

**Vereniging van Eigenaars
Brahmslaan 255/301- G1/G18 –
Joseph Haydnlaan 2/80 - G19/G37
te
Leiden**

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Inleiding:

Wederzijds begrip vormt de basis voor een zover mogelijk gaande vrijheid bij het samenwonen in gemeenschappelijke gebouwen en het gebruiken van gemeenschappelijke grond. 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 vastgelegd in een huishoudelijk reglement. De bedoeling van dit reglement is het bevorderen van een zo goed mogelijk leefklimaat voor alle bewoners. Door inachtneming van de navolgende artikelen kan worden voorkomen dat er steeds weer klachten over ongerief komen bij de bestuurder/administrateur. De daarvoor te stellen leefregels zijn dan ook zoveel als mogelijk beperkt. Er wordt dan wel van alle bewoners gevraagd dat men zich aan deze regels houdt. Door middel van overleg zal in eventueel niet geregelde gevallen meestal wel een oplossing te vinden zijn waardoor een prettige en tolerante woonsfeer blijft gewaarborgd.

Het huishoudelijk reglement is te allen tijde ondergeschikt aan Akte van Splitsing (AvS) welke van toepassing is op deze Vereniging van Eigenaars (VvE).

Artikel 1. Definities:

Betreffende het onderscheid tussen privé- en gemeenschappelijk eigendom dient men zich in de eerste plaats te houden aan de akte van splitsing (AvS) in appartementsrechten.

In tweede instantie dient het Modelreglement van Splitsing (MR73) van de Notariële Broederschap van november 1973 te worden geraadpleegd. In het algemeen geldt dat hetgeen voor privégebruik is bestemd, ook op eigen kosten onderhouden moet worden. Al het andere is gemeenschappelijk eigendom.

De bestuurder/administrateur is het kantoor dat optreedt als administrateur van de VvE.

De commissie, deze ondersteunt het bestuur bij zijn bestuurlijke bevoegdheden en bestaat uit een voorzitter, een plaatsvervangend voorzitter en een aantal door de algemene ledenvergadering vast te stellen leden.

De kascontrolecommissie: deze controleert de financiële stukken van de vereniging en bestaat uit twee leden.

Waar in dit reglement wordt gesproken van eigenaar, wordt bedoeld: de gerechtigde tot een appartementsrecht.

Dit reglement is van toepassing op eigenaren en/of gebruikers.

"Gebruiker", degene die, anders dan de eigenaar het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privégedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeeltes en/of gemeenschappelijke zaken.

Bezoeker is degene, die zich ophoudt in het gebouw c.a., niet zijnde de bestuurder, een eigenaar of een gebruiker.

In alle gevallen waarin noch het splitsingsreglement noch het huishoudelijk reglement voorziet, zullen commissie en/of bestuurder(s) voorlopige maatregelen treffen in afwachting van een beslissing van de algemene ledenvergadering (ALV) van de vereniging van eigenaren.

Artikel 2. Jaarvergaderingen:

Jaarlijks, minstens acht dagen voor de algemene ledenvergadering (ALV) stelt de bestuurder alle eigenaren in het bezit van financiële stukken (exploitatie, balans, bijdragen) over het voorgaande jaar alsmede het saldo van de reserveringen, de concept begroting voor het komende jaar en alle door het bestuur of door de commissie noodzakelijk geachte stukken.

Artikel 3. De commissarissen van de vereniging:

De commissie bestaat uit tenminste drie (3) en ten hoogste vijf (5) leden, de bestuurder niet meegerekend, welke leden worden gekozen en benoemd door de algemene ledenvergadering voor een periode van twee (2) jaar. De commissie kiest uit zijn midden een voorzitter en een vicevoorzitter en verdeelt onderling de taken. Alle leden zijn herkiesbaar.

De bestuurder is, onverminderd zijn taken en bevoegdheden ingevolge de AvS gehouden regelmatig overleg te voeren met de commissie van de vereniging, bij voorkeur eenmaal per kwartaal, met inachtneming van het bepaalde in de splitsingsakte. Leden van de commissie zijn gerechtigd om de door hen in functie van commissielid in redelijkheid gemaakte kosten bij de vereniging in rekening te brengen. Naast de benoeming van de bestuurder(s) door de vereniging, sluit de vereniging een overeenkomst met de bestuurder inzake de wederzijdse rechten en verplichtingen. De overeenkomst is schriftelijk. De overeenkomst kan en zal nimmer beperkingen inhouden ten aanzien van de wederzijdse rechten en verplichtingen, zoals die zijn vastgelegd in het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement.

Artikel 4. De kascommissie (KC):

De kascommissie bestaat uit twee (2) leden van de VvE, welke leden jaarlijks zullen worden gekozen en geïnstalleerd door de ALV. De leden van de KC zijn herkiesbaar. Leden van de commissie kunnen geen lid van de KC zijn. De KC heeft tot taak de kas- en jaarstukken van de vereniging te controleren en brengt hierover verslag uit aan de ALV. Na het goedkeuren van de stukken door de vergadering zal de bestuurder/administrateur worden gedechargeerd. Het boekjaar van de vereniging eindigt op 1 juli.

Artikel 5. Bijzondere bepalingen:

De ALV kan uit haar midden bijzondere commissies benoemen bestaande uit tenminste twee (2) personen. Aan deze commissies kunnen taken worden opgedragen, vastgesteld in de ALV, welke niet in strijd mogen zijn met de AvS en het huishoudelijk reglement (HHR). Een bijzondere commissie rapporteert via de voorzitter aan de ALV. Bijzondere commissies worden ontbonden als de aan de commissie opgedragen taak is volbracht.

Artikel 6. Onderhoud van de gebouwen:

Uitsluitend de bestuurder(s) of personen die door de commissie zijn aangewezen kunnen opdrachten verstrekken die verband houden met het onderhoud van de gebouwen. Het aanbrengen van naamplaatjes op het bellentableau geschiedt in uniforme uitvoering. De eigenaar of gebruiker bepaalt binnen de technische mogelijkheden, de vermelding op het naambordje. De bestuurder(s) doet zorg dragen voor de uitvoering. De eigenaren of gebruikers dienen zich te onthouden van het verontreinigen van de gemeenschappelijke ruimten of de terreinen buiten de gebouwen. Indien dit toch geschiedt, is de veroorzaker aansprakelijk voor de schoonmaakkosten et cetera. De eigenaren mogen slechts huisvuil plaatsen of geplaatst houden in de daartoe bestemde ruimte. De eigenaren zijn verplicht om de terrassen en balkons op zodanige wijze te gebruiken en schoon te houden dat afvalstoffen noch andere materialen of water, anders dan regenwater, op andere terrassen of balkons terecht komt. Wasgoed mag slechts worden gedroogd en kleding, vloeren, tafelkleden mogen slechts worden geklopt c.q. gelucht aan de binnenzijde van de balkons, zodanig dat stof en vuil binnen de balkonafdeling blijft en niet op lager gelegen balkons valt of bij medebewoners naar binnen waait en uitsluitend op die wijze waardoor het aanzicht van het gebouw zo min mogelijk wordt geschaad. Het spijker- of schroefvast monteren van constructies aan de buitenzijde van de gebouwen is niet toegestaan. Er zal, zo mogelijk per trappenhuis, een contactpersoon worden aangewezen, die zich zal belasten met het verwisselen van kapotte lampen. Klachten over onderhoud, schoonmaak et cetera. kunnen worden gemeld bij de bestuurder/administrateur.

Artikel 7. Installaties:

Het is de eigenaren niet toegestaan om wijzigingen aan te brengen in of werkzaamheden te verrichten aan de zich binnen het privégedeelte bevindende onderdelen van de centrale antenne-installatie, of de hier bedoelde handelingen door anderen te laten verrichten zonder schriftelijke toestemming van de bestuurder.

Het is de eigenaar niet toegestaan afzuig- of wasemkappen die voorzien zijn van een motor of andere huishoudelijke apparaten aan te sluiten op het afzuigstelsel en de daarbij behorende kanalen.

Door een eigenaar aan te brengen zonneschermen en/of windschermen zullen moeten voldoen aan de door een commissie of het bestuur nader vast te stellen constructie en kleur. Uitgezonderd reeds geplaatste schermen.

Artikel 8. Bezoekers:

De uit de AvS en het HHR voortvloeiende gedragsvoorschriften voor eigenaren en/of gebruikers zijn op gelijke wijze van toepassing op bezoekers. De gastheer/-vrouw is te allen tijde verantwoordelijk voor de gedragingen van zijn of haar bezoek.

Artikel 9. Verhuur- Verkamering en Airbnb:

Het is verboden om appartementen te verhuren op basis van "Verkamering" en of "Airbnb". Er is sprake van "Verkamering", indien meerdere huurders, die geen familie van elkaar zijn, de basisvoorzieningen (keuken, douche en toilet) in het appartement met elkaar delen. Eigenaren die momenteel hun appartement op basis van verkamering verhuren, deze vergunning blijft bij verkoop niet automatisch gehandhaafd. Vergunning voor verkamering is op naam en niet overdraagbaar.

Artikel 10. Parkeren:

Parkeren dient op het binnenterrein binnen de twee (2) parkeervakken te geschieden opdat andere gebruikers niet gehinderd worden.

Bezitters van een garage worden verzocht zoveel mogelijk in de garages te parkeren.

Het parkeren buiten de twee (2) parkeervakken is verboden. De toegang tot de tuin en de parkeervakken (achtertuintuin) dient vrij te blijven o.a. ten behoeve van de brandweer.

De toegang tot garages dient te allen tijde vrij gehouden te worden.

Het plaatsen van motoren en (brom)fietsen tegen de gevels c.a. en in de entrees is niet toegestaan. Het parkeren van vrachtwagens in verband met verhuizingen dient te geschieden aan de voorzijde van het gebouw.

Het parkeren van vrachtauto's et cetera in de achtertuin is mede in verband met geluidsoverlast en ontsiering niet toegestaan.

Artikel 11. Regels voor bewoning en gebruik: Onverminderd het bepaalde in de AvS is het de eigenaren of gebruikers niet toegestaan:

- Om hybride en volledig elektrische voertuigen op te laden in de garages.
- Rijwielen en andere voorwerpen anders te plaatsen dan in de bergingen.
- In de brievenbus aangetroffen papieren zoals reclamefolders en kranten op het behoud waarvan geen prijs wordt gesteld achter te laten in de hal waarin zich de brievenbus bevindt of elders in de gemeenschappelijke ruimten.
- De daken van de gebouwen te betreden.
- De eigenaar of gebruiker is gehouden tijdens een lange afwezigheid zijner/harerezijds zorg te dragen voor het noodzakelijk onderhoud aan het betrokken appartement, waaronder nadrukkelijk begrepen het tijdig legen van de brievenbus.

Artikel 12. Huisdieren:

De eigenaren zijn verplicht te voorkomen dat hun huisdieren schade of hinder veroorzaken voor anderen die zich regelmatig in het gebouw bevinden. Gedurende het verblijf in gemeenschappelijke ruimten mogen huisdieren niet loslopen, terwijl de begeleiding aldaar dient plaats te vinden door personen die geacht moeten worden deze taak naar behoren te kunnen vervullen.

Indien door huisdieren de gemeenschappelijke ruimten worden vervuild dient door de eigenaar, bewoner of gebruiker een en ander te worden opgeruimd.

Artikel 13. Geluidsoverlast:

De eigenaar of gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid in de gemeenschappelijke ruimten.

Eigenaren of gebruikers in wiens appartement muziekinstrumenten worden bespeeld of geluidsapparatuur wordt gebruikt, dienen zodanige maatregelen te treffen dat de omwonenden daarvan geen hinder ondervinden.

Bovenstaande is bovendien van toepassing indien een eigenaar of gebruiker in zijn appartement een parketvloer of steenvloer, dan wel een andere harde vloerbedekking heeft aangebracht.

Storende werkzaamheden zoals boren, zagen, timmeren dienen op werkdagen (maandag tot en met zaterdag) tussen 08:00 en 20:00 uur te worden uitgevoerd en zondag tussen 12:00 en 18:00 uur.

Toegangsdeuren dienen op een zodanige wijze te worden gesloten, dat geen overlast aan omwonenden wordt veroorzaakt.

Artikel 14. Beveiliging en brandveiligheid:

Een ieder die het gebouw binnentreedt of verlaat dient ervoor te zorgen dat toegangsdeuren worden afgesloten. De eigenaar of gebruiker dient tevens, indien de afwezigheid leidt tot ontoegankelijkheid van het betrokken appartement, de bestuurder in te lichten over de wijze waarop bij calamiteiten (brand, lekkage van gas of water enzovoort) toegang tot het appartement alsnog kan worden verkregen. Deze toegang dient mogelijk te zijn.

Het is verboden de bergruimten te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen of daarin bezigheden uit te oefenen welke hinder of gevaar aan de andere bewoners kunnen veroorzaken. Uit het oogpunt van veiligheid zullen aan de balkonhekken van het werkbalkon te bevestigen plantenbakken "inpendig" moeten worden opgehangen.

Artikel 15. Brandveiligheid:

Ter voorkoming van brand en ter voldoening aan de gemeentelijke veiligheidsvoorschriften is het niet toegestaan:

- Licht ontvlambare of gevaarlijke stoffen/gassen in voorraad te hebben anders dan die welke zich bevinden in tanks van geparkeerde motorvoertuigen.
- Motorvoertuigen met gasinstallatie mogen niet in een garage worden geparkeerd.
- In de trappenhuisen voorwerpen te plaatsen en/of te bevestigen daar deze als vluchtroute vrij moeten blijven en elke obstructie bij lichte rookontwikkeling gevaar oplevert.
- Veranderingen in de elektrische installaties dienen uitsluitend te worden uitgevoerd door een erkende installateur.
- Overtollige folders en ander drukwerk niet in de gemeenschappelijke ruimten achter te laten ter voorkoming van brand.

Artikel 16. Verontreiniging:

Het is niet toegestaan afval of voedsel naar buiten te werpen, ook niet ter voeding van vogels. Geen sigaretten-/sigarenpeuken of ander afval in de gemeenschappelijke ruimten achterlaten.

Artikel 17. Overige bepalingen:

- Het is verboden afvalwater van was-, vaat- en overige machines te lozen op balkons en in de hemelwaterafvoeren. Schade wordt op de veroorzaker verhaald.
- Het uitsteken van vlaggen is toegestaan op de daartoe bestemde dagen mits de nodige zorgvuldigheid ten aanzien van aanzicht en veiligheid in acht wordt genomen. Vlaggen dienen voor zonsondergang te worden ingehaald.
- Het gebruik van privégedeelte anders dan als woning of in geval van een garage anders dan als de stalling voor auto, motor- of (brom)fiets is niet toegestaan.
- De eigenaar of gebruiker is aansprakelijk voor schade en boete aangericht, respectievelijk verbeurd, door bij hem inwonende of verblijfhoudende personen.
- Het bestuur en/of een commissie is bevoegd een lid van de vereniging te wijzen op een handeling in strijd met het bij of krachtens dit HHR bepaalde van hemzelf of van een der personen, voor wie hij ingevolge het hiervoor bepaalde jegens de vereniging aansprakelijk is en hem voor herhaling waarschuwen.
- Indien, ondanks een waarschuwing in de zin van het voorgaande lid, degene tot wie de waarschuwing was gericht, dan wel een der personen voor wie hij jegens de vereniging aansprakelijk is, deze waarschuwing niet naleeft, is het bestuur en/of de commissie bevoegd de betreffende persoon gehoord, althans daartoe opgeroepen hebbende, een boete op te leggen.
Het bestuur en/of een commissie zal haar besluit een boete op te leggen, bij aangetekende brief inhoudende de overwegingen waarop het besluit berust, ter kennis brengen van diegene aan wie de boete is opgelegd. Beroep tegen dit besluit zal open staan gedurende een (1) maand na de datum van verzending van eerdergenoemde aangetekende brief.

Het beroep wordt ingesteld door indiening van een met reden omkleed bezwaarschrift bij het bestuur en/of de commissie, hetgeen behandeld zal worden op de eerstvolgende ALV na ontvangst van het bezwaarschrift. Bij de oproeping ter vergadering zullen de afschriften van de boeteoplegging en van het bezwaarschrift aan de leden worden toegezonden. Indien het bezwaarschrift wordt ontvangen nadat de oproeping ter vergadering reeds is verzonden, zal het tezamen met het gemotiveerde besluit als nagekomen agendapunt in afschrift aan de leden worden toegezonden. De ALV zal het bestuurs-/commissiebesluit handhaven dan wel vernietigen. Indien het bestuurs-/commissiebesluit wordt gehandhaafd zullen de kosten van de ALV, die over het beroep heeft geoordeeld, in rekening worden gebracht bij diegene, die het beroep heeft ingesteld.

- Het bestuur en/of een commissie is - naast de bij het reglement van splitsing opgedragen taken - belast met het toezicht op de naleving van dit huishoudelijk reglement.

Dit reglement is vastgesteld in de vergadering van de vereniging van eigenaren op 25 november 2019 en treedt in werking op **25 november 2019**, waarmee de voorgaande huishoudelijke reglementen zijn vervallen.