

Huishoudelijk reglement Vereniging van Eigenaren Meerburgerkade 35 t/m 70 (alle nummers) en Leededwarsstraat 2 t/m 26 (even nummers) Leiden

Dit huishoudelijk reglement is bekrachtigd door de vergadering van Eigenaren gehouden op 29 mei 2017 en dient als aanvulling op de splitsingsakte d.d. 03 april 1980 van de Vereniging van Eigenaren Meerburgerkade 35 t/m 70 (alle nummers) en Leededwarsstraat 2 t/m 26 (even nummers) Leiden.

Dit huishoudelijk reglement, als omschreven in artikel 28 van het modelreglement, maakt onderdeel uit van/is onlosmakelijk verbonden met het modelreglement van 1973, opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

Voor zover het modelreglement niet voorziet in specifieke regels, dient het huishoudelijk reglement gelezen te worden als een aanvulling op de regels in het modelreglement.

Het huishoudelijk reglement, zowel als het modelreglement worden bij overdracht van het appartementsrecht ter beschikking gesteld. Daarnaast worden deze via het digitale VvE portaal ter beschikking gesteld. De verkrijger, gebruiker of huurder heeft zelf de verplichting om deze reglementen bij het bestuur op te vragen indien deze niet meer in bezit zijn. Indien de verkrijger, gebruiker of huurder geen verzoek daartoe indient bij het bestuur van de Vereniging van Eigenaren ontslaat hem dit niet van naleving van al het gene dat in beide reglementen is bepaald.

In herhaaldelijke overtreding van dit reglement is het bestuur gerechtigd een boete op te leggen. De overtreder zal minimaal tweemaal schriftelijk geattendeerd worden op de overtreding (waarvan minimaal een keer aangetekend) alvorens een boete zal worden opgelegd. Zie voor meer details de boeteregeling aan het einde van dit reglement.

Dit huishoudelijk reglement is inhoudelijk getoetst door Rijssenbeek Advocaten dd. 28-12-2016

Algemeen

Een eigenaar of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke ruimten volgens de bestemming daarvan en dient er zorg voor te dragen dat geen inbreuk wordt gemaakt op het (recht van) medegenot van de overige eigenaren of gebruikers.

Artikel 1: gemeenschappelijke ruimtes

A. Het is aan de eigenaren, gebruikers van een appartementsrecht niet toegestaan om privé- eigendommen achter te laten/te stallen in de algemene ruimten zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van het bestuur.

B. Privézaken, niet vallend onder normaal huisvuil of het stallen van voertuigen in de algemene ruimtes, kunnen door het bestuur van de vereniging worden verwijderd op kosten van de betreffende eigenaar, gebruiker, huurder. Dit laat onverlet de bevoegdheid van bestuur om per overtreding een boete op te leggen aan hen die deze regel in het reglement overtreden.

C. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren is bevoegd om met onmiddellijke ingang privézaken welke zich er niet mogen bevinden, uit de algemene ruimten te laten verwijderen, ook wanneer de eigenaar daarvan niet bekend is. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren is in dit geval op geen enkele wijze gehouden tot enige schadevergoeding aan de eigenaar van de privé zaak die is verwijderd uit de algemene ruimte.

D. In de brievenbussen aangetroffen ongewenst drukwerk e.d. mag niet in de trappenhuizen/hallen gedeponeerd worden.

E. Het is niet toegestaan om in de gemeenschappelijke ruimten te roken. Indien roken op de balkons gewenst is, dan mag dit alleen zonder overlast te veroorzaken; zo nodig kan hierover worden overlegd met de burens.

Artikel 2: Afvoer afval

A. Het is niet toegestaan om huisvuil voor of buiten de containers te plaatsen en daar achter te laten. Huisvuil mag alleen worden achtergelaten in de daartoe bestemde containers en uitsluitend volgens de gemeentelijke regels die gelden voor het gebruik van deze containers. Het is verboden (huis)vuil in de hallen of op de balkons te plaatsen, te bewaren, te verzamelen, etc.

B. Grofvuil, puin, meubels en milieugevaarlijke/brandbare stoffen behoren direct afgevoerd te worden naar de afvalstoffendienst van de gemeente Leiden (<http://gemeente.leiden.nl/contact-openingstijden/milieustraat/>) en mogen niet naast de containers of in de containers worden achtergelaten of in de hallen, op balkons geplaatst worden.

C. Het is de eigenaren, gebruikers uitdrukkelijk verboden om zaken/afval/stof/zand/etensresten/vogelvoer etc. of welk vuil dan ook over de balkons naar buiten te gooien. Kleden, lopers, dekbedden en dergelijke mogen op en buiten balkons en in de hallen/trappenhuizen niet worden schoongemaakt en/of uitgeklopt worden.

Artikel 3: Toegangscontrole

De eigenaren, gebruikers dienen bij vertrek te controleren dat de voordeur (van buitenruimte naar portiek) en de bergingsdeuren gesloten zijn en dat de (algemene) verlichting in de bergingen uitgedaan wordt bij het verlaten van deze ruimtes.

Artikel 4: Wijzigingen gevel

Het is niet toegestaan om aan de gevels installaties als schotels, zonweringen en overige zaken aan te brengen, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van het bestuur. Het bestuur is bevoegd om bovenstaande zaken uit esthetische/bouwkundige overwegingen te weigeren en zal een zeer terughoudend beleid voeren bij het aanbrengen van alle zaken die het beoogde gevelbeeld aantasten. Bloembakken zijn hierop uitgezonderd; men dient er dan wel voor te zorgen dat deze goed zijn bevestigd, en dat uit het gebruik van de bloembakken geen overlast voortvloeit. De maximale afmetingen van de bak: 25 cm x 25 cm x 100 cm.

Artikel 5: Onderhoud ramen en kozijnen balkons

A. De eigenaren, gebruikers zijn verplicht om het balkongedeelte voor hun appartement schoon te houden, alsmede daaraan grenzend het glas en regelwerk van de balkons en de bereikbare ramen, kozijnen en deuren.

B. Indien eigenaren/gebruikers nalatig blijven in het hiervan schoonhouden, zal het bestuur een waarschuwing geven. Bij aanhoudende nalatigheid zal het bestuur voor rekening van de eigenaar, gebruiker opdracht geven aan derden om het reinigingswerk uit te voeren.

Artikel 6: Betaling VvE bijdrage

De voorschotbedragen (VvE Bijdrage en voorschot service- en stookkosten) moeten bij vooruitbetaling voor de eerste dag van de maand zijn voldaan door storting bankrekening: NL70 ABNA 0523 9310 26 ten name van de Vereniging van Eigenaren.

Artikel 7: Geluidsoverlast

A. Het is eigenaren en/of gebruikers niet toegestaan om reparaties en of veranderingen aan de woning te verrichten, waarbij geluidshinder ontstaat wegens boren of anderszins tussen 24:00 uur in de avond en 7:00 uur in de morgen. Het is sociaal wenselijk om hierbij 20:00 en 08:00 aan te houden. Indien de werkzaamheden plaatsvinden op zon- en feestdagen zijn deze bij voorkeur uitvoeren tussen 10:00 uur en 18:00.

B. Het is eigenaren en/of gebruikers niet toegestaan om muziek of andere geluiden in het privégedeelte te produceren met een volume dat hoorbaar is voor de om- en naastwonenden. Tot die geluiden horen ook de geluiden van huisdieren die langdurig geluidsoverlast veroorzaken en die naar het oordeel van het bestuur, niet redelijkerwijze als incidentele kortdurende geluiden zijn te beschouwen.

C. De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan om (harde) vloerbedekking aan te brengen, anders dan in de sanitaire ruimten, tenzij dit gebeurt met toestemming van de vergadering van eigenaars ofwel dat de hierna volgende regels in acht worden genomen:

C.1. Indien onder de vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht dat met de bestaande basisvloer, de ondervloer en de te plaatsen vloerbedekking tezamen een isolatie-index voor contactgeluiden (I_{co}) van $I_{co} = + 10$ dB of meer ($LnTA$ kleiner of gelijk aan 49) wordt bereikt. De isolatie-index wordt bepaald volgens de norm "NEN5077 geluidswering in gebouwen" of vergelijkbare norm. De vloerconstructie dient als "zwevende" vloer dus geheel vrij van de bestaande basisvloer casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.

C.2. Indien één van de eigenaars/gebruikers het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een aangrenzend privégedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid 1, dan is deze eigenaar of gebruiker gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.

C.3. De eigenaar of gebruiker van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het in lid 2 bedoelde aangrenzend privégedeelte is gehouden om, zonder enig recht op schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld geluidsonderzoek.

C.4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het bestuur zal – in overleg met betrokken partijen – het onderzoeksbureau aanwijzen.

C.5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn in beginsel voor rekening van de eigenaar of gebruiker op wiens verzoek het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm. In dat geval komen de kosten van het geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar of gebruiker van het appartementsrecht rechtgevend op het gebruik van het privé gedeelte, waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm.

C.6. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking in het appartementsrecht niet voldoet aan de in lid 1 gestelde norm, dan is de eigenaar of gebruiker van het betreffende appartementsrecht gehouden om voor eigen rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer en/of de vloerbedekking alsnog aan de in lid 1 bedoelde norm voldoet.

C.7. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen, zoals hiervoor bedoeld in lid 6, dan is de betreffende eigenaar of gebruiker gehouden om voor eigen rekening en risico de in lid 1 vloerbedekking te verwijderen.

C.8. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

D. De eigenaren, gebruikers dienen bij het gaan en komen door de trappenhuisen en bij het openen en sluiten van deuren geluidshinder te voorkomen en rekening te houden met de (nacht)rust van de omwonenden.

E. Overige geluidsoverlast, in welke vorm dan ook, moet uiteraard altijd worden voorkomen en in ieder geval tussen 22.00 uur in de avond en 08.00 uur in de morgen.

Artikel 8: Huisdieren

A. Het toegestane aantal te houden huisdieren in het privégedeelte dient het aantal van twee niet te overschrijden en bij voorkeur dieren welke in het algemeen beschouwd worden als niet-exotische/reguliere huisdieren.

B. Eigenaren, gebruikers dienen bij afwijkingen op bovenstaande het houden van huisdieren en de aantallen te melden bij het bestuur van de Vereniging van Eigenaren en toestemming te vragen voor het houden van deze huisdieren.

C. Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren zal haar schriftelijke toestemming aan dergelijke verzoeken niet onthouden, tenzij de belangen van de omwonenden daarmee geschaad worden en in redelijkheid van het bestuur ook niet verwacht kan worden om met dit verzoek in te stemmen. Bij weigering van het verzoek zal het bestuur dit schriftelijk en met argumenten omkleden. Tegen het besluit van het bestuur staat beroep open bij de ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren.

D. Indien toestemming tot het houden van meer dan twee of onreguliere huisdieren schriftelijk is verleend door het bestuur is de eigenaar, gebruiker gehouden tot het verrichten van al die hygiënische maatregelen die stankoverlast en het aantrekken van ongedierte voorkomen, zowel in het privégedeelte als in de gemeenschappelijke gedeelten.

E. Voor de huisdieren die zijn toegestaan, geldt een fokverbod, zodat het aantal dieren het genoemde aantal van twee niet zal overschrijden.

D. Verontreiniging in de algemene ruimtes veroorzaakt door huisdieren moet direct door de eigenaar van het dier worden opgeruimd. De eigenaren die huisdieren houden dragen er zorg voor dat de overige bewoners geen last van deze huisdieren ondervinden.

E. In de gemeenschappelijke gedeelten dienen huisdieren aangelijnd en in aanwezigheid van een begeleider te zijn.

F. In het geval het houden van huisdieren overlast bezorgt aan de omwonenden is het bestuur op basis van artikel 12 van het modelreglement (onredelijke hinder) bevoegd om aanvullende maatregelen aan de eigenaren/gebruikers op te leggen. Het niet nakomen van deze aanvullende maatregelen kan leiden tot het intrekken van eventuele toestemming en het opleggen van een boete, als opgenomen in de bijlage bij dit huishoudelijk reglement.

Artikel 9: Gebruik privé gedeelte

A. Indien een eigenaar besluit zijn privégedeelte ter beschikking te stellen aan een andere gebruiker/huurder zal hij daarvan onverwijld van iedere mutatie schriftelijk melding doen bij het administratiekantoor.

B. Als er sprake is van beschikbaar stellen/verhuur van een woning dient de eigenaar ervoor zorg te dragen dat het administratiekantoor een huurderverklaring van de gebruiker/huurder ontvangt en dat het correspondentieadres van de eigenaar wordt doorgegeven aan het administratiekantoor. In deze huurderverklaring geeft de gebruiker/huurder aan dat hij/zij zich zal houden aan voorwaarden zoals deze zijn opgesteld in de splitsingsakte, het modelreglement en het huishoudelijk reglement.

C. Het is niet wenselijk dat de eigenaar zijn privégedeelte ter beschikking stelt aan meer dan één huishouden per woning.

D. Kamerverhuur, woningsplitsing, deelverhuur of onderverhuur zijn niet wenselijk. De VvE zal op basis van artikel 12 van het modelreglement tegen hierdoor ontstane overlast optreden.

Artikel 10: Onderhoud

A. Eigenaren, gebruikers zijn op verzoek van het bestuur van de VVE gehouden om per direct toegang te verlenen tot het privégedeelte, indien het onderhoud aan algemene of gemeenschappelijke installatieonderdelen dit vergt.

B. De eigenaar is verplicht het plaatsen van steigerwerk of hoogwerkers ten bate van reiniging en/of onderhoud van de gevels, kozijnen en ruiten toe te staan.

C. Bij langere afwezigheid dan een maand moet een eigenaar aan de bestuurder/het administratiekantoor (zo mogelijk) zijn verblijfadres meedelen en daarbij opgegeven wie aangewezen is om zich eventueel toegang tot het appartement te verschaffen, mocht daartoe de noodzaak ontstaan (te denken valt hierbij aan brand, bevroering, lekkage, enz.). Alle eigenaren dienen maatregelen te treffen (verwarmen) tegen bevroeren van leidingen, tijdens afwezigheid van bewoners in de winter.

Artikel 11: Ventilatiesysteem

Op het ventilatiesysteem mogen geen mechanische afzuigkappen en/of mechanische ventilatoren worden aangesloten. Dit betreft alle in de binnenmuren aangebrachte ventilatieopeningen. Deze openingen hebben een verbinding met de in de gebouwen ingebouwde 'natuurlijke' ventilatiekanalen. Het verstoren van de 'natuurlijke trek' in deze kanalen door mechanische of geforceerde afzuiging, heeft tot ongewenst gevolg dat de op deze wijze afgevoerde lucht wordt ingeblazen in de direct erboven gelegen appartementen. Tevens kan in het geval van brand dit overslaan naar belendende appartementen.

Artikel 12: Centrale blokverwarming in het appartement

A. Werkzaamheden aan onderdelen van de centrale blokverwarming (radiatoren en afsluiters) mogen uitsluitend door een erkend deskundig bedrijf worden uitgevoerd. Werkzaamheden dienen te allen tijde bij de administrateur gemeld te worden. De eigenaar/bewoner/ huurder/gebruiker van het betreffende pand waar in eigen beheer herstelwerkzaamheden aan die betreffende onderdelen worden of zijn verricht, zijn hoofdelijk aansprakelijk voor alle uit deze werkzaamheden voortvloeiende schade en storingen.

B. Wanneer een radiator is vervangen, dan moet hiervan melding worden gedaan bij de Administrateur. Dit is nodig om de verwarmingskostenmeter te laten overzetten op de nieuwe radiator. Hier kunnen kosten voor de eigenaar aan verbonden zijn. Het is raadzaam om vooraf te overleggen met een lid van de Technische Commissie.

Artikel 13: Opdrachten verstrekken namens "De VvE"

Uitsluitend de voorzitter, administrateur (via de VvE website: www.rsadministraties.nl – MIJN VvE) of een lid van de 'technische commissie', welk lid als zodanig door de vergadering is aangewezen, kunnen opdrachten verstrekken verband houdende met het onderhoud van de gebouwen, technische voorzieningen en -installaties en de daarbij behorende grond. Opdracht geven aan derden zonder de expliciete toestemming van de vergadering van eigenaars is strijdig met de splitsingsakte.

Boeteregelingen bij overtredingen huishoudelijk reglement

Boete bij onredelijke hinder zoals stank en vervuiling;

Per gebeurtenis € 100,00 en € 10,00 voor iedere dag nadat de boete is vastgesteld en dat de overlast voortduurt.

Boete in geval van geluidshinder;

Per gebeurtenis € 100,00 en € 10,00 voor iedere dag nadat de boete is vastgesteld en dat de overlast voortduurt.

Het plaatsen van privé eigendommen in algemene ruimten;

Per gebeurtenis € 50,00 en € 10,00 voor iedere dag, nadat de boete is vastgesteld en dat de privé zaak niet verwijderd is.

Het aanbrengen van veranderingen in de algemene ruimten of gevels;

Per gebeurtenis € 250,00 en € 10,00 voor iedere dag, nadat de boete is vastgesteld en dat de niet toegestane verandering aan de algemene ruimte of gevels voortduurt.

Ingangsdatum bijlage nieuw huishoudelijk reglement

Deze bijlage gaat in vanaf 30 mei 2016 en blijft van kracht tot het moment dat de ledenvergadering van de VVE een wijziging aanneemt. Voor zover eigenaren/verhuurders/gebruikers handelen in strijd met de bepalingen van het nieuwe huishoudelijk reglement, dienen zij dit met ingang van de nieuwe ingangsdatum te melden bij het bestuur van de VVE. Per situatie zal het bestuur van de VVE dan besluiten in hoeverre schriftelijk dispensatie wordt verleend op de overtreding, dan wel dat handhaving met eventueel het opleggen van een boete aan de orde is.