

**Huishoudelijk Reglement van de “Vereniging van Eigenaars Madridplantsoen 1-191”,  
betreffende:**

- *Apartementen Madridplantsoen 1 t/m 191 (oneven); en*
- *Parkeerplaatsen Madridplantsoen genummerd M1 t/m M19*

te Haarlem

**kadastraal bekend Gemeente Haarlem II, sectie Y, nummer 2003, groot 38 are 70 centiare,  
en horend bij de terzake opgestelde splitsingsakte gedateerd 03 juni 2003  
(verder: “het Gebouw”)**

**I. Definities**

Artikel 1: Definities

- a. Beheerder: de Beheerder is de door de Vergadering benoemde persoon of instantie die zorg draagt voor de uitvoering van een aantal administratieve en technische beheertaken, waaronder ten minste het voeren van de boekhouding van de Vereniging is begrepen.
- b. Eigenaar: de gerechtigde tot een appartementsrecht, als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek
- c. Gebruiker: degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek
- d. 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, waaronder begrepen de in het Gebouw aanwezige liften.
- e. Gemeenschappelijke zaken: alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle Eigenaren of een bepaalde groep van Eigenaren gebruikt te worden voor zover niet vallende onder het bovenstaande.
- f. Privé-gedeelte: het gedeelte of de gedeelten van het Gebouw en de daarbij behorende grond dat / die blijkens de akte van splitsing bestemd is / zijn of wordt / worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt voor bewoning.
- g. Vereniging: de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder -e- van het Burgerlijk Wetboek.
- h. Vergadering: de vergadering van Eigenaren als bedoeld in artikel 5:112 tweede lid onder -d- van het Burgerlijk Wetboek.
- i. Statuten: de bepalingen van het “Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten (1992)” van het Koninklijke Notariële Broederschap tezamen met de in de splitsingsakte genoemde wijzigingen en aanvullingen op het Modelreglement.

## **II. Functioneren van de Vereniging en orde van de Vergadering**

### Artikel 2: Functies en commissies

Ten behoeve van het functioneren van de Vereniging worden de volgende functies respectievelijk commissies onderscheiden:

- Voorzitter;
- Vice-voorzitter;
- Algemeen bestuurslid
- Kascontrole Commissie;
- Financiële Commissie;
- Technische Commissie;
- Schoonmaakcommissie;
- Bewonerscommissie

Het Bestuur wordt gevormd door de Voorzitter en de Vice-voorzitter

### Artikel 3: Voorzitter en Vice-voorzitter

- a. Door de Vergadering worden, bij voorkeur uit de Eigenaren, een Voorzitter en een Vice-voorzitter benoemd.
- b. De zittingstermijn van de Voorzitter en de Vice-voorzitter is twee jaar. De Voorzitter en de Vice-voorzitter zijn terstond herkiesbaar.
- c. De Voorzitter is belast met de leiding van de Vergadering.
- d. De Voorzitter ziet toe op het functioneren van de Beheerder.
- e. De Voorzitter is aanspreekpunt voor de Eigenaren en de Beheerder en treedt op als intermediair tussen de Vereniging en de Beheerder.
- f. In overleg tussen de Voorzitter en de Beheerder wordt de agenda voor de Vergadering samengesteld en worden datum, plaats en tijdstip vastgesteld.
- g. De Voorzitter kan zich bij de uitoefening van zijn taak laten adviseren door de commissies.
- h. Zonodig overlegt de Voorzitter met de Beheerder over alle lopende zaken. Hij kan zich te allen tijde laten vergezellen door één of meer leden van de commissies.
- i. Bij afwezigheid van de Voorzitter worden zijn taken waargenomen door de Vice-voorzitter.

### Artikel 4: Algemene bepalingen inzake de commissies

- a. De commissies worden door de Vergadering ingesteld. De Vergadering stelt in ieder geval in: een Kascontrole Commissie, een Financiële Commissie en een Technische Commissie.
- b. Voorzover niet anders is bepaald worden de leden van de commissies door de Vergadering, bij voorkeur uit de leden van de Vereniging, gekozen.
- c. De zittingstermijn van de leden van de commissies is twee jaar. De leden van de commissies zijn terstond herkiesbaar.
- d. De leden van de Vereniging kunnen deel uitmaken van meer dan één commissie.
- e. Voorzover niet anders is bepaald brengen de commissies gevraagd en ongevraagd advies uit aan de Voorzitter en de Beheerder. De commissies rapporteren periodiek aan de Voorzitter.

### Artikel 5: De Kascontrole Commissie

- a. De Kascontrole Commissie bestaat uit ten minste twee personen en bestaat altijd uit leden van de Vereniging, die uit hun midden een voorzitter van de commissie kiezen.
- b. Ten minste één maal per jaar controleert de Kascontrole Commissie de boekhouding van de Vereniging en rapporteert hierover aan de Vergadering.
- c. De Kascontrole Commissie heeft de bevoegdheid om, indien nodig en binnen de grenzen van redelijkheid en billijkheid, een beroep te doen op een terzake deskundige van buiten de Vereniging, niet zijnde de Beheerder. Als de Kascontrole Commissie van deze bevoegdheid gebruik heeft gemaakt, legt zij hierover verantwoording af aan de Vergadering.

Artikel 6:      Financiële Commissie

- a. De Financiële Commissie bestaat uit ten minste twee personen, die uit hun midden een voorzitter kiezen.
- b. De Financiële Commissie adviseert de Voorzitter en de Beheerder omtrent de begroting voor het volgende boekjaar, de meerjarenbegroting en andere financiële aspecten van de Vereniging.
- c. De Financiële Commissie overlegt met de Technische Commissie over de aspecten in de begroting, die betrekking hebben op het onderhoud en betreft daarbij ook de wensen van de Technische Commissie.

Artikel 7:      Technische Commissie

- a. De Technische Commissie bestaat uit ten minste twee personen, die uit hun midden een voorzitter kiezen.
- b. De Technische Commissie brengt advies uit aan de Voorzitter en de Beheerder over de onderhoudsplanning voor het volgend jaar, de meerjaren onderhoudsplanning en andere aspecten van technische aard. Voorzover hieruit financiële consequenties voortvloeien pleegt de Technische Commissie daarover tijdig overleg met de Financiële Commissie.
- c. De Technische Commissie houdt toezicht op de technische staat van de Gemeenschappelijke gedeelten, voorzover het klein onderhoud betreft en informeert de Voorzitter en de Beheerder daarover

Artikel 7A:    Schoonmaakcommissie

- a. De Schoonmaakcommissie bestaat uit ten minste twee personen, die uit hun midden een voorzitter kiezen.
- b. De Schoonmaakcommissie brengt advies uit aan de Voorzitter en de Beheerder over het uit te voeren schoonmaakprogramma. Voorzover hieruit financiële consequenties voortvloeien pleegt de Schoonmaakcommissie daarover tijdig overleg met de Financiële Commissie.
- c. De Schoonmaakcommissie houdt toezicht op de kwaliteit van de uitgevoerde schoonmaakwerkzaamheden en heeft hierover periodiek overleg met de Beheerder. Indien nodig wordt op verzoek van de Schoonmaakcommissie een overleg gehouden.

Artikel 7B:    Bewonerscommissie

- a. De Bewonerscommissie bestaat uit ten minste twee personen, die uit hun midden en voorzitter kiezen
- b. De Bewonerscommissie functioneert als eerste aanspreekpunt betreffende de kwaliteit van de woonomgeving zoals in dit reglement is beschreven in hoofdstuk III. “Gebruik van de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken” en IV. “regeling omtrent het gebruik van Privé gedeelten.
- c. De Bewonerscommissie houdt toezicht op de kwaliteit van de woonomgeving en heeft hierover periodiek overleg met de Voorzitter. Indien nodig wordt op verzoek van de Bewonerscommissie een overleg gehouden.
- d. De Bewonerscommissie brengt advies uit aan de Voorzitter en de Beheerder inzake de kwaliteit van de woonomgeving. Voor zover hieruit financiële consequenties voortvloeien pleegt de Bewonerscommissie daarover tijdig overleg met de Financiële Commissie.

Artikel 8:      Orde van de Vergadering

- a. Ieder der Eigenaren is bevoegd om in persoon, of door schriftelijke machtiging van een ander lid van de Vereniging, de Vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen. De uitoefening van het stemrecht zal met inachtneming zijn van het bepaalde in artikel 34 derde lid en artikel 35 eerste lid van de statuten.
- b. Een Eigenaar kan aan een andere Eigenaar schriftelijk volmacht verlenen om namens hem te stemmen tijdens de Vergadering. Een aldus gemachtigde mag voor niet meer dan twee andere Eigenaren stemmen.

Artikel 9:

Domicilie

De Vereniging kiest ter zake van al haar rechtshandelingen domicilie ten kantore van de Beheerder.

**III. *Gebruik van de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken***

Artikel 10:

Genot en medegenot:

- a. Een Eigenaar of Gebruiker heeft het genot van de Gemeenschappelijke gedeelten en / of de Gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij de Statuten en dit Huishoudelijk Reglement in acht nemen en hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot van de andere Eigenaren of Gebruikers.
- b. Het is niet toegestaan fietsen, snorfietsen, bromfietsen of motoren te stallen in de Gemeenschappelijke gedeelten.
- c. Het is niet toegestaan explosiemotoren en / of aggregaten te gebruiken in de Gemeenschappelijke gedeelten. Het is evenmin toegestaan explosiemotoren en / of aggregaten te transporteren via de Gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de liften mede zijn begrepen, met als doel deze in het Privé-gedeelte te plaatsen.
- d. Het is niet toegestaan vuilnis of afval achter te laten in de Gemeenschappelijke gedeelten of bij het Gebouw, of over de balkonrand te gooien. Al het afval en vuilnis dienen uitsluitend in de daarvoor bestemde containers te worden gedeponed in goed dichtgebonden vuilniszakken.
- e. Grof vuil mag niet in de Gemeenschappelijke gedeelten worden gedeponed. Grof vuil mag alleen dan voor het gebouw worden geplaatst, nadat de Eigenaar of Gebruiker heeft zorg gedragen voor afvoer van dit grof vuil door de Gemeentereiniging of daarmee vergelijkbare organisatie. Dit mag alleen geschieden binnen de daarvoor door of namens de Gemeente vastgestelde tijdvakken.
- f. Herstel van schade, die ontstaat door oneigenlijk gebruik van de Gemeenschappelijke gedeelten, komt volledig ten laste van de Eigenaar of Gebruiker die verantwoordelijk is voor de schade.
- g. Ter voorkoming van brandgevaar is het niet toegestaan licht ontvlambare vloeistoffen of gasen, of andere brandgevaarlijke stoffen, te gebruiken of in voorraad te hebben, anders dan voor normaal huishoudelijk gebruik. Dit betekent dat het niet is toegestaan om een barbecue te gebruiken in de Gemeenschappelijke of Privé-gedeelten waaronder de balkons tevens zijn begrepen.

Artikel 11:

Bescherming woongenot

- a. Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de Gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd.
- b. Het is toegestaan huisdieren te houden, die op een normale wijze binnen het appartement kunnen worden gehuisvest, met dien verstande dat bedoelde dieren aan andere bewoners geen overlast berokkenen. In de Gemeenschappelijke gedeelten dienen honden te zijn aangelijnd. Mocht verontreiniging in Gemeenschappelijke gedeelten plaatsvinden, dan is de Eigenaar van het huisdier verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen.

Artikel 12: Liften en deuren

- a. Het is verboden een lift te betreden met meer dan het toegestane aantal personen, of te belasten met meer dan het toegestane gewicht. Het gebruik van liften voor verhuizingen en werkzaamheden mag alleen geschieden als hierdoor het normale gebruik niet onnodig wordt geblokkeerd en alle nodige maatregelen worden genomen om schade aan de lift te voorkomen. Voor schade is de betreffende Eigenaar of Gebruiker aansprakelijk.
- b. In verband met de brandveiligheid dienen de brandvertragende deuren (deuren met draadglas en drangers) naar de trappenhuizen gesloten te worden gehouden. Iedere Eigenaar en Gebruiker is gehouden de geëigende brandgangen en brandroutes vrij en beschikbaar te houden.
- c. In de liften mag niet worden gerookt in verband met de brandveiligheid, alsmede ter voorkoming overlast aan andere liftgebruikers.

Artikel 13: Luchtkanalen

In verband met het ontregelen van het centrale afzuigstelsel is het verboden mechanische afzuiginstallaties op de luchtkanalen te gebruiken. Het is niet toegestaan afzuigkappen, wasdroogautomaten of ander apparaat aan te sluiten op de gemeenschappelijke luchtkanalen. Het gebruik van afzuigkappen zonder ventilatormotor is wel toegestaan.

Artikel 14: Wanden en plafonds

De wanden en / of plafonds van de Gemeenschappelijke gedeelten mogen worden gebruikt voor het ophangen van schilderijen, afbeeldingen en soortgelijke voorwerpen ter verfraaiing, mits medebewoners van de betreffende etage daar geen bezwaar tegen maken.

Artikel 15: Naamborden, etc.

- a. Het aanbrengen van naamborden, reclameaanduidingen, uithangborden, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers, wasgoed en in het algemeen van uitstekende voorwerpen aan de buitenzijde van de gevel en aan de buitenzijde van het balkon, is niet toegestaan.
- b. Naamplaatjes op bellenbord en brievenbussen dienen uniform te zijn. Het aanbrengen van afwijkende naamborden, of het vervangen van de standaard huisnummerbordjes, mag alleen op of direct naast de entree van het Privé-gedeelte.
- c. Onder verwijzing naar de artikelen 13 en 9 van de Statuten mag het aanbrengen aan het Gebouw van ontvangst- en / of zendantennes, waaronder schotelantennes mede zijn begrepen, alsmede het aanbrengen van draden en dergelijke, alleen geschieden met en na schriftelijke toestemming van de Vergadering.  
De Vergadering zal deze toestemming in beginsel niet weigeren als de plaatsing aan of op het Gebouw noodzakelijk is omdat plaatsing van een antenne binnen de grenzen van het balkon van het Privé-gedeelte geen soelaas biedt. Een te plaatsen antenne zal geen hinder veroorzaken voor andere bewoners, noch het uiterlijk van het Gebouw schaden. De montage aan of op het Gebouw dient te worden uitgevoerd door een ter zake deskundige op een door het Bestuur goed te keuren wijze en met gebruikmaking van door het Bestuur in redelijkheid vast te stellen materialen.
- d. Conform het besluit van de Vergadering van 16 mei 2006 is plaatsing van zonneschermen toegestaan mits uitgevoerd met knik- of schaararm en in het doek in de kleur Vermiljoen "RAL 2002". Zonneschermen dienen opgehangen te worden boven het raamkozijn of onder de balkonrand. Bij totale uithang zal het zonnesherm de balkonrand minimaal overschrijden en zal een niet boven het balkon geplaatst zonnesherm een uithang hebben van maximaal één meter. Zonneschermen moeten worden geplaatst met in acht name van de voorschriften voor plaatsing. Afwijking van het gestelde in dit artikel is alleen toegestaan na van de Vergadering verkregen toestemming.
- e. Conform het besluit van de Vergadering van 28 mei 2008 is plaatsing van zogenaamde screens toegestaan, mits afkomstig van "Sunmaster Nederland BV" en van het type "Screen 85/97 met Sunfix en screentype 70808", of van een ander merk en type in een overeenkomstige uitvoering. Daarbij komt de kleur van de kast overeen met Crèmewit "RAL 9001" en de kleur van de screen met Blauwgrijs "RAL 7031". Screens moeten worden geplaatst met in

acht name van de voorschriften voor plaatsing. Afwijking van het gestelde in dit artikel is alleen toegestaan na van de Vergadering verkregen toestemming.

Artikel 16: Bouwen, veranderingen

Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de Vergadering is verboden. De Eigenaren en Gebruikers mogen zonder schriftelijke toestemming van de Vergadering geen verandering in en aan het Gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend als de hechtheid van het Gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.

Artikel 17: Kleur

Naast het in artikel 38 derde lid van de statuten bepaalde omtrent de kleur van het buitenverfwerk en het binnenverfwerk van het Gebouw beslist de Vergadering ook over de soort en kleur van de vloerbedekking in de Gemeenschappelijke gedeelten en de Gemeenschappelijke zaken, voor zover deze zich niet in de Privé-gedeelten bevinden.

#### ***IV. Regeling omtrent het gebruik van Privé-gedeelten***

Artikel 18: Onredelijke hinder

- a. Bij de uitoefening van het recht op uitsluitend gebruik van zijn Privé-gedeelte mag de Eigenaar of Gebruiker aan de andere Eigenaren en Gebruikers geen onredelijke hinder toebrengen.
- b. Het is niet toegestaan muziek of andere geluiden te maken, waaronder tevens wordt verstaan het doen spelen van een radio of televisietoestel en dergelijke, op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor andere bewoners.
- c. Het gebruik van niet of onvoldoende voor radio en televisie ontstoorde elektrische apparatuur, zoals niet ontstoorde TL-verlichting, is niet toegestaan.
- d. De vloerbedekking van de Privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan parket of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit geschiedt op zodanige wijze dat naar het oordeel van de Beheerder geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige Eigenaren en / of Gebruikers.
- e. Werkzaamheden zoals kloppen en boren, die hoorbaar zijn voor andere Gebruikers, zijn toegestaan op maandag tot en met vrijdag tussen 08:00 en 20:00 uur, op zaterdag tussen 09:00 en 20:00 uur, en op zon - en feestdagen tussen 11:00 en 20:00 uur.
- f. Het laten draaien van explosiemotoren en / of aggregaten in de Privé-gedeelten, waaronder mede de bergruimten zijn begrepen, is verboden.
- g. Als in opdracht van de Vereniging aan de buitenzijde van het Gebouw of in het Gebouw werkzaamheden verricht worden, dan zijn Eigenaren en Gebruikers verplicht ladders, steigerwerk en overige voor de werkzaamheden noodzakelijke materialen, te gedogen, ook als zij hierdoor tijdelijk in hun woongenot worden gestoord. Ook zijn Eigenaars en en Gebruikers verplicht, als die werkzaamheden dat vereisen, ambachtslieden en dergelijke tot hun Privé-gedeelten toe te laten.

Artikel 19: Bouwen, veranderen

- a. Het is Eigenaren en Gebruikers verboden in de Privé-gedeelten te verbouwen of veranderingen aan te brengen waardoor de hechtheid van het Gebouw in gevaar zou kunnen worden gebracht.
- b. Alvorens verbouwingen, renovaties of andere ingrepen, die invloed kunnen hebben op het functioneren van de gemeenschappelijke voorzieningen of installaties, uit te (laten) voeren, dient de Eigenaar of Gebruiker schriftelijk toestemming te krijgen van de Vergadering. Deze toestemming is nodig in verband met de nadelige invloed die dergelijke ingrepen kunnen hebben op het functioneren van het totale systeem.

Artikel 20: Verhuur  
De Eigenaar dient de Beheerder bij ingang van de verhuur op de hoogte te stellen van de voorgenomen verhuur van het Privé-gedeelte. Voorafgaand aan de aanvang van de verhuur zal de Eigenaar de Beheerder de naam / namen ter beschikking stellen van de huurder / huurders.

Artikel 21: Bestemming  
Iedere Eigenaar en Gebruiker is verplicht het Privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de daaraan nader in de akte gegeven bestemming, oftewel de appartementen primair te gebruiken als woonruimte en boxen primair te gebruiken als berging.

## **V. Slotbepaling**

Artikel 22: Bij verkoop van het appartement verplicht de Eigenaar - verkoper zich de Beheerder zo snel mogelijk, doch uiterlijk veertien dagen vóór de datum van het notarieel transport, in kennis te stellen van de naam van de nieuwe Eigenaar - koper, alsmede verkopers nieuwe adres en woonplaats na het verlaten van de Vereniging.

Artikel 23: De op de begane grond aanwezige genummerde parkeerplaatsen zijn primair bestemd voor gebruik door de Eigenaars of Gebruikers. Iedere parkeerplaats die te koop wordt aangeboden zal gedurende een periode van ten minste vier weken te koop worden aangeboden aan de Eigenaars.

Artikel 24: Het Bestuur kan van elke bepaling, met uitzondering van de verbodsbepalingen, in het Huishoudelijk Reglement schriftelijke ontheffing verlenen en kan een verleende ontheffing intrekken. Het Bestuur zal hiervan verantwoording afleggen aan de Vergadering.

Artikel 25: Overtredingen.

- a. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van het Huishoudelijk Reglement of de Statuten door een Eigenaar of een Gebruiker –dan wel een gezinslid, huisgenoot of bezoeker van een Eigenaar of gebruiker- zal het Bestuur of de Beheerder de betreffende Eigenaar of Gebruiker per aangetekende brief een waarschuwing doen toekomen en wijzen op de overtreding of niet nakoming.
- b. Indien de betreffende Eigenaar of Gebruiker binnen een maand na de verzending van de aangetekende brief geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan het Bestuur hem een standaardboete opleggen ter hoogte van € 250,-- per overtreding. Zulks onverminderd het bepaalde in artikel 29 van het “Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten”, laatste versie.
- c. Boeten komen ten bate van de Vereniging en worden toegevoegd aan de reservering voor groot onderhoud.
- d. Tegen een opgelegde boete kan door een belanghebbende, binnen zes weken nadat de boete is opgelegd, bezwaar ingediend worden bij de Vergadering. Het indienen van bezwaar door degene die is beboet, is pas mogelijk, nadat de boete is voldaan. Behandeling van het bezwaar vindt plaats tijdens de eerstvolgende bijeenkomst van de Vergadering.
- e. Tegen de uitspraak van de Vergadering inzake het bezwaar, kan beroep worden aangetekend bij de daartoe bevoegde rechter.

Artikel 26: In alle gevallen waarin dit Huishoudelijk Reglement niet voorziet beslist de Vergadering.

Aldus vastgesteld op de Vergadering van de Vereniging gehouden op 26 april 2005 te Haarlem.  
Wijzigingen vastgesteld en wijzigingen goedgekeurd tijdens de Vergaderingen van de Vereniging gehouden op 28 mei 2008 en 13 mei 2009 te Haarlem