

**Vereniging van Eigenaars  
Sir Winston Churchillaan 84 – 146 te Rijswijk  
Flatgebouw “Parkzicht”**

**Huishoudelijk Reglement**

Huishoudelijk Reglement van de Vereniging van Eigenaars “Parkzicht”,  
opgericht 1 december 1973.  
Zie artikel 28 Reglement van Splitsing van Eigendom.

Opgesteld: mei 2008  
Auteur: Bestuur “Parkzicht”

Huisreglement “Parkzicht”  
Opgesteld : 2007

## Voorwoord

Voor bovengenoemde vereniging geldt het Reglement van Splitsing van Eigendom, vastgesteld door de Koninklijke Broederschap der Notarissen in Nederland, bij akte op twee en twintig februari negentienhonderd drie en zeventig voor Notaris Mr. J. Schrijner te Rotterdam verleden, bij afschrift overgeschreven ten hypotheekkantoor te Rijswijk, Zuid – Holland, op een maart negentienhonderd drie en zeventig, in deel 4126 nummer 42.

Het huishoudelijk reglement bevat regels die het Reglement van Splitsing van Eigendom aanvullen. Iedere eigenaar/gebruiker wordt geacht kennis te hebben genomen van beide reglementen.

Iedere eigenaar / bewoner van flatgebouw "Parkzicht" is gehouden het Reglement van Splitsing van Eigendom en het Huishoudelijk Reglement te respecteren en na te leven (zie Reglement van Splitsing: Art. 20, lid 1-4; Art. 24, lid 1-7; Art. 28, lid 3).

In en voor alle gevallen waarin de Wet, het Reglement van Splitsing van Eigendom en het Huishoudelijk Reglement niet voorziet, beslist de Vereniging van Eigenaars.

### Artikel 1: -Toelichting-

- a: Het Huishoudelijk Reglement, verder HR genoemd, is opgesteld als voorzien in Hoofdstuk 1, art. 28, van het Reglement van Splitsing van Eigendom d.d. februari 1973, verder RSE genoemd, dat werd vastgesteld naar aanleiding van de Wet van 7 september 1972 tot herziening van de regeling in het Burgerlijk Wetboek betreffende splitsing van appartementen.
- b: Bedoeld RSE, zoals opgenomen en genoemd in de Notariële Akte van eigenaren regelt tal van essentiële zaken, die derhalve niet aan de orde komen in het HR, dat slechts een aanvulling op het RSE is en nergens mee in strijd mag zijn.
- c: Iedere eigenaar dient in het bezit te zijn van een afschrift van het RSE.
- d: Iedere eigenaar / bewoner dient in het bezit te zijn van een afschrift van het HR.

### Artikel 2: - De vereniging -

- a: Iedere eigenaar van één van bovengenoemde appartementen is lid van de vereniging en verbindt zich de daaruit voortvloeiende plichten te respecteren en na te komen.
- b: Aan het hoofd van de vereniging staat de vergadering van eigenaars. Deze beslist over alle organisatorische, materiële en financiële zaken de vereniging betreffende.
- c: Uit de eigenaren wordt door de vergadering een bestuur gekozen.
- d: De vergadering van Eigenaren wordt gehouden in de plaats waar de vereniging is gevestigd en wel binnen 5 maanden na afloop van elk boekjaar. Het boekjaar loopt van 1 januari t/m 31 december.
- e: Een vergadering kan worden bijeengeroepen als tenminste 10 leden daartoe een verzoek indienen. Als deze leden dat noodzakelijk achten dient de vergadering binnen twee weken gehouden te worden.
- f: Voor elk appartement kan één (en niet meer dan één) stem uitgebracht worden. Stemgerechtigd is de eigenaar, of één van de eigenaren, of een schriftelijk door de eigenaar gemachtigde. Het maximaal aantal stemmen bedraagt dus 32.

- g: De vergadering benoemt jaarlijks uit de eigenaren een kascommissie welke ten minste uit twee personen moet bestaan.
- h: De rechtstreekse kosten verbonden aan de uitoefening van de taken van door de vergadering gekozen commissie, zoals telefoon-, administratie-, vervoers-, vergaderkosten e.d. komen ten laste van de vereniging.
- i: De eigenaar is verplicht vóór iedere maand van het lopende jaar een door het bestuur vastgesteld en door de vergadering bekrachtigd maandbedrag voor service- en exploitatiekosten te storten op de rekening van de Vereniging van Eigenaars.
- j: Bij achterstallige betalingen is het bestuur gerechtigd het betreffende lid renteverlies, tegen de dan geldende wettelijke rente, in rekening te brengen.
- k: Jaarlijks zal een onderhoudsreserve worden vastgesteld voor onvoorziene uitgaven. De onderhoudsreserve dient minimaal gebaseerd te zijn op een bedrag ter grootte van de totale ledenbijdrage van één jaar.  
In de begroting is mede een bedrag bestemd voor onvoorziene uitgaven ten aanzien van het onderhoud.
- l: De onderhoudsreserve blijft eigendom van de vereniging en is derhalve nimmer opvraagbaar.
- m: Voor een onvoorziene uitgave van € 10.000,- en daarboven dient door het bestuur de goedkeuring van de leden te worden gevraagd. Zie voor verdere gang van zaken hieromtrent art. 37 van het Reglement van Splitsing van Eigendom.
- n: Het flatgebouw is verzekerd op een "Uitgebreide Opstal Verzekeringsspolis" glas- en stormschade, etc., alsmede tegen wettelijke aansprakelijkheid (WA. Glasbreuk in privé-ruimten is niet meeverzekerd)
- o: Behoudens het bepaalde in de voorgaande artikelen kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten worden geregeerd door het huishoudelijk reglement, dat alsdan zal worden vastgesteld en dat kan worden aangevuld of gewijzigd door de vergadering met een meerderheid van ten minste  $\frac{3}{4}$  van het aantal uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat ten minste  $\frac{2}{3}$  van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

**Artikel 3: - het Bestuur-**

- a: Het bestuur bestaat uit maximaal 5, minimaal 3 leden, te weten;
  - de voorzitter
  - de secretaris-penningmeester
  - de commissaris van onderhoud
  - ondersteunend lid
  - ondersteunend lid
 Zij dienen lid te zijn van de vereniging en woonachtig in het flatgebouw.
- b: Bestuursleden worden gekozen voor de duur van drie jaar, afwisselend treedt elk lid na drie jaar af en is terstond herkiesbaar.
- c: Bij een tussentijdse vacature wordt door het bestuur een vervanger gezocht. Deze wordt aan de leden van de vereniging voorgesteld en bij stilzwijgende goedkeuring geaccepteerd tot aan de eerst volgende ledenvergadering. De dan gekozen vervanger neemt de resterende zittingsperiode de plaats in van de voorgang(st)er.

- d: Indien het bestuur of één der bestuursleden volgens de mening van een aantal leden slecht functioneert, kunnen deze leden een volgens art.2.e een tussentijdse ledenvergadering bijeen te roepen. Op die ledenvergadering kan besloten worden het bestuur of één der bestuursleden te vervangen.
- e: De leden kunnen zich wenden tot:
  - De secretaris-penningmeester voor administratieve zaken (uitgezonderd verkoop en verhuur van appartementen) en voor financiële zaken.
  - De commissaris van onderhoud voor onderhoudszaken betreffende het flatgebouw, de fietsenhokken en de brandgang.
  - De voorzitter voor alle overige zaken.
 Voor zaken van enig gewicht dienen de leden zich (naast eventueel mondeling overleg) ook schriftelijk tot het bestuur te wenden. De bestuursleden overleggen onderling over de door de leden gedane verzoeken.
- f: De boekhouding van de penningmeester wordt na afloop van het boekjaar en vóór de algemene ledenvergadering door een kascommissie gecontroleerd. De kascommissie brengt verslag uit op de algemene leden vergadering. De kascommissie bestaat uit twee leden, waarvan elk jaar één lid aftreedt en een nieuw kaslid wordt benoemd.

#### **Artikel 4: besluitvorming en beslissingsbevoegdheid.**

- a. Plannen voor groot onderhoud en verbeteringen van het gebouw worden ter beoordeling voorgelegd aan de leden, tenminste drie weken voor de Algemene Ledenvergadering.
- b. Een voorstel wordt aangenomen wanneer 51% van de uitgebracht stemmen voor het voorstel zijn. Leden die niet aanwezig kunnen zijn op de vergaderingen worden in de gelegenheid gesteld hun stem schriftelijk, of bij volmacht uit te brengen.
- c. Als de stemmen staken volgt er een tweede ronde, staken de stemmen opnieuw, dan beslist het bestuur.
- d. Voor klein onderhoud en acute gevallen heeft het bestuur beslissings- en handelings bevoegdheid, met verantwoording achteraf

#### **Artikel 5: Verkoop/koop, verhuur/huur van een appartement-**

- a: De verkoper of diens makelaar is verplicht het Reglement van Splitsing en Eigendom, het Huishoudelijk Reglement en de eventuele bijlagen vóór de ondertekening van de koopakte aan de koper af te geven en deze te verzoeken kennis te nemen van de inhoud.
- b: Het in gebruik geven/verhuren van een appartement dient door de eigenaar vooraf schriftelijk aan het bestuur te worden medegedeeld. De gebruiker dient een verklaring te ondertekenen dat hij/zij zich zal houden aan de in het Reglement van Splitsing en het Huishoudelijk Reglement opgestelde regels.
- c: De eigenaar blijft echter lid van de vereniging en is als zodanig ook verantwoordelijk. Het bestuur kan eisen dat de gebruiker zich als borg voor de eigenaar verbindt. De eigenaar kan de huurder/gebruiker machtigen de ledenvergadering te bezoeken en stem uit te brengen.
- d: Het gebruik van een appartement als wisselwoning, voor exploitatie van een pension of voor andere commerciële doeleinden is niet toegestaan. De gebruiker dient het appartement te gebruiken voor normaal woongebruik.

- e: De fietsenbox mag door de eigenaar alleen in gebruik worden gegeven aan leden/bewoners van de flat. Ook hier geldt dat de eigenaar verantwoordelijk is en blijft.
- f: Een verkoop respectievelijk koop van een appartement kan pas doorgang vinden, wanneer de koper als lid van de vereniging is geaccepteerd. (Zie art.20 annex 1, Reglement van Splitsing van Eigenaren)

**Artikel 5: - Overlast-**

- a: Het aanbrengen van parket, laminaatvloeren e.a. is onder wettelijke voorwaarden mogelijk, te weten 10 decibel, na te vragen bij een erkende parketspecialist.
- b: Het is niet toegestaan op werkdagen voor 7.00uur 's ochtends en na 23.00uur 's avonds en in het weekend of op feestdagen voor 9.00uur 's ochtends en na 23.00uur 's avonds geluidshinder te veroorzaken. Tevens wordt u verzocht geluidhinder op zondag zoveel mogelijk te vermijden, dan wel vooraf contact met uw burens op te nemen. (Zie art. 13 Reglement van Splitsing van Eigenaren)
- b: Er zijn geen bezwaren tegen het houden van huisdieren, mits dat geen overlast of hinder voor andere bewoners inhoudt.
- c: De bewoners dienen er op toe te zien dat hun huisdieren geen geluids- of stankoverlast veroorzaken en de tuinen van medebewoners niet vernielen en/of verontreinigen.
- d: Verontreinigingen door huisdieren dienen onverwijld door de eigenaar te worden opgeruimd.

**Artikel 6: -Uniformiteit flatgebouw-**

- a: Zonneschermen, markiezen en verticale zonweringen (z.g. screen) mogen aan de voorzijde worden aangebracht. Deze moeten wel voldoen aan de bestaande normen. De kleur van nieuw aan te brengen zonneschermen/markiezen dienen oranje te zijn. Bij voornemen om nieuwe zonneschermen e.d. aan de buitenzijde van het flatgebouw aan te brengen, het verzoek om het bestuur hiervan tijdig, voor opdrachtbevestiging aan leverancier, te informeren.
- b: Het is niet toegestaan aan de buitenzijde van het flatgebouw enige veranderingen van constructieve aard aan te brengen.
- c: Het is niet toegestaan aan de buitenzijde en aan de zijkanten van het flatgebouw schotelantennes aan te brengen.
- d: Het is niet toegestaan voorwerpen van welke aard dan ook in 'de brandgang' te laten staan, of in 'de brandgang' tuinvuil, huisvuil, of iets van welke aard dan ook te deponeren.
- e: Het is niet toegestaan tussen de afscheidingen van de achtertuinten schuttingen te plaatsen langer dan drie meter, gemeten vanaf de stenen achtergevel van het flatgebouw, en hoger dan twee meter. De verdere afscheiding tussen de tuinen bestaat uit heggen.
- f: Voor onderhoud van de tuinen en de begroeiing, zie artikel 15 Reglement van Splitsing van Eigenaren.

**Artikel 7: -Kelders, portieken, dak-**

- a: Het is volgens voorschrift van de waterleidingmaatschappij niet toegestaan voorwerpen van welke aard dan ook te deponeren in de kelders waar de watermeters geplaatst zijn.

- b: Het is niet toegestaan fietsen, brommers, kinderwagens e.d. in de portieken te plaatsen. Van deze regel kan worden afgeweken als alle bewoners van het betreffende portiek geen bezwaar hebben met de plaatsing van een bepaald voorwerp.  
De regel treedt echter weer in werking zodra een der bewoners tegen deze plaatsing bezwaar maakt.
- c: Het is niet toegestaan haken of iets van dien aard in de muren van het portiek aan te brengen.
- d: Beschadigingen in of aan de portieken, al dan niet moedwillig aangebracht, komen voor rekening van de eigenaar/gebruiker door wiens toedoen of onder wiens verantwoordelijkheid de schade is ontstaan.
- e: Het is niet toegestaan zonder toestemming van het bestuur het dak te betreden.

**Artikel 8: -Verbouwingen-**

- a: Het is niet toegestaan zonder toestemming van de vereniging veranderingen in/aan het gebouw aan te brengen van constructieve aard waardoor de hechtheid in gevaar kan komen of waardoor het architectonische uiterlijk of de constructie gewijzigd wordt.  
Voor veranderingen aan de buitenzijde dient men naast toestemming van de vereniging ook de vergunningsprocedure van de gemeente Rijswijk te doorlopen  
In geval van twijfel dient men Bouw- & Woningtoezicht van de gemeente Rijswijk te raadplegen.
- b: Verbouwingen en/of veranderingen van bouwtechnische aard aan privé gedeelten, waaronder ook aanleg van open haard, is voor verantwoording van de eigenaar van het appartement. (Zie artikel 7, Reglement van Splitsing van Eigenaren)

**Artikel 9: -Onderhoud-**

- a: Het onderhoud aan de buitenzijde van het flatgebouw, inclusief het lappen van de ramen, onderhoud aan de riolering, de diverse afvoeren, portieken, buitenzijde van de fietsenboxen en de brandgang, inclusief de schoonmaak van de schuurdaken is voor rekening van de vereniging en wordt door het bestuur geregeld.
- b: De dakgoten worden twee maal per jaar gereinigd voor rekening van de vereniging en wordt door de vereniging geregeld..
- c: De vereniging verzoekt de parterrebewoners om indien nodig het trottoir langs het hek aan te vegen.

**Artikel 10: -Slotbepalingen-**

- a: Door het aannemen van dit Huishoudelijk Reglement door de ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars Parkzicht komen alle vorige Huishoudelijke Reglementen te vervallen.

Aldus opgemaakt: mei 2008, te Rijswijk

Het bestuur