te verlenen voor het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement.
- b. De door het bestuur verleende ontheffingen behoeven de goedkeuring van de eerstvolgende Algemene Ledenvergadering. Indien de vergadering goedkeuring onthoudt, wordt de verleende ontheffing geacht nog maximaal veertien kalenderdagen van kracht te zijn.

3.2 Verbodsbepalingen

- a. Het is verboden bromfietsen, vuilniszakken, vuilnisbakken, winkelwagentjes e.d. in de gemeenschappelijke ruimten te plaatsen en/of te houden. Indien fietsen bij de woning worden opgeslagen, dient deze aan de hand te worden meegenomen.
- b. Het is niet toegestaan in de privéruimtes noch in de gemeenschappelijke ruimtes machines die door geluid, trillingen, vervuiling of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken of te repareren.
- c. Het blokkeren van de lift of belemmering van de goede werking ervan is verboden. Het gebruik van de lift voor andere doeleinden dan vervoer van personen en huisraad is niet toegestaan. Door adequate voorzieningen moeten beschadigingen worden voorkomen. Het in de lift aangegeven toegestane maximale gewicht mag niet worden overschreden.
- d. Het is verboden in de overdekte gemeenschappelijke ruimten of in de liften te roken en te spelen. De desbetreffende eigenaar en/of gebruikers zien toe op de naleving van het bepaalde.
- e. Het is niet toegestaan reclameaanduidingen, aanplakbiljetten, stickers e.d. aan te brengen. Uitgezonderd zijn in privé gedeelten aangebrachte makelaars-aanduidingen voor zolang het betreffende privé gedeelte voor verkoop wordt aangeboden. Dit geldt voor de gemeenschappelijke ruimten en alle gevels van het gebouw.
- f. Het aanbrengen van vlaggen aan de buitenzijde (winkelstraatzijde) is niet toegestaan. Iedere eigenaar kan, indien gewenst, een bevestigingspunt voor de vlaggenmast aan de eigen woning bevestigen.
- g. Het is niet toegestaan, behoudens toestemming van het bestuur, in de gemeenschappelijke ruimten voorwerpen ter verfraaiing aan te brengen of anderszins te wijzigen.
- h. Het is niet toegestaan vuurwerk af te steken in of vanaf het gebouw. Barbecues en vuurkorven zijn uitsluitend toegestaan op eigen terrein.
- i. De daken van het gebouw mogen niet worden betreden, behalve voor het verrichten van door het bestuur noodzakelijk geachte werkzaamheden. Dit in verband met de garantie van het totale dakwerk.
- j. Het huisvuil, GFT-afval en papierafval mag alleen volgens de handleiding van het OAT worden aangeboden. Indien er een storing of defect is opgetreden bij de OATunit, is het niet toegestaan het afval onbeheerd achter te laten bij de OAT-unit. De eigenaar dient het afval mee terug te nemen naar de woning (berging) tot het moment dat het OAT weer werkt. Tevens is de eigenaar die de storing of defect constateert verplicht om hiervan melding te maken.
- k. Het is niet toegestaan, behoudens toestemming van het bestuur, de gemeenschappelijke ruimten in beslag te nemen voor persoonlijke doeleinden zoals opslag van goederen.
- l. Vanuit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan, behoudens toestemming van het bestuur, om doorgangen in de gemeenschappelijke ruimten te beperken.

- m. Speelwerktuigen mogen alleen in de gemeenschappelijke ruimten worden geplaatst in overleg met de direct aangelegen bewoners en na toestemming van het bestuur.

3.3 Onderhoud, gebreken, storingen

- a. Het is eigenaren niet toegestaan zelf reparaties, van welke aard dan ook aan de gemeenschappelijke ruimten uit te voeren of te laten uitvoeren. Dit geldt met name voor liften, de hydrofoorinstallatie enz. Storingen en geconstateerde gebreken dienen zo snel mogelijk te worden gemeld bij de daarvoor aangestelde commissie/persoon of bij het bestuur. Storingen vanuit de lift kunnen direct aan de storingsdienst worden gemeld.
- b. Het bestuur kan op basis van het ontbreken van bedoelde toestemming weigeren alle gemaakte kosten verbonden aan het herstel van de storing en/of reparatie, te voldoen.

3.4 Parkeergarage

- a. Zowel in de parkeergarage als op de hellingbaan gelden de regels van de Wegenverkeerswet.
- b. In de garage mag slechts stapvoets worden gereden.
- c. Het is niet toegestaan de parkeergarage te gebruiken met een voertuig waarvoor geen WA-verzekering is afgesloten.
- d. Het is niet toegestaan in de parkeergarage reparaties (uitgezonderd die nodig zijn voor het verhelpen van storingen) aan voertuigen te verrichten of olie te verversen. Olievlekken op de parkeerplaatsen dienen door de eigenaren zo spoedig mogelijk te worden verwijderd.
- e. Het is niet toegestaan om winkelwagentje in de parkeergarage of in de fietsenstalling te laten staan.
- f. Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor het schoonhouden van de garage.

4. GEBRUIK PRIVÉ GEDEELTEN

4.1 Antennes

Eigenaren kunnen indien gewenst een kleine schotelantenne bevestigen op het eigen woongedeelte, mits de schotel niet zichtbaar is voor de overige bewoners.

4.2 Gebruik van terrassen en balkons

- a. Het is niet toegestaan om buiten de gevel bloembakken of andere zware voorwerpen te hangen die een gevaar kunnen opleveren voor winkelend publiek.
- b. Het is niet toegestaan huisvuil, GFT-afval en papierafval te bewaren of op te slaan op de balkons of de terrassen.

4.3 Vorst en afwezigheid

- a. Het verdient aanbeveling om bij (langere) afwezigheid een van de mede-eigenaren het tijdelijk adres mee te delen die in geval van nood (brand, waterlekkage, bevriezing enz.) alarm kan slaan en eventueel zich toegang tot de woning kan verschaffen.
- b. Bij sneeuw en ijsel dient iedere eigenaar het openbaar gebied voor de eigen woning zo snel mogelijk schoon te vegen.

4.4 Zonwering en horren

De eigenaren zijn gerechtigd om zonwering en/of horren te bevestigen aan de woning, mits de constructie aan een aantal voorwaarden voldoet:

- de kasten dienen van metaal te zijn en de RAL-kleur 7043 te hebben met 30% glans.
- in ingeklapte toestand mag het doek van de zonwering niet zichtbaar zijn.
- de constructie moet op een vakkundige wijze zijn bevestigd ter voorkoming van stormschade.

4.5 Onderhoud stucgevel

Indien u de stucgevel van uw woning wilt schilderen dient u zich te houden aan de kleuren zoals aangegeven in de Kleurenstaat d.d. 31-05-2006:

- Wit: RAL9010
- Lichtblauw: STO35335

4.6 Airco's

Het is niet toegestaan airco's aan de buitengevel te plaatsen. Airco's mogen uitsluitend op het dak of dakterras geplaatst worden. Hierbij dienen de geluidseisen conform het bouwbesluit van april 2021 in acht te worden genomen. Bekabeling die langs de muren loopt dient uit het zicht te worden weggewerkt.

4.7 Zonnepanelen

Eigenaren kunnen indien gewenst zonnepanelen plaatsen op de daken, met uitzondering van het Kanteel. De installatie van zonnepanelen dient door een gecertificeerde partij plaats te vinden. Vóór plaatsing dient hiervan het bestuur op de hoogte gesteld te worden.

4.8 Buitenzijde appartementen

Het is de eigenaren niet toegestaan zonder toestemming van de Algemene Ledenvergadering het buiten-uiteerlijk van het privégedeelte te (laten) veranderen.

5. HET BESTUUR

5.1 Samenstelling

- a. Het bestuur van de VvE Citadel bestaat uit een voorzitter, een plaatsvervangend voorzitter en een aantal door de leden vast te stellen leden. Zij worden tijdens de Ledenvergadering gekozen voor de duur van drie jaar, tenzij de vergadering anders besluit. Omwille van de continuïteit wordt er een rooster van aftreden opgesteld.
- b. De bestuurs- en commissieleden krijgen geen vergoeding voor de tijd die zij aan dit werk besteden.
- c. Voor gevallen waarin het huishoudelijk reglement niet voorziet, beslist het bestuur.

5.2 De commissies

- a. De leden van de VvE kiezen tijdens de jaarlijkse Ledenvergadering een kascommissie. Deze kascommissie zal bestaan uit minimaal twee personen die geen zitting hebben in het bestuur. Het is haar taak om de financiën van de vereniging te controleren. Tijdens de Ledenvergadering zal de kascommissie verslag uitbrengen.
- b. Het bestuur kan zich laten bijstaan door commissies. Leden van deze commissies worden in de Ledenvergadering benoemd en rapporteren aan het bestuur. De commissies zijn gerechtigd, na overleg met het bestuur, rechtstreeks met de eigenaren te communiceren teneinde snel en efficiënt te werk te kunnen gaan.

5.3 Bestuursbesluiten

- a. Het bestuur is bevoegd in het geval van calamiteiten of in andere spoedeisende situaties, zonder toestemming van de Ledenvergadering het besluit te nemen uitgaven te doen. Deze uitgaven mogen totaal niet meer dan maximaal 10% van de lopende begroting bedragen. Een dergelijk besluit wordt schriftelijk vastgelegd. De voorzitter ondertekent dit besluit.
- b. Opdrachten voor uitvoering van besluiten van de VvE, kunnen door de administrateur slechts schriftelijk worden verstrekt.
- c. Het bestuur beheert de kleine kas van maximaal € 500,- voor het doen, of laten doen van kleine reparaties of voor andere noodzakelijke algemene kosten.

5.4 De administrateur

- a. De VvE benoemt een administrateur.
- b. De administrateur beheert de rekening ten behoeve van de servicekosten om het gebouw te onderhouden. De administrateur int de verplichte maandelijkse bijdrage van iedere eigenaar. Bij het in gebreke blijven van een eigenaar is de administrateur gerechtigd aanmaningskosten in rekening te brengen.
- c. Bindende overeenkomsten, die de administrateur aangaat, moeten vooraf ter goedkeuring aan het bestuur zijn voorgelegd.
- d. De administrateur is bevoegd lopende verplichtingen, die bij de begroting door de VvE zijn vastgesteld, te voldoen. Voor buiten de begroting vallende uitgaven heeft de administrateur schriftelijke goedkeuring van het bestuur.

5.5 De algemene ledenvergadering

- a. De leden worden in eerste instantie per mail of per schriftelijke mededeling, minimaal 17 dagen van te voren fictief uitgenodigd voor een vergadering. Daarna volgt een tweede uitnodiging voor een vergadering.
- b. Besluiten die tijdens deze vergadering worden genomen zijn bindend, onafhankelijk van het aantal aanwezige leden.
- c. Aanvullingen of wijzigingen van dit reglement kan geschieden door de ledenvergadering met een meerderheid van twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen.

5.6 Boeteclausule

- a. Bij overtreding van de wet, de splitsingsakte of dit reglement door eigenaren zal de administrateur de betreffende eigenaar een schriftelijk aangetekende waarschuwing toesturen en hem wijzen op de overtreding.
- b. Indien de overtreding langer dan 30 dagen voortduurt nadat de schriftelijk aangetekende waarschuwing is verzonden, kan het bestuur een boetebedrag opleggen van ten hoogste 500 euro. De administrateur zal hiervan de overtreder op de hoogte stellen en het boetebedrag innen.

Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld in de ledenvergadering van 3 december 2007.

- Punt 4.5 is toegevoegd en akkoord bevonden tijdens de ALV van 25-06-2019.
- Punt 4.6 en enkele aanpassingen ter modernisering van het reglement zijn toegevoegd en akkoord bevonden tijdens de ALV van 09-05-2022.
- Punten 3.2 lid k,l en m, punt 4.7, punt 4.8 en punt 5.6 zijn toegevoegd en akkoord bevonden tijdens de ALV van 05-03-2025.