



## Huishoudelijk Reglement Vereniging van Eigenaars

---

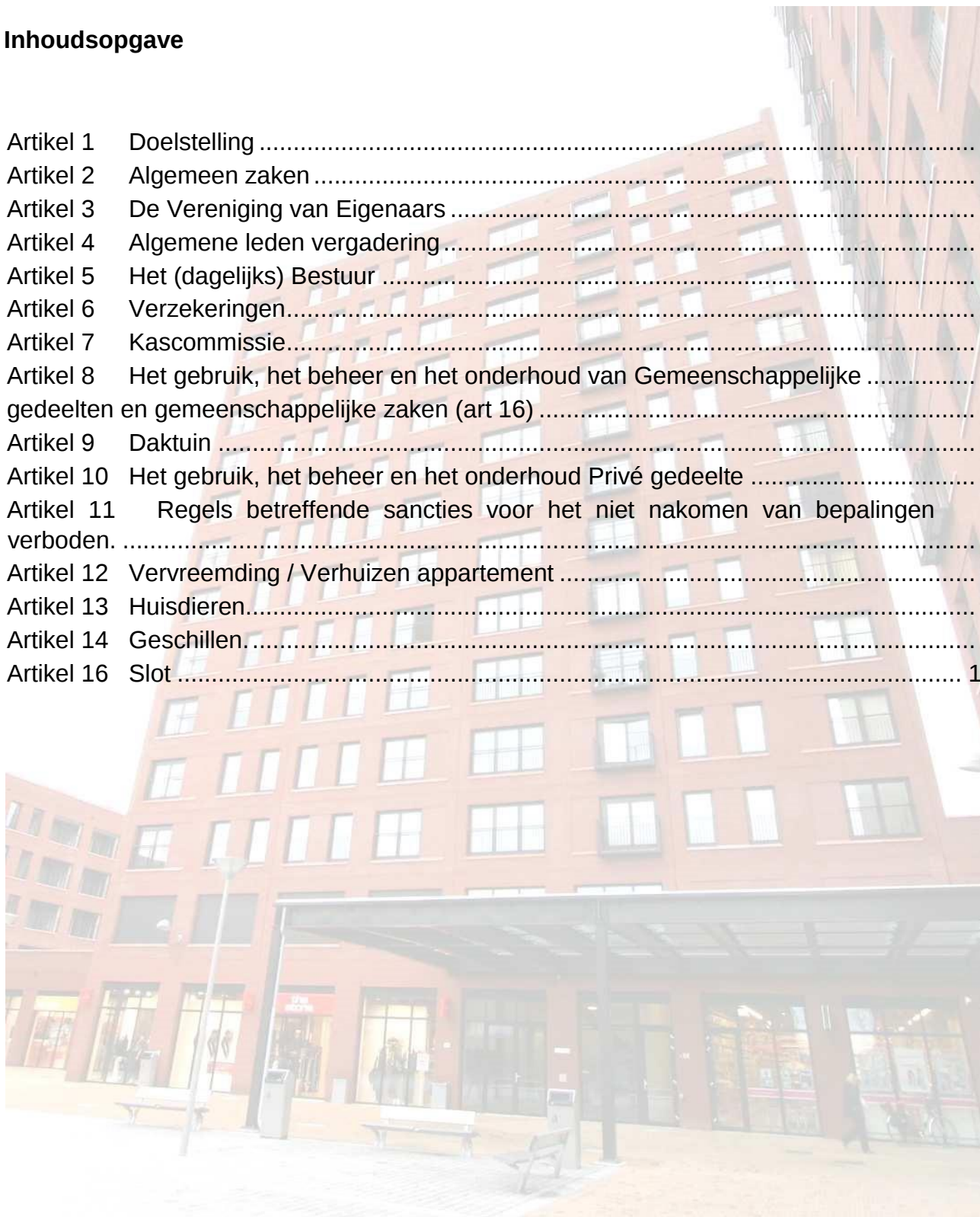


Simon Carmiggelthof 124 - 252 2492 JN, Den Haag



## Inhoudsopgave

|                                                      |                                                                        |    |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|----|
| Artikel 1                                            | Doelstelling .....                                                     | 3  |
| Artikel 2                                            | Algemeen zaken .....                                                   | 3  |
| Artikel 3                                            | De Vereniging van Eigenaars .....                                      | 4  |
| Artikel 4                                            | Algemene leden vergadering .....                                       | 4  |
| Artikel 5                                            | Het (dagelijks) Bestuur .....                                          | 5  |
| Artikel 6                                            | Verzekeringen.....                                                     | 5  |
| Artikel 7                                            | Kascommissie.....                                                      | 5  |
| Artikel 8                                            | Het gebruik, het beheer en het onderhoud van Gemeenschappelijke .....  | 6  |
| gedeelten en gemeenschappelijke zaken (art 16) ..... |                                                                        | 6  |
| Artikel 9                                            | Daktuin .....                                                          | 7  |
| Artikel 10                                           | Het gebruik, het beheer en het onderhoud Privé gedeelte .....          | 7  |
| Artikel 11                                           | Regels betreffende sancties voor het niet nakomen van bepalingen ..... | 8  |
| verboden. ....                                       |                                                                        |    |
| Artikel 12                                           | Vervreemding / Verhuizen appartement .....                             | 9  |
| Artikel 13                                           | Huisdieren.....                                                        | 9  |
| Artikel 14                                           | Geschillen.....                                                        | 9  |
| Artikel 16                                           | Slot .....                                                             | 10 |





## Artikel 1 Doelstelling

In de splitsingsakten behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst worden al vele zaken geregeld die betrekking hebben op het gebruik van het gebouw en de privégedeelten.

Dit Huishoudelijk Reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaren / bewoners van woontoren B en de stadswoningen F1 en F2 met als doelstelling een waarborg te scheppen voor een optimaal woongenot zowel voor de eigenaar en/of gebruiker van een appartementsrecht.

## Artikel 2 Algemeen zaken

In dit Huishoudelijk reglement worden relevante passages uit de splitsingsakte herhaald of aangevuld met regels die niet in de Splitsingsakten worden genoemd.

Alle bepalingen in dit Huishoudelijke reglement zijn ondergeschikt aan de artikelen zoals genoemd in splitsingsreglementen behorende bij de "Koop en Aanneming overeenkomst" t.w.

- A. Het Modelreglement (hoofdsplitsing) *bij splitsing* in appartementsrechten van 17 januari 2006
- B. Het Modelreglement *bij ondersplitsing* in appartementsrechten 16 mei 2006
- C. Het Bijzonder reglement, Door notaris C.M.S. Derks Star Busmann op 11 januari 2007 vastgesteld bij de Akte van ondersplitsing in rechten

### In dit reglement wordt verstaan onder:

- Vereniging van Eigenaars (VvE)  
De eigenaars van de appartementen 't Hoge Veen, Simon Carmiggelthof, 2492 JN te 's-Gravenhage, Woontoren B en Stadswoningen F1 en F2,
- Het Bestuur  
De natuurlijke personen of rechtspersoon, die door de Vergadering van Eigenaars zijn of is belast met het bestuur van de vereniging. (art 53-4)
- Beheerder  
De door de "Vereniging van Eigenaars" aangestelde rechtspersoon belast met het beheer van de Vereniging t.a.v.
  - A Financieel en administratief beheer,
  - B Bestuurlijke ondersteuning,
  - C Technische ondersteuning

***Bij het verwijzen in dit huishoudelijk reglement naar artikelen wordt verwezen naar het betreffende artikel in de akten bij Splitsing.***

1. Indien een bepaling in het huishoudelijk reglement in strijd is met de akten van splitsing of de wet heeft dit slechts nietigheid van de betreffende bepaling tot gevolg.



2. Voor alle gevallen waarin het reglement van splitsing of het huishoudelijk reglement (H.R.) niet voorzien, beslist de Algemene Leden Vergadering.
3. De algemene ledenvergadering (ALV) is de hoogste instantie binnen de VvE.
4. Eigenaars en gebruikers dienen zich in overeenstemming met de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkaar te gedragen.
5. Iedere bewoner dient mede verantwoordelijkheid te dragen voor het in goede staat houden van de algemene ruimten in het gebouw, inclusief liften, daktuin en de bij het complex behorende parkeer garage.
6. Een ieder die de gemeenschappelijke ruimten, door welke oorzaak dan ook, verontreinigt of beschadigt, of die het ziet gebeuren, dient de gevolgen direct te melden aan het Bestuur of Beheerder.
7. De kosten van herstel kunnen op de veroorzaker c.q. de eigenaar / bewoner / huurder worden verhaald.

### **Artikel 3 De Vereniging van Eigenaars**

1. De vereniging van eigenaars is een rechtspersoon.
2. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars.
3. De Vereniging van Eigenaars voert het beheer over, en draagt zorg voor het onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de daktuin, en alle gemeenschappelijke zaken.
4. De vereniging kan binnen de grenzen van haar bevoegdheid de gezamenlijke appartementseigenaars in en buiten rechte vertegenwoordigen.
5. Wanneer een lid ophoudt appartementseigenaar te zijn, eindigt zijn lidmaatschap van rechtswege.
6. Alle appartementseigenaars hebben toegang tot de algemene vergadering van eigenaars. ALV.

### **Artikel 4 Algemene leden vergadering**

1. Een vergadering verloopt conform een vooraf opgestelde toegezonden agenda. (art 45 sub5)
2. Het is de voorzitter toegestaan om tijdens de vergadering de volgorde van de agendapunten te wijzigen.
3. Stemgerechtigd zijn de eigenaren van een appartement.
4. Zij die vruchtgebruik genieten zijn eveneens stemgerechtigd (art47)
5. Personen in dienst van de VvE, dan wel werkzaam voor de VvE, mogen niet als gevolmachtigde van eigenaren aan de leden vergadering deelnemen, zij zijn niet stemgerechtigd.
6. Alle besluiten, in een Algemene Leden Vergadering, worden door de leden genomen met een volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen. (art50 en 52)
7. In alle gevallen waarin het reglement van splitsing of het Huishoudelijk reglement niet voorziet, beslist de Algemene Leden Vergadering.



8. Balans en Exploitatierекeningen over het afgelopen boekjaar behoeven de goedkeuring van de Algemene Leden Vergadering.

## **Artikel 5 Het (dagelijks) Bestuur**

1. De beheerder is voor onbepaalde tijd benoemd en brengt een jaarverslag uit over de gang van zaken in de vereniging en het gevoerde beleid. (art53)
2. Het bestuur kan te allen tijde door de vergadering worden geschorst of ontslagen.
3. Bij het ontstaan van een vacature stelt het bestuur binnen een maand alle leden van de Vereniging van Eigenaars daarvan op de hoogte.
4. Het bestuur kan een taak geheel of gedeeltelijk delegeren aan de beheerder.
5. De beheerder adviseert volgens overeengekomen taak omschrijving het bestuur. De beheerder is belast met de dagelijkse gang van zaken, en verantwoording schuldig aan het bestuur.
6. Voor het nemen van spoedeisende maatregelen, heeft het bestuur zonder opdracht van de vergadering mandaat tot een bedrag van € 2.500,00 (tweeduizend vijf honderd euro) (art.53- 6)
7. Het bestuur is bevoegd om regels uit dit reglement te doen handhaven, evenals in individuele gevallen ontheffing te verlenen voor het bepaalde in artikelen van het reglement.
8. Ontheffingen behoeven goedkeuring van de opvolgende Algemene Leden Vergadering (ALV)
9. Het bestuur kan bemiddelend optreden in geval van vermeende overlast.
10. Het bestuur is bevoegd op te treden in gevallen van aanhoudende overlast en/of negeren van de verboden en kan, als genoemd in art.11, een éénmalige boete opleggen van ten hoogste 10 maal de maandelijkse bijdrage per incident.
11. Klachten dienen schriftelijk te worden gemeld aan de beheerder, met afschrift aan het bestuur.
12. In spoed eisende gevallen kan gebruik worden gemaakt van het door de beheerder aangegeven telefoon nummer.
13. Het bestuur vormt een technische commissie die het bestuur en de ledenvergadering adviseert betreffende technische en onderhoudszaken.
14. De beheerder houdt een register bij van eigenaren en gebruikers.

## **Artikel 6 Verzekeringen**

1. De opstallen zijn centraal verzekerd, middels de Hoofdvereniging met een ALL-RISK dekking tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade inclusief glas voor licht toetreding.
2. Eigen gebrek glas is niet verzekerd. (Art.15)
3. Bij storm schade geldt een eigen risico van € 500,00 ( zegge vijfhonderd euro)
4. Schade onder de € 3.500,00 kan rechtstreeks gemeld worden bij de verzekeraar.

## **Artikel 7 Kascommissie**

1. Tijdens een Algemene Leden Vergadering wordt jaarlijks een kascommissie benoemd bestaande uit tenminste twee leden. (art 58-2)



2. Een gekozen commissie is herkiesbaar voor nog een, aaneengesloten jaar.
3. De kascommissie brengt verslag uit over het afgelopen boekjaar en de gemaakte balans en exploitatierekeningen.

## **Artikel 8 Het gebruik, het beheer en het onderhoud van Gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken (art 16)**

1. Inwendige of uitwendige wijzigingen van het gebouw behoeven toestemming van de Algemene ledenvergadering.
2. Alle ingangen en deuren in het centrale trappenhuis moeten na gebruik worden gesloten.
3. Naamplaatjes kunnen voor de uniformiteit bij de beheerder worden opgevraagd.
4. **Het is verboden om:**
  - a. Personen zonder identificatie in het gebouw toe te laten.
  - b. Met winkelwagentjes het gebouw te betreden.
  - c. Gemotoriseerde voertuigen met de personenlift te vervoeren. Fietsen en scootmobiel worden gedoogd maar mogen niet in de algemene ruimte worden gestald.
  - d. Liftten langer te blokkeren als strikt nodig.
  - e. Vluchtwegen te blokkeren.
  - f. Nooduitgangen te gebruiken anders dan in nood situaties
  - g. Voorwerpen, reclame materiaal of anderszins achter te laten in algemene en centrale ruimten.
  - h. Te roken
  - i. Fietsen, bromfietsen of ander voorwerpen te plaatsen.
  - j. Permanente plantenbakken, stoelen etc. te plaatsen.
  - k. Voorwerpen op te hangen aan wanden of plafonds.
  - l. Naamborden, spandoeken, bloembakken aan te brengen
  - m. (schotel) antennes aan te brengen
  - n. Uitstekende voorwerpen, luchtbehandeling en koelinstallaties aan te brengen.
  - o. Wasgoed aan de buitenzijde van de gevel op te hangen,
  - p. Vogels te voeren vanaf de balkons
  - q. Te spelen met overlast in de gemeenschappelijke ruimte van Toren B
  - r. Huisvuilzakken te plaatsen.
  - s. Huisvuilzakken te deponeren buiten de containers in de container ruimte.
  - t. te barbequen, feestjes te organiseren e.d. zonder uitdrukkelijke toestemming van het bestuur.



## **Artikel 9 Daktuin**

1. Tot het algemene deel behoren de cortenstalen plantenbakken.
2. De daktuin met toegang tot de Stadswoningen F1 en F2 is onderverdeeld in een algemeen en een bij de woningen behorend privé deel als aangegeven op de bij dit Huishoudelijk reglement behorende kadastrale tekening nummer “ondersplitsing 't Hoge Veen, tweede verdieping” d.d. 07-12-2006
3. Uitgangpunt bij het plaatsen van windschermen is dat er te allen tijde een lange kant van de plantenbak toegankelijk blijft.
4. De schuttingen (windschermen) dienen te worden uitgevoerd in glas of hout, in de kleuren van de gevel of kozijnen.
5. Bij het afwijken van het uniforme karakter geeft het bestuur een bindend advies.
6. Op grond van Artikel 5:49 BW is bepaald dat een erfafscheiding de totale hoogte van 2,00 meter niet mag overschrijden.
7. De erfafscheiding mag niet aan de gevel worden bevestigd.
8. Vorm, kleur en uitvoering van zonwering behoeft de toestemming van het bestuur.
9. Het is de bewoners verboden om de beplanting die in de plantenbakken is aangebracht te verwijderen, te beschadigen of te wijzigen. Het is tevens niet toegestaan nieuwe beplanting aan te brengen.

## **Artikel 10 Het gebruik, het beheer en het onderhoud Privé gedeelte**

1. Eigenaren kunnen, indien gewenst, het bestuur een opgave verstrekken wie is aangewezen om bij calamiteiten toegang tot het appartement / woning te verschaffen.
2. Het onderhouden van het eigen onroerend goed dient te geschieden onder verantwoordelijkheid van de eigenaar.
3. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten van toren B, met uitzondering van de badkamers en toiletruimte, is slechts toegestaan indien onder de vloerbedekking een veerkrachtig materiaal wordt aangebracht waarvan de isolatie index voor contactgeluid wordt bereikt die voldoet aan de norm NEN 5077 geluidwering gebouwen.(art.38) Een eis van 10 DB(A) is hierbij van toepassing.
4. Voor afvoer grofvuil dienen bewoners zelf de gemeentelijke reinigingsdienst in te schakelen.
5. Bij achterlaten van grofvuil in de containerruimte, kan een door het bestuur vast te stellen verwijderingsbijdrage bij de verantwoordelijke bewoner in rekening worden gebracht.
6. **Het is verboden:**
  - a. *Brandgevaarlijke stoffen op te slaan anders dan voor huishoudelijk gebruik.*
  - b. *Contactgeluid producerende werkzaamheden, zoals, boren, timmeren, zagen, schuren*
  - c. *uit te voeren op werkdagen tussen 20.00 en 8.00 uur en in het weekend tussen 18.00 en 10.00 uur.*
  - c. *Om het geluid niveau van in gebruik zijnde radio en televisie apparatuur*



- muziekinstrumenten e.d., het normale niveau van spraak te laten overstijgen.*
- d. Open vuur/haardinstallaties in de appartementen aan te leggen.*
- e. Voorwerpen van iedere aard en omvang vanuit ramen te werpen.*
- f. Kleden, lopers, bezems e.d. over de balkonrand te kloppen of schoon te maken.*
- g. De centrale lucht afzuiginstallatie in Toren B uit te zetten i.v.m. verstoring van het systeem.*
- h. Een motorische afzuiginstallatie in Toren B aan te sluiten op het kanaal van het centrale luchtafzuigstelsel.*
- i. Wasgoed, reclameborden of spandoeken zichtbaar op te hangen.*
- j. Aan de buitenzijde van de gevel voorwerpen aan te brengen, zoals (schotel) antennes.*
- k. Aan de buitenzijde uitstekende voorwerpen, luchtbehandeling en koelinstallaties aan te brengen.*
- l. In het privé gedeelte van de daktuin huisvuil te plaatsen ivm het aantrekken van ongedierte.*
- m. Celstof producten, vetten, olieproducten, kattenbakvullingen en degelijke via het rioleringsstelsel af te voeren.*
7. Verbouwen van een gedeelte- of het gehele appartement (anders dan schilderen, behangen, opknappen) moeten voor aanvang aan de beheerder en het bestuur worden gemeld

## **Artikel 11 Regels betreffende sancties voor het niet nakomen van bepalingen verboden.**

1. Na herhaalde verzoeken tot nakomen van voor het niet nakomen van bepalingen zullen de volgende sancties worden opgelegd.

| <b>Verklaring</b> | <b>van</b>            | <b>melding</b>           | <b>actie</b>                                                                  |
|-------------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 1e aanmaning      | Niet nakomen bepaling | schriftelijk             | Waarschuwing (art.41)                                                         |
| 2e aanmaning      | Niet nakomen bepaling | Schriftelijk aangetekend | Waarschuwing<br>overtreding boete €75,00<br>met gevaar voor schade<br>€100,00 |
| 3e aanmaning      | Niet nakomen bepaling | Schriftelijk aangetekend | Waarschuwing met boete<br>Max.10x de maandelijkse<br>bijdrage per incident    |
| 4e aanmaning      | Niet nakomen bepaling | Schriftelijk aangetekend | Ontzegging privé gedeelte<br>alg. ruimten (art 39)                            |



2. De te verbeuren boetes zullen worden toegevoegd aan het reservefonds van de vereniging. (art10)
3. Bij verhuur van een appartement is de appartementseigenaar mede verantwoordelijk en aansprakelijk voor het door een huurder doen nakomen van deze huishoudelijke regels.
4. Opgelegde sancties zullen worden verhaald op de appartementseigenaar.
5. Bij het niet nakomen van een betaling verplichtingen is het bestuur bevoegd om op kosten van de betalingsplichtige een incasso- en of gerechtelijke procedure op te starten, ten einde de achterstand geïncasseerd te krijgen.

### **Artikel 12 Vervreemding / Verhuizen appartement**

1. Bij voorgenomen verkoop/verhuur dient de eigenaar het bestuur daarvan schriftelijk in kennis te stellen.
2. Bij verhuizing of verbouwing is elke eigenaar/gebruiker verplicht preventieve maatregelen te nemen om beschadigingen of verontreiniging van de algemene ruimten inclusief de liften te voorkomen, e.e.a. in overleg met het bestuur.

### **Artikel 13 Huisdieren.**

1. Het is niet toegestaan om huisdieren in de algemene ruimten los te laten lopen.
2. Eigenaren dienen er voor te zorgen dat huisdieren op geen enkele wijze overlast bezorgen, zoals bijvoorbeeld geluid en stank overlast.

### **Artikel 14 Geschillen.**

1. In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement niet voorziet beslist de Vergadering van Eigenaars en in spoedeisende zaken het Bestuur namens de Vergadering van Eigenaars, met inachtneming van de Wet en de Akte van Splitsing. Bij optredende geschillen kan beheerder bemiddelend optreden.

### **Artikel 15 Cameratoezicht**

1. De bestuursleden van de Vve zijn bevoegd de opnamenapparatuur te bedienen en de beelden te bekijken.
2. De beelden zullen niet beschikbaar worden gesteld aan derden.
3. De opnamen worden maximaal 4 weken bewaard met uitzondering van wat is bepaald in lid 4.
4. De beelden kunnen slechts in de volgende gevallen bekeken en veiliggesteld worden voor onderzoek:
  - Indien er een overtreding heeft plaatsgevonden van het Huishoudelijk Reglement.
  - Indien er een strafbaar feit plaats heeft gevonden.



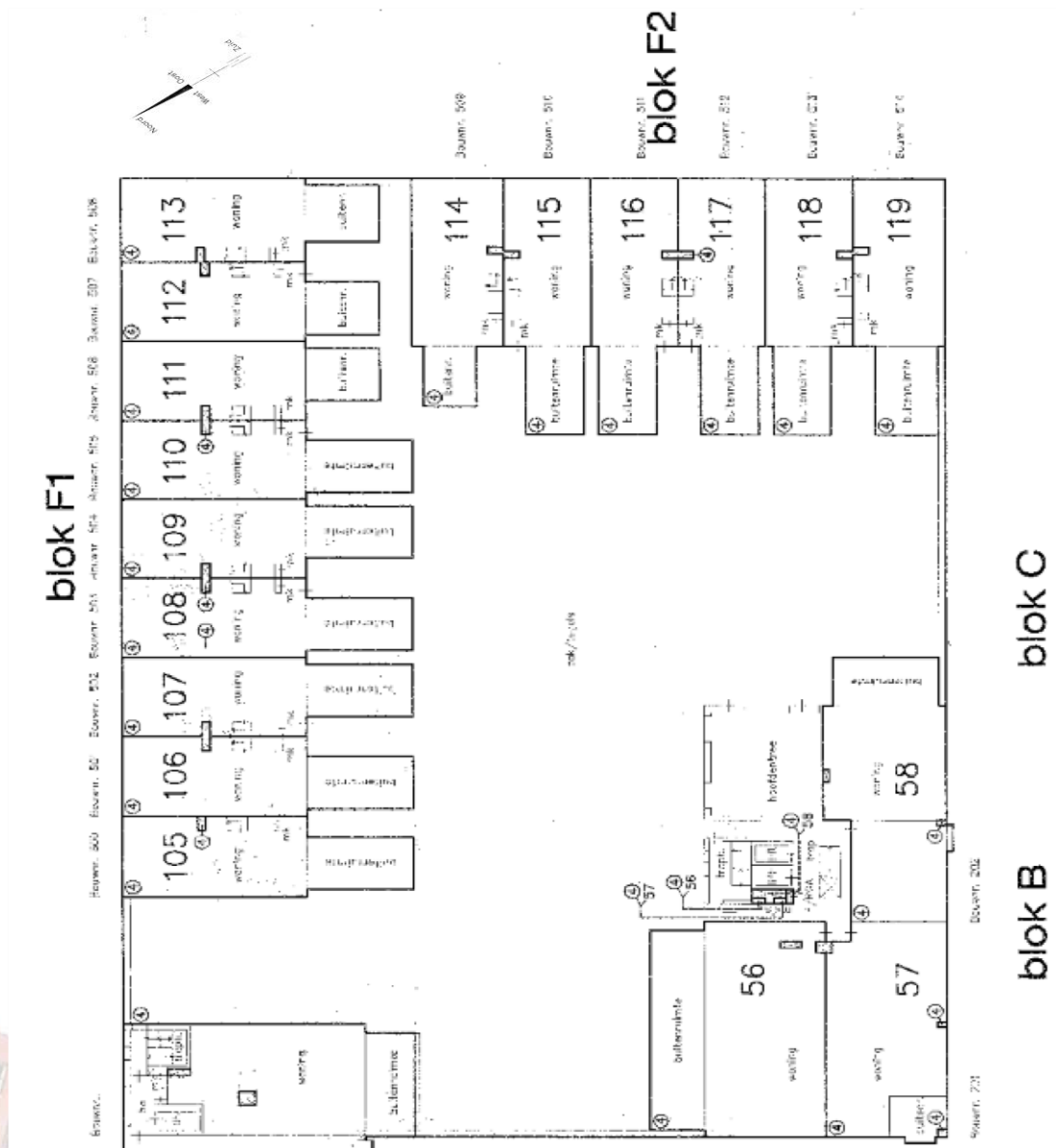
Bij een overtreding van het huishoudelijk reglement zal de overtreder een schriftelijke waarschuwing ontvangen van de beheerder.

Bij vernieling of overige criminaliteit in de algemene ruimte doet het bestuur aangifte bij de politie en zullen de beelden worden overgedragen.

## **Artikel 16 Slot**

Het huishoudelijk reglement vastgesteld op de ledenvergadering van d.d. 4 april 2018 .





#### SITUATIE

Schaal : 1 à 1000

Gemeente : 's-Gravenhage BD

Sectie : BD

Nummer(s) : 5972, 5973, 5974, 5975, 5976, 5977, 5978, 5979, 5980, 5981, 5982, 5985

0m 10m 20m 30m 40m 50m

Vaorgenomen ondersplitsing in 223 appartementsrechten van  
het appartementsrecht