**HUISHOUDELIJK REGLEMENT**

Vereniging van Eigenaars gebouw De Schone van Boskoop

te Boskoop



**Uitleg eigendom en gebruik**

Gebouw De Schone van Boskoop is een appartementencomplex dat bestaat uit 14 woningen met bijbehorende voorzieningen, zoals bergingen, balkons en terrassen. Bij een gebouw met meerdere afzonderlijk te gebruiken ruimten vindt een splitsing plaats tussen het juridische eigendom en het economische eigendom, meestal aangeduid als het gebruiksrecht. Juridisch is het gebouw eigendom van een Vereniging van Eigenaars (VvE). Die eigenaars zijn de individuele kopers.

Wie van welk deel van het complex het gebruiksrecht heeft staat beschreven in de akte van levering, in combinatie met een akte van splitsing.

Een ruimte (woning, berging) die bij één huurder/koper in gebruik is wordt een privé ruimte genoemd. Alle andere ruimten zijn gemeenschappelijke ruimten (entree, lift, trappenhuis, ruimten voor nutsvoorzieningen, ruimte buiten de bergingen). Daarnaast zijn er ook nog trappen, kabels, buizen die gezamenlijk worden gebruikt. Dat worden gemeenschappelijke zaken genoemd. Bij iedere akte van splitsing hoort een reglement waarin is beschreven hoe met de gemeenschappelijke ruimten en zaken moet worden omgegaan. Bij De Schone van Boskoop zijn de bepalingen uit het modelreglement integraal opgenomen in de splitsingsakte. Maar niet alles staat in de splitsingsakte. Eigenaars van een VvE kunnen daarnaast nog andere afspraken maken. Die afspraken vormen dan het Huishoudelijk Reglement. Om te kunnen gelden, moet het Huishoudelijk Reglement worden vastgesteld in een vergadering van de eigenaars.

Welke zaken in het Huishoudelijk Reglement mogen staan is in de wet geregeld en is verder uitgewerkt in de splitsingsakte. Daarin is over het Huishoudelijk Reglement in artikel 59 het volgende opgenomen:

1. De vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

a. het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke

zaken;

b. het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten;

c. de orde van de vergadering;

d. de instructie aan het bestuur;

e. de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de raad van commissarissen en commissies;

f. het behandelen van klachten;

g. regels ter voorkoming van onredelijke hinder;

h. een afwijkende kostenverdeling als bedoeld in artikel 52 negende lid;

i. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld.

Als een Huishoudelijk Reglement is vastgesteld, dan zijn alle gebruikers (eigenaren, maar ook huurders indien een appartement wordt verhuurd) van privé ruimten hieraan gehouden en kunnen ze bij overtreding van de regels daarop worden aangesproken en aansprakelijk worden gesteld voor eventuele kosten veroorzaakt door hun gedrag.

**A. Algemene bepalingen**

**Artikel 1**

**Definities**

a. algemene ledenvergadering: een vergadering van de Vereniging van Eigenaars gebouw De Schone van Boskoop;

b. appartement: een bij een koper/huurder in gebruik zijnde woning met bijbehorend(e) terras(sen), balkon en berging;

c. appartementencomplex: het gebouw aan de Draaistok in Boskoop, bestaande uit 14 woningen met bijbehorende terrassen, balkons en bergingen, plaatselijk bekend als Draaistok 2 t/m 28;

d. beheerder: de door de algemene ledenvergadering aangestelde beheerder;

e. bewoner: iedereen die op grond van een huurovereenkomst, als eigenaar of op andere titel een appartement feitelijk bewoont en als (mede)bewoner staat ingeschreven bij de gemeente.

f. bezoeker: iedere door een bewoner tot het appartementencomplex toegelaten persoon.

g. gemeenschappelijke ruimten en zaken: alle ruimten en voorzieningen in het appartementencomplex die geen deel uitmaken van een appartement.

h. eigenaar: degene die op grond van een koopovereenkomst het gebruik heeft van een in de splitsingsakte omschreven appartmentsindex.

i. huurder: degene die op grond van een huurovereenkomst het gebruik heeft van een appartement of een afzonderlijk te gebruiken deel ervan;

j. MJOP: het meerjarenonderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 lid 2 van de splitsingsakte;

k. reglement: het Huishoudelijk Reglement van de Vereniging van Eigenaars gebouw De Schone van Boskoop.

k. vereniging van eigenaars: de Vereniging van Eigenaars gebouw De Schone van Boskoop

**Artikel 2**

**(Mede)verantwoordelijkheid**

a. Iedere bewoner van een appartement dat deel uit maakt van het appartementencomplex maakt gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en zaken van het appartementencomplex. Dit brengt met zich mee dat de bewoner niet alleen verantwoordelijk is voor het eigen appartement, maar ook medeverantwoordelijk is voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele gebouw en de daarin aanwezige voorzieningen. De bewoners van het appartementencomplex moeten zich er altijd van bewust zijn dat het dicht op elkaar wonen gemakkelijk aanleiding kan geven tot overlast.

b. Iedere bewoner is er verantwoordelijk voor dat door hem/haar tot het appartementencomplex toegelaten bezoekers zich houden aan de gedrags- en gebruiksregels van het reglement.

c. Iedere bewoner is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke ruimten of zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht de beheerder onverwijld te waarschuwen.

d. In het geval dat in een privé ruimte belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere bewoners, is iedere bewoner verplicht de beheerder en zo mogelijk de andere bewoners onverwijld te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.

**Artikel 3**

**Bestemming appartement**

a. Een appartement is bestemd om te worden gebruikt als woning en mag derhalve alleen voor deze bestemming worden gebruikt.

b. het adres van een appartement mag worden gebruikt als het vestigingsadres van een onderneming, zolang de feitelijke uitgevoerde ondernemingsactiviteiten in het appartement zich beperken tot door de bewoner zelf verrichte werkzaamheden van administratieve aard.

**B. Gemeenschappelijke ruimten en zaken**

**Artikel 4**

**Bestemming en gebruik gemeenschappelijke ruimten en zaken**

a. De gemeenschappelijke ruimten en zaken in het appartementencomplex zijn in ieder geval: de entree met centrale toegangsdeur, het postkastentableau, de naambordjes, de videofoon en belinstallatie, de lift, het trappenhuis, de portalen tussen de hal en het trappenhuis, de hallen rond de lift op iedere verdieping, de ruimten voor de nutsvoorzieningen, de toegangen naar de privé bergingen, alle leidingen, kabels en buizen in een centrale leidingkoker en buiten een appartement, de buitenmuren, buitenkozijnen, buitenramen en -deuren en de daken.

b. Iedere bewoner heeft het genot van de gemeenschappelijke ruimten en zaken, tenzij in de splitsingsakte of in dit reglement is bepaald dat het genot ervan toekomt aan één of een beperkt aantal bewoners.

c. Bij het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en zaken mag geen inbreuk worden gemaakt op het recht van medegenot van de overige bewoners.

d. De daken mogen slechts betreden worden door personen die door de beheerder zijn aangewezen. Betreding van het dak vindt uitsluitend plaats via het dakluik op de bovenste verdieping met gebruikmaking van de ladder in het trappenhuis. Deze trap mag zonder toestemming van het bestuur niet voor andere doeleinden worden gebruikt.

e. Bewoners en bezoekers zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten en het daarin plaatsen van fietsen, bromfietsen, winkelwagens of andere roerende goederen. Kortstondige plaatsing van roerende goederen in gemeenschappelijke ruimten in verband met de aan- en afvoer of verplaatsing van die goederen is toegestaan als de bewoner of bezoeker daarop toezicht houdt of laat houden.

f. Het is verboden in de gemeenschappelijke ruimten te roken en alcohol of drugs te gebruiken.

g. De plafonds van de gemeenschappelijke ruimten mogen niet zonder een besluit van de algemene ledenvergadering worden gebruikt voor het ophangen van voorwerpen, of voor het aanbrengen van decoraties en dergelijke. Na een door het bestuur goedgekeurd voorstel van de bewoners van een etage mogen aan de wanden van die etage eigen schilderijen of andere kunstuitingen worden opgehangen met gebruikmaking van het aanwezige ophangsysteem.

h. Het is verboden in de algemene ruimten, wapens, explosief of ander risicovol materiaal (bijvoorbeeld vloeibare brandstof, e.d.) op te slaan. Eventuele kosten voor het verwijderen van genoemde zaken komen voor rekening van de bewoner.

i. In de hallen waaraan de toegangsdeuren tot de appartementen grenzen mogen i.v.m. de toegankelijkheid, het schoonmaken en de brandveiligheid geen zaken worden geplaatst of neergelegd, zoals deurmatten, bloembakken, tafeltjes, etc. De bewoners van een appartement op de begane grond mogen bij hun voordeur een deurmat neerleggen in de hal, mits zij ervoor zorgdragen dat de vloer onder de mat regelmatig schoongemaakt kan worden

j. De bewoners dienen er voor te zorgen dat de centrale toegangsdeur bij binnenkomst en vertrek wordt gesloten. Voor onbekende bezoekers, hoe onbeleefd dit ook overkomt, wordt de toegangsdeur niet open gedaan of open gehouden.

k. De gemeente draagt zorg voor de plaatsing van centrale vuilcontainers. Het huisvuil moet hierin worden gedeponeerd. Om stankoverlast en kans op vervuiling van het tapijt in de toegangshallen te voorkomen dient nat of bederfelijk afval, dat niet bestemd is voor een Gft-container, in goed afgesloten plastic zakken te worden vervoerd. Zaken die afzonderlijk worden opgehaald, zoals papier en plastic dienen zodanig te zijn verpakt en te worden aangeboden dat wegwaaien niet mogelijk is. Aanbieding geschiedt op een de plaats buiten het appartementencomplex die door de gemeente is of zal worden aangewezen. Indien de gemeente geen plaats aanwijst dient aanbieding op een zodanige plaats te geschieden dat de toegang tot het appartementencomplex en de bergingen niet wordt belemmerd. Voor het tijdstip waarop die zaken mogen worden aangeboden is de afvalkalender van de gemeente Alphen aan den Rijn bepalend. Bij te late aanbieding dient een bewoner nog op de dag van aanbieding de door hem aangeboden zaken te verwijderen en in een privé ruimte op te slaan tot de volgende ophaalronde, dan wel deze zelf naar het gemeentelijke afvalstation te brengen.

l. In gemeenschappelijke ruimten aanwezige nutsvoorzieningen, zoals stopcontacten, mogen alleen gebruikt worden voor schoonmaak- en reparatiewerkzaamheden betreffende de gemeenschappelijke ruimten en zaken.

**Artikel 5**

**Onderhoud en beheer gemeenschappelijke ruimten en zaken**

a. Door de algemene ledenvergadering is een technische commissie benoemd, die, in overleg met de beheerder, onderhoudsklachten verhelpt, daarvoor ingeschakelde leveranciers begeleidt en toezicht houdt op de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden door ingeschakelde leveranciers. Daarnaast adviseert de technische commissie het bestuur ten aanzien van alle voor gemeenschappelijke rekening te treffen voorzieningen en de toestand waarin de gemeenschappelijke ruimten zich bevinden en controleert op verzoek van de beheerder de daarop betrekking hebbende rekeningen.

De technische commissie kan op eigen initiatief kleine onderhoudsklachten verhelpen, maar zal deze, als dit tot kosten leidt, altijd melden bij de beheerder.

b. Onderhoudsklachten aangaande gemeenschappelijke ruimten en zaken van het appartementencomplex kunnen door de bewoners worden gemeld aan de beheerder.

c. Voor het schoonhouden van de entree, het trappenhuis, de hallen rond de lift, de toegangen tot de bergingen en het moeilijk bereikbare glas van bepaalde appartementen is door de beheerder een schoonmaakbedrijf ingeschakeld. Het personeel van dit schoonmaakbedrijf draagt bedrijfskleding en kan zich desgewenst legitimeren. Indien naar het oordeel van een bewoner de schoonmaakwerkzaamheden niet naar behoren worden uitgevoerd wordt dit gemeld bij de beheerder. Het is niet de bedoeling dat bij het schoonmaakpersoneel zelf wordt geklaagd. Evenmin is het bewoners toegestaan om schoonmaakpersoneel aanwijzingen te geven of te vragen om extra werkzaamheden.

d. Het is niet toegestaan dat een bewoner buitenschilderwerk verricht dan wel laat uitvoeren. Binnenschilderwerk in zijn/haar appartement is wel toegestaan.

e. Het is in verband met het behoud van de isolatiewaarde en de garantie niet toegestaan om, zonder toestemming van het bestuur, binnen of buiten gaten te boren of anderszins te maken in de kunststof kozijnen, ramen en deuren, behoudens voorzover dit geschiedt onder verantwoording van of na overleg met de aannemer en/of de leverancier van deze kozijnen, ramen en deuren. Indien door niet naleving van deze bepaling een kunststof kozijn, raam of deur eerder dient te worden vervangen dan de algehele vervanging van de kunststof kozijnen, ramen en deuren, zijn de vervangingskosten voor rekening van de betreffende eigenaar.

f. Het aanbrengen van naamplaatjes bij de brievenbussen en een eventuele wijziging daarvan dient in uniforme uitvoering te geschieden en wordt door de Vereniging van Eigenaars geregeld. De kosten van latere wijziging zijn voor rekening van de bewoner.

g. Voor de centrale toegangsdeuren mogen alleen originele sleutels van BUVA worden gebruikt. De kosten van extra/nieuwe sleutels voor de centrale toegangsdeuren komen voor rekening van de betreffende bewoner. Het bestellen hiervan kan uitsluitend via de beheerder.

h. Voor het toekomstig onderhoud wordt jaarlijks gereserveerd. Het jaarlijks te reserveren bedrag wordt gebaseerd op het door de algemene ledenvergadering goedgekeurde MJOP. Bij de goedkeuring van het MJOP en bij periodieke aanpassingen daarvan wordt door de algemene ledenvergadering bepaald welke toekomstige uitgaven zullen worden gefinancierd via een ten tijde van de uitgave af te sluiten lening voor een termijn van maximaal 25 jaar. De periodieke aflossingen van en de verschuldigde rente over de afgesloten leningen behoren tot de begroting waarop de maandelijks door de eigenaars verschuldigde bijdragen worden gebaseerd. Eigenaars zijn naar rato van hun breukdeel persoonlijk aansprakelijk voor het uitstaande bedrag van de afgesloten leningen.

**Artikel 6**

**Mededelingenbord**

Belangrijke mededelingen voor de bewoners zullen op het mededelingenbord in de entree op de begane grond bekend gemaakt worden. Dit kan van technische aard zijn en of een mededeling van algemene aard. Het mededelingenbord wordt beheerd door het bestuur en/of de technische commissie. Door bewoners zelf geplaatste mededelingen die niet relevant zijn voor het gebouw en/of de bewoners kunnen worden verwijderd.

**Artikel 7**

**Gemeenschappelijke kanalen en leidingen**

Het is niet toegestaan:

a. afzuigkappen of wasemkappen voorzien van een motor, alsmede keukenventilators en wasdrogers, aan te sluiten op het mechanisch afzuigsysteem en de daarbij behorende kanalen;

b. via de diverse afvoerkanalen voorwerpen of stoffen af te voeren, waarvan verwacht kan worden dat zij verstoppingen, gevaar voor het milieu of andere overlast kunnen veroorzaken;

c. de aansluiting op het centraal antennesysteem anders te doen plaatsvinden dan door

middel van de voorgeschreven aansluitsnoeren en toebehoren.

d. in de vloeren van het appartement te boren of te nagelen, in verband met de daarin aanwezig leidingen.

De kosten voor het herstellen van storingen, schade e.d. veroorzaakt door strijdig handelen met de in dit artikel genoemde bepalingen, zijn voor rekening van de bewoner van het betreffende appartement.

**C. Het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé gedeelten**

**Artikel 8**

**Huisdieren**

a. Het houden van huisdieren binnen een appartement is toegestaan onder voorbehoud dat dit geen overlast voor andere bewoners zal veroorzaken.

b. Het houden van vogels en andere huisdieren alsmede het plaatsen of ophangen van voeder- en broedkastjes op een terras of balkon is verboden.

c. Mocht als gevolg van het houden van huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten ontstaan, dan is de eigenaar van het betrokken huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk en grondig op te ruimen.

d. Het is niet toegestaan om huisdieren los te laten in gemeenschappelijke ruimtes.

**Artikel 9**

**Regels ter voorkoming van onredelijke hinder en ter bescherming van het woongenot en het aangezicht van het appartementencomplex**

a. Het is verboden geluidsoverlast te veroorzaken, waaronder het doen (af)spelen van audio apparatuur of anderszins geluid te produceren dat hinderlijk is voor bewoners van andere appartementen.

b. Het is verboden, tussen 22.00 uur en 08.00 uur, werkzaamheden te verrichten aan de bouwconstructie, die hinderlijk kunnen zijn voor de andere bewoners.

c. Het zichtbaar aanbrengen in of aan het appartementencomplex van naamplaatjes, reclameaanduidingen, uithangborden, zonweringen, windschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, terrasverwarmingen, (schotel)antennes, antennes van zendamateurs, luchtbehandelings- en koelinstallaties en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het in het zicht hangen van wasgoed, mag slechts geschieden met toestemming van de algemene ledenvergadering of volgens nadere regels te bepalen in dit reglement.

d. Plaatsing van bloembakken op terrassen en balkons is toegestaan mits het gewicht daarvan toelaatbaar is voor de constructie. Bij twijfel hieraan dient overleg te worden gevoerd met de beheerder.

e. Aan de leuning boven de glazen afscherming van de balkons op de begane grond, de eerste en de  
tweede verdieping mogen, aan de binnenzijde, kunststof bloembakken worden gehangen mits de  
ophangbeugels en andere delen die in aanraking kunnen komen met de balkonafscherming ook van  
kunststof zijn en de bewoner alle mogelijke maatregelen neemt om beschadigingen te voorkomen  
(hieronder valt ook het tijdelijk verwijderen van de bloembakken bij hevige storm). Bij het niet  
nakomen van deze voorwaarden is de schade, alsmede de gevolgschade voor rekening van de  
betreffende eigenaar.

f. Aan het binnen een terras of balkon vallende gedeelte van de buitenmuren of stenen terrasafscheidingen mogen kleine voorwerpen worden opgehangen, zoals plantenbakjes e.d., mits voorkomen wordt dat de voorwerpen bij wind tegen de muur slaan. Door de wijze van voegen is de kans op afbreken van delen van de gevelsteen aanzienlijk.

g. Het is verboden op of buiten de balkons wasgoed te hangen en/of waslijnen te bevestigen.

Het tijdelijk plaatsen van een staand wasrek op het balkon of terras is wel toegestaan, waarbij de bewoner verantwoordelijk blijft voor schade als gevolg van om- of wegwaaien van het wasrek.

h. Het aanbrengen van zonweringen aan de buitenkant is toegestaan rekening houdend met de besluiten hierover van algemene ledenvergadering. De kosten ervan zijn voor rekening van de bewoner. De voorwaarden waaraan de zonwering en de bevestiging hiervan moet voldoen zijn in overleg met de aannemer vastgesteld. Deze voorwaarden en de in te schakelen leverancier(s) worden op verzoek van een bewoner door de beheerder aan hem verstrekt. Bestelling vindt plaats na controle van de offerte door de beheerder.

i. Ten behoeve van het uitsteken van een vlag bij gelegenheden waarbij dit gebruikelijk is mag per appartement één vlaggenstokhouder worden bevestigd op de gemetselde gevel. De plaats van bevestiging dient zodanig te zijn dat de vlaggenstokhouder, staande op het balkon of het terras, met de hand bereikbaar is. De bewoner is gehouden om een uitgestoken vlag vóór zonsondergang binnen te halen.

j. Bewoners mogen geen verandering aan de buitenkant van hun privé ruimten aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie wordt gewijzigd. Vervanging van de door de aannemer aangebrachte buitenlamp op het terras/balkon door een andere lamp van vergelijkbare afmetingen en met maximaal dezelfde lichtuitstraling is toegestaan. Indien de architect van het gebouw daartegen bezwaar maakt dient de vervangen lamp te worden teruggeplaatst.

k. Bevestiging of losse plaatsing van schotel(antennes) tegen buitengevels of op daken, balkons, terrassen, e.d. is niet toegestaan.

l. 1. Het aanbrengen van harde vloerbedekking in de privé gedeelten, met uitzondering van de  
badkamer(s), de keuken(s), en de toiletruimte(n), is slechts toegestaan indien onder die  
vloerbedekking een dusdanig veerkrachtig materiaal is aangebracht zodat de  
contactgeluidisolatie optimaal is. Deze contactgeluidisolatie moet voldoen aan de vereisten  
uit het Bouwbesluit dat gold ten tijde van de afgifte van de bouwvergunning voor het gebouw.  
De vloerconstructie dient als ‘zwevende’ vloer dus geheel vrij van de bestaande betonvloer  
casu quo wandconstructie te worden uitgevoerd. Een uiterst zorgvuldige uitvoering (door een  
erkend bedrijf/deskundige) is hierbij een vereiste.  
2. Indien een van de eigenaars het vermoeden heeft dat een vloer of vloerbedekking van een  
aangrenzend privé gedeelte niet voldoet aan de norm zoals is vermeld in lid a, dan is deze  
eigenaar gerechtigd een geluidsonderzoek in te laten stellen.  
3. De eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op het gebruik van het in lid b  
bedoelde aangrenzend privé gedeelte is gehouden om, zonder enig recht op  
schadevergoeding, medewerking te verlenen aan het laten plaatshebben van bedoeld  
geluidsonderzoek  
4. Het geluidsonderzoek dient door een erkend onderzoeksbureau te worden uitgevoerd. Het  
bestuur zal, in overleg met betrokken partijen, het onderzoeksbureau aanwijzen.  
5. De kosten van het geluidsonderzoek zijn voor rekening van de eigenaars op wiens verzoek  
het geluidsonderzoek wordt uitgevoerd, tenzij uit het onderzoek blijkt dat de vloer of de  
vloerbedekking niet voldoet aan de in lid a gestelde norm. Alsdan zijn de kosten van het  
geluidsonderzoek voor rekening van de eigenaar van het appartementsrecht recht gevende op  
het gebruik van het privé gedeelte waarvan blijkt dat de vloer of vloerbedekking niet voldoet  
aan de in lid a gestelde norm.  
6. Indien uit het geluidsonderzoek mocht blijken dat de vloer of de vloerbedekking niet voldoet  
aan de in lid a gestelde norm, dan is de betreffende eigenaar gehouden om voor eigen  
rekening en risico dusdanige voorzieningen te treffen dat de vloer alsnog aan de bedoelde  
norm voldoet.  
7. Indien het niet mogelijk blijkt om passende voorzieningen te treffen zoals bedoeld onder f,  
dan is de desbetreffende eigenaar gehouden om voor eigen rekening en risico de vloer of  
vloerbedekking te verwijderen.  
8. De uitvoering van dit artikel vindt plaats zonder enige rechterlijke tussenkomst.

m. Het is de bewoners verboden in het appartement een open vuur te maken of een open haard te installeren. Plaatsing van een gesloten ethanol of ander type gesloten haard waarvoor geen aan- of afvoerleidingen nodig zijn is toegestaan. Installatie van een gesloten gashaard is toegestaan mits de installatie geschiedt door een erkend installatiebedrijf en de afvoer van rookgas voldoet aan daarvoor geldende bepalingen ten tijde van de installatie en niet strijdig is met andere bepalingen in dit reglement. Het gebruik van een elektrische- of gasbarbecue dan wel een elektrische- of gasbuitenoven is toegestaan op een terras of balkon mits andere bewoners geen rook- of stankoverlast ondervinden. Gebruik van een barbecue op houtskool is niet toegestaan.

n. Het is verboden in de privé ruimten wapens, explosief of ander risicovol materiaal (bijvoorbeeld vloeibare brandstof, e.d.) op te slaan. Kosten voor het verwijderen van genoemde zaken komen voor rekening van de bewoner. Het beschikken over schoonmaakmiddelen en andere ontvlambare middelen voor huishoudelijke toepassingen is toegestaan mits sprake is van een algemeen gebruikelijke hoeveelheid. Indien een bewoner beschikt over een geldige wapenvergunning dan mag het op grond daarvan toegestane wapen op de voorgeschreven wijze in de privéruimte worden bewaard en via de gemeenschappelijke ruimten van en naar het appartement worden verplaatst.

o. Het neerleggen of werpen van etenswaren op of vanaf de balkons en terrassen (voeren vogels, eenden, meeuwen) is niet toegestaan omdat dit tot overlast (krijsen, uitwerpselen, ratten die afkomen op achtergebleven resten) voor andere bewoners kan leiden.

p. Het is verboden om in privé ruimten hennepplantages of enig ander soort geestverruimende plant/boom/bloem te hebben.

**D. Al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft, alles voor zover dit niet reeds in het reglement is geregeld**

**Artikel 10**

**Het in gebruik geven door een eigenaar van een appartement aan een ander of het bestemmen van een appartement voor andere doeleinden**

a. Een eigenaar kan een aan hem toebehorend appartement aan een ander in gebruik geven, mits hij er voor zorgdraagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement behorende bij de voor hem relevante splitsingsakte, dit reglement en de besluiten van de algemene ledenvergadering zal naleven, alsmede de toekomstige wijzigingen van de hier bedoelde reglementen.

b. Het is niet toegestaan in een appartement bedrijfsmatige activiteiten uit te laten oefenen, noch daarin gelegenheid te geven tot het (doen) uitoefenen van gokspelen of (het gelegenheid geven tot) het (doen) verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen betaling. Voorts is het niet toegestaan appartementen of gedeelten daarvan te exploiteren als pension- of kamerverhuurbedrijf.

c. De bewoner of eigenaar die ten aanzien van dit artikel in gebreke blijft kan, in afwijking van het gestelde in artikel 15, zonder waarschuwing een boete conform artikel 15 worden opgelegd.

**Artikel 11**

**Betalingen Servicebijdrage VVE gebouw De Schone van Boskoop**

a. De betaling van de servicekosten geschiedt maandelijks per automatische incasso. Bij een andere wijze van betaling dan automatische incasso wordt door de beheerder per betaling € 5 in rekening gebracht ter dekking van de daardoor veroorzaakte extra kosten.

b. Indien een eigenaar niet binnen een maand nadat het bedrag opeisbaar is geworden, de door hem verschuldigde voorschotbijdragen aan de vereniging heeft voldaan, is hij over dat bedrag, van datum opeisbaarheid af, een rente verschuldigd, berekend op basis van de wettelijke rente ten tijde van de dag van opeisbaarheid, met een minimum van tien euro (€ 10,--) of zoveel meer als de algemene ledenvergadering jaarlijks mocht vaststellen. Het bestuur is bevoegd dit bedrag te matigen.

c. De algemene ledenvergadering machtigt het bestuur en de beheerder om na verzending van twee vergeefse herinneringsbrieven/aanmaningen de vorderingen uit hoofde van niet betaalde (voorschot-)bijdragen ter incasso aan een incassobureau over te dragen en die buitengerechtelijke en gerechtelijke stappen ter incasso van die vorderingen te zetten, die het bestuur en de beheerder naar hun oordeel nodig achten. Hiervoor wordt de WIK methode gehanteerd, dit is de wettelijke regeling omtrent incassozaken aan particulieren.

d. Kosten die aan de Vereniging van Eigenaars in rekening worden gebracht, veroorzaakt door misbruik van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen zoals de lift e.d., worden op de

veroorzaker verhaald.

**Artikel 12**

**Bestuur van de VvE**

a. Het bestuur treedt af na een termijn van 3 jaar, maar de leden van het bestuur te weten voorzitter, penningmeester en de secretaris treden nooit gelijktijdig af. Dit ter continuering en ter waarborging van de kennis van het bestuur. Daartoe zal het bestuur een rooster van aftreden opstellen.

b. Een aftredend bestuurslid is terstond door de algemene ledenvergadering herbenoembaar voor een volgende termijn van 3 jaar.

c. Tot het doen van uitgaven namens de Vereniging van Eigenaars, waarin niet is voorzien in de lopende door de algemene ledenvergadering goedgekeurde begroting, is het bestuur bevoegd mits de uitgave of het totaal aan uitgaven indien sprake is van termijnbetalingen het bedrag van € 1.000 niet overschrijdt. Uitgezonderd hiervan zijn uitgaven waartoe de Vereniging van Eigenaars wettelijk verplicht is of die noodzakelijk zijn ter voorkoming van grotere financiële schade of worden gedaan uit het oogpunt van de veiligheid van de bewoners. Van alle hier bedoelde uitgaven wordt melding gedaan in het jaarverslag dat aan de algemene ledenvergadering ter goedkeuring wordt voorgelegd.

d. Uitgaven ten laste van de spaarrekening waarop de gelden van het reservefonds zijn gestald vereisen een schriftelijk akkoord van de voorzitter en van een daartoe jaarlijks door de algemene ledenvergadering aangewezen eigenaar.

**Artikel 13**

**Kascommissie**

a. De financiële administratie van de Vereniging van Eigenaars wordt minstens één keer per jaar

gecontroleerd door de kascommissie. De kascommissie brengt hiervan schriftelijk of

mondeling verslag uit tijdens de eerstvolgende algemene ledenvergadering.

b. De kascommissie bestaat uit twee leden.

c. De commissieleden worden gekozen voor een periode van twee jaar en zijn de daaropvolgende twee jaar herkiesbaar.

d. Bij de door kascommissie ingestelde controles dienen aangegane contracten mede in ogenschouw te worden genomen. Toetsing aan de akte van Splitsing, het Huishoudelijk Reglement en de besluiten van de algemene ledenvergadering dient hierbij eveneens plaats te vinden.

**Artikel 14**

**Klachten en geschillen**

a. Uitgangspunt is dat eventuele geschillen tussen bewoners zoveel mogelijk door de betrokkenen zelf worden opgelost, al dan niet met bemiddeling van de beheerder en het bestuur.

b. Voor alle niet oplosbare geschillen en voor klachten betreffende een appartement, de gemeenschappelijke ruimten en zaken, de beheerder of andere bewoners richt een bewoner zich schriftelijk tot de voorzitter van het bestuur, of als het een klacht met betrekking tot de voorzitter van het bestuur is, tot één van de andere bestuursleden, of als het een klacht is betreffende het gehele bestuur tot de beheerder.

c. Op een bij het bestuur of een beheerder aangemeld(e) geschil of klacht wordt binnen 6 weken na ontvangst door het bestuur schriftelijk een beslissing genomen.

d. Een bewoner die het niet eens is met een beslissing op een door hem aangemeld(e) geschil of klacht kan binnen 6 weken na ontvangst schriftelijk aan het bestuur vragen om het geschil of de klacht en de beslissing van het bestuur daarop te agenderen voor de eerstkomende algemene ledenvergadering.

e. Een beslissing van de algemene ledenvergadering kan slechts door de kantonrechter worden herroepen.

**Artikel 15**

**Sancties**

Bij overtreding van één der bepalingen van de akte van splitsing in appartementsrechten, vastgesteld op 24 maart 2016, of van dit reglement, door een bewoner zal de beheerder de betreffende bewoner, of de eigenaar van een verhuurde woning, indien de bewoner een huurder is, per aangetekende brief een waarschuwing doen toekomen, de bewoner op de overtreding wijzen en een termijn stellen waarbinnen de overtreding dient te zijn opgeheven. Indien hieraan geen gevolg wordt gegeven kan het bestuur een boete opleggen. De boete bedraagt maximaal € 500,00 per dag dat een overtreding voortduurt. Deze boete kan door het bestuur naar de aard van de overtreding naar beneden bijgesteld worden.

Het te betalen bedrag komt ten goede aan de VvE

**Artikel 16**

**Slotbepalingen**

Voor het aanbrengen van een verandering waarin voorgaande richtlijnen niet voorzien, dient vooraf een schriftelijk verzoek ingediend te worden bij het bestuur.

Voor alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, beslist het bestuur van VvE gebouw De Schone van Boskoop na overleg in de algemene ledenvergadering.

Besluiten genomen door de algemene ledenvergadering zoals voorzien in dit reglement en nadere uitwerkingen daarvan die niet hebben geleid tot een aanpassing van dit reglement worden opgenomen in de bijlage bij dit reglement en dienen als richtsnoer voor toekomstige besluiten van de algemene ledenvergadering.

**Artikel 17: Inwerkingtreding**

Dit reglement treedt in werking op de dag nadat dit door de algemene ledenvergadering is aangenomen.

Voor het laatst bijgewerkt en vastgesteld in de bestuursvergadering van 28 maart 2023 te Boskoop.

### W. Blom M.E. van den Berg-Brethouwer

(voorzitter) (secretaris)