

Huishoudelijk Reglement

Artikel 1. Definities en afkortingen

In het huishoudelijk reglement wordt verstaan onder:

- a. Akte: Akte van Splitsing, gepasseerd op 4 april 2007 ten kantore van mr. Richard van Heukelem, notaris te Capelle aan den IJssel.
- b. Vereniging: de Vereniging van Eigenaars.
- c. Vergadering: de Vergadering van Eigenaars, het hoogste orgaan binnen de Vereniging.
- d. Bestuurder: het bestuur van de Vereniging, zoals bepaald in het Burgerlijk Wetboek.
- e. Splitsingsreglement: het 'Splitsingsreglement bij splitsing in appartementsrechten', vastgesteld op twee januari 1992.
- f. Reglement van Splitsing: het reglement, bedoeld in artikel 5:112 van het Burgerlijk Wetboek, dat de bepalingen bevat waaraan iedere eigenaar zich dient te houden. Als uitgangspunt geldt het Splitsingsreglement, dat bij akte op onderdelen is gewijzigd.
- g. Huishoudelijk Reglement: het reglement dat door de Vergadering wordt vastgesteld waarin die zaken worden geregeld die naar het oordeel van de Vergadering regeling behoeven.
- h. Bestuurder: een uit de Eigenaars samengestelde en door de Vergadering benoemde commissie die de belangen van de VVE behartigt.
- i. Voorzitter: de voorzitter van de Vereniging tevens voorzitter van de Vergadering en van de bestuurder.

Artikel 2. Algemeen

- a. De Vereniging is opgericht door het passeren van de Akte van Splitsing op 4 april 2007 ten kantore van mr. Richard van Heukelem, notaris te Capelle aan den IJssel. De vereniging draagt de naam: Vereniging van Eigenaars Wilhelminapark.
Zij is gevestigd te Oosterhout, gemeente Oosterhout, Everdenberg 101 t/m 155 en 301 t/m 355, 4902 TT Oosterhout, kadestraal bekend G nummer 2865, G nummer 2867 en G nummer 2884 .
- b. Leden zijn zij, die door koop eigenaar zijn geworden van één der appartementsrechten van het appartementencomplex.
- c. Daar waar in dit reglement rechten en plichten van de Eigenaars worden omschreven, zijn deze eveneens van toepassing op gezinsleden en gebruikers van het appartementsrecht.
- d. Eigenaars en gebruikers dienen zich te houden aan de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek, de Akte, het splitsingsreglement en het Huishoudelijk Reglement.
- e. De Eigenaars en gebruikers worden ingeschreven in een register, conform artikel 42 van het Splitsingsreglement.

Artikel 3. Bestuur

- a. Het bestuur van de Vereniging wordt door de Vergadering benoemd en kan ten allen tijde worden ontslagen. Zijn taken en bevoegdheden worden door de Vergadering vastgesteld in overleg met de bestuurder en vastgelegd in een aparte overeenkomst.
- b. De voorzitter van het bestuur en van de Vergadering wordt door de Vergadering benoemd.
De voorzitter leidt de vergaderingen van de Vereniging.

Artikel 4. Commissies

- a. De Vergadering kan één of meer commissies, met een omschreven taak, instellen. De leden worden benoemd door en uit de Vergadering. De leden van de commissies zijn verantwoording verschuldigd aan de Vergadering.
- b. De kascontrolecommissie bestaat uit twee leden en controleert jaarlijks het eindverslag van de bestuurder. Zij biedt haar bevindingen in een schriftelijk verslag aan de Vergadering aan. De zittingsperiode bedraagt twee jaar. De leden treden afwisselend af. (Ieder jaar treedt één lid af en wordt een nieuw lid benoemd door de Vergadering). Een aftredend lid kan zich herkiesbaar stellen.
De kascontrolecommissie controleert tevens de uitgaven gedaan door de bestuurder (de kleine kas).

Artikel 5. Vergadering

- a. Jaarlijks vóór 1 juli vindt een Jaarvergadering plaats waarin de exploitatierekening over het afgelopen boekjaar door de bestuurder wordt voorgelegd en waarin de definitieve bijdrage door iedere eigenaar over het afgelopen boekjaar en de begroting over het aangevallen boekjaar worden vastgesteld.
- b. Het boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- c. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls de bestuurder of de voorzitter dat noodzakelijk acht, alsmede indien tenminste drie Eigenaars van de Vereniging, onder nauwkeurige opgave van de te behandelen punten, dit schriftelijk verzoeken aan de bestuurder. In het laatste geval besluit de Vergadering wie de kosten van de vergadering draagt.
- d. Jaarlijks, tenminste vijftien dagen voor de Jaarvergadering, stelt de bestuurder alle Eigenaars in het bezit van:
 - * de opgave van de punten der agenda alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering
 - * het exploitatie-overzicht van het afgelopen boekjaar
 - * de stand van zaken betreffende de reserveringen voor groot onderhoud en het reservefonds.
 - * het verslag van de kascommissie
 - * de concept-begroting van het aangevallen boekjaar, voorzover deze niet reeds definitief is goedgekeurd in een vorige vergadering
 - * overige door de bestuurder of de voorzitter noodzakelijk geachte stukken.
- e. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet, het Splitsingsreglement of in de Akte geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen.
- f. Het maximum aantal stemmen bedraagt 56 over de algemene zaken en 189 over de parkeerplaatsen en groenvoorziening. Het Huishoudelijk Reglement kan door de Vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal Eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste 38 stemmen (twee/derde van het totaal aantal) kan uitbrengen.
- g. Stemmingen over personen zijn geheim indien tenminste één der stemgerechtigden dat verzoekt.
- h. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de vóór aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst.
- i. Ieder der Eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde al dan niet lid van de Vereniging, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen.

Artikel 6. Financiële middelen en zaken

- a. Besluiten door de Vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal van € 3000,- te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal Eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste 38 stemmen (twee/derde van het totaal aantal) kan uitbrengen.
- b. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij de bestuurder. De bestuurder kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag van € 1000,- te boven gaan, tenzij hij daartoe vooraf door de Vergadering is gemachtigd.
- c. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de bestuurder zonder opdracht van de Vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat hij voor het aangaan van verbintenissen een belang van € 5000,- te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter.
- d. De bestuurder behoeft de machtiging van de Vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van € 10,- te boven gaande.

- e. De bestuurder is gemachtigd door de Vergadering tot het doen van uitgaven voor kleine huishoudelijke zaken tot een totaalbedrag van € 1000,- per boekjaar. De bestuurder legt verantwoording af over de bestede middelen op de Jaarvergadering.
- f. De maandelijksse voorschot-bijdrage dient middels een machtiging tot automatische incasso aan de bestuurder, bij vooruitbetaling op de eerste dag of uiterlijk de vijfde dag van iedere maand te worden voldaan op een daartoe aangewezen rekening ten name van de Vereniging.
- g. Indien een eigenaar een door hem aan de Vereniging verschuldigd bedrag niet binnen een maand, nadat het bedrag opeisbaar is geworden, aan de Vereniging heeft voldaan, is hij zonder dat enige ingebrekestelling is vereist in verzuim en is hij over dat bedrag, van de datum van opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid verhoogd met twee procentpunten, met een minimum van € 5,-. De bestuurder is bevoegd dit bedrag te matigen.
- h. Reageert een eigenaar bij achterstand in betaling niet op een herinneringsnota, dan volgt een eerste aanmaning, verhoogd met administratiekosten, rente en, na instemming van de voorzitter, een boete van € 25,-. Na een tweede aanmaning zal de bestuurder een incassobureau inschakelen en een extra boete opleggen van € 100,-. Incassokosten en eventuele gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten zijn voor rekening van de debiteur. Een boete zoals hierboven aangegeven is niet verschuldigd, indien het niet betalen van de schuld naar het oordeel van de voorzitter niet aan de eigenaar is toe te rekenen.
- i. De Eigenaars zijn voor de in de Akte bepaalde breukdelen verplicht bij te dragen in de schulden en kosten, die voor rekening van de gezamenlijke Eigenaars zijn. Echter de hierna aangeduide kosten en schulden komen voor een gelijk gedeelte voor rekening van de Eigenaars (Akte van Ondersplitsing, artikel 2):
- j. Alle kosten die betrekking hebben op voorzieningen en zaken die uitsluitend ten nutte strekken dan wel dienstbaar zijn aan een privé gedeelte, komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar (Akte van Ondersplitsing, artikel 3).
- k. Indien de eigenaar of gebruiker geen gevolg geeft aan de waarschuwing van de bestuurder waarin de eigenaar of gebruiker wordt gewezen op overtreding van een bepaling van de wet, het Splitsingsreglement of het huishoudelijk reglement, kan de bestuurder de overtreder een boete opleggen van € 25,00, welke boete bij in gebreke blijven binnen drie weken nadat de bestuurder de waarschuwing heeft verzonden en voor elke zeven werkdagen daarna, telkens wordt verhoogd met € 25,00 tot een maximum van € 500,00. Indien de eigenaar of gebruiker niet binnen drie weken nadat de waarschuwing is verzonden de boete heeft betaald, is betrokkene voor elke volgende handeling administratiekosten verschuldigd. De eigenaar of gebruiker is de incassokosten alsmede de buitengerechtelijke en gerechtelijke kosten ten behoeve van de inning van de verschuldigde bedragen verschuldigd aan de V.v.E.

Artikel 7. Huisregels

1. Het is niet toegestaan:

- a. De daken van het gebouw te betreden anders dan samen met of op verzoek van de daartoe bevoegde personen (onderhoudspersoneel, vertegenwoordigers van de bestuurder of van de bestuurder
- b. Het is niet toegestaan auto's, caravans of andere voertuigen op de bij het gebouw gelegen terreinen en de toegangswegen te stallen of te doen stallen met uitzondering van de daartoe bestemde plaatsen langer dan 30 dagen.
- c. Maximum snelheid op het terrein is 30 km uur.
- d. Volgens erfdienstbaarheden II gemeente Oosterhout opgelegde bepalingen F. is het verboden om ons terrein te gebruiken of te doen laten gebruiken voor levering van goederen of diensten rechtstreeks aan particuliere personen.

2. Alle eigenaren zijn verplicht:

- a. beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten te melden aan het bestuur.
- b. zijn / haar privé-gedeelte in goede staat te houden.
- c. Orde en netheid op het terrein.
- d. Parkeren volgens regels BW.
- e. Zich te conformeren aan artikel 35 lid1 t/m 6, artikel 36 en artikel 37 lid 1 en 2. van de Splitsingsakte.

Artikel 8. Boete en sanctie beleid:

- a. Bij niet naleving van de artikel 7, zal het bestuur van de vereniging het lid een boete opleggen (te voldoen aan de vereniging) van ten hoogste € 7500,- voor elke overtreding en van ten hoogste € 500,- voor elke dag de niet-nakoming voortduurt en van ten hoogste € 500,- voor elke dag dat de betreffende eigenaar in gebreke blijft met betaling van de opgelegde boete.
- b. Het Bestuur zal na de constatering van het niet-naleven, de betreffende eigenaar bij aangetekend schrijven sommen alsnog tot naleving over te gaan binnen een bij dit aangetekend schrijven genoemde termijn. Na verstrijken van deze termijn en het voortduren van de niet-naleving is het bestuur vrij over te gaan tot het opleggen van voormelde boete(s).
- c. Indien degene, aan wie een boete is opgelegd, van mening is dat zulks ten onrechte geschiet of dat de boete niet in een redelijke verhouding staat ten opzichte van de overtreding, kan hij tegen het opleggen van de boete, respectievelijk tegen de hoogte daarvan, binnen één maand nadat de boete aan hem ter kennis is gebracht, in beroep gaan bij de ALV. In dat geval kan de ALV met een meerderheid van tenminste twee/derde (2/3) gedeelte van het aantal geldig uitgebrachte stemmen de boete ongedaan maken of verminderen.
- d. De in dit artikel vermelde boetebedragen zullen jaarlijks worden geïndexeerd met het C.B.S. consumentenprijsindexcijfer (CPI) Alle huishoudens, groep totaal dan wel een vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS. het genoemde prijsindexcijfer niet meer hanteert.
- e. Bij overtreding van het huishoudelijk reglement zullen eventuele kosten voortvloeiend uit deze overtreding geheel en uitsluitend hoofdelijk worden verhaald op de veroorzaker en/ of de eigenaar van de bij de overtreding betrokken unit.

Artikel 9. Slotbepalingen

- a. Schade ten gevolge van het niet naleven van de bepalingen van de wet, van het Splitsingsreglement of van dit reglement komt voor rekening van de veroorzaker.
- b. Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover de andere Eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voorzover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten en hij is verplicht voorzover dit redelijk is maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen.
- c. In alle gevallen, waarin het Burgerlijk Wetboek, de Akte, het Splitsingsreglement of dit Huishoudelijk Reglement niet voorzien, beslist de Vergadering.