

Inleiding

De Vereniging van Eigenaren van Minidorp in de Stad is voortgekomen uit de Stichting Minidorp in de Stad, welke als statutair doel had het realiseren van woningen als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

De vereniging heeft ten doel het beheer van het gebouw en de tuin, met uitzondering van de privé-gedeelten. Tevens het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. Voorts heeft de vereniging nog de navolgende doelstelling: Het basisprincipe is dat er een respectvolle sociale relatie is tussen de bewoners; zelfstandigheid en zelfredzaamheid wordt gekoppeld aan saamhorigheid. In dit opzicht wordt bij **verandering van eigenaar, door verkoop of verhuur** gezocht naar 'gelijkgestemde bewoners'.

Er wordt gestreefd naar een goede verhouding tussen: individuele vrijheid, respect voor elkaars privacy, goed nabuurschap, iets voor elkaar betekenen en een beschermd woonklimaat. Tevens wordt er beoogd de gemeenschappelijke ruimten te onderhouden met het oogmerk dat deze plaatsen veilig en hygiënisch door allen gebruikt kunnen worden. Van de eigenaren/bewoners wordt een gemeenschappelijk gedragen verantwoordelijkheid en de bereidheid naar vermogen bij te dragen aan de doelstelling verwacht. Al deze intenties worden ondersteund door een formele regeling in de splitsingsakte en huishoudelijk reglement, waarbij geldt dat deze naar redelijkheid en billijkheid worden uitgelegd en toegepast.

De reglementen bij de splitsingsakte zijn gebaseerd op het modelreglement 2017(MR 2017) opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Dit modelreglement is vastgesteld bij een akte verleden op 19 december 2017 voor mr. H.M. Kolster, notaris te Rotterdam. MR 2017 vormt na passeren van de akte op 31 augustus 2018 een onderdeel van de statuten van de vereniging. MR 2017 wordt hierna genoemd, de reglementen bij de splitsingsakte.

Algemeen

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaren/bewoners van het gebouw De Werf aan De Werf van Gips te Dordrecht, de vereniging Minidorp in de Stad. De begrippen zijn overeenkomstig die welke zijn genoemd in artikel 1 van de reglementen bij de splitsingsakte. Het Huishoudelijk reglement (HHR) zal nooit de regels van de reglementen bij de splitsingsakte overstemmen. Het HHR geeft extra aanvullingen of benadrukt delen van het reglement bij de splitsingsakte. Het is daarom belangrijk de reglementen bij de splitsingsakte goed door te lezen.

Artikel 1

Een eigenaar/bewoner mag geen onredelijke hinder, waarbij inbegrepen geluidshinder, aan andere eigenaren of bewoners toebrengen. Gebruik voor beroepsmatige erotiek, amusement, pension of kamerverhuur is verboden.

Artikel 2

Iedere eigenaar/bewoner dient er voor in te staan dat hij/zij, zijn/haar huisgenoten en personeel de bepalingen en regels in dit reglement naleven.

Artikel 3

De medeverantwoordelijkheid van eigenaren/bewoners voor de veiligheid in het gebouw brengt met zich mee dat zij zoveel mogelijk voorkomen dat ongewenste personen het gebouw betreden en dat zij zorgvuldig zijn met uitgifte en uitleen van sleutels.

Artikel 4

Bij geplande langere afwezigheid moet een eigenaar in elk geval opgeven wie is aangewezen om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe de noodzaak ontstaan.

Te denken valt hierbij aan brand, bevriezing, lekkage, enz. Het bestuur houdt een lijst bij van sleutelbewaarders.

Gebruik van gemeenschappelijke gedeelten

Iedere eigenaar/bewoner is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook wanneer die zich in zijn privé gedeelte bevinden. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaren en bewoners.

Artikel 5 Overlast; geluid en visueel

- a. Iedere eigenaar/bewoner is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn.
- b. De wanden en/of plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet zonder toestemming van de Vergadering van Eigenaren (VvE), hierna genoemd Vergadering worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen of andere voorwerpen, en het aanbrengen van decoraties en dergelijke.
- c. De eigenaren/bewoners moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen dat de gemeenschappelijke ruimten schoon en netjes worden gehouden.
- d. In de brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk enz. mag niet in de trappenhuisen of de hal worden gedeponerd.
- e. In de gemeenschappelijke ruimten, inclusief de tuin geldt een rookverbod.
- f. Huisdieren zijn niet toegelaten in gemeenschappelijke ruimten, mits aangeliind zijn hallen, gangen en lift, hierop een uitzondering.
- g. **Hulphonden en/of blindengeleidehonden zijn overal toegestaan.**

Artikel 6 Onderhoud

- a. De eigenaar/bewoner is verplicht het plaatsen van steigerwerk t.b.v. reiniging en/of onderhoud van de gevels en ruiten toe te staan.
- b. Reparaties of andere werkzaamheden aan het pand gaan via een Technische Commissie (TC) en mogen zodoende niet zelfstandig uitgevoerd worden
- c. **De eigenaar/bewoner van appartement nummer: 330, 338 en 346 is verplicht toegang te geven tot zijn/haar berging om, indien noodzakelijk, bij de kruipruimte te kunnen komen. Berging moet zo ingericht worden dat het luik naar de kruipruimte kan worden geopend om makkelijk en snel onder de vloer te kunnen komen.**
- d. Onderhoud **en vervanging** van de zonnepanelen, screens en de zonneschermen op de eerste verdieping komt voor rekening van de VvE.

Artikel 7 Parkeergarage

- a. Het is in de garage alleen toegestaan om een vervoermiddel te parkeren op de daartoe bestemde plaats en fietsen mogen alleen **tegen de daartoe bestemde fietsenbeugel geplaatst worden. Per appartement mogen er niet meer dan 2 fietsen geplaatst worden. Bij gebruik van een scootmobiel is parkeren alleen toegestaan op de plaats naast de fietsenbeugel. Het plaatsen van een scootmobiel gaat altijd in overleg met het bestuur/TC, omdat het mogelijk is dat de indeling van de rijwielopstelling hiervoor wat aangepast moet worden.**
- b. Onderhoud c.q. reparatie aan vervoermiddelen is toegestaan mits hierdoor geen vervuiling of overlast ontstaat.
- c. Het is toegestaan, de eigen parkeerplek incidenteel door een niet bewoner van De Werf te laten gebruiken, mits de eigenaar daar zelf op toeziet. De eigenaar blijft verantwoordelijk.
- d. Bij afwezigheid van de eigenaar en bij langdurig in gebruik geven van de parkeerplaats aan derden is het nodig dat dit bekend is bij de eigenaren/bewoners. Zodat men weet wie men in de garage kan tegenkomen. **Dit kan bekend gemaakt worden via ons algemeen communicatiemiddel (app, mail, publicatiebord of anderszins).**

Artikel 8 Veiligheid

- a. Het is niet toegestaan de deuren van de technische ruimten van de liftinstallaties, hydrofoor, elektriciteitsinstallaties etc. te openen. Hiertoe is alleen een TC bevoegd.
- b. Uit het oogpunt van veiligheid is het niet toegestaan om op enigerlei wijze de doorgang door de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, door het plaatsen van voorwerpen of andere obstakels b.v. scootmobiel, kinderwagens, vuilniszakken en al of niet verplaatsbare bloembakken daaronder begrepen, te belemmeren.
- c. In verband met geldende gemeentelijke voorschriften dienen de brandvertragende deuren altijd gesloten te zijn.

Artikel 9 Tuinhuis, tuin, logeerkamer en atelier

- a. Het verhuren van de ruimten aan een niet bewoner van De Werf is niet toegestaan.
- b. Aan eigenaren/bewoners van De Werf wordt het gebruik van onze specifieke gemeenschappelijke ruimten toegestaan zonder tijdslimiet, mits er geen overlast plaats vindt.
- c. In het atelier mogen tussen 22:00 en 8:00 uur geen luidruchtige activiteiten, zoals timmeren, zagen, boren enz. plaatsvinden.
- d. Gebruik van het tuinhuis voor privédoeleinden kan alleen in overleg met de eigenaren/bewoners van De Werf en wordt gereguleerd middels een agenda. Om geluidsoverlast te beperken wordt verwacht dat de gebruiker er op toeziet dat na 23:00 uur het geluid gedempt wordt.
- e. Voor gebruik van de logeerkamer wordt eveneens een agenda gemaakt. In de Vergadering wordt bepaald hoe die agenda gehanteerd wordt.
- f. Na gebruik dienen alle ruimten altijd schoon, opgeruimd en met verschoond beddengoed weer achtergelaten te worden.
- g. Het is niet toegestaan zonder toestemming van de beheercommissie wijzigingen aan te brengen in de beplanting van de daktuin.

Artikel 10 Overig

- a. De naamplaatjes op het bellenbord c.q. de brievenbussen worden door de VvE verstrekt en aangebracht.
- b. Een naambord naast de eigen voordeur is naar keuze toegestaan.
- c. In geval van verhuizing of bezorgen van meubels enzovoort, is het verplicht de TC te waarschuwen zodat tijdig liftwand bescherming in de lift aangebracht kan worden.

Gebruik van de privé gedeelten

Iedere eigenaar en bewoner dient het privé gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan in de splitsingsakte gegeven bestemming. Een daarvan afwijkend gebruik is slechts geoorloofd met toestemming van de Vergadering.

Artikel 11 Contactgeluiden

- a. Om hinderlijke contactgeluiden te beperken, is in gebouw De Werf een zwevende vloerisolatie geplaatst met een demping van 15 tot 20 dB. Om deze isolatie te garanderen mag bij het plaatsen van een harde vloerbedekking deze alleen gelegd worden volgens de norm zoals bepaald in het vademecum van Isover blz.51. Zie bijlage 1
- b. Voor het plaatsen van de plinten is het belangrijk dat deze de isolerende werking van de afwerkvloer niet tegengaan en de geluidsreductie gegarandeerd blijft.
 - Gebruik voor het bevestigen van de plinten aan de muur een HighTack montagekit. Deze kit heeft een dempende werking.
 - Parket/laminaatvloer/pvc; de plinten mogen niet 'koud' op de vloer geplaatst worden. Hiervoor zijn plinten op de markt met een rubberstrip aan de onderkant. Deze mogen 'strak' op de parket/laminaat vloer geplaatst worden om een kier en daardoor vervuiling uit te sluiten. Elastisch blijvende kit is bij laminaatvloeren of houten- parket- en PVC-vloeren niet geschikt.
 - Vloerbedekking en tegelvloeren; plinten moeten 1à2 mm vrij van de vloer blijven en op deze vloer is het wel mogelijk om de kier dicht te kitten met een elastisch blijvende kit.

- c. Om de werking van de zwevende vloer te waarborgen, geluidlekkage in welke vorm dan ook uit te sluiten en lekkage van b.v. verwarmingsleidingen te voorkomen is het absoluut niet toegestaan in de vloer te boren en/of te timmeren.

Artikel 12 Onderhoud

- a. Iedere eigenaar/bewoner is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. Denk hierbij aan stankoverlast door verontreiniging, gevaar van wateroverlast door verstopping.
- b. Aanvulling op artikel 30.6 van de reglementen bij de splitsingsakte; dit geldt niet voor bij de bouw aangebrachte tegels.

Artikel 13 Niet geoorloofd

- a. De eigenaar/bewoner is niet bevoegd, behoudens schriftelijke toestemming van de Vergadering, om zonwering of een windscherm aan te brengen. Aan een eventuele toestemming kunnen voorschriften omtrent kleur, vorm, omvang, te plegen onderhoud en wijze van aanbrengen worden verbonden.
- b. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik, bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare dan wel verontreinigende stoffen en/of materialen is uitsluitend geoorloofd na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur, onder de in het splitsingsreglement gestelde voorwaarden. Kleine gasfles, bijvoorbeeld uit caravan, is toegestaan.
- c. Opslag van vuurwerk, anders dan voor normaal huishoudelijk gebruik bij de jaarwisseling, is niet toegestaan.
- d. Het is niet toegestaan in de buitengevel te boren (aantasting van de regenjasfunctie) Het overdekte balkon op het zuiden vormt hierop een uitzondering.
- e. Een elektrische afzuigkap aan brengen op het kanaal van het centrale afzuigstelsel is ongeoorloofd, aangezien hierdoor het stelsel wordt ontregeld.
- f. **In verband met mogelijke verstopping is het niet toegestaan om vochtige billendoekjes of anderszins, uitgezonderd WC-papier, door het riool te spoelen.**

Artikel 14 Gebruik van balkon en terrassen

Bij het gebruik van privé woon- en bergruimte, tuin, balkons en terrassen inbegrepen, zal een ieder er zorg voor dragen dat binnen de grenzen der redelijkheid:

- a. Andere eigenaren/bewoners hierdoor geen hinder of overlast ondervinden.
- b. Het aanzien van deze ruimten van buitenaf gezien geen inbreuk maakt op het geheel, b.v. door het plaatsen van een schutting, wind en terrasschermen, (schotel-)antennes enz.
- c. Voor anderen geen overlast ontstaat door onjuist gebruik van of te weinig aandacht voor de gemeenschappelijke voorzieningen/gedeeltes.

In dit verband geldt tevens, dat:

- d. In de tuinen en op de balkons en terrassen geen konijnen, kippen, duiven etc. gehouden mogen worden.
- e. Het ongewenst is en zeer wordt afgeraden vanaf het balkon vogels te voeren gezien het grote risico van bevuiling van ramen en balkons door uitwerpselen van deze dieren.
- f. Op de balkons geen wasgoed, kleden, dekens enz. mag worden gedroogd resp. gelucht zodanig dat dit over de balkonhekken hangt of er buiten steekt.
- g. Plantenbakken alleen mogen worden opgehangen aan de binnenkant van het balkonhek en wel onder de bovenrand.
- h. Airco's, deze zo geluidsarm als mogelijk, geplaatst mogen worden maar zoveel mogelijk uit het zicht.
- i. Balkons zodanig gebruikt en schoongehouden worden dat er geen zaken op ondergelegen ruimte terecht komt. In goed overleg met de eigenaar/bewoner van de ondergelegen ruimte kan hiervan worden afgeweken voor noodzakelijk onderhoud.
- j. Het is niet geoorloofd om op een (dak-)terras, een balkon dan wel in of op een andere buitenruimte behorend tot het privégedeelte in een houtkorf of op andere wijze een openvuur te stoken. Barbecueën op houtskool, gas of elektriciteit is wel toegestaan.
- k. Op het balkon is de maximale belasting mogelijk van 250kg/m²

Artikel 15 Toestemming met voorwaarden

- a. Het houden van huisdieren is toegestaan als de houder er voor zorgt dat deze geen (geluid)overlast bezorgen aan eigenaren/bewoners. Het aantal honden en katten mag de hoeveelheid van 2 niet overschrijden. Het houden van kleine gekooide dieren, mits deze niet kunnen ontsnappen, is toegestaan. Uitgesloten zijn reptielen.
- b. Het boren, zagen, timmeren en verrichten van andere klussen die harde geluiden veroorzaken is toegestaan buiten de periode tussen 22 en 8 uur.

Artikel 16 Bedrijfsvoering

Als een appartement naast bewoning tevens bestemd is voor de uitoefening van een bedrijf(je) gelden hierbij nog de volgende bepalingen:

- a. Een appartement heeft een woonbestemming en een bedrijf-aan-huis mag, mits dit de woonbestemming niet aantast. Met andere woorden; de woonbestemming blijft het hoofd doel. Grootschalige bedrijfsvoering is niet toegestaan. Een bedrijf mag geen overlast geven.
- b. De gebruiker moet zorgen voor het verkrijgen van de eventueel door de overheid vereiste vergunningen en/of ontheffingen.
- c. Leidt de aard van het bedrijf tot een hogere dan normale premie voor de opstalverzekering, dan komen de daaruit voortvloeiende kosten voor rekening van de eigenaar die het bedrijf uitoefent.
- d. Het aanbrengen van reclame, belettering, naamsaanduidingen, in welke vorm dan ook, is niet toegestaan, met uitzondering van de plek naast de eigen voordeur.

Artikel 17 Gebruik door derden

- a. Ingebruikgeving van het appartement voor onbepaalde tijd aan derden is toegestaan, mits de bepaling van artikel 37 van de reglementen bij de splitsingsakte wordt nageleefd. Het appartement mag echter dan alleen als woonbestemming gebruikt worden.
- b. Alle nieuwe bewoners worden door de eigenaren van het betrokken appartement voorgesteld aan het bestuur. De nieuwe bewoners moeten schriftelijk bevestigen dat ze het reglement bij de splitsingsakte en het HHR kennen en de bepalingen ervan na zullen leven.

Artikel 18 Verkopen van woning

- a. Voor overdracht van het appartementsrecht volgens de bepalingen van artikel 42 van de reglementen bij de splitsingsakte worden, nieuwe eigenaren door de oude eigenaren voorgesteld aan het bestuur.
- b. Van de nieuwe eigenaar wordt gevraagd om een getekende verklaring af te geven dat men de bepalingen van het reglement bij de splitsingsakte en het HHR heeft gelezen en zal naleven. Van de oude eigenaar wordt verwacht dat hij de doelstelling van de VvE heeft kenbaar gemaakt en uitgelegd.
- c. Er wordt een wachtlijst van aspirant kopers gehanteerd die onze doelstelling onderschrijven, het verdient de voorkeur eerst deze personen te benaderen.

Overige bepalingen

Artikel 19 Financiën

- a. De Vergadering benoemt een kascommissie, bestaande uit 2 eigenaren. Deze voert de in artikel 63.2 van de reglementen bij de splitsingsakte genoemde taken uit.
- b. De eigenaren zijn verplicht om het verschuldigde maandelijkse voorschotbedrag als bedoeld in artikel 15.2 van de reglementen bij de splitsingsakte, op de eerste van de maand per automatische overschrijving te voldoen op de rekening van de VvE.
- ~~c. In aanvulling op artikel 57.5 en 57.6 van de reglementen bij de splitsingsakte wordt bij elke financiële transactie een handtekening van twee bestuursleden vereist.~~

Artikel 20 Algemene ledenvergadering(ALV)

Volgens artikel 51 van de reglementen bij de splitsingsakte zijn de eigenaren stemgerechtigd. Door de eigenaren van De Werf is het besluit genomen om een gelijke verdeelsleutel te hanteren per appartement, eigenaren hebben hierdoor voor één elfde deel stemrecht op de **ALV**.

- a.* Stemming kan bij volmacht geschieden; volmacht afgeven aan andere eigenaar zijnde geen bestuurslid. Zie voor verdere bepalingen artikel 53/54 van de reglementen bij de splitsingsakte.
- b.* Besluiten over het beheer van de algemene ruimtes; tuinhuis, daktuin, logeerkamer en atelier, zal geschieden met 2/3 meerderheid van stemmen, zodat het besluit breed gedragen wordt.
- c.* De Vergadering is bevoegd commissies in te stellen onder vaststelling van hun taakomschrijving.
- d.* De Vergadering benoemt een Technische Commissie (TC) die onder verantwoordelijkheid van het Bestuur zorg draagt voor het beheer van de technische installaties en het onderhoud van het gebouw.

Artikel 21

In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement of het reglement van splitsing niet voorziet, beslist de Vergadering van Eigenaren. Aldus vastgesteld in de vergadering van eigenaren d.d. 17 januari 2020

Bijlage 1

Isover Vademecum blz. 51

8.1 Harde vloerafwerking vrijhouden van wanden en leidingen

Indien harde vloerafwerking contact maakt met het opgaande werk (wanden, leidingen e.d.) verslechtert de contactgeluidisolatie van de vloer. Let daarom op de onderstaande punten:

- Harde vloerafwerkingen zoals plavuizen, natuursteen en parket, mogen geen enkel contact maken met het opgaande werk. Houd daarom langs alle randen van de vloerafwerking in horizontale richting 8 tot 10 mm vrij.
- Bevestig plinten aan de wand en maak hierbij geen contact met de vloer.
- Bij reparatie van een rand van de vloer mag de reparatiemortel geen contact maken met het opgaande werk.
- Bij wijzigingen aan de wandafwerking, zoals stucwerk of betegeling, is het essentieel dat de wand geheel vrij blijft van de vloer. Verwijder direct resten cement, pleisterwerk e.d. van de verende kantstrook rondom de dekvloer.

8.2 Niet verend op verend!

Twee verend opgelegde constructies op elkaar kunnen elkaar beïnvloeden. In veel gevallen zal de contactgeluidisolatie van zo'n combinatie zelfs slechter worden dan van de oorspronkelijke verend opgelegde dekvloer alleen! Let daarom op de onderstaande punten:

- Pas op een verend opgelegde dekvloer geen 'zwevend' parket of 'zwevend' laminaat toe. Bevestig zo'n vloerafwerking direct zonder verende tussenlaag op de dekvloer.
- Een zachte vloerafwerking (bijv. tapijt) op een verend opgelegde dekvloer verslechtert de geluidisolatie nooit.
- Breng niet nóg een verend opgelegde dekvloer aan op een bestaande verend opgelegde dekvloer.

Bovenstaande punten dienen een vast onderdeel te zijn van het reglement van de verenigingen van eigenaren en van huurcontracten tussen huurder en verhuurders.