

# Huishoudelijk reglement Vereniging van Eigenaars Lissenvaart 45 – 98

Dit reglement is opgesteld voor de vereniging en door de commissie van toezicht en overleg (CTO). Deze commissie is door vergadering gekozen en heeft zich tot taak gesteld intermediair te zijn tussen bestuurder en leden van de vereniging.

Omdat bij de koop van een appartement veel zaken in de akte van splitsing worden geregeld met de nieuwe bewoner maar de akte als weinig toegankelijk wordt ervaren hebben we de punten die voor het huishoudelijk reglement van belang zijn overgenomen uit de akte en hierbij het artikelnummer vermeld uit de akte (AVS). Dit reglement kan niet de plaats innemen van de akte nog dwingend recht volgens het BW uitsluiten maar probeert een zo volledig mogelijk handvat te zijn om in het complex een prettige leefomgeving te waarborgen.

In dit reglement wordt een aantal actoren beschreven;

- **de vereniging** waaronder wordt verstaan de vereniging van eigenaars Lissenvaart 45 – 98, zo niet elk individueel lid, eigenaar of gebruiker,
- **de bestuurder** in de rechtspersoon van Vervane Beheer bv te 's-Gravenhage,
- **de commissie** deze commissie van overleg en toezicht die gekozen is tijdens de jaarvergadering zal periodiek overleg voeren met de bestuurder,
- **de voorzitter** deze is voorzitter van de jaarlijks te beleggen jaarvergadering en van de commissie,
- **de vergadering** minimaal één maal per jaar te houden bijeenkomst van de vereniging.

---

## 1. DE VERENIGING

De eigenaar en/of gebruiker van het appartementencomplex is verantwoordelijk voor het in goede staat houden van de eigen woning maar ook mede verantwoordelijk voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele complex.

---

## 2. DE BESTUURDER

In de ledenvergadering van december 1998 is besloten het beheer van de vereniging uit te besteden. Er is aan de bestuurder opdracht verstrekt voor deel I en II, waarbij deel III een optie is voor meerprijs.  
Deel I = Administratief beheer  
Deel II = Technisch/bouwkundig beheer (klein onderhoud)  
Deel III = Technisch/bouwkundig beheer (groot onderhoud)  
Met het aannemen van de opdracht verplicht de bestuurder zich de taken als een goed huisvader voor de vereniging uit te voeren.

- 2.1 Iedere (nieuwe) bewoner krijgt automatisch van het overzicht waarin de contractuele verplichtingen zijn omschreven.
- 2.2 De bestuurder kan op ieder moment worden ontslagen met in achtname van een minimum van twee/derde van het maximum aantal stemmen en de geldende opzegtermijnen.

---

## 3. DE COMMISSIE van Toezicht en Overleg

De commissie is samengesteld uit ongeveer vijf leden van de vereniging incl. de voorzitter. Het is de taak van de commissie op te treden als intermediair tussen de bestuurder en de vereniging. De commissie wordt gekozen tijdens de jaarvergadering en heeft geen zittingstermijn. Alle leden worden jaarlijks herbenoemd als lid van de commissie en kunnen zich, indien wenselijk niet meer herkiesbaar stellen. Binnen de vereniging zal dan voor vervanging worden gezorgd.

---

## 4. DE VOORZITTER

De voorzitter van de vereniging is gemachtigd voor de bankrekening van de vereniging.  
De voorzitter van de vereniging zit de jaarvergadering en de te houden commissie- vergadering voor.  
Van de commissievergadering wordt een besluitenlijst gemaakt en is aanwezig, ter inzage, tijdens de jaarvergadering.

---

## 5. HET COMPLEX

Het appartementencomplex ligt in de wijk Seghwaert, kadastraal bekend gemeente Zoetermeer, sectie C nummer 2556 en is groot achtendertig are veertien centiare.

Het complex omvat 54 woningen met bijbehorende bergingen in het souterrain en een parkeergarage. Van de 54 woningen is er 1 zes kamer woning, 8 vijf kamer woningen, 22 vier kamer woningen en 23 drie kamer woningen. In de akte van splitsing gaat men uit van een splitsing in 55 delen aangezien de garage als 1 aandeel wordt gezien maar is overgedragen in beheer van de Vereniging Parkeergarage Lissenvaart.

Het complex omvat gemeenschappelijke gedeelten die in twee delen uiteen vallen.

- A. Funderingen, dragende muren kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk alsmede de vloeren, buitengevels waaronder begrepen raamkozijnen, deuren, balkon-constructies, borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, daken, schoorstenen en ventilatiekanalen, de trappenhuizen en hellingbanen alsmede het hek en traliwerk.
- B. Technische installaties met de daarbij behorende leidingen, afvoer van hemelwater met de riolering, gas, water en elektriciteitsleiding tot in de meterkasten van de privé gedeelten, telefoonleidingen, aansluitingen op het centrale antennesysteem, intercomsystemen en brievenbuskasten.

---

## 6. ALGEMENE HUISREGELS

- 6.1 Indien er twijfel bestaat of een zaak tot gemeenschappelijke gedeelten of zaken behoort, wordt hierover beslist door de vergadering. (AVS art. 3)
- 6.2 Een eigenaar of gebruiker heeft het genot van gebruik van gemeenschappelijke gedeelten of zaken volgens de bestemming daarvan. Hij mag hierbij geen inbreuk maken op het recht van mede-genot van andere eigenaars of gebruikers.
- 6.3 Voor het betreden van de gemeenschappelijke gedeelten heeft ieder appartementsrecht, recht op 2 sleutels.
- 6.3.1 Bij **vermissing** van een **sleutel** wordt een bedrag van € 25,- in rekening gebracht.
- 6.3.2 Indien een appartementsrecht over meer dan twee sleutels wil beschikken, wordt het in 6.3.1 genoemde bedrag gerekend.
- 6.4 **Fietsen** mogen uitsluitend in de privé gedeelten van de in het souterrain gelegen bergingen worden geplaatst.
- 6.5 **Bromfietsen/bromscooters** mogen uitsluitend in de privé gedeelten van de in het souterrain gelegen bergingen worden geplaatst of op de daarvoor aangeduide plaats in de garage.
- 6.6 **Huisvuil** dient in de ondergrondse container te worden gedeponeerd en mag derhalve niet in de gemeenschappelijke gedeelten en/of garage worden gezet.
- 6.7 **Grofvuil** moet op de door de gemeente voorgeschreven wijze aangeboden worden op de afgesproken tijd.
- 6.8 **Huisdieren** zijn natuurlijk toegestaan maar mogen geen overlast, hinder of gevaar opleveren voor andere bewoners van het complex. Tevens mogen zij geen abnormale verontreiniging veroorzaken aan gemeenschappelijke gedeelten. Huisdieren verlaten, voor zover van

- toepassing, het complex altijd aangeliend. Mocht onverhoopt toch verontreiniging plaatsvinden is de begeleider verantwoordelijk voor het direct verwijderen hiervan.
- 6.9 De eigenaars of gebruikers dienen zich te onthouden van **luidruchtigheid** en het onnodig gebruik van gemeenschappelijke gedeelten.
- 6.10 Het is verboden om;
- **Wasgoed** op een van buitenaf zichtbare plaats op balkons en/of terrassen op te hangen.
  - Het **dak** te betreden of hierop enigerlei opslag plaats te laten vinden. (trappen etc.)
  - **Brandgevaarlijke vloeistoffen** in hoeveelheden, meer dan 5 liter, in het complex op te slaan.
  - **Kinderen** in de gemeenschappelijke gedeelten te laten spelen of **huisdieren** los te laten lopen.
  - **Mededelingen** in de gemeenschappelijke ruimten op te hangen.
  - Deuren die behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten onnodig open te laten staan.
  - **Vuurwerk** af te steken op, in of vanaf gemeenschappelijke gedeelten.
- 6.11 Iedere **op-, aan- of onderbouw** zonder toestemming van de vereniging is verboden. (*AVS art.6.1*)
- 6.12 Bij het verbouwen van het appartement zijn de volgende regels van belang;
- 6.12.1 Voor eenvoudige opknappingen zoals behangen en schilderen (binnenzijde) is, gelet op de daarvan te verwachten overlast voor omwonenden, geen speciale toestemming nodig.
- 6.12.2 Voor het opknappen en/of verbouwen van een gedeelte of het gehele appartement, anders dan onder 6.12.1 bedoeld, is in alle gevallen toestemming vereist van bestuurder. Voor het verkrijgen van deze toestemming is het volgende van belang;
- 6.12.2.1 Bij ingrijpende wijzigingen zoals het geheel of gedeeltelijk afbreken van bouwmuren, het wijzigen van de indeling van het appartement etc. dienen door de Dienst Bouwen en Wonen van de gemeente Zoetermeer goedgekeurde tekeningen te worden voorgelegd. Bij deze verbouwingen dient een planning te worden overlegd, waaruit de tijdsduur der verbouwing blijkt.
- 6.12.2.2 Gemeenschappelijke leidingen (zoals o.a. stand- en stijgleidingen) dienen bereikbaar te blijven, terwijl werkzaamheden hieraan enkel en alleen door erkende installateurs/loodgieters/aannemers mogen worden uitgevoerd.
- 6.12.2.3 Voor installeren van bijv. kozijnen en/of bijwerken van schilderwerk bent u gehouden aan de kleuren RAL 9001 voor de vaste delen, RAL 6021 voor de bewegende delen (deuren) en RAL 6028 voor boeidelen. Schilderbestek (RvV-ZW-0094-1-2009-E) is opvraagbaar bij de bestuurder.
- 6.12.2.4 De terras of **balkonpui** van de bovenwoningen mag worden vervangen door een **schuifpui** over de gehele breedte in het geheel in de kleur voor vaste delen. Indien voor een kunststof pui wordt gekozen met openslaande deuren, moeten deze in de kleur voor bewegende delen worden geplaatst.
- 6.12.3 U dient steeds met de direct omwonenden **werkzaamheden** af te stemmen en heeft zich te houden aan de tijden die in dit reglement zijn opgenomen. U kunt melding maken van werkzaamheden op de website van de vereniging ([www.vvelissenvaart45-98.nl](http://www.vvelissenvaart45-98.nl)) via het bewonersportaal.
- 6.13 Het aanbrengen van **naamborden**, reclame-aanduidingen, **uithangborden**, **zonneschermen**, vlaggen (6.12.1.), **bloembakken** (6.12.2.), en andere uitstekende voorwerpen mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens de regeling in dit huishoudelijk reglement. (*art. 6 lid 2*)
- 6.13.1 Per appartement mag een standaard vlaghouder worden aangebracht aan de buitenzijde van het complex voor het plaatsen van de **Nederlandse driekleur** met een maximale afmeting van 1 bij 2 meter.
- 6.13.2 Het plaatsen van **bloem- en/of plantenbakken** is enkel toegestaan aan de binnenzijde van de borstwering van de balkons of terrassen i.v.m. de veiligheid (privé-gedeelten). De bakken mogen niet nagelvast aan de borstwering worden bevestigd.
- 6.13.3 Balkon of terrasvloeren mogen niet voorzien worden van andere afwerkklagen of tegels e.d., anders dan de 30 bij 30 cm. terrastegel liggende op een isolatieschuimplaat in een bestaande situatie of met een 50x50 terrastegel staand op hoge kunststof tegel dragers bij vernieuwing zonder vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de vergadering.
- 6.14 Een door de vergadering verleende toestemming kan -tenzij anders bepaald is- worden ingetrokken (*AVS art. 6 lid 3*)
- 6.14.1 De toestemming zal door de bestuurder, uit naam van de vereniging, schriftelijk aan de aanvrager worden bevestigd, onder vermelding van de status (permanent of tijdelijk).

- 6.15 Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijden bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of zaken **dreigend gevaar**. Hij is alsdan verplicht terstond de bestuurder in kennis te stellen. (AVS art. 6 lid 4)
- 6.16 Zonder toestemming van de vergadering kan geen **verandering aan het complex** worden aangebracht, waardoor de hechtheid ervan in gevaar zou worden gebracht of waardoor het **architectonische uiterlijk** en/of de **constructie** ervan gewijzigd zou worden. (AVS art. 7)  
Hierbij valt met name te denken aan het aanbrengen van **buitenzonwering, airconditioners en schotel-antennes**.
- 6.17 Elke wijziging die de privé-vertrekken te buiten gaat of de scheiding van de privé-vertrekken naar de algemene vertrekken of ruimten omvat moet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de bestuurder voor een in artikel 6.12.2 omschreven toestemming. Hierbij valt te denken aan **doorvoeringen t.b.v. afzuiging e.d.**
- 6.18 Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij bij de uitoefening van dat recht het huishoudelijk reglement in acht neemt en mits hij aan andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt. (AVS art. 9 lid 1)  
Denk hierbij aan de **overlast** die kan worden veroorzaakt door TV, geluidinstallatie, bespelen van muziekinstrumenten e.d..
- 6.18.1 Het is derhalve niet toegestaan om op maandag t/m vrijdag vóór 8.00 uur 's morgens en na 21.00 uur 's avonds en in het weekeinde vóór 10.00 uur en na 21.00 uur werkzaamheden te verrichten die geluidshinder kunnen veroorzaken zoals timmeren, zagen, boren e.d..
- 6.18.2 Het voortbrengen van muziek en andere storende geluiden is tussen 24.00 uur en 7.00 uur verboden. (AVS art. 13)
- 6.19 Bij het toepassen van harde vloerbedekking (parket of andere houtsoortige vloeren, plavuizen en epoxygrind) mag geen overlast ontstaan door contactgeluid.
- 6.20 Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden (AVS art. 10.1) en schoon te houden.
- 6.20.1 Tot het **onderhoud** dat ten laste komt van de individuele eigenaar worden de volgende zaken gerekend:
- Deuren en schuifpuien, waaronder tevens reparatie en vervanging van het hang- en sluitwerk. Deuren zijn volledig vlak en compleet gesloten. Andere **kozijnen, ramen en deuren** in de buitengevels zijn niet toegestaan, behalve de in 2002 opgenomen hardhouten voordeuren. Deze mogen in de hardhouten vorm blijven bestaan, maar worden voor rekening en door de eigenaar onderhouden. Het plaatsen van kunststof kozijnen is toegestaan volgens opgave van de bestuurder. Hierbij worden de aluminium kozijnen (tweevlaks) vervangen door één deel, al dan niet kiep en kantelbaar. Hierin moet bij vaste delen minimaal een Suskast worden toegepast voor voldoende ventilatie.
  - De zijden van deuren en ramen aan de kant van het privé gedeelte.
  - Het schoonhouden en ontstoppen van alle sanitair en leidingen tenzij deze toebehoren aan de algemene gedeelten en zaken.
  - Het onderhoud aan sanitair, de centrale verwarming, mechanische ventilatie en de elektrotechnische installatie.
- 6.21 Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken, ook wanneer laatstgenoemde zaken zich in zijn privé gedeelte bevinden. (AVS art. 10.2)
- 6.21.1 Indien voor het verrichten van werkzaamheden met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten of zaken de **toegang** nodig is **tot privé gedeelten** is eigenaar verplicht hiertoe toestemming te verlenen. (AVS art. 10.3)
- 6.22 Ten behoeve van onderhoud aan het complex waaronder het **wassen van ramen** van de bovengelegen etages zijn terrastuineigenaren verplicht toegang te verschaffen aan benoemde onderhoud bedrijven, voor het plaatsen van een ladders, steigers etc.
- 6.23 **Glasschade** in het privé gedeelte is voor rekening van de eigenaar. (AVS art. 10.6)
- 6.24 Iedere eigenaar of gebruiker is aansprakelijk voor schade aangebracht aan het gebouw of gemeenschappelijk zaken. (AVS art. 12)
- 6.25 Door bestuurder is een opstalverzekering afgesloten en dus geen inboedelverzekering. Dit betekend dat u zelf verantwoordelijk bent voor het voldoende verzekeren van uw inboedel dat impliceert dat keukens badkamers (behalve de standaard) hierin ook moeten worden meegenomen. Neem hierover bij twijfel contact op met de bestuurder.

- 6.26 De eigenaar of gebruiker van een privé gedeelte, voor zover bestemd tot terrastuin, is verplicht deze voor eigen rekening aan te leggen en te onderhouden. (AVS art. 15.1)
- 6.26.1 Het is verboden om diep-wortelende groenvoorziening op te nemen in terrastuinen.
- 6.26.2 **Loodslabben** moet ten aller tijden worden vrijgehouden van grond e.d.
- 6.26.3 Het is verboden **beplanting** tegen gevels te laten groeien.
- 6.27 Het is niet toegestaan veranderingen aan te brengen aan de in het souterrain gelegen bergingen.

---

## 7. SANCTIES

1. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van het reglement of het huishoudelijk reglement, door eigenaar en/of gebruiker, zal de bestuurder de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem hierin wijzen op overtreding. (AVS art. 27.1)
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan hem door vergadering een boete worden opgelegd. (AVS art. 27.2)

Versie 2021.2 Wijzigingen vastgesteld in de ALV van 4 oktober 2021 (Fout in de RAL kleur hersteld 2023)