

Huishoudelijk reglement

Iedereen wil woongenot!

- Draag je steentje bij aan een gezonde VvE. Er zijn verschillende manieren om bij te dragen. Iedereen kan iets doen op zijn of haar vlak of niveau. Denk aan:
 - Bestuur
 - Kascommissie
 - Technische commissie
 - Schoonmaak werkzaamheden
 - Meedenken over projecten (zoals de zonnepanelen)
 - Tuintje onderhoud bovenaan de ingang parkeergarage
- Probeer normale leefgeluiden van elkaar te accepteren;
- Informeer uw burens over (incidentele) herrie. Hierdoor zal de ergernis veel minder groot zijn dan wanneer uw burens niet ingelicht zijn. Bijvoorbeeld:
 - Doe van tevoren een briefje in de bus als u eens (luidruchtig) moet klussen of een keer een feestje geeft en laat weten tot wanneer de herrie ongeveer duurt;
 - Als u een muziekinstrument bespeelt, maak dan afspraken over op welke tijden u dit wel en niet doet.
- Ga als u overlast ervaart eerst eens rustig het gesprek aan met elkaar en probeer goede afspraken te maken. Met een goed gesprek is vaak heel veel mogelijk, te weinig mensen nemen de moeite maar ergeren zich onnodig lang;
- In dit huishoudelijke reglement staan richtlijnen en afspraken om de woonomgeving prettig te maken en te houden;
- Kom je er niet uit neem dan contact op met het bestuur om tot een goede oplossing te komen.

Versies:

Versie 1: 22-4-2013

Versie 2: 3-5-2021

Inhoud

Indeling gebouw verdeling over de diverse ondersplitsingen.....	3
Vereniging van Eigenaren Parkeergarage Lyriek, De Morgenzon en De Twijgen/Hooge Pluimen	4
Algemeen	4
Bestuur.....	4
Vergadering.....	5
Huisdieren	5
Hygiëne	6
Hinder en geluid	6
Gebouw (extern)	7
Gebouw (intern).....	7
Brandveiligheid.....	8
Ongewenst bezoek	8
Afwezigheid.....	9
Verkoop.....	9
Verhuur.....	9
Incassoprocedure.....	10
Commissies	10
Verzekeringen	10
Naleving van het huishoudelijk reglement	11
Slotbepalingen	11

Indeling gebouw verdeling over de diverse ondersplitsingen

De hoofdsplitsing Lyriek is onderverdeeld in 4 ondersplitsingen:

De Morgenzon

Dit gebouw bestaat uit 14 appartementsrechten. PréWonen heeft 2 rechten voor de bergingen onder het gebouw, de 6e verdieping heeft 2 rechten voor het dubbele appartement en verder heeft elk appartement 1 recht. Dit betekent dat de kosten met betrekking tot dit gebouw, zoals de administratieve en technische beheerskosten, de kosten van liftonderhoud, schoonmaak van de algemene ruimten, reservering voor onderhoud van het dak, etc. verdeeld worden over de 14 appartementseigenaren, conform splitsingsakte.

De Twijgen/Hooge Pluimen

Dit gebouw bestaat uit 47 appartementsrechten. Dit betekent dat de kosten met betrekking tot dit gebouw, zoals de administratieve en technische beheerskosten, de kosten van liftonderhoud, schoonmaak van de algemene ruimten, reservering voor onderhoud van het dak, etc. verdeeld worden over de 47 appartementseigenaren, conform splitsingsakte.

De parkeergarage

De parkeergarage telt 75 parkeerplaatsen en 59 bergingen. Dit betekent dat de kosten met betrekking tot deze parkeergarage, zoals de administratieve en technische beheerskosten, de kosten van onderhoud aan het toegangshek, schoonmaak, etc. verdeeld worden over de 134 eigenaren. De kosten van de parkeerplaatsen die niet van bewoners zijn worden betaald door de eigenaar van de betreffende parkeerplaatsen.

De plint

Onder de woningen is een maatschappelijke plint aanwezig. De kosten van deze ruimten worden geheel door de eigenaar van de plint betaald. Daarbij hoort ook het dak van de plint.

Bovenstaande is in overeenstemming met de splitsingsaktes en conform het overzicht van ondersplitsingen in kadastrale percelen, zoals als bijlage bij dit huishoudelijk reglement is opgenomen.

Verklaring persoonsvormen

Beheerder: in dit geval VvE-beheer Twinss

Bestuur: het dagelijkse VvE bestuur

Eigenaar: alle eigenaren van de appartementen en/of parkeerplekken

Huurder: iemand die een appartement/parkeerplek huurt van een verhuurder

Verhuurder: eigenaar van een appartement en/of parkeerplekken, die deze verhuurt aan een derde

Vereniging van Eigenaren Lyriek, Parkeergarage Lyriek, De Morgenzon en De Twijgen/Hooge Pluimen

Dit huishoudelijk reglement geldt voor alle appartementen met bouwnummer 1 t/m 59 alsmede voor de gebruikers van de parkeergarage **of nevenruimtem** en is vastgesteld op de algemene ledenvergadering gehouden op 22 april 2013.

Dit huishoudelijk reglement is herzien op de algemene ledenvergadering van 2021 (3 mei 2021).

Algemeen

Artikel 1

Dit reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers (huurders) van een appartement, garage of nevenruimte. Uitsluitend de eigenaar is lid van de Vereniging van Eigenaren van het appartementencomplex Lyriek.

Artikel 2

Het gebruik van elk appartement en gemeenschappelijke ruimten door bewoners dient zodanig te geschieden, dat elke bewoner rekening houdt met bewoners van andere appartementen en het recht op ongestoorde bewoning van een ieder wordt gerespecteerd.

Bestuur

Artikel 3

- a. De voorzitter van de vergadering wordt benoemd voor een tijdsduur van drie jaren. Hij is herbenoembaar tenzij de meerderheid van de leden, tenminste 51% van de uit te brengen stemmen vertegenwoordigd, van mening is dat hij niet voor herbenoeming in aanmerking komt;
- b. De voorzitter laat de leden weten, tegelijk met het toezenden van de oproeping en de agenda voor de vergadering waarin over zijn functie wordt beslist, of hij voor herbenoeming in aanmerking wil komen;
- c. Ieder lid van de Vereniging heeft de mogelijkheid om eventuele kandidaten voor het voorzitterschap, tot uiterlijk drie dagen voorafgaande aan de vorenbedoelde vergadering, schriftelijk bij de voorzitter bekend te maken. De voorzitter informeert bij de voorgestelde kandidaten of zij een eventuele benoeming aanvaarden.
- d. De hierboven vermelde verkiezingsprocedure geldt ook voor de penningmeester en de secretaris.

Artikel 4

- a. Door de algemene ledenvergadering zal jaarlijks een kascommissie worden benoemd bestaande uit twee leden van de Vereniging;
- b. De kascommissie zal de jaarstukken van de vereniging controleren en van haar bevindingen verslag doen tijdens de vergadering waarin de jaarstukken van de Vereniging worden geagendeerd.

Vergadering

Artikel 5

- a. Eigenaars kunnen gedurende het jaar onderwerpen, die een besluit van de vergadering behoeven, schriftelijk bij het bestuur indienen;
- b. Door het bestuur zal in overleg in een vroeg stadium een vergadering worden gepland. De eigenaars zullen hiervan middels een vooraankondiging op de hoogte gesteld worden;
- c. In de vooraankondiging zal tevens de uiterste datum worden opgegeven voor het schriftelijk indienen van agendapunten;
- d. Voor zover mogelijk zullen agendapunten worden voorzien van een toelichting, hetgeen de behandeling ter vergadering kan vereenvoudigen;
- e. Vanuit het bestuur zal worden getracht de mededelingen zoveel als mogelijk schriftelijk bij de uitnodiging voor de vergadering aan de eigenaars te doen toekomen. Het geen de duur van de vergadering gunstig kan beïnvloeden;
- f. In voorkomende gevallen zal over personen schriftelijk worden gestemd en over de zaken als regel bij hand opsteken. In bepaalde gevallen zal ook over zaken een schriftelijke stemming kunnen worden gehouden.

Artikel 6

In alle gevallen waarin het Modelreglement van Splitsing, de Akte van Splitsing en het Huishoudelijk Reglement niet voorziet, beslist de ledenvergadering.

Huisdieren

Artikel 7

Bewoners mogen slechts huisdieren houden indien die op hygiënische en verantwoorde wijze, zonder overlast te weeg te brengen, worden gehuisvest. Huisdieren mogen niet vrij rondlopen in de algemene ruimten.

Hygiëne

Artikel 8

- a. Het deponeren van afval op het trottoir is niet toegestaan;
- b. Het is niet toegestaan huisvuilniszakken op de galerij te plaatsen.
- c. Voor het deponeren van huisvalzakken en grofvuil dient gebruik te worden gemaakt van de daarvoor beschikbare plaatsen. Informatie hierover is te vinden bij de gemeente (telefoonnummer: 14023) of www.haarlem.nl

Artikel 9

- a. Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten, het dak van de Plint of het buitenverblijf van de kinderopvang te verontreinigen door middel van het deponeren van sigaretten- of sigarenpeuken, afval, papier en etensresten;
- b. Het uit het raam of van een balkon werpen van etensresten, peuken of voorwerpen is niet toegestaan en leidt tot persoonlijke aansprakelijkheid jegens eventuele schade lijdende derden.

Hinder en geluid

Artikel 10

- a. Onverminderd het bepaalde in de splitsingsakte inzake geluid en hinder, dienen bewoners geluidsoverlast te voorkomen en bij voorkeur overleg te plegen met de burens in geval van bijzondere omstandigheden van welke aard ook. Denk hierbij aan een feestje, verbouwing of verhuizing;
- b. Tussen 22:00 uur en 8:00 uur mag geen geluidshinder hoorbaar zijn, op zaterdag niet voor 9:00 uur en op zon- en feestdagen niet voor 12:00 uur.

Artikel 11

Contact- en loopgeluiden:

- a. Bewoners met een 'harde' vloerafwerking dienen zich hiervan bewust te zijn en te allen tijde schoeisel op de vloerafwerking af te stemmen, zodat geluidsoverlast voorkomen wordt;
- b. Bewoners dienen minimaal een isolerende ondervloer te plaatsen van 10dB geluidwerend, waarvan de 'harde' vloerafwerking zwevend gelegd dient te worden.
- c. De 'harde' vloerafwerking dient voorzien te zijn van een garantiecertificaat. Bij klachten dient de bewoner op verzoek van het bestuur het garantiecertificaat te tonen, om daarmee aan te tonen dat de 'harde' vloer is gelegd conform hetgeen bovenstaand is bepaald. Er zal alleen worden gemeten bij klachten van overlast.

Artikel 12

In de woningen in gebruik zijnde elektrische apparaten dienen ontstoord te zijn (o.a. ten behoeve van radio, televisie en babyfoon).

Gebouw (extern)

Artikel 13

De bewoners zijn verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud van gevels en ruiten toe te staan.

Artikel 14

- a. Het plaatsen van schotels is niet toegestaan. Door het gebruik van internet zijn er voldoende alternatieven om aan informatie te komen.
- b. Het plaatsen van zonwering is alleen toegestaan als deze verticaal geplaatst worden (is screens) met de RAL-kleur 9010 (gebroken wit).

Artikel 15

Het voeren van vogels vanaf de balkons en/of galerijen is niet toegestaan om de vervuiling van het gebouw door vogels, alsmede overlast (ongedierte), zo veel mogelijk te voorkomen.

Gebouw (intern)

Artikel 16

De ramen die van buitenaf zichtbaar zijn mogen niet worden dichtgeplakt of op dergelijke wijze door middel van papier langdurig worden afgedekt. De bewoners dienen zorg te hebben voor een net uiterlijk van het gebouw. Door het glas af te plakken met folie bestaat het risico op het scheuren van het raam door de warmteverschillen.

Artikel 17

- a. Fietsen dienen in de eigen berging of in de fietsenstalling op het plein geplaatst te worden. Het is toegestaan de fiets te plaatsen tegen de muur in de parkeergarage (zo dichtbij mogelijk bij je eigen parkeerplek), mits veilig en zonder overlast voor de auto's of voor de overige bewoners. Let wel: deze plaatsen buiten de eigen parkeerplek zijn niet persoonsgebonden en dat kan ook niet als zodanig geclaimd worden;
- b. Brommers dienen te allen tijde buiten het gebouw geplaatst te worden of op de eigen parkeerplaats (maar niet in de berging vanwege brandgevaar). Scootmobielen kunnen ook op (of zeer nabij) de eigen parkeerplaats gezet worden;
- c. Het verplaatsen van fietsen of boodschappenkarretjes met de lift is beperkt toegestaan. Bij beschadiging van de lift is de veroorzaker hoofdelijk aansprakelijk;
- d. Het stallen van fietsen, brommers en boodschappenkarren in de algemene ruimten is niet toegestaan.

Artikel 18

Het is niet toegestaan de intercoms te verwijderen. Verwijderen van de intercoms leidt tot storing in het gehele systeem, waardoor een installatiebedrijf het systeem opnieuw moet inregelen. Dit kost circa € 300. De kosten worden verhaald op de veroorzaker van de storing.

Artikel 19

De algemene ruimte rondom het eigen appartement wordt netjes gehouden door de eigenaren. Je bent verplicht dit regelmatig schoon te maken en schoon te houden. evt kan in overleg met het bestuur een deel worden uitbesteed aan derden (schoonmaak contract). Dit geldt ook voor gevel en glasbewassing van je eigen appartement omdat dit onder gezamenlijk eigendom valt.

Elk jaar kan er een aanpassing worden gedaan aan het schoonmaakcontract. Dit kan kenbaar worden gemaakt aan het bestuur en wordt besloten op de ALV. Bij het onvoldoende schoonmaken van bovengenoemde volgt een waarschuwing en eventueel een boete.

Brandveiligheid

Artikel 20

In de gemeenschappelijke ruimten mogen geen objecten worden aangebracht of voorwerpen worden neergezet die de toegang tot deuren van vluchttrappen blokkeren.

Artikel 21

Het is niet toegestaan in de berg ruimten ontplofbare, ontvlambare of gevaarlijke chemicaliën/stoffen op te slaan (voorbeelden: wasbenzine, gasflessen, benzine).

Artikel 22

In de lift, op de algemeen toegankelijke galerijen en in de parkeergarage mag niet worden gerookt ter voorkoming van brand en overlast aan niet rokende medegebruikers van de lift.

Artikel 23

Conform de splitsingsakte is het niet toegestaan om open vuur (vuurkorven etc.) te maken en hebben op de balkons en openbare ruimten (galerijen).

Ongewenst bezoek

Artikel 24

- a. Ter voorkoming van ongewenst bezoek in het gebouw dienen bewoners geen onbekenden te laten meelopen. Verwijs onbekenden naar de bel om al dan niet toelating tot het gebouw aan de betrokken bewoners over te laten;
- b. Na gebruik van toegangsdeuren dienen deze steeds afgesloten te worden;
- c. Bovenstaande geldt eveneens voor het toegangshek tot de parkeergarage Lyriek.

- d. Gebruik de nooduitgang in de parkeergarage alleen in geval van nood! Niet als makkelijke route om bv vuilnis weg te gooien. In het verleden is gebleken dat inbrekers via deze deur naar binnen zijn gekomen omdat hij niet goed gesloten was. Hierdoor zijn meerdere motoren gestolen. Oneigenlijk gebruik van de nooduitgang wordt dan ook beboet. Deze boete is 250,- euro.

Afwezigheid

Artikel 25

Als het appartement langer dan een maand niet wordt bewoond dan dient de bewoner dit aan de bestuurder te melden – zo mogelijk – met opgave bij wie een sleutel aanwezig is in geval zich een calamiteit (lekkage van gas, water, e.d.) in het appartement zou voordoen.

Verkoop

Artikel 26

Bij verkoop moet voldaan worden aan de algemene voorwaarden in de splitsingsakte.

Artikel 27

Bij verkoop van je appartement dien je ALLE sleutels (algemene ruimtes, niet je voordeur) en ALLE handzenders (hek parkeergarage) in te leveren, waar je bij verkrijgen van de middelen ook getekend hebt. Huurders leveren de middelen in bij de eigenaar.

Registratie van deze sleutels en handzenders staan in Twinq en worden bijgehouden door bestuur.

Bij verlies of diefstal van één van deze sleutels of handzenders dien je het bestuur op de hoogte te brengen en krijg je alleen bij handtekening een nieuw exemplaar (verrekening via beheerder). Er moet aangifte gedaan worden bij de politie voordat er een nieuw exemplaar besteld kan worden. Bij een defect kan het defecte exemplaar ingeleverd worden bij het bestuur.

Bij niet volledige overdracht **van al deze sleutels en handzenders** wordt u aangeslagen voor volledige vervanging van ALLE sleutels en handzenders voor ALLE bewoners om zorg te kunnen blijven dragen dat de VvE zo veilig mogelijk toegang kan garanderen (kosten ruim 5000,-). Dit is om te voorkomen dat toegangssleutels gaan zwerven waardoor de veiligheid van ons complex in het gedrang komt.

Verhuur

Artikel 28

De Vereniging is in principe niet tegen het verhuren van een appartement in voorkomende gevallen. In voorkomende gevallen kan, na overleg van een eigenaar met het bestuur, schriftelijk toestemming worden gegeven voor de verhuur van het betreffende appartement.

Vereniging is wel tegen systematische opkoop en verhuur door partijen om de volgende redenen:

- Vereniging verliest mogelijk de controle/zeggenschap.
- Starters/Kopers krijgen geen toegang tot de appartementen doordat opkopers over hoogste bod heen gaan.
- Eigenaren zijn per definitie meer betrokken bij de vereniging dan huurders.

- Sociale cohesie vermindert wanneer er veel en tijdelijk verhuurd wordt.

Bij verhuur geldt het volgende:

- Huurder tekent een verklaring dat hij/zij alle regels die in ons gebouw gelden naleeft. Hieronder vallen de regels in de splitsingsakte, het huishoudelijk reglement en alle andere afspraken die we na het tekenen van de huurdersverklaring met elkaar afspreeken.
- De verklaring van de huurder dient aan de verhuurder, het bestuur en de VvE-beheerder overhandigd te worden, zodat bekend is welke huurders er zijn (artikel 35 van de splitsingsakte). Het niet naleven van artikel 35 wordt gevolgd door een waarschuwing. Wanneer de verklaring alsnog uitblijft volgt een boete. De eigenaar blijft te allen tijde verantwoordelijk voor het appartement. Ook vanuit de VvE-beheerder blijven zij aanspreekpunt.

De eigenaar blijft verantwoordelijk voor de betaling van de servicekosten.

Artikel 29

Tijdelijke verhuur via Air BnB is toegestaan tot maximaal 30 dagen per jaar (conform gemeenteregels). Bij klachten of overlast is men verplicht om het bestuur inzage te geven (dit geldt als waarschuwing). Bij overtreding of bij verdere klachten volgt een waarschuwing en vervolgens een boete.

Incassoprocedure

Artikel 30

Voor het betalen van de VvE-bijdrage geldt dat deze per maand dient te worden voldaan en wel voor de 1^e dag van de maand.

Wanneer een eigenaar in gebreke blijft zullen de volgende stappen worden genomen:

- Wanneer de bijdrage op de voorgeschreven datum niet betaald is, wordt door de beheerder per dezelfde datum een herinnering verzonden;
- Op deze herinnering moet binnen 14 dagen betaald worden;
- Is na 14 dagen geen betaling ontvangen, dan wordt door de beheerder per dezelfde datum opnieuw een herinnering verzonden;
- Wanneer ook na de 2^e herinnering binnen 14 dagen geen betaling is gevolgd, zal de beheerder een incassobureau inschakelen. De extra kosten hiervoor komen voor rekening van de eigenaar.

Commissies

Artikel 31

- De Vereniging van Eigenaars benoemt commissies naar behoefte;
- Commissies rapporteren aan de bestuurder en de voorzitter van de vergadering.

Verzekeringen

Artikel 32

De herbouwwaarde dient om de 6 jaar te worden getaxeerd om onderverzekering te voorkomen.

Artikel 33

-

Artikel 34

Onverminderd hetgeen in de splitsingsakte is bepaald worden schadepeningen met goedkeuring van het bestuur aan de VvE betaald, waarna de algemene ledenvergadering besluit over de verdeling van de kosten. Het gaat hier om boetes die door het bestuur worden opgelegd, bijvoorbeeld wegens het (na divers overleg/waarschuwing) niet naleven van de regels van het HR of anderszids.

Naleving van het huishoudelijk reglement

Artikel 35

Alle eigenaren en bewoners dienen zich aan de bepalingen in dit huishoudelijk reglement te houden. Indien er klachten zijn van het bestuur en/of andere eigenen en/of bewoners, geldt de volgende procedure:

- a. Mondelinge waarschuwing. Indien het een waarschuwing aan een huurder betreft zal de verhuurder hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht worden;
- b. Schriftelijke waarschuwing. Deze waarschuwing wordt in de situatie dat het een huurder betreft rechtstreeks aan de verhuurder gestuurd. De verhuurder dient in dat geval binnen 2 werkdagen met de huurder tot een oplossing te komen;
- c. Geldboete, afhankelijk van de aard van de overtreding, door het bestuur vast te stellen (minimaal € 50, maximaal € 250), alsmede het vergoeden van de schade die veroorzaakt is. In de situatie dat het een huurder betreft wordt de geldboete opgelegd aan de verhuurder.
- d. Het innen van boetes loopt via de incassoprocedure van de beheerder.

Slotbepalingen

Artikel 36

De beheerder (en in geval van huren ook de verhuurder) draagt er zorg voor dat iedere eigenaar in het bezit wordt gesteld van een exemplaar van dit huishoudelijk reglement. Dit document is hierom te downloaden uit Twinq en wordt niet handmatig op papier verspreid.