HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERENIGING VAN EIGENAREN

BELVEDEREBOS 1 t/m 246

ZOETERMEER

Versie 2025



Algemeen:

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaren en gebruikers van het appartementencomplex Belvédèrebos Zoetermeer.

Het huishoudelijk reglement is een aanvulling op de regels vastgesteld in de "Akte van splitsing' en het "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten' dd. januari 1992 dat onderdeel uit maakt van de akte van splitsing.

Artikel 1: Definities

1. In het huishoudelijk reglement wordt verstaan onder:
   a. *Eigenaar* - de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek
   b. *Gebruiker*- degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek
   c. *De bewoners* - de eigenaren alsmede bewoners
   d. *Het bestuur* - het bestuur van de Vereníging van Eigenaren
   e. *Bezoeker* - één of meerdere personen door een eigenaar of gebruiker in het gebouw toegelaten.
   f. *Gemeenschappelijke gedeelten* - die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond, die blijkens de akte van splitsing niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
   g. *Hinder, overlast of lawaai* - die vormen van hinder, overlast of lawaai, veroorzaakt door één der bewoners en/of bezoekers, leidende tot klachten van meerdere bewoners.
   h. *Reglement* - Het modelreglement bij splitsing in appartementsrecht dd. januari 1992.
   i. *Woonregels* - De woonregels die zijn aangebracht in en/of naast de publicatiekasten in de lifthallen op de begane grond.
   j. *Beheerder* - gemandateerde die namens het bestuur en de vereniging het beheer voert over de vereniging en het complex.
   k. *ServiceManager/ Huismeester* - is diegene die als aanspreekpunt fungeert rond het complex, kleine reparaties uitvoert en toezicht houdt rond en in het complex

Artikel 2: Gebruik privé-appartementen en bergingen

1a. De bewoners zijn gehouden:
   a. de woningen overeenkomstig hun bestemming als woonruimte/bedrijfsruimte en
   b. de bergingen overeenkomstig hun bestemming als stalling voor (brom)fietsen en bergruimte voor klein huishoudelijk gerief te gebruiken, op zodanige wijze dat bij dit gebruik geen hinder wordt toegebracht aan de andere bewoners.

1b. De eigenaren en gebruikers zijn jegens de vereniging aansprakelijk voor de gedragingen van de overige personen, als bedoeld in artikel 1 lid 1e, in de zin van dit reglement.

2. Het in of aan de woningen aanbrengen van reclameplaten, affiches en anderszins, die van buitenaf opvallend zichtbaar zijn, is niet toegestaan. Deze bepaling is niet van toepassing op affiches door middel waarvan propaganda wordt gemaakt voor enige aan een van overheidswege uitgeschreven verkiezing deelnemende partij, gedurende een periode van drie weken voorafgaande aan de vastgestelde datum van die verkiezing, alsmede op aankondigíngen dat betreffende woning te koop is. Het aanbrengen van borden, met te koop daarop, aan de balustrade is niet toegestaan. Ook is deze bepaling niet van toepassing op aankondigingen in de privésfeer. Eventuele aankondigingen van festiviteiten en privé-advertenties kunnen plaatsvinden, na goedkeuring van het bestuur, in de publicatiekastjes in de lifthallen op de begane grond.

3. Het aanbrengen van buitenzonweringen en alle overige constructies behoeft voor wat betreft de constructie, vorm en kleur de goedkeuring van het bestuur. Nadere gegevens hieromtrent dienen aan het bestuur schriftelijk te worden gevraagd.

4a. Het aanbrengen van naar buiten uitstekende voorwerpen als vlaggenstokken, antennes en dergelijke, is verboden. Eveneens is het niet toegestaan wasgoed buiten de balkons en galerijen te hangen.

4b. Voor het aanbrengen van een schotelantenne dient een schriftelijk verzoek te worden ingediend met tekening en werkomschrijving bij het bestuur.

5. Aan de buitenzijde van de balkons of galerijen mogen geen bloembakken of andere voorwerpen tijdelijk of permanent worden aangebracht.

6. Het is verboden voorwerpen, broodkorsten en/of etensresten van de balkons en de galerijen dan wel uit ramen te werpen. Ditzelfde geldt voor huishoudelijk afval alsmede sigarettenpeuken.

7. Het kloppen van kleden, dekens en dergelijke vanaf de balkons en galerijen is niet toegestaan.

8. Barbecueën op kolen en/of met gas is op de balkons, galerijen en in het complex niet toegestaan met uitzondering van voor binnenhuis goedgekeurde elektrische barbecues met waterreservoirs. Zie ook artikel 3 lid 10.

9. Het is verboden om vanaf de balkons en de galerijen vuurwerk af te steken of vuurwerk naar beneden te gooien.

10. Het antennesysteem in de woning is voor rekening en verantwoordelijkheid van de individuele gebruiker of eigenaar. Ditzelfde geld voor de aansluiting behoevende telefonie. De aansluiting van het centrale antennesysteem mag uitsluitend geschieden door middel van de hiertoe voorgeschreven aansluitsnoeren en toebehoren. De kosten voor het verhelpen van storingen, veroorzaakt door bijvoorbeeld niet voorgeschreven verbindingen of door reparaties die zijn verricht door onbevoegde personen/instanties, zijn voor rekening van de eigenaar van het privé gedeelte waarin door toedoen of nalatigheid van de bewoner(s) de storing is opgetreden.

11. Het is verboden gemotoriseerde afzuigkappen en dergelijke aan te sluiten op gemeenschappelijke toe-/afvoerenkanalen.

12. Het is niet toegestaan riool-verstoppende zaken door de afvoer en/of toilet te lozen. Het verhelpen van verstoppingen in de riolering komt voor rekening van desbetreffende veroorzaker.

13. Het in voorraad hebben van benzine, petroleum, spiritus, butaangas en of dergelijke licht ontvlambare stoffen, zowel in de appartementen als in de bergingen is niet toegestaan in hoeveelheden groter dan benodigd voor normaal huishoudelijk gebruik.

14. Het is verboden om in bergingen en openbare ruimtes open vuur te gebruiken.

Artikel 3: Gemeenschappelijke ruimten

1a. Alle bewoners moeten zorgdragen voor het gesloten houden van de toegangsdeuren van het gebouw en deze alleen open te doen voor gewenste bezoekers.

1b. Bewoners die een bezoeker toegang hebben verschaft tot het gebouw, of door aantoonbare nalatigheid een bezoeker de mogelijkheid hebben geboden het gebouw zonder toestemming te betreden, aanvaarden daarmee de verantwoordelijkheid voor de gedragingen van die bezoeker.

1c. Het gebouw is uitsluitend toegankelijk voor eigenaren, gebruikers en hun gasten, onderhoudspersoneel en leveranciers.

2. Mededelingen of aankondigingen kunnen na overleg met de VvE uitsluitend worden aangebracht in de publicatiekasten in de hal op de begane grond.

3. Het aanbrengen van uniforme naambordjes met of zonder naam op het huisbellentableau, geschiedt in opdracht van het bestuur. Het aanbrengen geschiedt door de huismeester of gemandateerde namens het bestuur of beheerder.

4. Het is verboden in de gemeenschappelijke ruimten en op de galerijen vuilniszakken/bouwafval of andere voorwerpen (zoals fietsen en plantenbakken en dergelijke) te plaatsen. Entreehallen en trappenhuizen dienen tevens als vluchtwegen bij brand en calamiteiten; zij moeten derhalve te allen tijden vrij worden gehouden van obstakels. Ditzelfde geldt voor de directe ruimte voor entreehallen.

4a. Voor grofvuil dient men contact op te nemen met de gemeente Zoetermeer. Het deponeren van grofvuil in de containerruimten is niet toegestaan. Bouwafval dient te worden aangeboden bij het desbetreffende depot van de gemeente Zoetermeer. De eigenaren en gebruikers zijn zelf verantwoordelijk voor de opslag en afvoer van het grofvuil.

4b. Het is verboden de gemeenschappelijke ruimten te bevuilen, op welke wijze dan ook.

5. De bewoners dienen erop toe te zien dat kinderen de gemeenschappelijke ruimten niet als speelterrein gebruiken.

6. Huisvuil dient in goed gesloten, niet lekkende vuilniszakken in de inwerpopening van de ondergrondse container te worden gedeponeerd buiten voor het complex. Voor toegang tot deze containers dient u zich te wenden tot de gemeente Zoetermeer. De gemeente heeft de toegang tot deze containers in de nachtelijke uren vergrendeld.

7. De in- en uitgangen van het gebouw dienen altijd en onder alle omstandigheden te worden vrijgehouden van alle obstakels in de breedste zin van het woord. (Dit geld dus ook voor fietsen, auto's, motoren, bromfietsen en dergelijke) Dit is ook van toepassing op het trottoir en de weg direct nabij de ingangen.

8. In de gemeenschappelijke ruimten (entree, lift, trappenhuis, lifthallen, bergingsgangen en technische ruimten en dergelijke) is het niet toegestaan om te roken.

9. Ten aanzien van de deuren van de galerijen naar de trappenhuízen dienen alle bewoners erop toe te zien dat deze deuren zoveel mogelijk gesloten blijven in verband met brand en calamiteiten. Het is niet toegestaan deze deuren op enige wijze te blokkeren en of open te laten staan.

10. Barbecueën op kolen en/of met gas is op de balkons, galerijen en in het complex niet toegestaan met uitzondering van voor binnenhuis goedgekeurde elektrische barbecues met waterreservoirs.

11. Het is verboden om de gemeenschappelijke ruimten (trappenhuizen, bergingen, liften, opslaghokken, schoonmaak hokken en technische ruimten) van het complex te roken.

Artikel 4: Geluidshinderloverlast

1. De bewoners zijn verplicht bij het aanbrengen van vloerbedekking/vloerafwerking rekening te houden met de eisen met betrekking tot geluidsisolatie. De geluidsisolatie van de gehele vloerconstructie dient na aanbrengen van de vloerafwerking een waarde te bezitten van tenminste +10dB. Indien geluídsoverlast wordt ervaren, dan doet het bestuur of beheerder van de VvE een praktisch voorstel richting klager en veroorzaker. Eventuele bemiddelingskosten zullen door worden berekend aan de veroorzaker.
2. De bewoners zijn verplicht muziekinstrumenten en apparaten voor geluidsweergave zodanig te gebruiken, dat wordt vermeden dat de voortgebrachte geluiden buiten de woningen, waar instrumenten of apparaten worden gebruikt, aan anderen overlast aandoen.
3. Onverminderd het in het voorgaande lid bepaalde zijn de bewoners verplicht bij hun verblijf in en het gebruik van hun woning een gepaste rust in acht te nemen en het buiten noodzaak veroorzaken van lawaai, van welke aard dan ook, zoveel mogelijk te voorkomen.
4. Boor-, breek- en timmerwerk in de woningen, op galerijen en op de balkons is, ter voorkoming van overlast, niet toegestaan op zon- en feestdagen. Op maandag tot en met vrijdag is boor-, breek- en timmerwerk toegestaan tussen 8:00 uur en 20:00 uur. Op zaterdag is boor-, breek- en timmerwerk toegestaan tussen 10:00 uur en 20:00 uur.
5. De bewoner draagt er zorg voor dat op zon- en feestdagen de bewoning van dien aard is dat de rust van omwonenden geëerbiedigd wordt.
6. In het bijzonder gedurende de late avond en nachtelijke uren (23:00 uur tot 7:00 uur) wordt van eenieder verzocht in de gemeenschappelijke ruimten, op de galerijen/balkons en in de directe nabijheid van het complex de grootst mogelijke stilte te betrachten.

Artikel 5: Huisdieren

1. Het houden van huísdieren en het laten nestelen van huisdieren op de galerijen en balkons is niet toegestaan.
2. Het is niet toegestaan huisdieren te houden die gevaarlijk of schadelijk voor de gezondheid van de andere bewoners zijn.
3. Huisdieren dienen in de gemeenschappelijke ruimten te allen tijde kort aangelijnd te zijn.
4. De eigenaren/houders van huisdieren dienen erop toe te zien dat de gemeenschappelijke ruimten niet door hun huisdieren worden bevuild of beschadigd.
5. Indien de gemeenschappelijke ruimten toch door huisdieren worden bevuild, dient één en ander door de eigenaar/houder van het dier onmiddellijk te worden opgeruimd. Doet hij/zij dit niet zullen de kosten van het schoonmaken door worden berekend aan de houder of eigenaar van het dier.
6. Bewoners met huisdieren die uitgelaten worden hebben de wettelijke plicht om de uitwerpselen op te ruimen indien dit gebeurt buiten een toegewezen locatie

Artikel 6: Financiële zaken

1a. Opdrachten tot reparaties voor rekening van de VvE worden uitsluitend gegeven door de beheerder, het verantwoordelijk bestuurslid of door haar/zijn vervanger. Van opdrachten die het algemeen belang aangaan en buiten het bestuur om zijn gegeven door een bewoner komen de kosten voor rekening van die bewoner.

1b. Bij calamiteiten, waarbij de beheerder of het bestuur niet bereikbaar is en niet onmiddellijk ingrijpen tot een grote (vervolg)schade leidt, zullen de door indivíduele bewoners gegeven opdrachten door de VvE overgenomen worden.

2. Namens de Vereniging van Eigenaren controleert een door de algemene ledenvergadering benoemde kascommissie de boeken der vereniging.

3. De kascommissie bestaat bij voorkeur uit twee leden en een reserve lid.

4. Bestuursleden of directe familie van bestuursleden mogen geen deel uit maken van de kascommissie.

Artikel 7: Bijzondere bepalingen

1. Het betreden van het dak, en technische ruimtes is niet toegestaan zonder toestemming van het bestuur en/of beheerder. Bij het betreden van het dak en elektrische ruimtes dient men zich te houden aan de geldende Arbo- en veiligheidseisen.

2. Bij langdurige afwezigheid (langer dan drie maanden) dient tevoren bij een der bestuursleden, beheerder of servicemanager te worden opgegeven waar in noodgevallen een sleutel, die toegang geeft tot de woning en de berging, dit ter uitvoering van het bepaalde in artikel 18 lid 3 van het Reglement. Eventueel kan men de sleutel(s) bij één der bestuursleden, beheerder of eventuele huismeester afgeven.

3. Het bestuur is niet gemachtigd ontheffing te verlenen van enige bepalingen in het Reglement of het huishoudelijk reglement, tenzij dit uitdrukkelijk in de desbetreffende bepaling is toegelaten.

4. Het bestuur blijft alle tijden verantwoordelijk voor alle rechten, plichten en taken die haar zijn opgelegd volgens het Burgerlijk Wetboek, het Reglement en het huishoudelijk reglement, ook indien taken zijn of worden gedelegeerd aan derden.

5. De vergadering is te allen tijde bevoegd:
   a. het bestuur ter verantwoording te roepen;
   b. bestuursbesluiten te vernietigen;
   c. het bestuur te ontslaan en een nieuw bestuur te kiezen.

6. Bij overtreding of niet nakomen van één der bepalingen van de wet, van het Reglement of van het huishoudelijk reglement zal de bestuurder de betrokkenen een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief of in persoon en hem/haar wijzen op de overtreding.

7. Ten aanzien van de in het comple5 gevestigde bedrijfsruimten het volgende: alle bovenstaande bepalingen en artikelen zijn ook op deze bedrijfsruimten van toepassing alsmede de woonregels.

Artikel 8: Energie

Het is verboden voor privégebruik energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen.

Slotbepaling:

ln alle gevallen waarin de akte van splitsing, reglement van splitsing en dit huishoudelijk reglement niet voorziet, beslist de ledenvergadering.

Dit huishoudelijk reglement is op 15-07-2025 vastgesteld door de bestuursvergadering van de vereniging van eigenaren van het appartementencomplex Belvédèrebos Zoetermeer.

Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld op de algemene ledenvergadering van conform artikel 44 lid 2 van het modelreglement van 1992. Hiermee komen alle voorgaande huishoudelijk reglementen te vervallen.

Voorzitter VvE	Secretaris VvE	Penningmeester VvE
T. Pop	H. Vrijenhoek	J.A.M. van Riet