

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERENIGING VAN EIGENAREN

Sir Winston Churchillweg 1 t/m 39  
(oneven nummers)  
te Voorschoten

kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B nummer 7921



# Huishoudelijk Reglement

## **Artikel 1**

### **Inleidende bepalingen**

1. Dit document bevat huishoudelijke regels voor de eigenaars en gebruikers van een appartementsrecht dat deel uit maakt van appartementencomplex VvE Sir Winston Churchillweg 1 t/m 39 (oneven nummers) te Voorschoten, ten tijde van de splitsing kadastraal bekend gemeente Voorschoten, sectie B nummer 7921 hierna te noemen "het appartementencomplex".
2. De termen die in dit Huishoudelijk Reglement worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die, welke in de Akte van Splitsing en in het Splitsingsreglement worden gehanteerd.
3. Dit Huishoudelijk Reglement is een aanvulling op een aantal punten, op datgene wat reeds is geregeld in het Splitsingsreglement wat is opgenomen in de Akte van Splitsing vermeld in artikel 23 lid 1 sub a hieronder.
4. Eigenaars en gebruikers van het gebouw worden geacht van de inhoud van dit Huishoudelijk Reglement op de hoogte te zijn.
5. Dit reglement is in rang ondergeschikt aan het Splitsingsreglement, de Akte van Splitsing en de Splitsingstekeningen. Eventuele bepalingen uit dit reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet bindend.

### **Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken.**

## **Artikel 2**

### **Veiligheid**

Iedere eigenaar en gebruiker dient erop toe te zien dat de toegang tot het gebouw aan onbevoegden wordt ontzegd.

## **Artikel 3**

### **Roken, alcohol en drugs**

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

## **Artikel 4**

### **Gebruik van de lift**

Bij het transport van zaken die schade kunnen veroorzaken aan het interieur van de lift of de liftdeuren dient de nodige voorzorg in acht genomen te worden, onder meer door deze zaken in te pakken en op een oordeelkundige wijze te verplaatsen.

## **Artikel 5**

### **Verontreiniging door huisdieren**

Houders van huisdieren dienen ervoor zorg te dragen dat deze geen overlast veroorzaken. Mocht als gevolg van het houden van huisdieren verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten ontstaan, dan is de houder van het betrokken huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk en grondig op te ruimen.

## **Artikel 6**

### **Huisvuil**

Huisvuil mag niet worden achtergelaten in de gemeenschappelijke ruimte. Het moet worden gedeponeerd in de centrale vuilcontainers die door de gemeente geplaatst zijn.

## **Artikel 7**

### **Technische storingen**

Voor eventuele technische storingen in de gemeenschappelijke ruimten, zoals aan de lift, verlichting of een lekkage in de plafonds of scheidingswanden (in de gemeenschappelijke- of in privé gedeelten) kunt u contact opnemen met JWA Beheer Haaglanden via 070-217 0548.

## **Gebruik, beheer en onderhoud van privé gedeelten**

## **Artikel 8**

### **Gebruik van een appartement voor beroep of onderneming**

Indien een appartement gebruikt wordt voor de uitoefening van een vrij beroep of onderneming van administratieve of adviserende aard, als bepaald in Splitsingsreglement artikel 25, moet de gebruiker zorgen voor het verkrijgen van de eventueel door de overheid vereiste vergunningen en/of ontheffingen.

## **Artikel 9**

### **Geluidshinder**

1. Tussen 22.00 en 08.00 uur, alsmede op erkende zon- en feestdagen zijn lawaai veroorzakende activiteiten, zoals boren, timmeren en zagen, en het storend gebruik maken van geluidsapparatuur, tv, en muziekinstrumenten verboden, zulks onverlet de plicht van elke eigenaar en gebruiker om ook buiten die tijdstippen het veroorzaken van lawaai dat tot overlast leidt te voorkomen.
2. De vloerbedekking van de privégedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten, is het niet toegestaan zogenaamde harde vloerbedekking (onder andere parket of stenen vloeren) aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers. Alleen vloerbedekkingen die de isolatie-index voor contactgeluid (Ico) met meer dan tien decibel (10dB) verbeteren zijn toegestaan.  
Voor het bepalen van het percentage van geluidsoverdracht, zal indien partijen het onderling niet eens worden, door de VvE een professioneel bureau worden ingeschakeld, dat op kosten van de in het ongelijk gestelde partij, een rapport zal opstellen. De uitslag van dit rapport is bindend voor partijen.

## **Artikel 10**

### **Boren en nagelen in vloeren**

Het is niet toegestaan in de vloeren van het appartement te boren of te nagelen, in verband met de daarin aanwezige leidingen, tenzij noodzakelijk en op vakbekwame wijze uitgevoerd.

## **Artikel 11**

### **Afvoeren**

Het is niet toegestaan 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.

## **Artikel 12**

### **Wasgoed op balkons**

Het is verboden op of buiten de balkonbalustrades van het gebouw wasgoed te hangen en/of waslijnen te bevestigen op de balkons. Het tijdelijk plaatsen van een staand wasrek met wasgoed op het balkon is wel toegestaan.

### **Artikel 13**

#### **Langdurige afwezigheid**

1. Bij langere afwezigheid dan vier weken dienen de eigenaars en/of gebruikers het bestuur en de beheerder hiervan op de hoogte te stellen en contactgegevens door te geven voor eventuele toegang tot de woning, mocht daarvoor de dringende noodzaak ontstaan, bijvoorbeeld in geval van brandgevaar, bevriezing of lekkage.
2. Bij langere afwezigheid dan vier weken zijn de eigenaars en/of gebruikers verplicht er voor zorg te dragen dat de hoofdkranen van de waterleiding in hun woning(en) zijn afgesloten, i.v.m. eventuele lekkage en daaruit voortvloeiende waterschade.

### **Artikel 14**

#### **Technische storingen in prive gedeelten**

Voor eventuele technische storingen in de privé gedeelten, zoals defect aan ruimteverwarming, toevoer van koud- en warm water kunt u contact opnemen met JWA Beheer Haaglanden via 070-217 0548.

### **Orde van de vergadering**

### **Artikel 15**

#### **Elektronische volmacht**

Aan de eis van schriftelijkheid van de volmacht wordt voldaan indien de getekende volmacht door middel van een gescand bestand elektronisch is vastgelegd.

### **Artikel 16**

#### **Deelname aan de vergadering door middel van een elektronisch communicatiemiddel**

De eigenaar kan aan de vergadering deelnemen en stemrecht uitoefenen door middel van een elektronisch communicatiemiddel. In dat geval is vereist dat de eigenaar via het elektronische communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht kan uitoefenen.

### **Artikel 17**

#### **Deelname aan stemming via een elektronisch communicatiemiddel**

Stemmen die voorafgaand aan de algemene vergadering via een elektronisch communicatiemiddel worden uitgebracht, doch niet eerder dan op dezelfde dag als de dag van de vergadering, worden gelijkgesteld met stemmen die ten tijde van de vergadering worden uitgebracht.

### **Artikel 18**

#### **Digitaal oproepen voor de vergadering**

Indien de 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.

### **Overige punten**

### **Artikel 19**

#### **Bijzondere uitgaven**

Het bedrag van het financieel belang bedoeld in Splitsingsreglement artikel 52 lid 5 sub c, waarboven besluiten tot het aangaan van verplichtingen slechts kunnen worden genomen met een meerderheid van ten minste twee derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin ten minste twee derde van het aantal stemmen is vertegenwoordigd, bedraagt vijf procent van het totaal van de in het lopende jaar door de eigenaars verschuldigde voorschotbijdragen als bedoeld in artikel 11 tweede lid van het splitsingsreglement. Deze limiet geldt slechts voor verplichtingen die niet voorzien zijn in de begroting.

## **Artikel 20**

### **Bekendmaking van belangrijke mededelingen**

Naast het bepaalde in artikel 45 lid 8 van het Splitsingsreglement betreffende de schriftelijke oproeping voor ledenvergaderingen kan het bestuur voor het doen van belangrijke mededelingen aan eigenaars en gebruikers ook gebruik maken van het publicatiebord in de gemeenschappelijke ruimte op de begane grond. Ieder eigenaar en gebruiker mag mededelingen op het bord plaatsen, mits dit betrekking heeft op VvE gerelateerde zaken.

## **Artikel 21**

### **Betalingen**

1. Het bestuur en de beheerder zijn gemachtigd 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.
2. Naast het bepaalde in artikel 13 lid 3 van de Akte van Splitsing zal de beheerder in dat geval een standaard bedrag voor de aanvullende incassokosten rekenen.

## **Artikel 22**

### **Kosten van strijdig handelen**

De kosten voor het herstellen van storingen, schades e.d. door strijdig handelen met in dit Huishoudelijk Reglement genoemde bepalingen zijn voor rekening van de eigenaar van het betreffende appartementsrecht.

## **Artikel 23**

### **Boetebepaling**

1. Bij overtreding van één der bepalingen van:
  - a. de Akte van Splitsing in appartementsrechten inclusief het Splitsingsreglement gepasseerd op 24 maart 2016 bij notaris Kantoor Zwart en Partners Netwerk notarissen te Leidschendam-Voorburg of;
  - b. Dit Huishoudelijk Reglement,door een eigenaar of gebruiker zal het bestuur of de beheerder, de betrokkene per aangetekende brief een schriftelijke waarschuwing, zonodig een tweede schriftelijke waarschuwing doen toekomen en hem/haar op de overtreding wijzen.
2. Indien geen gevolg wordt gegeven aan de schriftelijke waarschuwing is het bestuur gezien artikel 29 lid 2 van het Splitsingsreglement, bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet- nakomingen op te leggen:
  - € 100,00 in geval van onredelijk hinder, als bedoeld in artikel 2 lid 2;
  - € 100,00 in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 2 lid ;
  - € 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, al bedoel artikel 21 lid 1;
  - € 50,00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 21 lid 2;
  - € 250,00 in geval van verboden op- aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 22 lid 1;
  - € 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 22 lid 3.

- € 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privé- gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 25 lid 1;
  - € 1.000,00 voor het leggen van verboden vloerbedekking in het privé-gedeelte, als bedoeld in artikel 26 lid 1;
  - € 1.000,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, als bedoeld in artikel 26 lid 2;
  - € 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeeltes en zaken, als bedoeld in artikel 28 lid 3;
  - € 100,00 in geval van plaatsing van verboden objecten op de terrassen, als bedoeld in artikel 31 lid 2.
  - € 1.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 35 lid 1.
3. De in dit artikel opgesomde boetes zullen slechts na het verzenden van tweemaal een schriftelijke waarschuwing aan de betrokkene kunnen worden opgelegd.
  4. De betrokkene kan binnen veertien dagen nadat hem op de voet van het tweede lid van artikel 41 van het Splitsingsreglement een boete is opgelegd, bij aan het bestuur gerichte brief daartegen beroep komen bij de vergadering. Artikel 45 lid 4 is van overeenkomstige toepassing. De vergadering stelt de betrokkene in de gelegenheid het beroep mondeling toe te leggen, waarbij hij zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman. De vergadering beslist onmiddellijk, doch uiterlijk binnen 14 dagen. De gemotiveerde beslissing wordt door het bestuur onverwijld schriftelijk ter kennis van de betrokkene gebracht.
  5. De te betalen boete komt ten goede aan de VvE.

### **Slotbepalingen**

#### **Artikel 24** **Inwerkingtreding**

Het Huishoudelijk Reglement treedt in werking met ingang van de dag die volgt op zijn vaststelling. Het Huishoudelijk Reglement ligt ter inzage bij het bestuur en zal worden gepubliceerd op de website van de VvE.

#### **Artikel 25** **Overige situaties**

In alle gevallen waarin de Akte van Splitsing, inclusief het Splitsingsreglement, of dit Huishoudelijk Reglement niet voorziet, beslist de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de Vereniging van Eigenaren Sir Winston Churchillweg 1 t/m 39 (oneven nummers) te Voorschoten op 11 juli 2017