

Vereniging van eigenaren "De Waterhof"

Huishoudelijk reglement

Vastgesteld door de vergadering van eigenaars dd. 20/03/1996

Revisie 3

Inhoudsopgave

Voorwoord/Inleiding

1. Definities
2. Algemene regels
3. Regels voor bewoning en gebruik
4. De ledenvergadering
5. Het Bestuur
6. De financiën

Voorwoord/inleiding

Dit huishoudelijk reglement bevat regels en afspraken over het gebruik van ons gebouw.

Een groot deel van de regels in dit reglement staat ook in de splitsingsakte de Waterhof die van toepassing is op ons gebouw en op 22 december 1994 is opgemaakt door mr. J.M. Smeets, notaris te Delft.

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

De regels en afspraken zijn tot stand gekomen met instemming van alle leden van de VvE. "De Waterhof" en zijn noodzakelijk voor het gezamenlijk bewonen en gebruiken van ons gebouw.

Het is daarom verplicht deze regels in acht te nemen.

Bij verkoop is het van belang dat dit reglement aan de nieuwe eigenaren wordt gegeven.

Alle relevante documenten kunt u vinden op de website van de V.v.E.

www.vve-dewaterhof.nl

1. Definities

In dit reglement wordt verstaan onder:

- a. Splitsingsakte: splitsingsakte De Waterhof verleden op 22 december 1994 voor notaris mr. J.M. Smeets te Delft
- b. Gebouw: het totale gebouw bestaande uit woningen, bedrijfspanden en gemeenschappelijke ruimtes gelegen aan Letland 2 t/m 90, Buitenwatersloot 253 en 255 en Estland 3 en 11 te Delft.
- c. Eigenaar: degene die de woning of het bedrijfspand in bezit heeft/op zijn of haar naam heeft staan.
- d. Gebruiker: degene die de woning of het bedrijfspand gebruikt, maar daarvan geen eigenaar is.
- e. Gemeenschappelijke ruimtes: die gedeeltes van het gebouw die niet behoren tot een woning of bedrijf en voor algemeen gebruik zijn.
- f. Gemeenschappelijke zaken: technische installaties inclusief leidingen, voor zover het gemeenschappelijk gebruik betreft.
- g. Overlast: Het woongenot en gevoel van veiligheid van bewoners ernstig bedreigen en/of ernstige, herhaaldelijke hinder veroorzaken.
- h. VvE "De Waterhof": vereniging van eigenaren van het gebouw
- i. Jaarvergadering: jaarlijkse bijeenkomst van VvE "De Waterhof" waarin het bestuur een verantwoording geeft aan de leden over het financiële beleid en de onderhoudswerkzaamheden en waarin belangrijke beslissingen in stemming gebracht worden.

2. Algemene regels

1. Alle artikelen van dit huishoudelijk reglement waarin van eigenaren wordt gesproken, zijn ook van toepassing op gebruikers.
Onder handelingen of nalatigheden van eigenaren worden ook begrepen handelingen of nalatigheden van diegene voor wie de eigenaar wettelijk aansprakelijk is en/of degenen die tot zijn huishouden behoren.
2. Binnen 1 maand na de overdracht maakt het bestuur een afspraak voor kennismaking met de nieuwe eigenaren.
3. Bij verhuur van de woning:
Indien een eigenaar zijn woning wil verhuren, dient hij/zij daarvoor

schriftelijk toestemming van het bestuur te krijgen.

Het bestuur kan toestemming weigeren in geval het vermoeden op overlast door de huurders aanwezig wordt geacht.

4. Voordat de huurder toegang krijgt tot de woning, draagt de verhuurder zorg voor een door huurder en verhuurder ondertekende verklaring dat de huurder zich aan alle regels zal houden en afgifte daarvan aan het bestuur.
5. Verhuurder is te allen tijde verantwoordelijk voor de financiële verplichtingen t.a.v. de VvE.
6. De appartementen worden uitsluitend gebruikt als woning.
7. Langdurige leegstand van woningen is onwenselijk.
Als door leegstand stankoverlast ontstaat, zal het bestuur maatregelen nemen. Kosten daarvan komen voor rekening van de eigenaar.
8. Verkamering en commerciële vakantieverhuur worden niet toegestaan
9. Bewoner, bezoekers en gebruikers houden over en weer rekening met elkaar.
Bij verschil van mening over de wijze van bewoning:
 - a. Lossen betrokkenen het in onderling gesprek op.
 - b. Kan het bestuur bemiddelen.
 - c. Kan externe bemiddeling worden ingehuurd. De kosten daarvan komen voor rekening van de in het ongelijk gestelde partij, tenzij daar andere afspraken over zijn gemaakt.
10. Iedere eigenaar is verplicht maatregelen te nemen als er gevaar dreigt voor brand, waterschade en dergelijke en het bestuur hiervan op de hoogte brengen.

3. Regels voor bewoning en gebruik

Deze regels zijn nodig om een prettige bewoning te garanderen.

Het is echter van belang dat er zo min mogelijk inbreuk wordt gemaakt op de persoonlijke levenssfeer.

1. Regels voor de gemeenschappelijke ruimtes:
 - a. Het is verboden wijzigingen aan te brengen aan de gemeenschappelijke ruimtes en technische installaties.
 - b. Het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes moet passen bij de bestemming daarvan en mag het gebruik van anderen niet belemmeren.

- c. Het is verboden overlast te veroorzaken in gemeenschappelijke ruimtes, waaronder:
 - geluidsoverlast
 - het plaatsen van fietsen, brommers of scootmobiel
 - het plaatsen van vuilnis/grofvuil.
- d. De eigenaren of gebruikers dienen zich te onthouden van bevuiling van de gemeenschappelijke ruimtes en het buitenterrein. Indien dat wel gebeurt, dient de veroorzaker de reiniging te verzorgen.
- e. Als er schade ontstaat aan de lift of de algemene ruimtes (b.v. door het vervoer van grote stukken) komt herstel voor rekening van de veroorzaker
- f. Zonder toestemming van de vergadering, mogen geen veranderingen aangebracht worden aan het gebouw, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan wijzigen. Hier onder valt ook het kleurenschema.
 - Op-, aan- of onderbouw is verboden.
- f. Het aanbrengen van uitstekende voorwerpen aan de buitenzijde waaronder: naamborden, reclameborden, uithangborden, spandoeken, bloembakken, luifels, schotelantennes, is verboden tenzij daar andere afspraken over gemaakt zijn met het bestuur. Daarbij wordt altijd rekening gehouden met de uitstraling van het gebouw.
- g. Het aanbrengen van zonneschermen is toegestaan, zolang deze de door de vereniging van eigenaren bepaalde kleur hebben.
- h. Het aanbrengen van vlaggen is toegestaan, met de in verstande dat de nodige zorgvuldigheid ten aanzien van de veiligheid en het beschadigen van het gebouw in acht worden genomen. De vlaggen moeten bij zonsondergang worden ingehaald.
- i. Eigenaren of gebruikers dienen erop toe te zien, dat na het in- en uitgaan van het gebouw de deuren gesloten zijn.
- j. Het aanbrengen van naamborden op het beltableau geschiedt in uniforme uitvoering. Het aanbrengen van andere naamborden is niet toegestaan.

2. Regels voor de privé gedeelten.

- a. Iedere eigenaar is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden en de noodzakelijke reparaties, in geval van b.v. verstopte afvoeren, of gebroken ruiten, direct te laten verrichten. Het

bestuur is gerechtigd maatregelen te nemen als de eigenaar dit nalaat en de kosten daarvan bij de eigenaar in rekening te brengen.

- b. Iedere eigenaar is verplicht toegang te verlenen tot zijn privé gedeelte, als dit noodzakelijk is naar het oordeel van het bestuur, of noodzakelijk is voor een handeling betreffende een ander privé gedeelte.
- c. Iedere eigenaar is verplicht installaties en hoofdaansluitingen van onder meer gas, water, elektriciteit, t.v., telefoon, internet enz. met bijbehorende meter te gedogen.
- d. Tussen 24.00- en 8.00 uur is het verboden om geluidsoverlast te veroorzaken. Op zondagen mogen geen geluidsoverlast veroorzakende werkzaamheden worden verricht. Op weekdays mogen deze werkzaamheden uitsluitend tussen 8.00- en 20.00 uur plaatsvinden.
- e. De harde vloerbedekkingen (plavuizen, tegels, houten vloerdelen, lamel parket, laminaat, kurk, marmoleum, linoleum, vinyl, grind etc.) zijn alleen toegestaan met een contactgeluidsisolatie die voldoet aan NPR 5079: 1999.
De vloerbedekking dient zo te zijn/of worden gelegd dat er geen direct contact bestaat tussen de harde vloerbedekking en de omringende binnen- en buitenmuren.
Als bij een geluidsmeting door een erkende instantie blijkt dat de harde vloerbedekking niet aan deze voorwaarden voldoet en overlast veroorzaakt, is de eigenaar verplicht binnen een maand maatregelen te treffen om aan de gestelde eisen te voldoen.
- f. Het luchtverversingssysteem mag niet worden ontregeld door het uit te zetten of een afzuigkap met motor te gebruiken.
- g. Het houden van huisdieren is toegestaan zolang ze geen overlast veroorzaken. Het houden van volières of duiventillen is niet toegestaan.
- h. De beneden bergingen mogen niet gebruikt worden voor het opslaan van gevaarlijke stoffen.
Het elektriciteitsgebruik van de bergingen komt voor rekening van de V.v.E. Indien de elektriciteitsrekening daartoe aanleiding geeft, zal het bestuur de eigenaren daarop aanspreken.

3. De ledenvergadering.

1. Het bestuur stelt het tijdstip en de plaats van de vergadering van de V.v.E. vast. De uitnodiging voor de vergadering vindt zo mogelijk plaats op een termijn van twee weken, doch tenminste acht dagen.
2. De aanwezigheid op de vergadering blijkt uit de bij aanvang van de vergadering ondertekende presentie lijst.
3. Het bestuur zorgt voor een tijdige verspreiding van een agenda en bijbehorende stukken.
4. Ieder eigenaar is bevoegd om in persoon of door een gemachtigde de vergadering bij te wonen, om daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te voeren.

5. Tijdens de vergadering licht de administrateur de balans en de begroting toe , de kascontrolecommissie deelt haar bevindingen met de leden, de nieuwe kascontrolecommissie wordt benoemd en het onderhoudsplan besproken.
6. Van de vergadering worden notulen gemaakt en onder de leden verspreid.
7. Stemgerechtigd zijn de eigenaren. Ieder appartementsrecht geeft recht op 1 stem. Besluiten die te maken hebben met de woonappartementen zijn aangenomen als een meerderheid van de eigenaren daarvan ermee instemt. Besluiten die alleen voor de bedrijfspanden gelden zijn aangenomen als de meerderheid van de eigenaren daarvan ermee instemt.
8. Alle besluiten worden genomen met meerderheid van de uitgebrachte stemmen.
9. Voor grote uitgaven die niet vallen onder het onderhoudsplan, is tenminste een meerderheid van 77% van de stemmen nodig in een vergadering waar tenminste twee derde van de eigenaren vertegenwoordigd is.
10. Iedere eigenaar is verplicht zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering van de besluiten die ter vergadering zijn genomen.

4. Het Bestuur.

1. Het bestuur bestaat uit 4 leden: een voorzitter, een secretaris, een administrateur en een technische manager.
2. Het bestuur wordt voor onbepaalde tijd benoemd door de ledenvergadering van de V.v.E.. De bestuursleden kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen.
3. Het bestuur beheert de middelen van de V.v.E. zoals de gelden die zijn gereserveerd voor het groot en klein onderhoud van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimtes en zaken.
4. De vergadering heeft het bestuur gemachtigd voor het verrichten van handelingen die het bedrag van 25.000,- euro niet overschrijdt. Als dit bedrag wordt overschreden dan heeft het bestuur een machtiging van de vergadering nodig. Voor spoedeisende maatregelen is die machtiging niet nodig.
5. Het bestuur is verplicht aan iedere eigenaar de door hem gevraagde informatie te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen en inzage te verlenen in alle boeken die op de administratie en het beheer betrekking hebben.
6. Het bestuur legt een register (namenlijst) aan van alle eigenaars en gebruikers
7. Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de V.v.E. te plaatsen op een bankrekening ten name van de vereniging.

8. De voorzitter geeft leiding aan vergaderingen van het bestuur en aan de jaarlijkse ledenvergadering van de V.v.E.. Deze leiding mag gedelegeerd worden aan een plaatsvervangend voorzitter of aan een van de andere bestuursleden.
9. De secretaris draagt zorg voor de noodzakelijke briefwisseling, de uitnodiging voor en de agenda van de vergaderingen, de notulen en besluiten van de vergaderingen. Die laatste moeten acht weken na de vergadering in het bezit zijn van alle leden.
10. De administrateur is verantwoordelijk voor alle financiële zaken betreffende de V.v.E. Hij/zij kan zich laten bijstaan door een plaatsvervangend administrateur of een externe deskundige.
11. Eigenaren kunnen het bestuur verzoeken om een extra vergadering te beleggen.

5. Financiën.

1. De middelen van de vereniging worden gevormd door de maandelijkse bijdrage van de eigenaren (servicekosten). De hoogte van dit bedrag wordt bepaald door de vergadering naar verhouding van de grootte van de appartementen en bedrijfspanden.
2. Iedere eigenaar is verplicht dit bedrag maandelijks over te maken, bij voorkeur d.m.v. automatische incasso. Indien een eigenaar in gebreke blijft, is hij van af de datum van opeisbaarheid rente verschuldigd met een minimum van 100,- euro.
3. De middelen worden gebruikt voor de schulden en kosten die worden gemaakt in het belang van de gezamenlijke eigenaren.
4. De administrateur stelt aan afloop van elk kalenderjaar een exploitatierekening op over dat boekjaar. Deze rekening omvat de ontvangsten, schulden en kosten over dat boekjaar en de te begroten kosten verbonden aan bestemmingsreservefondsen voor groot en klein onderhoud van gebouw en gemeenschappelijke ruimtes en zaken.
5. Het bestuur sluit een opstalverzekering af tegen water, storm, brand, milieuschade en ontploffingsschade en wettelijke aansprakelijkheid.
6. Betalingsopdrachten tot 25.000 euro worden ondertekend door de administrateur. Boven dit bedrag dienen betalingsopdrachten te worden ondertekend door de administrateur en de voorzitter.

