

Huishoudelijk Reglement VvE Acaciastraat 1 t/m 42 te Alphen aan den Rijn

Artikel 1 Algemeen

U bent mede-eigenaar, bewoner en/of gebruiker van het appartementencomplex gelegen aan de Acaciastraat 1 t/m 42 Alphen aan den Rijn en als mede-eigenaar lid van de Vereniging van Eigenaren Acaciastraat 1 t/m 42 te Alphen aan den Rijn.

Dit brengt met zich mee, dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor uw eigen appartement maar dat u ook medeverantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele gebouw. De bewoners en gebruikers van het gebouw moeten zich bewust zijn, dat het dicht opéén wonen gemakkelijk aanleiding kan geven tot hinder of overlast.

Bij onderhavig huishoudelijk reglement is eveneens of onverminderd van toepassing het bij de Vereniging behorende “reglement van splitsing van eigendom” zoals vastgesteld in de akte van splitsing op 18 juni 1982.

Artikel 2 Bestemming appartement

Een appartement is, tenzij anders in de splitsingsakte is aangegeven, bestemd om te worden gebruikt als woning. De algemene bestemming van het appartementencomplex is vastgesteld in het bestemmingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn. Voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de bestemming, zoals die in de splitsingsakte is omschreven, is de toestemming van de algemene ledenvergadering vereist.

Het is verboden in of nabij de appartementen verkopeningen te houden of te doen houden.

Artikel 3 Gemeenschappelijke ruimten

- a. De eigenaar, bewoner en/of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke ruimten. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot. De eigenaar, bewoner en/of gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten.
- b. Ingevolge de geldende brandweerverordening mogen zich geen obstakels bevinden op of in hallen, trappen en toegangen alsmede gangen van kelderboxen (bergingen). Dit houdt in dat fietsen, bromfietsen, kindervagens of andere voorwerpen **uitsluitend** mogen worden geplaatst in de kelderbox (berging). Op andere plaatsen werkt het bovendien beschadiging inde hand en staat het ontsierend. Zulks is eveneens van toepassing op de bezoekers van de eigenaren, bewoners en/of gebruikers. Deze laatste zijn dan ook verantwoordelijk bij overtreding.
- b1. Eenmalige uitzondering verkregen per ALV 25-06-2020 op artikel 3b portiek Acaciastraat 30-42, ten behoeve van de heer Van den Bergh Acaciastraat 30, plaatsing handbike in algemene ruimte portiek Acaciastraat 30-42 tot de duur van overdracht/overlijden.
- c. Auto's mogen uitsluitend worden geparkeerd in de daarvoor bestemde parkeervakken voor of tussen de flats.

Artikel 4 Bescherming woongenoot

De eigenaar, bewoner en/of gebruiker is verantwoordelijk voor het ongestoorde woongenot van de bewoners en/of gebruikers van de appartementen van het complex. In het geval van conflicten kan worden opgetreden conform de procedures die zijn beschreven in het eerder genoemde “reglement van splitsing van eigendom”(zie bijvoorbeeld artikel 25 aldaar).

- a. Het is verboden muziek of andere geluiden te maken, waaronder wordt verstaan het doen van spelen van een radio, een televisietoestel, andere audioapparatuur en dergelijke, op een zodanige wijze dat dit voor omwonenden hinderlijk is.
- b. Het is verboden tussen 8 uur 's avonds en 8 uur 's morgens, alsmede op zon- en erkende feestdagen, dan wel tijdens de perioden die zijn aangegeven, werkzaamheden te verrichten, zoals boren, kloppen, hameren en dergelijke, die hoorbaar zijn voor omwonenden en derhalve overlast veroorzaken. De desbetreffende bepalingen van de plaatselijk geldende Algemene Politie Verordening (APV) zijn hierbij overigens eveneens van toepassing.
- c. Het aanbrengen van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, vlaggen en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van het bestuur. Op nationale feestdagen is het toegestaan zonder voorafgaande toestemming van het bestuur om de nationale driekleur (al dan niet met wimpel) – uitsluitend aan de balkonzijde – uit te hangen.
- d. Het aanbrengen van andere balkonafscheidings en/of van andere zonwering dan van effen oranje en/of rood markiezendoeke is niet toegestaan. Men is gehouden de zonweringen in een optimale technische staat te houden.
- e. Het is verboden om wasgoed en andere zaken, zoals bijvoorbeeld beddengoed en kleden, op een van de straat zichtbare wijze op te hangen.
- f. Plantenbakken mogen alleen worden opgehangen aan de binnenkant van het balkonhek en wel onder de bovenrand.
- g. De vloerbedekking van een appartement dient van zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Overlast aan omwonenden moet worden voorkomen. De geluiddempende waarde van de vloerbedekking (exclusief de kale betonvloer) moet overeenkomen met $L_{co} = + 10$ dB of méér ("I" staat voor Index en "co" voor contactgeluid). Alleen vloerbedekking, al dan niet gezamenlijk met de daarbij behorende onderliggende geluiddempende laag (gelet op de voornoemde normwaarde), die de isolatie index voor contactgeluid met méér dan 10 dB verbetert, is zonder nadere maatregelen toegestaan. Hierbij geldt de norm NEN 1070 en/of 5079. Andere dan Nederlandse normen worden in dit kader niet erkend. Reclamemateriaal van fabrikanten en/of doorleveranciers wordt in dit kader niet als bewijsmateriaal erkend, doch alleen gewaarmerkte certificatie. Vorengestelde L_{co} -normwaarde is van toepassing op alle vloeren van het appartement, inclusief de inpandige berging, maar is niet van toepassing op alle vloeren van de keuken en sanitaire ruimten. In het bijzonder met betrekking tot de algemene bepalingen inzake vloerbedekking wordt verder verwezen naar het splitsingsreglement.
- h. Het plaatsen van een eigen buitenantenne is niet toegestaan, dit geldt ook voor 27 MC-antenne's, schotelantennes, etc etc.
- i. Het is verboden celstofproducten, vetten en olieproducten, kattenbakvulling, en dergelijke, via het rioleringssysteem af te voeren.
- j. Het is verboden de eventueel in de berging aanwezige elektrische installatie te wijzigen en/of uit te breiden.
- k. Het is verboden om voedsel en/of voedselresten over de rand van het balkon naar beneden te gooien, aangezien daardoor onder andere ongedierte wordt aangetrokken en vervuiling door vogels in de hand wordt gewerkt.
- l. Het plaatsen van rolluiken is verboden, tenzij het bestuur zich expliciet – al dan niet met voorwaarden omkleed – akkoord verklaart. De geldende brandweerverordening is hierbij eveneens van toepassing.
- m. Het is toegestaan huisdieren te houden die binnen het appartement kunnen worden gehuisvest, met dienverstande dat bedoelde dieren aan andere bewoners geen hinder of overlast berokkenen. Mocht verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten plaatsvinden, is de betrokken eigenaar van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen.

- n. Bezoekers zijn gerechtigd het flatcomplex te betreden indien de eigenaar, bewoner of gebruiker, die men bezoeken wil, de deur via intercom dan wel persoonlijk daartoe opent. Om ongewenste bezoekers te weren wordt de bewoners dringend verzocht de deur niet voor vreemden te openen of open te houden. De bewoners of gebruikers zijn gerechtigd de toegang tot het complex aan een dergelijke bezoeker te onthouden. Deze regeling is in het bijzonder bedoeld om “meelopen” terug te dringen in het kader van inbraak- en vandalismpreventie.
- o. U wordt dringend verzocht de portiekdeuren en de deuren die toegang verschaffen tot de algemene ruimten niet open te laten staan.
- p. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden. De eigenaars of gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonische uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. (artikel 6/7 splitsingsreglement)

Artikel 5 Klachtenbehandeling/storingen

- a. Voor onderhoudsaangelegenheden, vragen, klachten en verenigingszaken van algemene aard kunt u tijdens de kantoortijden contact opnemen met de administrateur, Van 't Hof Rijnland Vastgoedmanagement, J.L. van Rijweg 20, 2713 JA Zoetermeer, Postbus 612, 2700 AP Zoetermeer, telefoonnummer 079 – 329 66 66, of via e-mail tamvve@hof-rijnland.nl.
- b. Storingen in de kabel voor televisie en radio dienen rechtstreeks gemeld te worden aan het desbetreffende bedrijf.
- c. Het ontstoppen van afvoeren tot aan de gemeenschappelijke standleiding is altijd voor uw eigen rekening.
- d. Ongedierte bestrijden, het bestrijden van wandluizen, kakkerlakken, pissebedden, wespen, bijen, mieren, torren, kevers, ratten, en vlooiën e.d. Voor muizen en ratten gelden een meldingsplicht bij de gemeente, telefoon 14 0172.

Artikel 6 Huisvuil

- a. Het huisvuil kunt u deponeren in de daarvoor bestemde containers welke periodiek door de Gemeentelijke reinigingsdienst worden geleegd.
- b. Voor het ophalen van grofvuil kunt u een afspraak met de Gemeentelijke reinigingsdienst maken (telefoonnummer 14 0172). Dit is altijd voor uw eigen rekening. Overigens verwijzen zij naar het gemeentelijk beleid inzake het ophalen van de verschillende vormen van (huis)vuil.
- c. Het is niet toegestaan om (huis)vuil (anders dan bedoeld in punt a), krantenpapier en dergelijke te deponeren in de gangen van de kelderbergingen (boxen) en/of andere gemeenschappelijke ruimten.

Artikel 7 Verhuur van appartementen

Indien een eigenaar een appartement wil verhuren, mag de huurder dit appartement pas in gebruik nemen nadat een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring door de contractpartners is ondertekend, en is ingeleverd bij Van 't Hof Rijnland, waarin wordt bepaald dat het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement door de huurder nageleefd zullen worden, voor zover die bepalingen op de huurder betrekking (kunnen) hebben.

Artikel 8 Digitaal stemmen

1. Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt voldaan indien de getekende volmacht door middel van een ingescand bestand elektronisch is vastgelegd.
2. De eigenaar kan het stemrecht uitoefenen door middel van een elektronisch communicatiemiddel.
3. In dat geval is vereist dat de eigenaar via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht kan uitoefenen.
4. Stemmen die voorafgaand aan de algemene vergadering via een elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, doch niet eerder dan maximaal 30 dagen voor de vergadering als de dag van de vergadering, worden gelijkgesteld met stemmen die ten tijde van de vergadering worden uitgebracht.”
5. Indien een eigenaar hiermee instemt, kan de oproeping ter vergadering geschieden door een langs elektronische weg toegezonden leesbaar en reproduceerbaar bericht aan het adres dat door hem voor dit doel is bekend gemaakt.

Artikel 9 Boetereglement

Doel: handhaving afspraken in huishoudelijk reglement en splitsingsakte. Indien verzoeken stelselmatig genegeerd worden, kunnen sancties nodig zijn om dit af te dwingen. Sancties worden alleen opgelegd voor overtredingen die objectief zijn vast te stellen, ook welke vanuit vroegere situaties gedoogd werden maar nu ernstige schade/overlast tot gevolg hebben.

Eventuele situatie: Indien een appartementsrecht wordt verkocht of aan een derde in gebruik wordt gegeven, verplicht de nieuwe eigenaar/gebruiker zich te houden aan het huishoudelijk reglement, splitsingsakte en modelreglement om de vloerbedekking zodanig aan te passen dat deze voor wat betreft het geluidsniveau, voldoet aan het gestelde in het huishoudelijk reglement artikel 4 lid g.

Gezien artikel 25 van het Splitsingsreglement is de VvE bevoegd om per overtreding de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen:

1. € 250,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 13 lid 2 MR 1992.
2. € 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, behoudens ongevaarlijke en verwijderbare decoraties, als bedoeld in artikel 9 lid 2 MR 1992.
3. € 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privégedeelte opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 17 lid 4 MR 1992.
4. € 1.000,00 voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privégedeelte, als bedoeld in artikel 17 lid 5 MR 1992.
5. € 1.000,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, als bedoeld in artikel 17 lid 6 MR 1992.
6. € 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privégedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 18 lid 3 MR 1992.
7. € 500,00 voor het hebben van opgaand hout in de tuin zonder toestemming van de vergadering als bedoeld in artikel 22 lid 3 MR 1992.
8. € 50,00 voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 4 MR 1992.

9. € 1.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 24 lid 1 MR 1992.

10. € 500,= plus het vergoeden van schade welke is ontstaan door verwijderen/loskoppelen radiator(en) door de bewoners zelf en hierdoor het hele blokverwarmingssysteem uitvalt en/of schade oploopt als bedoeld in artikel 9 lid 2 MR 1992.

11. € 150,00 voor het niet te beschikking stellen van een kopie huurovereenkomst aan de beheerder (huur en onderverhuur) zoals bedoeld in artikel 24 lid 1 MR 1992.

De in dit artikel opgesomde boetes zullen slechts na het verzenden van tweemaal een schriftelijke waarschuwing aan de betrokkene kunnen worden opgelegd. Beroep ten aanzien van deze oplegging van boetes staat open bij de Vergadering van Eigenaars.

De Vergadering van Eigenaars machtigt de beheerder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven c.q. waarschuwingsbrieven vorderingen uit hoofde van niet betaalde (voorschot-)bijdragen en door het bestuur opgelegde boetes ter incasso over te dragen en die buitengerechterlijke en gerechtelijke stappen ter incasso van die vorderingen en boetes te zetten, die de beheerder nodig acht.

Artikel 10 Slotbepaling

Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van de splitsingsakte, van het splitsingsreglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door de eigenaar, bewoner of gebruiker, zal artikel 25 van het splitsingsreglement worden toegepast.

Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement of het splitsingsreglement niet voorziet, beslist de algemene ledenvergadering.

Dit huishoudelijke reglement is vastgesteld in de vergadering van de Vereniging van Eigenaren Acaciastraat 1 t/m 42 te Alphen aan de Rijn d.d. 6 februari 1997 en is met ingang van die datum van kracht.