



---

# Huishoudelijk reglement

- **Inleiding :**
- Dit huishoudelijk reglement bevat regelgeving ter aanvulling op hetgeen reeds geregeld is in de statuten van de vereniging en het reglement van splitsing van eigendom en de splitsingsakte.  
In het kort wordt eerst op de laatste twee stukken ingegaan.
- **Het reglement voor de splitsing van eigendom:**  
Onze vereniging is bij de oprichting gebonden aan het landelijk sinds 22 februari 1973 tussen de notarissen overeengekomen.

## **Reglement voor de splitsing van eigendom (hierna RSE).**

Als het goed is ontvangt iedere nieuwe eigenaar een exemplaar van dit reglement van de notaris.

In de hierna genoemde splitsingsakte wordt voor de verdere gang van zaken naar dit reglement verwezen.

- **De splitsingsakte:**  
Op 25 Juni 1976 is het flatgebouw Cederstraat 7 t/m 157 gesplitst in 76 appartements- rechten. De flat telt namelijk:

**5 kleine en 5 grote garageboxen,  
18 5-kamerappartementen,  
48 4- kamerappartementen.**

- Van deze splitsing is een akte opgemaakt ;  
De zogenaamde **splitsingsakte** .  
In de splitsingsakte is uitvoering gegeven aan **onderdeel M uit de RSE** en is onze vereniging opgericht en zijn de statuten vastgesteld.  
Onder meer is hierin geregeld dat de vereniging een administrateur en een bestuur heeft en wat de bevoegdheden van de vergadering van eigenaren zijn en de verdere procedures die daarbij in acht genomen dienen te worden. Dit gedeelte van de akte zal in de welkomstmap worden opgenomen.



- 
- **Onder paragraaf L van de RSE** is vermeld dat het mogelijk is om tot een huishoudelijk reglement te komen. Een huishoudelijk reglement kan onder meer nadere regels geven voor het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten ( zie RSE art. 28 lid 1 ). Mits niet strijdig met de bepalingen in de splitsingsakte of het RSE kunnen er andere regels in worden opgenomen als daarmee het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars wordt gediend.
  - Dit reglement dient daarom als een aanvulling op hetgeen in het RSE is opgenomen te worden beschouwd. Daarom zijn in het hierna volgende reglement de van toepassing zijnde Overeenkomstige bepalingen uit het RSE ( vrij vertaald ) tussen aanhalingstekens geplaatst. Het blijft mogelijk dat de vergadering van eigenaren besluit om bepaalde bepalingen in het huishoudelijk reglement in bepaalde gevallen buiten werking stellen.
  
  - **Hoofdstuk 1.** Van de eigenaren.
  
  - Hiervoor geldt de definitie in art. 1 lid c van het RSE.
  
  - Algemeen:
    - 1 Iedere eigenaar is verplicht om bij verkoop van zijn woning de administrateur, tenminste 2 weken voordat de woning wordt overgedragen , schriftelijk hiervan in kennis te stellen.
      - 1.a De vertrekkende bewoner wordt geacht alle administratie, aangaande de VVE, over te dragen aan de nieuwe bewoner van het betreffende pand.
    2. De maandelijkse betaling van de eigenaarsbijdrage dient vóóraf te geschieden.



- 
- Artikel 1.
  - Iedere eigenaar is verplicht om aan de administrateur, die de dagelijkse leiding heeft, mede te delen dat er door een andere eigenaar of een gebruiker mogelijk inbreuk wordt gepleegd op het gestelde onder
  - **RSE art.4, tweede zin.** „ Een eigenaar of gebruiker mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere eigenaars of gebruikers,,
  - **B. RSE art. 5, lid 1.** „ Fietsen, brommers, scooters of andere voorwerpen mogen niet gestald worden in de entree, het trappenhuis, op de galerijen en buiten de fietsenrekken „ **Bewoners dienen hun rijwielen bij niet gebruik in hun eigen berging te plaatsen zodat er geen overlast ontstaat van overtollige fietsen. Fietsen die na 2 maanden ongebruikt buiten staan zullen verwijderd worden.**
  - **C. RSE art. 5, lid 2.** „ Het ophangen van schilderijen of andere voorwerpen en het aanbrengen van decoraties e.d. op en aan wanden en plafonds van hal en trappenhuis is niet toegestaan ,,
  - **D. RSE art. 6, lid 1.** „ Het is verboden om op- aan- of onderbouw te plegen zonder toestemming van de vergadering,, **Verbouwingen dienen vóóraf bij de huismeester gemeld te worden.**
  - **E. RSE art. 6, lid 2.** „ Het aanbrengen van schotelantennes, zonneschermen, reclameaanduidingen, uithangborden , vlaggen, uitstekende voorwerpen e.d. is verboden ,,
  - **F.** Het verbod tot het plaatsen of aanbrengen van uitstekende voorwerpen strekt zich ook uit tot bloembakken aan de buitengevels en het plaatsen van bloembakken, meubelen en andere voorwerpen op de galerijen.
  - **G.** Het aanbrengen van rolluiken voor ramen aan de galerijzijde in een standaard uitvoering is toegestaan. De rolluiken moeten direct aan de gevel zijn aangebracht en in de kleur van het standaard buitenschilderwerk zijn uitgevoerd.



- 
- **G.1** Het is verboden om fietsen, scooters en bromfietsen via de hoofdingang naar het souterrain te verplaatsen. Dit dient te geschieden via de zij-ingangen.
  - **H.** Het aanbrengen van decoraties, hekwerken e.d. aan de gevel of aan de balustrades is niet toegestaan indien daardoor een inbreuk wordt gemaakt op het uiterlijk van het gebouw. Indien op enig moment bestaande situaties zijn gedoogd dienen de voorwerpen uiterlijk op het moment van eigenaars - of gebruikerswisseling te worden verwijderd en dient het geheel weer te voldoen aan de door de op voorstel van het bestuur te bepalen schoonheidseisen.
  - **I.** Het uithangen van wasgoed op de galerij of op rekken aan de galerijbordessen en aan de buitenzijde van de balkons aan de noordzijde is verboden. Het is wel toegestaan om wasgoed aan de binnenzijde van de balkons uit te hangen.
  - **J. RSE art. 7.** „Het aanbrengen van veranderingen in het gebouw wat kan leiden tot wijzigingen in hechtheid, architectonisch uiterlijk of constructie van het gebouw is verboden. Indien dragende delen moeten worden doorboord voor het realiseren van luchtafvoer e.d. dient hiervoor vooraf een aanvraag te worden ingediend bij de huismeester. Het bouwtechnisch onderzoek komt voor rekening van de aanvrager.
  - **K.** Er is een centrale afzuiging per 6 boven elkaar geplaatste woningen. Het aansluiten van afzuigkappen e.d. met externe motor is niet toegestaan omdat daarmee de onderdruk uit het centrale afzuigstelsel verdwijnt en overlast voor medebewoners kan ontstaan.
  - **L. RSE art. 9.** „ Het gebruiken van het privé gedeelte waarbij aan andere eigenaren of gebruikers onredelijke hinder wordt toegebracht is niet toegestaan. Geluidshinder vormt een bron van irritatie. In dit verband moet men onder meer denken aan het treffen van geluiddempende maatregelen ( 10 dB minimaal ) bij het aanbrengen en het gebruik van diverse soorten harde vloerbedekking,,
  - **M. RSE art. 10.** „ Eigenaren of gebruikers dienen zich te houden aan het behoorlijk onderhouden van het privé gedeeltes. Dit houdt mede in



---

dat tijdig reparatie van glasschade, defecte radiatoren en radiatorcranken e.d. dient plaats te vinden,,

- **N. RSE art. 13.** „ Het voortbrengen van muziek en andere storende geluiden tussen 24.00 uur en 07.00 uur is verboden. Reparaties hak en breekwerk en andere werkzaamheden, die geluidsoverlast kunnen veroorzaken, zijn niet toegestaan vóór 08.00 uur en ná 22.00 uur en op Zon- en Feestdagen,,
- **O.** Huisdieren die geluidshinder of andere vormen van overlast kunnen veroorzaken mogen niet alleen gelaten worden in de privé gedeelten.
- **P.** Het monteren van stopcontacten en het aftappen van stroom in de kelderboxen en garageruimtes is niet toegestaan. Werkzaamheden in deze ruimtes mogen geen geluidsoverlast veroorzaken.
- **Q.** Het is niet toegestaan de centrale deuren en de hoofddeuren naar de bergingen ongegrendeld open te laten staan.
- **R.** Er bestaat een rookverbod voor de gemeenschappelijke ruimten en tijdens vergaderingen.
- Huisvuil of ander afval mag niet tijdelijk in de gemeenschappelijke ruimten of in de directe omgeving van het gebouw worden bewaard, doch dient terstond in de gemeentelijke containers te worden gedeponerd.
- Parkeren buiten de vakken is niet toegestaan. Een daartoe gemarkeerd gedeelte naast de liftkoker is uitsluitend bedoeld voor het laden en lossen van goederen en voor de ambulance. Parkeren op de stoep naast de muur van de fietstunnel wordt door de politie en parkeerwachters beboet.  
Tevens is het parkeren op de stoep bij de oprit voor invaliden en fietsers naar het fietspad aan de **Ringbaan Westzijde** van de flat verboden.  
Eigenaren en bewoners brengen hun bezoekers/visite op de hoogte van deze bepaling.
- **Hoofdstuk 2** Van het bestuur
- Hiervoor gelden de bepalingen uit het RSE.



- 
- **Hoofdstuk 3** Van de commissies
  - Artikel 2.  
De ledenvergadering kan besluiten tot het instellen van andere commissies naast de in art. 7 genoemde commissies.
  - Artikel 3.  
De commissies hebben een adviserende taak ten behoeve van de vereniging.
  - Artikel 4.  
De leden van een commissie worden jaarlijks gekozen door de leden van de vereniging.
  - Artikel 5.  
Tot lid van een commissie kunnen ook andere dan leden van de vereniging worden gekozen.  
Een commissie bestaat uit maximaal 3 leden.
  - Artikel 6.  
Iedere commissie die over een eigen budget beschikt dient een begroting in op de jaarvergadering en legt verantwoording over het gebruik van het budget af aan de administrateur.
  - **Hoofdstuk 4.** Overtredingen.  
Hiervoor gelden de bepalingen uit het RSE onderdeel K..
  - Als eigenaar van een appartement bent u automatisch lid van de VVE. Samen met de andere eigenaren bent u, onder andere, verantwoordelijk voor het onderhoud van het hele gebouw.
  - De VVE neemt beslissingen over de gang van zaken in het gebouw en het beheer van de gemeenschappelijke delen, zoals de entree, het trappenhuis, de lift, het dak en de buitenschil.



- 
- Helaas blijkt uit de praktijk dat veel VVE's niet of onvoldoende functioneren. Gevolgen hiervan kunnen zijn dat het noodzakelijke onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouw te wensen overlaat en dat geen geld gereserveerd wordt voor het plegen van groot onderhoud.  
Dit kan er toe leiden dat u als eigenaar plotseling voor onverwacht hoge kosten komt te staan als het gebouw geschilderd of het dak vervangen moet worden.
  - Om een VVE goed te laten functioneren moeten een aantal zaken dus goed geregeld worden, zoals de administratie, een gedegen onderhoudsplanning en het afsluiten van b.v. verzekeringen en onderhoudscontracten.
  - **De taken van het bestuur kunnen als volgt worden samengevat :**
  - Het uitschrijven van de vergaderingen,
  - Het notuleren van de vergaderingen,
  - Het uitvoeren van besluiten die door de vergadering zijn genomen,
  - Het beheren van de financiën,
  - Het samenstellen van de financiële stukken,
  - Het ( laten ) opstellen van een meerjaren onderhoudsplanning,
  - Het samenstellen van een begroting op basis van een meerjaren onderhoudsplanning,
  - Het vaststellen van de periodieke bijdrage voor kosten van gas, licht en water, kosten voor diverse onderhoudswerken en een deel voor te reserveren voor periodiek – en groot onderhoud.
  - Het incasseren van periodieke bijdragen,
  - Het afsluiten van verzekeringen,
  - Het beoordelen van offertes voor b.v. onderhoudswerkzaamheden,
  - Het begeleiden van onderhoudswerkzaamheden.
  - Zoals u ziet, komen er bij het besturen van een VVE nogal wat zaken kijken. Op een aantal van deze diensten zullen we wat nader ingaan:



- **De Vergadering.**

De VVE moet minimaal één maal per jaar vergaderen. Tijdens deze vergadering worden de financiële stukken, de begroting en het meerjaren-onderhoudsplan voorgelegd en toegelicht.

De besluiten die door de vergadering zijn genomen, zullen door de bestuurder worden uitgevoerd.

Het bestuur schrijft de vergadering uit, heeft de mogelijkheid een ruimte beschikbaar te stellen, notuleert tijdens de vergadering en verstuurt de notulen naar alle eigenaars.

- **Beheer van de financiën.**

Het bestuur heeft ten behoeve van de VVE een bankrekening geopend.

Op deze rekening worden de periodieke bijdragen gestort, waarmee facturen worden betaald die ten laste van de VVE zijn.

Daarnaast zal het bestuur de incasso regelen, en als bestuurder er op toezien dat de periodieke bijdragen van de individuele eigenaren worden betaald. Jaarlijks zal verantwoordelijkheid worden afgelegd over het gevoerde financiële beheer. Dit in de vorm van een balans en een exploitatieoverzicht.

- **Begroting.**

Elk jaar zal een begroting worden opgesteld, op grond waarvan de bijdragen van de eigenaren bepaald zullen worden. Posten op de begroting zijn o.a. de onderhoudskosten, de verzekeringen, algemene kosten, administratie en het reservefonds voor groot onderhoud.

- **Verzekeringen.**

Het is van belang dat uw appartement en de VVE goed verzekerd is. De opstalverzekering voor alle appartementen, dus voor het gebouw, wordt altijd door de VVE afgesloten.

Er is géén aansprakelijkheidsverzekering afgesloten hier dient U zelf voor te zorgen. Hoe en bij welke verzekeringsmaatschappij de VVE zal worden verzekerd, beslist de vergadering echter zelf.

- **Meerjaren onderhoudsplan.**

Het plegen van gezamenlijk onderhoud is de kern van een VVE. Op basis van een inventarisatie en inspectie van het gebouw, kan een meerjaren onderhoudsplan worden opgesteld. Dit is een theoretische





---

planning van de onderhoudskosten voor b.v. de komende 10 jaar. Op basis van deze meerjaren onderhoudsplanning is in 1998 een eerstejaars onderhoudsbegroting opgesteld, die een taakstellend karakter heeft. Jaarlijks zal deze planning worden geactualiseerd.

- **Vorbereiden en uitvoeren onderhoudswerken.**

Het bestuur zal, in overleg en in samenwerking met degene die het technische gedeelte verzorgt binnen het bestuur van de VVE, de onderhoudswerken begeleiden. Deze begeleiding zal voornamelijk bestaan uit het mede opstellen van een programma van Eisen en de selectie van adviseur en uitvoerende.

De financiële administratie, waaronder de facturering van de nota's behoort eveneens tot deze activiteit. Zo nodig laat de VVE zich bijpraten door adviseurs op financieel, bouwtechnisch en juridisch terrein.

- **Onderhoudsdienst.**

Wat betreft de onderhoudsdienst: Voor het melden van storingen of andere problemen kunt u beneden in de hal bekijken welk meld-nummer u kunt bellen voor diversen problemen.

Houdt u zich s.v.p. wel aan de tijden die daarbij zijn vermeld. Er zijn immers problemen waarvoor u iemand niet laat of in de nacht nodig heeft.

Heeft u nog vragen, dan kunt u contact opnemen met Dhr. Henk Peijs op nr. 71 of met één van de andere bestuursleden van de V.V.E.