

VERENIGING VAN EIGENAARS WATERHOF

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

2e editie

Vastgesteld in de vergadering van Eigenaars
dd. 16/03/2006.



25/05/2006
Revisie – Oktober 2008

Het Bestuur:

Voorzitter:	Henk den Besten	Letland 18	tel.: 21 33 768
Secretaris:	Marianne Kooij	Letland 20	tel.: 21 42 703
Bouwkundige zaken:	Marijn van Breemen	Letland 40	tel.: 36 93 680
Administrateur:	Thea Spruit	Letland 70	tel.: 21 41 916

Huishoudelijke regels voor de VVE "De Waterhof"

De **Huishoudelijke regels** waarmee we binnen de Vereniging van Eigenaren de Waterhof te maken hebben staan wat verspreid opgesteld.

De meeste bepalingen van huishoudelijke aard vinden we in de **splitsingsakte** die in december 1994 notarieel is vastgesteld. De belangrijkste artikelen op huishoudelijk terrein vinden we in de artikelen 11 tot en met 22 van deze akte.

Voor de volledigheid hebben we een kopie van deze artikelen bijgevoegd.

De overige regels waarmee we te maken hebben bij de bewoning van dit complex vinden we in de artikelen 15 tot en met 18 van het model Huishoudelijk Reglement dat wij in 1995 van toepassing hebben verklaard op onze vereniging.

Voor de goede orde volgt hieronder nog een weergave van deze regels.

Regels voor bewoning en gebruik.

artikel 15:

De eigenaar moet zijn appartement goed onderhouden en de noodzakelijke reparaties, in geval van bijvoorbeeld verstopte leidingen of gebroken ruiten direct laten verrichten. Het bestuur (of gemachtigde) is gerechtigd, als de eigenaar dit nalaat en hierdoor hinder of schade voor medebewoners ontstaat zelf opdracht te geven en de kosten bij de betrokken eigenaar in rekening te brengen.

artikel 16:

Het is een ieder verboden zelf veranderingen aan te (laten) brengen of werkzaamheden te (laten) verrichten aan de gemeenschappelijke gedeelten en de zich daarin bevindende voorzieningen zoals water- en elektriciteitsleidingen. Dit geldt ook voor de buitengevels en de buitendeuren. Bij overtreding van dit artikel moeten de veranderingen binnen een maand weer ongedaan worden gemaakt. Als deze termijn is overschreden, heeft het bestuur het recht de situatie in de oude staat te laten herstellen op kosten van de betrokken eigenaar.

De gemeenschappelijke ruimten zijn gemeenschappelijk bezit. Het is dan ook verboden privé-zaken als (brom)fietsen, kindercar's, containers en/of vuilniszakken in deze gemeenschappelijke ruimten te plaatsen.

Iedere eigenaar is bevoegd (en verplicht) maatregelen te nemen als er gevaar dreigt voor brand, waterschade en dergelijke. Het bestuur moet ervan in kennis worden gesteld welke maatregelen genomen zijn.

artikel 17:

Als er schade ontstaat aan de lift (bij voorbeeld door het vervoer van grote stukken) komt herstel voor rekening van degene die de schade heeft veroorzaakt.

artikel 18:

Eigenaren worden geacht rekening te houden met hun medebewoners. Zij zorgen ervoor dat medebewoners geen hinder of overlast van hen hebben.

Enkele algemene regels:

- tussen 23:00 en 08:00 uur moet de rust voor medebewoners prevaleren boven eigen genoegens; geluidsoverlast moet worden voorkomen.
- Op zon- en feestdagen mag er niet worden geboord, getimmerd en dergelijke. Op werkdagen moeten bij voorkeur niet na 20:00 uur geluidsoverlast gevende klusjes worden gedaan.
- Het trappenhuis is gehorig; daarom wordt een ieder verzocht zich daar zo rustig mogelijk te gedragen en van bezoekers hetzelfde te vragen.
- Eventueel geluidsoverlast veroorzakende vloerbedekking (zoals parket en plavuizen) moet op een geluidsisolerende laag worden aangebracht.
- Er geen voorwerpen zoals bloembakken over de buitenzijde rand balkon/terras worden gehangen.

Het is van belang het Huishoudelijk Reglement bij verkoop van uw appartement aan de nieuwe bewoner door te geven.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Definities:

Toelichting:

Deze definities zijn nodig om een goede koppeling te maken met de splitsingsakte / reglement.

artikel 1

De definities in dit huishoudelijk reglement zijn gelijk aan die van de splitsingsakte DE WATERHOF, verleden op 22 december 1994 voor notaris mr. J.M. Smeets te Delft, hierna te noemen de splitsingsakte.

artikel 2.

Alle artikelen van dit huishoudelijk reglement waarin van eigenaars wordt gesproken, zijn ook van toepassing op gebruikers. Onder handelingen of nalatigheden van eigenaars worden ook begrepen handelingen of nalatigheden van diegene voor wie de eigenaar wettelijk aansprakelijk is en/of degenen die tot zijn huishouden behoren.

artikel 3.

Als wordt gesproken van schade veroorzakende handelingen worden daaronder ook begrepen nalatigheden die schade hebben veroorzaakt.

artikel 4.

De bepalingen, de uitleg en de toepassing van dit huishoudelijk reglement mogen niet in strijd zijn met de bepalingen van de splitsingsakte. Bij tegenstrijdigheden prevaleren de bepalingen van de splitsingsakte.

HET BESTUUR.

Toelichting: reeds geregeld in splitsingsakte, hfdst. III:

- art. 39, lid 1 + 2 : functie administrateur (s);
- art. 39, lid 3 : bestuur beheert middelen van de vereniging;
- art. 39, lid 4 + 5 : aangaan rechtsvorderingen en spoedeisende maatregelen;
- art. 39, lid 6 : verplichting verstrekken informatie aan eigenaars;
- art. 41 : kasmiddelen plaatsen op giro- of bankrekening ten name van de vereniging.

Voorgesteld wordt in het Huishoudelijk Reglement daaraan toe te voegen:

artikel 5.

Het bestuur bestaat uit minimaal 3 leden: een voorzitter, een secretaris en een administrateur. De voorzitter heeft de leiding van de vergadering van de Vereniging van Eigenaars, maar mag deze bevoegdheid delegeren aan een plv. voorzitter of een van de ander bestuursleden.

artikel 6.

De secretaris draagt zorg voor de noodzakelijke briefwisseling en de notulen van de vergaderingen. De notulen en de besluitenlijst van elke vergadering moeten acht weken na de vergadering in het bezit zijn van alle leden.

artikel 7.

De administrateur is verantwoordelijk voor de uitvoering van de artikelen 4 t/m 6 van de splitsingsakte. Hij kan zich laten bijstaan door een plv. administrateur of een externe deskundige. Hij ziet erop toe dat de leden op tijd hun verschuldigde bedragen betalen en bericht de leden die een achterstand hebben dat artikel 6, lid 1, van de splitsingsakte zal worden toegepast.

Toelichting.

De artikelen 4 t/m 6 van de splitsingsakte geven aan wat de administrateur al zo moet doen m.b.t. de exploitatierekening, begroting, bestemmingsfondsen en de te storten bijdragen. artikel 6, lid 1, regelt hoe gehandeld dient te worden in geval van wanbetaling. Verstandig is het vooraf een signaal te laten afgeven.

De bevoegdheid van bestuur en vergadering over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke zaken en ruimten is afdoende geregeld in art. 36, lid 1 + 2 van de splitsingsakte.

VERGADERING VAN EIGENAARS

Toelichting:

in hoofdstuk K van de splitsingsakte zijn de statuten van de vereniging vastgesteld. Voor het Huishoudelijk Reglement zijn daarvan relevant de volgende bepalingen:

art. 29, lid 2 :	kascontrolecommissie van 2 leden
art. 30 :	eventuele inrichting reservefonds
art. 31, lid 1 t/m 4 :	verplichte jaarlijkse vergadering na afloop boekjaar en frequentie overige vergaderingen
art. 31, lid 5 + 6 :	benoeming voorzitter en plaatsvervangend
art. 31, lid 6 :	oproeping ter vergadering minimaal 8 dagen
art. 31, lid 8 :	aanwezigheid presentielijst
art. 32 t/m 37 :	regeling stemrecht en stemmen bij volmacht
art. 38 :	regeling opmaken notulen
zie ook art. 40 :	verplichte inrichting register van eigenaars en gebruikers

zo op het oog lijkt vorenstaande vrij compleet, er is nog slechts behoefte aan twee kleine aanvullingen:

artikel 8.

Het bestuur stelt het tijdstip van de vergadering van de Vereniging van Eigenaars vast. De oproeping te vergadering vindt zo mogelijk plaats op een termijn van twee weken, doch tenminste acht dagen.

artikel 9.

Het bestuur stelt een register samen met namen van de leden die stemgemachtigd zijn. Bij een vergadering moeten de aanwezige leden dit register tekenen, ter vaststelling van het aantal uit te brengen stemmen en ter controle van het quorum.

FINANCIEN.

Toelichting:

In de splitsingsakte is m.b.t. De financiën reeds het volgende opgenomen:

art. 2 :	verdeling gemeenschappelijke schulden en baten
art. 3, [hfdst. C]	opsomming schulden en kosten gezamenlijke eigenaars
art. 4, [hfdst. D] :	inrichting jaarlijkse exploitatierekening en begroting, alsmede bestemmingsfondsen
art. 4, lid 6 :	ingangsdatum verzekering opstal
art. 5 t/m 7 :	vaststellen en betaling voorschotbijdragen
art. 8, [hfdst. E] :	af te sluiten verzekeringen plus speciale clausule
art. 9, lid 3 :	vaststelling privé schulden en kosten

Het lijkt nodig in het Huishoudelijk reglement hier nog het volgende aan toe te voegen:

artikel 10.

De eigenaars zijn verplicht er aan mede te werken dat de verschuldigde voorschotbijdrage als bedoeld in artikel 5. lid 2, van de splitsingsakte maandelijks door middel van een automatische incasso-opdracht worden overgemaakt op een door het bestuur aangegeven bank- of girorekening.

artikel 11.

Betalingsopdrachten tot € 10.000,- worden ondertekend door de administrateur; boven dit bedrag dienen betalingsopdrachten te worden ondertekend door de administrateur en de voorzitter.

artikel 12.

De eigenaars van de appartementen betalen maandelijks een door de vergadering van eigenaars bij gekwalificeerde meerderheid als bedoeld in artikel 36, lid 5, van de splitsingsakte vast te stellen bedrag voor de aankleding en verfraaiing van het complex.
Dit bedrag is voor alle eigenaars gelijk.

REGELS VOOR BEWONING EN GEBRUIK.

Toelichting:

Tal van zaken zijn reeds in de splitsingsakte geregeld. Van belang voor het Huishoudelijke Reglement zijn de volgende zaken:

art. 9, lid 11 :	vaststelling gemeenschappelijke gedeelten en zaken
art. 9, lid 2 :	eigen risico verandering installaties privé gedeelten
art. 9, lid 3 :	kleur buitenschilderwerk
art. 11 :	gebruik gemeenschappelijke ruimten volgens bestemming zonder inbreuk op recht medegebruik andere eigenaars.
art. 12, lid 1 :	verbod luidruchtigheid, onnodig verblijf in gemeenschappelijke ruimten en onjuist plaatsen van onbestemde zaken.
art. 12, lid 1 :	goede geluidsisolering parketvloeren
art. 12, lid 2 :	geen voorwerpen aan wanden/plafonds, tenzij toegestaan
art. 12, lid 3 :	normaal aantal huisdieren toegestaan
art. 12, lid 4 :	verbod op volièrres of duiventillen
art. 13, lid 1 :	verbod op- aan of onderbouw
art. 13, lid 2 :	aanbrengen uitstekende voorwerpen slechts met toestemming of via regels Huishoudelijk reglement.
art. 13, lid 3 :	zonneschermen alleen met toestemming en onder voorwaarden
art. 14 :	zonder toestemming geen architectonische wijzigingen
art. 16 :	gebruik appartement als woning en bedrijf als bedrijf
art. 16, lid 4 :	geen voorwerpen over rand balkon / terras
art. 17, lid 1 :	verplichting behoorlijk onderhoud privé-gedeelte en jaarlijks onderhoud rookgaskanaal
art. 18, lid 1 + 2 :	gedogen centrale installaties en meters
art. 18, lid 3 :	verbod schotelantennes buitenshuis
art. 20 :	verbod voortbrengen van muziek en geluiden die onredelijke hinder veroorzaken
art. 23 :	verhuur mogelijk mits huurder / gebruiker verklaring ondertekent
art. 26 :	vervreemding mogelijk mits opvolging goed geregeld

De volgende aanvullingen en nadere regelingen zijn in het Huishoudelijk Reglement nodig:

artikel 13

Eigenaars worden geacht rekening te houden met hun medebewoners. Zij dienen ervoor te zorgen dat medebewoners geen hinder of overlast van hen hebben. Als algemene regels gelden:

- tussen 24:00 en 8:00 uur moet de rust voor medebewoners prevaleren boven eigen genoegens, zodat in die tijd geluidsoverlast moet worden voorkomen.
- Op zon- en feestdagen mag niet worden geboord, getimmerd of dergelijke. Op werkdagen moeten geluidsoverlast veroorzakende werkzaamheden niet na 20:00 uur en niet voor 8:00 worden verricht.

artikel 14.

Het aanbrengen van vlaggen is toegestaan, met dien verstande dat de nodige zorgvuldigheid ten aanzien van de veiligheid en het beschadigen van het gebouw in acht dient te worden genomen. De vlaggen moeten bij zonsondergang worden ingehaald.

artikel 15.

De eigenaars of gebruikers dienen zich te onthouden van het bevuilen van de gemeenschappelijke ruimten en het buiten terrein. Indien een dergelijke ruimte of terrein wordt bevuild dient de veroorzaker de reiniging te verzorgen.

artikel 16.

Eigenaars of gebruikers dienen er op toe te zien, dat na het in- en uitgaan van het gebouw de buitendeuren gesloten zijn.

artikel 17.

Het aanbrengen van naamborden op het bellentableau geschiedt in uniforme uitvoering. Het aanbrengen van andere naamborden is niet toegestaan.

artikel 18.

Het is verboden bergruimten te gebruiken voor het opslaan van gevaarlijke stoffen.

Toelichting:

Het vorenstaande is beperkt tot die zaken die naar verwachting beslist geregeld moeten worden om een prettige bewoning te kunnen garanderen. Er moet zo weinig mogelijk inbreuk worden gemaakt op het recht op eigen woning. Overigens kan altijd uitbreiding worden gegeven aan de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement wanneer daar in de praktijk de noodzaak van komt vast te staan.

artikel 19

Als er situaties ontstaan, waarin noch de splitsingsakte, noch het Huishoudelijk Reglement voorzien, beslist het bestuur.

Hierover is het bestuur verantwoording schuldig aan de leden van de vereniging van eigenaars.

HadB 20-03-'96

Vereniging van Eigenaren "de Waterhof"

Geachte bewoner

Wij verzoeken u de service kosten over te maken op de eerste van elke nieuwe maand onder vermelding van Uw naam en huis code op een van onze rekeningen.

Postgiro nummer	:	73 16 169
Bankrekening nummer	:	61 45 70 204
Uw code nummer is	:	

De servicekosten voor Uw appartement bedragen

(Vraag hier naar als u meer wilt weten van de servicekosten en code nummers)

overmaken T.n.v. Vereniging van eigenaren De Waterhof Delft.

Met vriendelijke groeten,

Thea Spruit
Administratie

Letland 70
tel.: 21 41 916



Wij verzoeken u vriendelijk bij verkoop van uw appartement het Huishoudelijk Reglement aan de nieuwe bewoner door te geven.

Ingeval van verlies kunt u altijd een kopie bij ons aanvragen.

Bestuur V.V.E. "de Waterhof"