

# the new citizen

ONGEWOON HUREN

## HUISHOUDELIJK REGLEMENT.

Datum 12-04-2024  
Versie 1.1

---

New Citizen maakt deel uit van de ontwikkeling van het zgn. blok B1, waarin woontorens A-B-C-D-E zijn opgenomen. The New Citizen is woontoren C, en staat los van de woontorens A-B-D-E, die middels een stallingsgarage voor auto's zijn verbonden.

New Citizen heeft 20 woonetages op een begane grond, waarin zijn gelegen: 3 woonappartementen (op begane grond), de hoofdentree, fietsenstallingen en een commerciële ruimte. De plattegronden van de etages 1 t/m 5 zijn identiek. De plattegronden van de 6<sup>e</sup> t/m de 20<sup>e</sup> etages zijn ook identiek, met dien verstande dat de buitenruimten van de 6<sup>e</sup> etage zijn gelegen op het platte dak van de ondergelegen verdieping.

De regels in dit huishoudelijk reglement gelden naast/in aanvulling op de afspraken opgenomen in een eventuele huurovereenkomst (inclusief eventuele algemene bepalingen). Indien een bepaling in dit huishoudelijk reglement in strijd is met de bepaling in de huurovereenkomst, geldt de bepaling uit de huurovereenkomst en is de bepaling in dit huishoudelijk reglement niet van toepassing.

### 1 Definities

<b>Parkeergarage</b>	de ondergrondse parkeergarage gelegen onder de wooncomplexen gelegen aan Plein 1971 2 – 176 (even nummers) / Weverstede 15 – 803 (oneven nummers) in City Nieuwegein, de in- en uitritten daarvan (ook voor zover gelegen boven het maaiveld), de algemene toegang met bijbehorende liftinstallatie, trappenhuis en overig toebehoren alsmede de vluchtrappenhuisen met toebehoren;
<b>Huurder</b>	de gebruiker van een appartement en/of parkeerplaats (degene die het feitelijk gebruiksrecht daartoe heeft). Hieronder wordt tevens verstaan de exploitant en/of gebruiker van een (elektrische) deelauto;
<b>Beheerder</b>	De beheerder van het gebouw/de appartementen zoals omschreven in de huurovereenkomst.

<b>Verhuurder</b>	de partij, dan wel partijen, die als eigenaar, erfpachter of rechthebbende tot een zakelijk genotsrecht, een persoon of personen het gehuurde in gebruik geeft en hiervoor een vergoeding ontvangt.
<b>Auto</b>	een personenauto, zoals bedoeld in Regeling voertuigen; en
<b>Motor</b>	een motor- of bromfiets, zoals bedoel in Regeling voertuigen.
<b>Complex</b>	Ontwikkelploek B1, bestaande uit gebouw A-B-C-D-E, waarvan gebouw A-B-D-E onderling zijn verbonden middels een stallingsgarage voor auto's.
<b>Woning</b>	Een zelfstandige woning in een groter gebouw met gemeenschappelijke voorzieningen.
<b>Algemene ruimte</b>	De entree, lifthal, corridor, gemeenschappelijke verkeerswegen en overige ruimtes die niet tot het gehuurde behoren.
<b>Buitenterrein</b>	Het terrein rond het gebouw.

Bovengenoemde definities kunnen, zonder verlies van hun betekenis, in enkelvoud of meervoud worden gebruikt.

## 2 Algemeen

2.1 De Huurder van een Woning dat deel uitmaakt van het Complex, tevens gebruiker van de algemene en openbare ruimte van het complex. Dit brengt mee dat de Huurder niet alleen verantwoordelijk is voor het appartement, maar ook medeverantwoordelijk voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele Complex.

## 3 Aanvullingen/wijzigingen reglement

3.1 Indien er in dit reglement niet voorzien is in een regeling, kunnen Verhuurder dan wel Beheerder aanvullende regels opstellen; en

3.2 Het is Huurder bekend en Huurder stemt er op voorhand mee in dat het huishoudelijk reglement door Verhuurder of Beheerder kan worden gewijzigd en dat een eventueel gewijzigd huishoudelijk reglement – nadat deze door Eigenaren of Beheerder schriftelijk aan Huurder is toegezonden – van rechtswege in de plaats treedt van het alsdan toepasselijke huishoudelijk reglement. Huurder zal steeds het toepasselijke huishoudelijk reglement naleven.

## 4 Boetes/schadevergoeding

4.1 Indien Huurder in strijd handelt met één of meer bepalingen uit dit huishoudelijk reglement, is desbetreffende Huurder een direct opeisbare boete verschuldigd aan Verhuurder van € 250,- per overtreding, plus een boete van € 25,- voor iedere kalenderdag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € 5.000,- in totaal. De boete ontslaat Huurder niet van de verplichting om alsnog zich alsnog aan de regel(s) uit dit huishoudelijk reglement te houden. Naast de boete is er ook het recht om (aanvullende) schadevergoeding te vorderen; en

4.2 Indien Huurder voor de overtreding ook een boete verschuldigd is op grond van de huurovereenkomst, geldt deze naast/in aanvulling op de boete opgenomen in dit reglement.

---

# WONEN

## 5 Bestemming appartement

- 5.1 Het appartement is bestemd om te worden gebruikt als woning en mag derhalve alleen voor deze bestemming worden gebruikt. Een gebruik dat hiervan afwijkt is slechts geoorloofd met toestemming van de Verhuurder.
- 5.2 Het is niet toegestaan privé gedeelten te exploiteren als pension of kamerverhuurbedrijf, deze in de vorm van short stay (waaronder mede wordt begrepen de kortstondige verhuur via bijvoorbeeld air bnb, dan wel een daarmee vergelijkbare formule) aan derden in gebruik te geven, daarin een seksshop, seksclub of prostitutiebedrijf te faciliteren, daarin kinderdagopvang te faciliteren of daarin een bedrijf te exploiteren waaraan (geluids)overlast voor woningbewoners inherent is, zoals een speelautomatenhal of discotheek.

## 6 Algemene ruimte

- 6.1 De Huurder van een appartemeent heeft als gebruiker van het complex het genot van de algemene ruimte. De Huurder mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de overige Huurders. De Huurder is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen of andere roerende goederen. Zulks is eveneens van toepassing op de bezoekers van de Huurder. De betrokken Huurder is dan ook verantwoordelijk voor overtredingen door zijn/haar bezoekers.
- 6.2 De wanden en plafonds van de gemeenschappelijke gedeelten mogen niet worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen, of voor het aanbrengen van decoraties en dergelijke zonder toestemming van de vergadering van eigenaars.
- 6.3 Huisdieren zijn niet toegestaan in het gehuurde, behoudens uitdrukkelijke (schriftelijke) toestemming van verhuurder.
- 6.4 Het is verboden in de gemeenschappelijke gedeelten te roken en alcohol of drugs te gebruiken.
- 6.5 Bij toekomstige verhuizingen of verbouwingen dienen beschermdekens in de lift te worden aangebracht.

## 7 Bescherming woongenot

- 7.1 Het is verboden geluidsoverlast te veroorzaken, waaronder het doen (af)spelen van audio- apparatuur of anderszins geluid te produceren dat hinderlijk is voor Huurders van de andere appartementen.
- 7.2 Het is verboden tussen 20.00 uur en 08.00 uur werkzaamheden te verrichten die hinderlijk kunnen zijn voor de andere Huurders.
- 7.3 Het aanbrengen van naam- en uithangborden, reclameaanduidingen, uithangborden, windschermen, rolluiken, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, alarminstallaties, luchtbehandelingsinstallaties, koelinstallaties en in het algemeen uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag, slechts geschieden met toestemming van de Verhuurder.
- 7.4 Het aanbrengen van zonweringen is verboden.
- 7.5 De Huurders mogen geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie wordt gewijzigd.
- 7.6 Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de Woning, met uitzondering van de badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), dient te gebeuren volgens de instructie van Verhuurder.
- 7.7 Het is niet toegestaan zonder toestemming van de Verhuurder open vuur-/haardinstallaties aan te leggen.
- 7.8 Het is de Huurder verboden op de balkons te barbecueën/grillen etc. Het is echter wel toegestaan indien men gebruik maakt van een elektrische barbecue of grill.
- 7.9 De gemeente draagt zorg voor de plaatsing van ondergrondse vuilcontainers. Het huisvuil moet hierin worden gedeponereerd. Om stankoverlast te voorkomen dient dit in goed afgesloten plastic zakken te geschieden.
- 7.10 De Huurder dient ervoor te zorgen dat de centrale toegangsdeur bij binnenkomst en vertrek wordt gesloten.
- 7.11 Het is niet toegestaan dat een Huurder buitenschilderwerk laat uitvoeren. Binnen schilderwerk is wel toegestaan.
- 7.12 Het aanbrengen van naamplaatjes op het bellentableau bij de brievenbussen dient in uniforme uitvoering te geschieden en wordt door de Verhuurder geregeld. De kosten voor het aanbrengen van een naamplaatje bij een nieuwe gebruiker wordt betaald door de Gebruiker, het wijzigen van een naamplaatje dient tevens door de Gebruiker te worden betaald.

## 8 Kanalen en leidingen

Het is niet toegestaan:

- Afzuigkappen of wasemkappen voorzien van een motor, alsmede keukenventilators en wasdrogers, aan te sluiten op het (mechanisch) afzuigstelsel en de daarbij behorende kanalen.
- Via de diverse afvoerkanalen voorwerpen of stoffen af te voeren, waarvan verwacht kan worden dat zij verstoppingen, gevaar voor het milieu of andere overlast kunnen veroorzaken.

- In de vloeren van het appartement te boren of te nagelen, in verband met de daarin aanwezige leidingen.

De kosten voor het herstellen van storingen, schade e.d. veroorzaakt door strijdig handelen met de in dit artikel genoemde bepalingen, zijn voor rekening van de Huurder van het betreffende appartement.

## 9 Buitenruimte

- 9.1 Iedere Huurder die recht heeft op het gebruik van een privé gedeelte voor zover bestemd tot patio, (dak)terras of andere buitenruimte, is verplicht deze voor zijn rekening in te richten en te onderhouden met inachtneming van het bepaalde in het Huishoudelijk Reglement.
- 9.2 De (hekken van de) privé (dak)terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken. Tevens zullen op de (dak)terrassen, patio's en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeïing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
- 9.3 Op de privé (dak)terrassen en balkons mogen geen (bouw)werken opgericht worden danwel voorzieningen, speeltoestellen of (al dan niet diepwortelende) beplantingen en dergelijke aangelegd worden, die mogelijk schade aan het onderliggende dak, de ondergelegen waterkerende laag alsmede de ondergelegen privé gedeelten zouden kunnen toebrengen. Indien door toedoen van de Huurder schade als hiervoor bedoeld ontstaat, zullen de kosten van herstel voor rekening van de (desbetreffende) Huurder(s) komen.
- 9.4 Het is niet geoorloofd zonder toestemming van de Verhuurder op de privé terrassen en/of balkons voorwerpen te plaatsen, waardoor het uitzicht van een andere Huurder en het ontvangen van licht en lucht door de ramen en openingen van het gebouw zouden worden belemmerd.
- 9.5 Het is evenmin zonder toestemming van de Verhuurder geoorloofd tegen de muren planten of heesters te laten opgroeien tot voorbij vijftig centimeter beneden het laagste raamkozijn van de eerste verdieping van het gebouw.

---

# PARKEREN

## 10 Algemene regels

- 10.1 Toegang tot de Parkeergarage is verboden voor onbevoegden (artikel 461 Wetboek van Strafrecht). Verhuurder, Huurder en Beheerder mogen onbevoegden geen toegang verlenen (ook niet door middel van het uitlenen van tags, sleutels of

automatische deuropeners). Zij houden zich aan de regels die door de Verhuurder en/of Beheerder zijn opgesteld om toegang door onbevoegden zoveel mogelijk te voorkomen. De Verhuurder en Beheerder dragen zorg voor een zodanig beheer van de toegang(en) tot de Parkeergarage dat het betreden door onbevoegden zoveel mogelijk wordt voorkomen;

- 10.2 De Parkeergarage kan te voet of op/in een voertuig worden betreden. In de Parkeergarage zijn de regels van de Wegenverkeerswet, het Reglement Verkeersregels van de geldende versies van de Wegenverkeerswet, welke in een garage van toepassing zijn, en de daarbij behorende uitvoeringsbeschikkingen van toepassing. De maximumsnelheid is 5 km per uur;
- 10.3 Het is Huurder enkel toegestaan te parkeren op de eigen, toegewezen parkeerplaats;
- 10.4 Indien Huurder zijn parkeerplaats bezet aantreft, dan wel een andere onrechtmatigheid constateert, wordt Huurder verzocht dit direct onder de aandacht te brengen van de overtreder en hiervan tevens melding te maken bij Beheerder onder vermelding van het kenteken van de aangetroffen Auto of Motor, een foto van de aangetroffen situatie en een omschrijving van die situatie;
- 10.5 Het is niet toegestaan een parkeerplaats van een andere Huurder te gebruiken;
- 10.6 De Parkeergarage wordt slechts gebruikt voor het parkeren van Auto's en Motoren en het zich per voertuig of te voet bewegen van en naar de voertuigen e.d. Het is niet toegestaan de Parkeergarage te gebruiken voor enige vorm van opslag van zaken;
- 10.7 Het is de inzittende(n) van een voertuig niet toegestaan om langer in de Parkeergarage te verblijven dan gedurende de tijd die nodig is om het voertuig te parkeren en de garage te verlaten, dan wel om het geparkeerde voertuig te bereiken en de garage uit te rijden;
- 10.8 Gebruiker dient zich in de Parkeergarage te onthouden van luidruchtigheid;
- 10.9 Het is niet toegestaan om de motor van een voertuig onnodig (stationair) te laten draaien;
- 10.10 In de Parkeergarage is het wegwerpen of bewaren van afval verboden. Afval dient direct verwijderd te worden en meegenomen te worden naar buiten de Parkeergarage alwaar het in de daartoe bestemde afvalbakken en -containers moet worden gedeponerd;
- 10.11 Het is niet toegestaan de Parkeergarage te (doen) gebruiken als speelplaats voor kinderen, voor het (doen) beoefenen van sportieve bezigheden (zoals bijvoorbeeld voetballen), voor feesten en partijen of andere bijeenkomsten of voor het uitlaten van huisdieren;
- 10.12 Samenscholing of onnodig ophouden in elke ruimte van de Parkeergarage is verboden;
- 10.13 Het is niet toegestaan om een parkeerplaats te gebruiken als wasplaats;
- 10.14 Een parkeerplaats mag niet gebruikt worden voor het uitoefenen van een transportbedrijf of autoverhuurbedrijf of voor autoverkoop (met uitzondering van de (elektrische) deelauto's). Het zogenaamde sleutelen aan Auto's en Motoren is niet toegestaan buiten het uitvoeren van noodreparaties. De Parkeergarage mag niet gebruikt worden voor de uitoefening van andere vormen van bedrijf of beroep en in het bijzonder niet voor enige activiteit op het gebied van erotiek, drugs en drugsgebruik en gok- en kansspelen;

- 10.15 Het is niet toegestaan de wanden, vloeren, de pilaren en andere delen van de Parkeergarage te bekladden (bijvoorbeeld graffiti) of daarop aankondigingen aan te brengen;
- 10.16 Het is niet toegestaan folders te verspreiden en reclame te maken in de Parkeergarage;
- 10.17 Huurder zal de andere huurders niet hinderen en ongestoord gebruik laten maken van de gemeenschappelijke toe- en opgangen naar de Parkeergarage;
- 10.18 Huurder is gehouden eventueel aanvullende regels, veiligheidsinstructies en voorschriften, welke in de Parkeergarage bekend worden gemaakt (bijvoorbeeld door borden, aanwijzingen en aanduidingen) op te volgen.

## 11 Parkeren

- 11.1 Parkeren is enkel toegestaan in de gehuurde parkeerplaats en binnen de strepen;
- 11.2 Parkeren op de rijbaan of andere gemeenschappelijke gedeelten van de Parkeergarage is niet toegestaan;
- 11.3 Het is niet toegestaan een voertuig zodanig te parkeren dat dit het gebruik van naastgelegen parkeerplaatsen hindert;
- 11.4 Het is niet toegestaan een voertuig van zodanige omvang te parkeren dat de begrenzing van een parkeerplaats wordt overschreden;
- 11.5 Een parkeerplaats is uitsluitend bestemd voor het stallen van een Auto en/of Motor. Op één parkeerplaats mag ten hoogste één Auto worden gestald of twee Motoren. De parkeerplaatsen mogen niet gebruikt worden voor het plaatsen van andere voertuigen en zaken. Indien er in strijd met deze bepaling fietsen, aanhangers of andere voertuigen (zoals bestelauto's, aanhangers, (boot)trailers) of zaken (zoals winkelwagentjes, bagagekarretjes, fietsen, inboedel of andere roerende zaken) worden gestald, zal de Beheerder namens de Verhuurder maatregelen treffen om deze te doen (laten) verwijderen. De kosten hiervan en van de opslag van het voertuig of de zaken elders alsmede eventuele incassokosten komen voor rekening van de Huurder van desbetreffende parkeerplaats; en
- 11.6 Auto's en Motoren mogen nooit zo worden geplaatst dat daardoor de brandblusmiddelen niet optimaal bereikbaar zijn.

## 12 Veiligheid

- 12.1 De in- en uitgangspoorten mogen niet onbeheerd openblijven;
- 12.2 Tassen, elektrische apparatuur en andere waardevolle spullen dienen niet in een in de Parkeergarage geparkeerd voertuig te worden achtergelaten;
- 12.3 Huurder dient een geconstateerde inbraak in de Parkeergarage of een daarin geparkeerd voertuig zo spoedig mogelijk te melden bij de Beheerder;
- 12.4 Indien er sprake is van een inbraak in een voertuig, is het wenselijk dat de eigenaar van het desbetreffende voertuig hiervan aangifte doet bij de politie;
- 12.5 Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat Huurder gebruik maakt van de noodvoorzieningen, tenzij er sprake is van nood;
- 12.6 Vluchtdeuren zijn niet voor regulier gebruik bestemd. Huurders dienen erop toe te zien dat de vluchtdeuren steeds goed gesloten zijn. Het is niet toegestaan om

(vlucht)deuren open te laten staan of te blokkeren, c.q. de deurdrangers buiten werking te stellen;

- 12.7 Het is verboden om in de Parkeergarage te roken, vuur(werk) te ontsteken of een open vuur aan te leggen; en
- 12.8 Bij het oneigenlijk gebruik van de alarmsystemen en blussystemen worden de daardoor veroorzaakte kosten in rekening gebracht bij de veroorzaker.

## 13 Aansprakelijkheid

- 13.1 Het gebruik van de Parkeergarage is op eigen risico;
- 13.2 Verhuurder en Beheerder zijn niet aansprakelijk voor enige aan personen of voertuigen toegebrachte schade, waaronder overlijden, personenletsel, zaakschade of diefstal;
- 13.3 In het bijzonder aanvaarden Verhuurder en Beheerder geen enkele aansprakelijkheid voor diefstal of het verloren gaan van eigendommen van Huurder, noch aanvaarden Verhuurder en Beheerder enige aansprakelijkheid voor welke schade dan ook, aan de eigendommen van Huurder, ter zake van lichamelijk letsel of enige andere schade, direct of indirect voorzaak door of ten gevolge van het gebruik van de Parkeergarage;
- 13.4 Huurder is aansprakelijk voor alle schade veroorzaakt aan de Parkeergarage of de daarbij behorende apparatuur. Schade dient ter plaatse te worden vergoed, tenzij Huurder voldoende zekerheid kan stellen, zulks ten genoegen van de Verhuurder of Beheerder, dat de schade op Huurder kan worden verhaald;
- 13.5 Voor de vaststelling van het bedrag van de schade zal een door of namens Verhuurder of Beheerder opgestelde expertise beslissend zijn. De kosten van deze expertise zijn voor rekening van de veroorzaker van de schade; en
- 13.6 Alle gerechtelijke en buitengerechtelijke kosten die de Verhuurder of Beheerder maken/maakt als gevolg van de door Huurder veroorzaakte schade, of als gevolg van het niet nakomen door Huurder van diens (betalings)verplichtingen, komen voor rekening van Huurder.