

Algemeen

1. Dit huishoudelijk reglement is ingesteld door de algemene ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars (VVE), Piersonstraat in Katwijk.
2. Dit huishoudelijk reglement dient ter aanvulling op de akte van splitsing in appartementsrechten d.d. 31 Oktober 1981, die voor dit complex notarieel is opgesteld.
3. Dit huishoudelijk reglement is te verkrijgen bij het bestuur van de vereniging.
4. De definities van begrippen zijn overeenkomstig de definities, zoals opgenomen in art. 1 van het Reglement van Splitsing van eerder genoemde akte. Daar waar in dit reglement over gebruikers wordt gesproken worden ook huurders bedoeld, die zich eveneens aan dit reglement dienen te houden.

Gemeenschappelijke gedeelten

5. Eigenaars en gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun medeverantwoordelijkheid voor algemene veiligheid in en rondom het complex. Er wordt van hen gevraagd:
 - Ongewenste personen te signaleren
 - Ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren
 - Controleren of algemene toegangsdeuren gesloten zijn en blijven
 - Geen toegang aan onbekenden of onbevoegden te verlenen
 - Geen toegang te verlenen aan colporteurs of collectanten, tenzij met legitimatie kan worden vastgesteld dat men collecteert voor een algemeen erkende instelling
 - Beschadiging of gebreken aan gemeenschappelijke ruimtes direct te melden bij het bestuur (zie mededelingen in vitrine)
 - In de algemene ruimtes is camerabeveiliging aanwezig. Beelden kunnen uitsluitend worden terug bekeken volgens het reglement "*camerabeveiliging VvE Piersonstraat d.d. 19 mei 2014*" en met *inachtneming van AVG, ingang d.d. 25 Mei 2018*.
6. VvE Piersonflat maakt gebruik van een toegangscontrolesysteem op alle algemene toegangsdeuren. Alleen met geregistreerde tags kunnen deze worden geopend. Per woning worden bij aanvang minimaal twee tags verstrekt, echter tegen betaling kunnen extra worden verstrekt, bijvoorbeeld bij vermissing of voor meerdere bewoners per appartement. De kosten voor een nieuwe of extra tag zijn terug te vinden in de vitrine.
7. Eigenaars en gebruikers hebben recht van gebruik van gemeenschappelijke ruimtes en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming ervan. Zij mogen geen inbreuk maken op medegebruik van andere eigenaars en gebruikers. Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor schade of hinder die redelijkerwijs te voorkomen is. Dit geldt ook voor huisgenoten en bezoeker(s) van de eigenaar en gebruiker.
8. Eigenaars en gebruikers dragen gezamenlijk zorg voor schoon houden en onbeschadigd houden van de gemeenschappelijke ruimtes en zaken. Ook het algemene aanzicht van het complex aan de buitenkant wordt hieronder verstaan. Bij de brievenbussen aangetroffen kranten, drukwerk of reclame uitingen mogen niet in de trappenhuisen of hal worden gedeponeerd.

9. Zonder toestemming van de ledenvergadering zijn de volgende zaken niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimtes, zoals trappenhuis, galerij, lift, centrale entree en gehele kelderverdieping:
- Plaatsen van fietsen, brommers, scooters, rolstoelen, rollators, kinderwagens, boodschappenkarretjes, kinderspeelgoed en dergelijke voorwerpen of ander zoals meubels, vuilniszakken etc.
 - Plaatsen van obstakels van eender welke aard die de vrije doorgang kunnen belemmeren, tenzij hier vooraf toestemming voor is verleend door de ledenvergadering. Een reeds verstrekte toestemming kan ook weer worden ingetrokken
 - Kinderen laten spelen zoals voetballen, rolschaatsen, fietsen, skateboards, gebruik maken van de lift etc. Begeleiders dienen zelf toe te zien op naleving hiervan door hun kinderen
 - Er mag nergens in de gemeenschappelijke ruimtes gerookt worden
 - Geen schilderijen, planten of andere decoraties aanbrengen, tenzij met toestemming van de ledenvergadering
 - Werkzaamheden zoals zelfbouw, onderhoud of reparaties verrichten of laten verrichten
 - Zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden verrichten aan de leidingen of armaturen van de algemene verlichting of andere gemeenschappelijke installaties en voorzieningen
 - Boormachines, gereedschappen of andere werktuigen gebruiken tenzij met toestemming van het bestuur
10. Aanbrengen van reclame uitingen, aankondigingen, wervende teksten, naamborden, uithangborden, spandoeken, antennes van welke aard dan ook, zichtbare alarminstallaties, schijnwerpers en andere uitstekende voorwerpen in of aan gemeenschappelijke ruimtes of van buiten af, tenzij met toestemming van de ledenvergadering.
11. De naamplaatjes op brievenbussen en bellentableau hebben een door het bestuur bepaalde kleur en uitvoering en worden voor de bewoner besteld en aangebracht.
12. Het is niet toegestaan op enige wijze elektra, gas, water, telefoon- of antenne-signalen te betrekken van gemeenschappelijke voorzieningen, ongeacht voor welk doel of in welke ruimte.
13. De Technische ruimtes, zoals ketelhuis en lifthuis en de daken van het complex zijn alleen toegankelijk voor daarvoor bevoegde personen zoals onderhoudspersoneel en vertegenwoordigers van het bestuur en de beheerder.
14. Het is niet toegestaan, zonder toestemming van de ledenvergadering, om veranderingen aan te brengen in gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, ook wanneer deze zich in privé-gedeelten bevinden.
15. De maximale belasting van de lift is zoals deze is vermeld in de lift en mag derhalve niet worden overschreden. Bij brand mag de lift niet gebruikt worden.

Privé-gedeelten

16. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden. Hiertoe behoren o.a. onderhouden en vernieuwing van schilder-, behang- en tegelwerk, plafonds, stucwerk, afwerklagen van vloeren en balkons, deuren en ramen met hang- en sluitwerk, radiatoren met radiatorcransen en leidingen en sanitair met leidingen.
17. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten en zaken, ook wanneer deze zich in zijn of haar

privé-gedeelte bevinden. Gemeenschappelijke gedeelten en zaken dienen te allen tijde goed bereikbaar te zijn en te blijven.

18. Indien er handelingen verricht dienen te worden aan of toegang noodzakelijk is tot de onder punt 17. vernoemde gedeelten naar inzicht van bestuur van de vereniging of beheerder dient de eigenaar en gebruiker hiervoor medewerking te verlenen.
19. Balkons en terrassen dienen uitsluitend als zodanig te worden gebruikt en schoon gehouden, zodat er geen vuilnis, afvalstoffen, vuil, stof, water of andere materialen op lager gelegen terreinen, balkons, terrassen of galerijen terecht kan komen.
20. Op balkons en terrassen geldt een maximale gewichtsbelasting van 50kg per vierkante meter. Een kinderzwembadje is daarmee toegestaan, een jacuzzi bijvoorbeeld niet. Plantenbakken mogen worden aangebracht als men redelijkerwijs kan verwachten dat de belasting hiervan de 50kg per vierkante meter niet zal gaan overschrijden.
21. Kleden, lopers etc. mogen niet zichtbaar of hinderlijk zijn op of buiten balkons en terrassen, in de gemeenschappelijke ruimtes of op gemeenschappelijke terreinen. Wasgoed mag niet hinderlijk worden gedroogd en beddengoed mag niet hinderlijk worden gelucht, ook niet op de galerijen.
22. Eigenaars en gebruikers zijn zelf verantwoordelijk voor afvoeren van huisvuil en GFT in de daarvoor bestemde containers.
23. Om vervuiling te voorkomen van o.a. gevels, balkons en terrassen mogen vogels niet worden gevoerd en is houden van huisdieren op balkons niet toegestaan.
24. Barbecueën op balkons of terrassen is niet toegestaan.
25. Hebben of houden van duiven, kippen en konijnen en dergelijke is niet toegestaan. Huisdieren zoals katten en honden zijn toegestaan zolang eigenaars en gebruikers erop toezien dat er geen overlast ontstaat voor medebewoners. Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor alle overlast die hun dieren veroorzaken. Honden dienen in gemeenschappelijke ruimtes te zijn aangelijnd. Agressieve of gevaarlijke honden moeten worden gemuilkorfd. Vervuiling of schade in of aan het gebouw door een dier dient onmiddellijk door de houder van het dier te worden hersteld.
26. Alleen daarvoor goedgekeurde kabels en aansluitingen mogen worden gebruikt om storingen aan het centrale antennesysteem c.q. kabelsysteem te voorkomen.
27. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van stank- en geluidsoverlast. Boren, timmeren, muziek maken en veroorzaken van enige andere harde geluiden is niet toegestaan tussen 20.00 uur en 08.00 uur (22.00 uur in geval van eerste week sinds verhuizing). Op zon- en feestdagen mag niet geboord worden.
28. Het in een woning of berging uitvoeren van beroep of uitoefenen van een bedrijf op een wijze die zichtbaar is voor anderen is niet toegestaan zonder toestemming van de ledenvergadering. Een verstrekte toestemming kan te allen tijde weer worden ingetrokken.
29. In een woning of berging is niet toegestaan:
 - Gebruik van boormachines, gereedschappen of andere werktuigen die geluidsoverlast kunnen veroorzaken anders dan voor gebruikelijke huishoudelijke klussen en klein onderhoud
 - Hebben of houden van brand- of explosiegevaarlijke stoffen
 - Houden van onderhandse of publieke verkoop
30. Parkeerplaatsen mogen alleen gebruikt worden voor het parkeren van auto's. Een caravan, boot, aanhangwagen, trailer, meubilair of andere goederen zijn niet toegestaan op een parkeerplaats of in een tuin zonder toestemming van de ledenvergadering.

31. Het is zonder toestemming niet toegestaan om opgaand hout of begroeiing te hebben op het balkon of terras, waardoor uitzicht, zonlicht of lucht belemmerd kan worden voor medebewoners. Verleende toestemming kan te allen tijde worden ingetrokken.
32. Het aanbrengen van zonwering, windschermen en rolluiken is slechts toegestaan als kleur en constructie in overeenstemming zijn met het buiten aanzicht van het complex. Vastgelegde kleuren zijn RAL 7032 voor houtwerk en RAL 9001 voor beton. Aangebrachte zonwering, windschermen of rolluiken vallen niet onder de verzekering van gezamenlijke eigenaars of Vereniging van Eigenaars.
33. Zonder toestemming mogen er geen open vuurhaardinstallaties aangelegd worden. Toestemming kan worden verbonden aan specifieke eisen inzake brandveiligheid, verzekering en bouwconstructie.
34. Iedere op-, aan- of onderbouw is verboden zonder toestemming van de ledenvergadering.
35. Interne bouwkundige wijzigingen zoals plaatsen van binnenwanden in een privé-gedeelte en/of gemeenschappelijke gedeelten zijn toegestaan, mits de vloerconstructie hierop berekend is. Gebruikers die geen eigenaar zijn, zoals bijvoorbeeld huurders, dienen hiervoor toestemming te hebben van de eigenaar.
36. Onder punt 35. vernoemde wijzigingen worden verricht volledig voor rekening en risico van de betreffende eigenaar of gebruiker. Betreffende eigenaar of gebruiker neemt alle noodzakelijke maatregelen om eventuele overlast voor omwonenden tot een minimum te beperken.
37. De betreffende eigenaar of gebruiker is verantwoordelijk voor eventuele reparatie en onderhoud met betrekking tot onder punt 35. vernoemde wijzigingen en kosten hiervan zijn voor rekening van betreffende eigenaar of gebruiker.
38. Onder punt 35. vernoemde wijzigingen zijn niet verzekerd via de VvE. Eigenaar of gebruiker dient zelf zorg te dragen voor eventuele verzekering hiervan.
39. Indien in een privé-gedeelte schade is of dreigt te ontstaan of op enige manier gevaar dreigt voor ernstige overlast of hinder voor anderen dient iedere eigenaar of gebruiker om onmiddellijk het bestuur van de vereniging of Fintec VvE Beheer te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
40. Vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat mogelijke geluidsoverlast tot een minimum beperkt is. Parket, kurk, linoleum, laminaat of een stenen vloer dient van een geluidsisolerende ondervloer te zijn voorzien met minimaal een effectieve isolatie index voor contactgeluid van lco + 10dB. Dit op basis van norm NEN 5077 en NEN 507.
41. Bij klachten van geluidsoverlast ten gevolge van onder punt 40. vernoemde dient de eigenaar een ter zake kundig onafhankelijk onderzoeksbureau in te schakelen om aan te tonen dat zijn of haar vloer voldoet aan onder punt 40. vernoemde eisen. Dit dient plaats te vinden binnen een maand nadat het bestuur hiertoe heeft verzocht. Alle kosten verbonden aan zo'n onderzoek zijn voor rekening van de veroorzaker van vermeende geluidsoverlast. In geval indiener in het ongelijk zou worden gesteld zijn de kosten voor rekening van de indiener van de klacht.
42. Aan de centrale afzuiginstallatie dan wel aan de afzuigventielen, die aanwezig zijn in keuken, badkamer en toilet(ten) mogen geen aansluitingen worden gemaakt van een mechanische afzuigkap of anderszins. Eventuele storingen of gebreken hierdoor veroorzaakt worden voor rekening van de betreffende eigenaar of gebruiker hersteld.
43. Het is niet toegestaan om in de vloer te timmeren of te boren in verband met de hier aanwezige leidingen voor water, elektra, gas en centrale verwarming.

44. De eigenaar is verplicht het plaatsen van steigers en betreden van galerijen, balkons en terrassen toe te staan voor personeel belast met onderhoud van installaties, gevels, daken, puin en ruiten.

Bestuur en Beheer

45. Een gemachtigde kan voor ten hoogste 10 leden als gemachtigde optreden.
46. De eigenaars zijn verplicht maandelijks bij vooruitbetaling een twaalfde van de jaarlijkse voorschotbijdrage aan de vereniging te voldoen. De eigenaars dienen bij voorkeur voor betaling gebruik te maken van een incasso machtiging aan de vereniging.
47. Indien bij een (ex)eigenaar een achterstand in betalingsverplichting wordt geconstateerd en indien de vereniging zich genoodzaakt ziet de vordering uit handen te geven zullen alle hieruit ontstane kosten voor rekening zijn van betreffende (ex)eigenaar.
48. Beslissingen over onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten en zaken berusten bij het bestuur. Dit echter met een limiet van maximaal 2% van het totaal van het voor dat jaar vastgelegde exploitatiebudget, tenzij het bestuur hiervoor vooraf door de vergadering is gemachtigd.
49. Voor onder punt 48. vernoemde machtiging kan slechts sprake zijn bij een twee derde meerderheid bij stemming tijdens vergadering, waarbij het aantal stemmen een twee derde moet vertegenwoordigen van het aantal mogelijke stemmen van eigenaars. Bij minder dan twee derde van het mogelijke aantal stemmen kan geen besluitvorming plaatsvinden.
50. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren voor het nemen van conservatoire maatregelen en voor het treffen van (rechts)maatregelen in het geval van onder punt 47. vernoemde achterstallige betaling(en).
51. Zolang er sprake is van wat redelijkerwijs normaal beheer te noemen valt is het bestuur gemachtigd te handelen zonder toestemming van de vergadering, zolang er voldaan wordt aan onder punt 48. vernoemde vereiste.
52. Bij overtreding of niet nakomingen van een der bepalingen in het Burgerlijk Wetboek en Boek 5 Appartementsrecht door een eigenaar of gebruiker zal Fintec VvE Beheer betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen en hem of haar wijzen op de overtreding of niet-nakoming.
53. Indien betrokkene binnen een maand na de schriftelijke waarschuwing nog altijd geen gevolg heeft gegeven aan deze waarschuwing kan de beheerder hem of haar een boete opleggen van ten hoogste 1% van het totaal van de voor dat jaar geldende exploitatiebegroting voor elke dag dat de overtreding of niet-nakoming voortduurt.
54. Voorstellen tot wijziging van dit Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk bij het bestuur worden ingediend door minimaal drie eigenaars. Deze voorstellen zullen door het bestuur aan de eerstvolgende ledenvergadering worden voorgelegd.

