

Huishoudelijk Reglement

Vereniging van Eigenaren flatgebouw "De Nieuwe Soos" te Wormerveer

INHOUD:

- I. Inleiding
- II. Definities
- III. Werkwijze bestuur
- IV. Werkwijze kascontrolecommissie
- V. Bepalingen
- VI. Regels ter voorkoming van hinder en overlast
- VII. Verkoop appartementsrecht
- VIII. Slotbepalingen

I. Inleiding

Het wonen in een grote gemeenschap brengt met zich mee, dat regels worden gesteld aan het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en zelfs de eigen ruimte, welke worden voorgelegd in een huishoudelijk reglement.

De bedoeling van dit reglement is het bevorderen van een zo goed mogelijk leefklimaat voor alle bewoners.

Alle eigenaren en bewoners zijn verplicht het huishoudelijk reglement in acht te nemen en medewerking te verlenen aan de uitvoering van besluiten van de vergadering van eigenaren.

Door inachtneming van de navolgende bepalingen kan worden voorkomen dat er klachten over ongerief worden voorgelegd aan de administrateur/beheerder.

II. Definities:

a. **Gemeenschappelijke ruimten:**

Hieronder te verstaan ruimten en grond die blijkens de splitsingsakte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt

b. **Eigenaar:**

De gerechtigde tot een appartementsrecht; daaronder begrepen hij/zij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft..

c. **Gebruiker/bewoner:**

Degene, die het recht van uitsluitend gebruik van een privé gedeelte heeft, anders dan krachtens eigendom of een zakelijk genotsrecht.

d. **De (splitsings)akte:**

Is de akte van appartementen splitsing van 21 september 1979

e. **Reglement van splitsing van eigendom:**

Is het "model reglement" vastgesteld bij akte van 22 februari 1973

f. **De (leden)vergadering:**

Is de Vergadering van Eigenaars flatgebouw "de Nieuwe Soos" te Wormerveer

g. **Het bestuur:**

bestaat uit 5, door de ledenvergadering gekozen, leden, een voorzitter, een plaatsvervangend voorzitter en drie leden.

h. De kascontrolecommissie:

controleert de financiële stukken van de vereniging en bestaat uit een door de vergadering te benoemen aantal leden.

i. De administrateur/beheerder:

is het kantoor dat optreedt als administrateur van de vereniging. Hij draagt zorg voor de uitvoering van de bestuursbesluiten en voert het beheer der financiën. De administrateur wordt benoemd door de vergadering.

III. Werkwijze bestuur

- a. De voorzitter, de plaatsvervangend voorzitter en de 3 bestuursleden (financiële zaken, technische zaken en algemene- en huishoudelijke zaken) worden, in afwijking van het bepaalde in artikel 32 lid 5 van het Reglement van Splitsing van Eigendommen, voor bepaalde tijd door de vergadering benoemd. Een bestuurslid wordt - volgens een vooraf vastgesteld rooster van aftreden - benoemd voor een periode van 3 achtereenvolgende jaren en is herkiesbaar.
- b. Indien van toepassing zal de administrateur voorstellen doen met betrekking tot de meerjarenplanning en na overeenstemming in het bestuur zullen deze voorgelegd worden aan de ledenvergadering. Jaarlijks zal de meerjarenplanning worden bijgesteld aan de hand van zich voordoende ontwikkelingen. De vergoeding voor de bestuurder/administrateur wordt jaarlijks door de ledenvergadering, bij de goedkeuring van de begroting, vastgesteld.
- c. In spoedeisende gevallen kan de administrateur, vooruitlopend op een bestuursvergadering, na overleg met de voorzitter en plaatsvervangend voorzitter, besluiten nemen passende binnen zijn bevoegdheden.
- d. De administrateur beslist over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Hij kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen, die het in artikel 37 lid 2 van de splitsingsakte genoemde bedrag te boven gaan, indien hij hiertoe niet voorafgaand is gemachtigd door de vergadering.
- e. De bestuursleden ontvangen geen vergoeding voor de tijd die zij aan dit werk besteden. De werkelijk gemaakte kosten, zoals porti-, telefoonkosten e.d. kunnen worden gedeclareerd. Aan autokosten kan € 0,27 per km in rekening worden gebracht.
- f. Bestuursleden treden automatisch af indien zij ophouden lid te zijn van de vereniging.

IV. Werkwijze kascontrolecommissie:

- a. Op de jaarlijkse vergadering, waarin de exploitatierekening, balans en de begroting aan de orde komen, benoemt de ledenvergadering een kascontrolecommissie van tenminste twee leden. Deze commissie controleert na afloop van het boekjaar de balans en de exploitatierekening. De administrateur stelt alle gegevens die hiervoor nodig zijn ter beschikking.
- b. De kascontrolecommissie brengt schriftelijk verslag uit over de controle aan de ledenvergadering. Al dan niet op verzoek van de vergadering kan de kascommissie dit verslag mondeling toelichten.
- c. De leden van de kascontrolecommissie worden voor 1 jaar uit en door de vergadering benoemd. Ieder jaar treedt één lid van de kascontrolecommissie af en is herkiesbaar.

V. Bepalingen:

A. Boeteclausule

1. Bij overtreding (dus ook negeren) van een der bepalingen van de Wet, de splitsingsakte, het Reglement van Splitsing van Eigendommen, of dit reglement, hetzij door de eigenaar hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de overtreder een schriftelijke waarschuwing per aangetekende brief sturen en hem wijzen op de overtreding.
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een boete opleggen van maximaal twaalf maal de laatst vastgestelde maandelijkse voorschotbijdrage voor elke overtreding. Deze boete is terstond opeisbaar en zal worden geïnd door de administrateur/beheerder.
3. Een in het vorige lid bedoelde boete, laat onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn. Tevens vormt het opleggen van een dergelijke boete geen beperking ten aanzien van de andere maatregelen, welke de vergadering in dat verband kan nemen krachtens de Wet, de splitsingsakte, of de van toepassing zijnde reglementen.
4. De te verbeuren boetes komen ten bate van het reservefonds van de vereniging.
5. Op het niet of niet tijdig nakomen van financiële verplichtingen van de eigenaar jegens de vereniging, is deze boeteclausule niet van toepassing. Ten aanzien van deze verplichtingen geldt het door de vergadering goedgekeurde Incassoreglement van de administrateur van de vereniging.

B. Voorstellen voor de ledenvergadering

Ieder lid is gerechtigd voorstellen te doen ter behandeling op de ledenvergadering. Deze voorstellen dienen schriftelijk te worden ingediend bij de administrateur en bij de voorzitter van de vergadering.

C. Klachten

1. Klachten en verzoeken om reparaties dienen schriftelijk bij het bestuur of de administrateur te worden ingediend.
2. Alleen bij overmacht en in zeer dringende gevallen kan een klacht mondeling worden ingediend. Zodra dit mogelijk is dient de mondelinge klacht daarna schriftelijk bevestigd te worden.
3. De administrateur stuurt een schriftelijke bevestiging binnen 1 week na ontvangst van de klacht of het verzoek.

D. Spoedeisend onderhoud:

In geval van onduidelijkheid of werkzaamheden voor rekening van de VVE of van de individuele eigenaar dienen te worden uitgevoerd, is de administrateur bevoegd, indien uitstel van de werkzaamheden kan leiden tot extra schade of overlast, opdracht te verstrekken en de kosten eventueel achteraf bij de desbetreffende eigena(a)r(en) in rekening te brengen.

VI. Regels ter voorkoming van hinder en overlast:

Artikel 1

De eigenaar respectievelijk gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en eventueel onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.

Artikel 2

Ter voorkoming van bevuiling van gevels, vensterruiten e.d. mag geen eten worden toegeworpen aan vogels. Het is verboden afval e.d. over de balkons of uit de ramen naar beneden te werpen, kleden, lopers, bezems e.d. buiten de balkons schoon te maken, druipend wasgoed te hangen aan de balkons en/of op de galerijen.

Artikel 3

- a. De eigenaren respectievelijk gebruikers moeten er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bijdragen, dat de gemeenschappelijke ruimten zo zindelijk mogelijk worden gehouden:
 1. Iedere eigenaar/gebruiker is verplicht, om - door hem/haar of door zijn/haar huisdier(en) veroorzaakte - verontreiniging terstond ongedaan te maken;
 2. In de brievenbussen aangetroffen, niet gewenste, drukwerken enz. mogen niet in de gemeenschappelijke ruimten worden gedeponereerd, buiten de daarvoor aangewezen plaats;
 3. Huisvuilzakken mogen uitsluitend in de daarvoor bestemde vuilcontainers aan de westelijke zijde van het gebouw worden gedeponereerd;
 4. Er mag geen afval in het looppad bij de vuilcontainers worden geplaatst;
 5. Het is niet toegestaan "grof vuil" zonder voorafgaande toestemming van de gemeente Zaanstad naast of bij de vuilcontainers te plaatsen.
- b. Herstel van schade ontstaan door oneigenlijk gebruik van de gemeenschappelijke ruimten komt volledig ten laste van de veroorzaker.

Artikel 4

Het is niet toegestaan:

- a. In de gemeenschappelijke ruimten rijwielen (met of zonder hulpmotor), motorrijwielen, kinderwagens of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen. Mochten niettemin rijwielen e.d. worden aangetroffen, dan zal het bestuur een bindende beslissing kunnen nemen, na klacht van diegene, wie de overlast is aangedaan, na partijen gehoord te hebben;
- b. In de berging en in alle gemeenschappelijke ruimten motoren, werktuigen, gereedschappen of goederen, welke door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken of te repareren. Na klacht en na partijen gehoord te hebben, zal het bestuur een bindende beslissing kunnen nemen;
- c. Verwarmingsradiatoren los te koppelen, te verplaatsen of te verwijderen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur;
- d. Op enigerlei plaats in het gebouw, anders dan voor huishoudelijk gebruik, voorradig te hebben: licht ontvlambare of ontplofbare stoffen en materialen die tezamen of in verbinding met andere stoffen of materialen gevaar kunnen



opleveren voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners en voor de veiligheid van het gebouw en de eigendommen, die zich hierin bevinden.

Artikel 5

Het is niet toegestaan:

- a. Wasgoed te drogen aan de buitenzijde van de balkons;
- b. Reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen en ornamenten van de trappenhuis- en/of galerijverlichting te verrichten;
- c. Auto's te parkeren op de trottoirs voor het gebouw, anders dan om te laden of te lossen;
- d. Diepvrieskasten, droogautomaten en andere elektrische apparaten aan te sluiten in de berging zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur;
- e. De daken van het gebouw te betreden;
- f. Binnen de entree van het gebouw rijwielen of soortgelijke storende voorwerpen te plaatsen;
- g. Schotelantennes buiten de gevelgrens aan te brengen;
- h. Afzuig- of wasemkappen die voorzien zijn van een motor, alsmede keukenventilatoren en wasdrogers, aan te sluiten of te doen aansluiten op het mechanische afzuigsysteem en de daarbij behorende kanalen;
- i. De lift aan de Provincialeweg-zijde te gebruiken bij verhuizingen. Hiertoe is alleen geschikt en toegestaan de lift aan de Stationsstraat-zijde. Alle aangebrachte beschadigingen aan de lift dienen terstond aan het bestuur te worden gemeld.

Artikel 6

De eigenaar respectievelijk de gebruiker is niet bevoegd:

- a. Op een van buitenaf zichtbare plaats in de woning reclame, van welke aard dan ook, voor zichzelf of derden aan te brengen of te doen aanbrengen; dit verbod geldt niet voor de plakaten van een makelaarskantoor als de woning te koop wordt aangeboden;
- b. In de flat dieren te houden, die de omwonenden aantoonbare overlast veroorzaken. De eigenaren en gebruikers mogen slechts die huisdieren houden, die binnen het privé gedeelte kunnen worden gehuisvest, terwijl zij er zorg voor moeten dragen, dat de dieren aan anderen geen hinder of overlast bezorgen en het gebouw niet beschadigen of verontreinigen. In de gemeenschappelijke gedeeltes dienen huisdieren aangelijnd te zijn;
- c. Kasten, hokken e.d. op de balkons te plaatsen, welke vanaf het openbare terrein zichtbaar zijn;
- d. Een zonnescherm en/of windschermen aan te brengen zonder toestemming van de vergadering. Aan de toestemming van de vergadering kunnen voorschriften omtrent constructie, kleur, het aanbrengen en de wijze van onderhoud worden verbonden;
- e. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de vergadering een ver-, aan- of opbouw uit te voeren op of aan het appartementencomplex.

Artikel 7

De naamplaatjes bij de brievenbussen moeten van een door de vergadering voor te schrijven uniform model zijn.

Artikel 8

- a. Tussen 22.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens zal het voortbrengen van muziek, op welke wijze dan ook, slechts zijn toegestaan op voorwaarde dat daardoor niet de minste hinder voor burens ontstaat.
- b. Overigens dient men er in het algemeen voor te zorgen, dat bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten e.d. daarvan geen hinder door burens wordt ondervonden.
- c. Het voortbrengen van storende geluiden als gevolg van "verbouwingen" is toegestaan op de volgende tijden:
 - maandag t/m vrijdag van 7:30 uur 's morgens tot 21:00 uur 's avonds;
 - op zaterdag van 9:00 uur 's morgens tot 20:00 uur 's avonds;
 - op zon- en feestdagen van 10:00 uur 's morgens tot 20:00 uur 's avonds.
- d. Vloerbedekkingen die bij het belopen ervan met hard schoeisel geluidsoverlast kunnen veroorzaken mogen alleen in overleg met de vereniging worden toegepast. Alleen vloerbedekkingen die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan 10 dB verbeteren, zijn toegestaan. De verbetering moet zijn beoordeeld op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077 en uitgedrukt in een verbetering van de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) door een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking te beleggen. Indien gereede twijfel bestaat dat er geen of onvoldoende vloerisolatie is aangebracht, zal in overleg met het bestuur opdracht worden verstrekt door de bestuurder om een geluidsproef uit te laten voeren. Indien achteraf blijkt dat de toegepaste isolatie onvoldoende is, zullen de kosten worden doorbelast aan de desbetreffende eigenaar. Anders komen de kosten voor rekening van de vereniging.

Artikel 9

- a. Indien een eigenaar zijn of haar appartement in gebruik wil geven, dan dient het bestuur hierover voorafgaand schriftelijk geïnformeerd te worden. Na melding dient de gebruiker schriftelijk te verklaren dat hij en/of zij de splitsingsakte en de van toepassing zijnde reglementen onvoorwaardelijk zal/zullen naleven. De eigenaar blijft echter te allen tijde aansprakelijk voor de verplichtingen welke uit voornoemde regelingen voortvloeien.
- b. Het is verplicht om, in geval van langere afwezigheid dan 30 dagen, aan het bestuur – zo mogelijk – mededeling te doen van het tijdelijk adres en daarbij tevens op te geven wie is aangewezen, indien zulks noodzakelijk zou zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen (brand, gas, lekkage, bevroering enz.).

Artikel 10

- a. De eigenaren en bewoners dienen er zorg voor te dragen, dat de toegangsdeuren tot het appartementencomplex bij het betreden of verlaten van het pand achter zich worden gesloten. Zij dienen ook hun bezoek erop te wijzen,



dat ook zij daarvoor zorg dienen te dragen. Dit geldt zowel voor de beide hoofdingangen als voor de deuren waarin een serieslot is aangebracht en voor de deuren die toegang geven tot de galerijen en het trappenhuis.

- b. Indien er gebeld wordt via de huistelefoon, dient men er zich van te overtuigen, dat het aangemelde bezoek ook inderdaad voor betrokkene is, alvorens men de toegangsdeur opent.
- c. Men dient nimmer bij het passeren van de toegangsdeur tegelijkertijd een onbekende toe te laten. Het betreft hier een gezamenlijke verantwoordelijkheid van alle bewoners. Ook dient men attent te zijn op het correct neerleggen van de huistelefoon.

VII. Verkoop appartementsrecht:

Bij verkoop van het appartementsrecht zal de verkoper dit tenminste 2 weken voor de overdracht aan de administrateur/beheerder schriftelijk, per aangetekende brief, moeten melden. Daarbij dienen de volgende gegevens verstrekt te worden:

- Het toekomstige adres en telefoonnummer van de verkopende partij;
- Het tijdstip van de overdracht;
- De naam en het adres van de behandelende notaris.

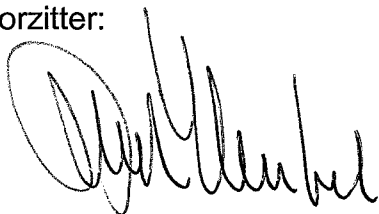
VIII. Slotbepalingen:

Dit huishoudelijk reglement gaat in op <goedkeuringsdatum vergadering>:

- a. Voor alle gevallen, waarin de Wet, de splitsingsakte of de toepasselijke reglementen of de besluiten van de vergadering niet voorzien, beslist de vergadering.
- b. Het huishoudelijk Reglement dient conform artikel 28 lid 1 van het reglement van splitsing van eigendommen door de vergadering te worden vastgesteld.
- c. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar, die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen, dat hij de bepalingen van het huishoudelijk Reglement zal naleven. Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht met vervreemding gelijkgesteld.

Vastgesteld op de ledenvergadering van 16 mei 2006

Voorzitter:



Bestuurder/administrateur:

