

**HUISHOUELIJK REGLEMENT**  
**van de**  
**VERENIGING VAN EIGENAREN ATJEHSTRAAT 1 T/M 79**

Het onderstaande Huishoudelijk Reglement is bedoeld ter aanvulling op en verduidelijking van de geldende regels en ter vastlegging van de afspraken, zoals die tijdens de ledenvergadering zijn gemaakt. Dit reglement mag geen afspraken of besluiten bevatten die in strijd zijn met de wet, de splitsingsakte of de statuten van de Vereniging van Eigenaren (VvE) en kent alleen bepalingen met betrekking tot het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw en dus niet met betrekking tot het gebruik van de individuele appartementen (art 28 Reglement van Splitsing) tenzij het Reglement hiervoor een grondslag biedt.

Aan dit Huishoudelijk Reglement worden enige bijlagen toegevoegd:

- A: Gebruiksovereenkomst voor het in eigen beheer nemen van de kozijnen, deel uitmakend van het Huishoudelijk Reglement
- B: Gebruiksovereenkomst voor het plaatsen van dakkapellen, deel uitmakend van het Huishoudelijk Reglement
- C: Nadere uitleg van de juridische regels voor de Vereniging van Eigenaren, niet deel uitmakend van het Huishoudelijk Reglement
- D: Lijst van praktische uitwerking en afspraken, niet deel uitmakend van het Huishoudelijk Reglement.

Met "administrateur" of "bestuurder" wordt bedoeld: Rebo.

**Artikel 1: definities**

De definities van de in dit Huishoudelijk Reglement gebruikte termen zijn overeenkomstig het bepaalde in artikelen 1 en 2 van het (model) Reglement van Splitsing van Eigendom van 22 februari 1973, welk model in de Splitsingsakte van 20 januari 1978 als uitgangspunt is genomen.

**Artikel 2: algemeen**

1. Eigenaren en gebruikers zijn verplicht zich zodanig te gedragen dat er geen onnodige hinder, in welke vorm dan ook, ontstaat voor andere gebruikers of dat er schade ontstaat aan het gebouw en de gemeenschappelijke voorzieningen.
2. Het voortbrengen van muziek, het gebruik van radio en televisie daaronder begrepen, mag in de appartementen slechts op zodanige wijze geschieden dat dit in andere appartementen niet hinderlijk hoorbaar is. Het is verboden muziekinstrumenten te bespelen tussen 23.00 uur en 9.00 uur.
3. Het is verboden met betrekking tot de appartementen voorwerpen, daaronder begrepen, vlaggenstokken en vlaggen aan de buitenzijde van de gevel te bevestigen en aanplakbiljetten zoals reclamebiljetten en dergelijke voorwerpen aan of voor de vensters aan te brengen, een en ander ter beoordeling van de administrateur.
4. Het is de eigenaar/gebruiker van de woningen niet toegestaan een individuele tv-resp. FM mast op of aan het gebouw aan te brengen.
5. De gebruiker van een appartement is verplicht als aansluiting van tv- en radioapparatuur, op de gemeenschappelijke antennemast, de daarvoor aangepaste aansluitsnoeren te gebruiken. Kosten welke voortvloeien uit ondeskundig gebruik c.q. gebruik van ondeugdelijk aansluitmateriaal komen ten laste van de eigenaar.
6. Naamplaatjes voor de algemene ingangen zijn bij de administrateur te bestellen.
7. De eigenaars van de appartementen welke voorzien zijn van een centrale verwarmingsinstallatie zijn verplicht deze installatie jaarlijks te laten schoonmaken c.q. keuren op deugdelijkheid door een daartoe erkende installateur.

### **Artikel 3: verkoop van het appartement**

1. Bij verkoop en vervreemding van het appartement is de gaande eigenaar verplicht voorafgaande aan de notariële overdracht, aan de administrateur (Rebo) opgave te verstrekken van de naam en het adres van de volgende eigenaar, alsmede de naam van de notaris die de akte van levering zal passeren.
2. De administrateur zal aan deze notaris opgave verstrekken van de bij de overdracht te betalen en te verrekenen bedragen.
3. Onverminderd het bepaalde in artikel 17 van het Reglement van Splitsing van Eigendom en artikel 7 van het Huishoudelijk Reglement ten aanzien van de aansprakelijkheid van gaande en komende eigenaar, zal tussen dezen, voor of bij de notariële overdracht, verrekening plaatsvinden van de voorschotbijdragen over het lopende jaar en wel op basis van een naar tijdsduur evenredig gedeelte van de begrotingssom over het hele jaar. De verplichtingen tot betaling van nog niet vastgestelde definitieve bijdragen, zal door de gaande eigenaar aan de komende eigenaar moeten worden opgelegd, tenzij de administrateur genoeg neemt met storting door de gaande eigenaar van een waarborgsom, waaruit de nog vast te stellen definitieve bijdrage kan worden voldaan. Definitieve bijdragen verschuldigd als gevolg van besluiten van de vergadering, die zijn genomen vóór de notariële overdracht, zullen voor of bij overdracht door de gaande eigenaar moeten worden voldaan.
4. De eigenaar is verplicht bij verkoop en vervreemding van het appartement de rechten en de verplichtingen uit dit Huishoudelijk Reglement over te dragen, resp. op te leggen aan de nieuwe eigenaar.
5. De nieuwe eigenaar die het appartement zelf in gebruik wil nemen, is verplicht een verklaring te ondertekenen dat hij de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement zal naleven (artikel 28 lid 3 Splitsingsreglement). De administrateur zal een en ander regelen en toezien op de naleving hiervan.

### **Artikel 4: verhuur van het appartement**

1. Indien een eigenaar zijn appartement aan derden in gebruik wil geven, bijvoorbeeld bij wege van verhuur, is hij gehouden voor de ingebruikneming door deze derden, aan de administrateur opgave te verstrekken van naam en adres van de gebruiker(s).
2. De eigenaar (verhuurder) is verplicht van de gebruiker (huurder) te bedingen dat laatstgenoemde schriftelijk verklaart de in dit Huishoudelijk Reglement opgenomen afspraken met betrekking tot het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en appartementen na te leven.
3. De gebruiker (huurder) is verplicht de in dit Huishoudelijk Reglement opgenomen afspraken met betrekking tot het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en appartementen na te leven en een daartoe strekkende verklaring te ondertekenen. Een kopie van deze verklaring zal worden verstrekt aan de administrateur (artikel 20 Reglement van Splitsing).
4. De eigenaar (verhuurder) blijft te allen tijde verantwoordelijk voor de nakoming van zijn uit hoofde van het lidmaatschap voortvloeiende verplichtingen jegens de VvE.
5. De financiële verplichting van de eigenaar t.o.v. de vereniging, van welke aard ook, kunnen niet worden overgedragen aan de gebruiker (huurder) van het appartement. De eigenaar dan deze uitgaven t.b.v. servicekosten wel met de gebruikers (huurders) verrekenen.

### **Artikel 5 het gebruik van de gemeenschappelijk delen**

1. Onverminderd het bepaalde in het Reglement van Splitsing ten aanzien van het gebruik van de appartementen en van de gemeenschappelijke ruimten, zijn de eigenaren en de gebruikers verplicht mee te werken tot het voorkomen van beschadiging aan en verontreiniging van de gemeenschappelijke delen, zoals de hal, portalen, trappenhuis, toegangsdeuren. De eigenaren dragen zelf zorg voor het schoonhouden van de gemeenschappelijke delen. Zij kunnen desgewenst hiertoe

een schoonmaakbedrijf inhuren. De kosten daarvan dienen zij onderling te regelen. Onderhoud en reparatie van de gemeenschappelijke delen komen voor rekening van de VvE.

2. Huisdieren mogen niet zonder toezicht in de gemeenschappelijke delen lopen; eigenaren dienen hierop toe te zien. Overlast voor andere eigenaren op welke wijze dan ook, moet zoveel mogelijk worden voorkomen.
3. Het plaatsen van voorwerpen die de vrije doorgang kunnen belemmeren, zoals fietsen, kinderwagens, rollators en wat dies meer zij, in de gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan.
4. Het aanbrengen van wandversieringen, bloemstukken, plantenbakken etc. in de gemeenschappelijke ruimte is alleen toegestaan, zolang zij de vrije doorgang niet belemmeren, en indien de overige eigenaren van de betreffende portiek daartegen geen bezwaar hebben (artikel 5 Reglement van Splitsing).
5. De zijgevels aan noord- en zuidzijde worden gerekend tot de voorgevel, aangezien deze door de gemeente is aangemerkt als beschermd stadsgezicht.<sup>1</sup>

#### **Artikel 6: het gebruik van de appartementen; algemeen**

1. Ieder appartement is uitsluitend bestemd tot bewoning (ad artikel 9 lid 1, blz. 12 Splitsingsakte en artikel 9 Reglement van Splitsing). In de appartementen mag dus geen beroep, bedrijf of onderneming worden uitgeoefend. De bergingen mogen niet voor bedrijfs- of ondernemingsdoeleinden of als opslag voor handelsgoederen gebruikt worden. Er mogen geen andere brandbare, brandgevaarlijke of explosieve stoffen (zoals vuurwerk) worden opgeslagen, dan de brandstof voor motoren in de daarvoor bestemde reservoirs van bromfietsen.
2. Gedurende de maanden oktober t/m maart moeten de appartementen en berg ruimtes vorstvrij worden gehouden, in het bijzonder ook bij afwezigheid van de eigenaar. Bij afwezigheid gedurende het jaar, op welk tijdstip ook, moet de goedgegang van zaken bevorderd worden door het afsluiten van hoofdkranen, waardoor geen waterschade zal kunnen ontstaan. Voorts dienen alle maatregelen genomen te worden ter verzekering van de algemene veiligheid.
3. Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn eigen appartement, waaronder het binnenschilderwerk (inclusief kozijnen), hang- en sluitwerk, elektra, sanitair, verwarming etc. Ook de kosten voor ontstopping van afvoerleidingen zijn voor rekening van de eigenaar (artikelen 10, 14 Reglement van Splitsing).
4. Bepaalde onderhoudswerkzaamheden vallen echter onder verantwoordelijkheid van de VvE, waaronder reparatie en onderhoud aan de kozijnen (behoudens het bepaalde in lid 5), balkonconstructies, riolering, hemelwaterafvoer, standwaterleiding en overige waterleidingen.<sup>2</sup>
5. De vergadering van eigenaars kan bij meerderheid van stemmen een individuele eigenaar verplichten tot het repareren van buitenhoutwerk zo omstandigheden hiertoe aanleiding geven zoals bijvoorbeeld bij het gezamenlijk uitvoeren van buitenschilderwerk het geval kan zijn.
6. De daken van de gebouwen, mogen niet worden betreden, behalve voor het verrichten van de door de door de administrateur nodig geachte of toegestane werkzaamheden.
7. De vergadering van eigenaars heeft in de vergadering van 3 juni 2014 besloten dat het een eigenaar onder voorwaarden is toegestaan de kozijnen van ramen en balkondeuren in de achtergevel, die op grond van artikel 2 sub a van het Splitsingsreglement gemeenschappelijk zijn, zelf en voor eigen rekening te vervangen. Teneinde hiertoe rechtmatig te kunnen overgaan, dient de eigenaar een overeenkomst te sluiten, die als bijlage A aan het Huishoudelijk Reglement is gehecht. Van deze overeenkomst maken een kettingbeding en een boetebeding onlosmakelijk deel uit. Deze voorwaarden zijn:

---

<sup>1</sup> Notulen vergadering van 28 oktober 2013.

<sup>2</sup> Notulen vergadering van 28 april 2014.

- De kozijnen dienen van hout aluminium of kunststof te zijn;
  - De kleur van de kozijnen dient te zijn: RAL 9001 of GO.08.84 Bentheimergeel;
  - Draaiende deuren mogen worden vervangen door een schuifpui. De ramen aan beide zijden van de balkondeuren mogen vast of draaiend zijn;
  - De roedeverdeling op de ramen behoeft niet te worden gehandhaafd;
  - Bestaande beglazing mag worden vervangen door dubbel glas en voorzetramen;
  - De kosten van vervanging zijn voor rekening van de eigenaar;
  - Op kosten van de eigenaar wordt voorafgaand aan de plaatsing van de kozijnen een nulmeting uitgevoerd en ingediend bij het bestuur;
  - Voorafgaand aan de vervanging wordt tussen de VvE en de eigenaar die de kozijnen wenst te vervangen een gebruikersovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is aan dit huishoudelijk reglement toegevoegd. Zonder dat deze overeenkomst is gesloten is het een eigenaar niet toegestaan de kozijnen als bedoeld in dit artikel te vervangen.
8. Alle deuren, zowel de buitendeuren als de deuren van de appartementen en bergingsdeuren dienen normaal gesloten te blijven.
9. Bij twijfel of bepaalde onderhoudswerken voor rekening van de eigenaar dan wel de VvE zijn, beslist de vergadering (artikel 3 Reglement van Splitsing).

#### **Artikel 7: het gebruik van de appartementen; nader**

1. Eigenaren van een boven-appartement mogen de zolder in gebruik nemen; zij hebben daarvoor een exclusief gebruiksrecht. Zij mogen uitsluitend aan de achterzijde één of twee dakramen of dakkapellen aanbrengen, mits daarbij de randvoorwaarden in bijlage B in acht worden genomen en een gebruikersovereenkomst met de VvE wordt gesloten.
2. De van oudsher aanwezige rookkanalen kunnen geacht worden niet meer geschikt te zijn voor de afvoer van rook van losse verbrandingsovens. Alvorens een rookkanaal weer in gebruik te nemen, dient hiervoor toestemming van de vergadering te worden verkregen. Bij de aanvraag van die toestemming dient een rapport van een erkend installateur, niet ouder dan een jaar, te worden overgelegd, waaruit blijkt dat het rookkanaal geschikt is voor de afvoer van rook en veilig in gebruik kan worden genomen. Het rookkanaal dient jaarlijks te worden geïnspecteerd door een erkend installateur. Eigenaren van een appartement op de bovenverdieping zijn verplicht het rookkanaal in stand te laten ten behoeve van de benedenverdieping. Alle kosten verbonden aan het ingebruiknemen en – houden van het rookkanaal komen ten laste van de eigenaar op wiens verzoek het rookkanaal wordt hersteld en onderhouden.<sup>3</sup>
3. Het plaatsen van rolluiken en zonweringen, ook aan de voorzijde, is toegestaan, mits deze worden bevestigd op het metselwerk en uniform zijn.<sup>4</sup>

#### **Artikel 8: het gebruik van de tuinen**

1. Het is alleen de eigenaren c.q. gebruikers van de op de begane grond gelegen appartementen toegestaan de daarbij behorende voor- zij- en achtertuin te betreden.
2. Zij dienen er zorg voor te dragen dat de tuinen in redelijke staat van onderhoud blijven (artikel 15 Reglement van Splitsing).
3. Bomen in de voortuinen mogen alleen worden verwijderd met toestemming van de vergadering (hetgeen onverlet laat toepasselijkheid van de gemeentelijke regels met betrekking tot kapvergunningen e.d.).
4. De gezamenlijke trap buiten aan de achterzijde, die toegang geeft tot de berging in de kelder, moet voor beide eigenaren met een tuin toegankelijk zijn. Het

<sup>3</sup> Notulen vergadering 21 september 1998, 7 april 1999 en 29 december 1999.

<sup>4</sup> Notulen vergadering 27 mei 1997, waarbij de vereiste kleur wit is geschrapd.

schoonmaken en toegankelijk houden van die buitentrap is voor de betreffende eigenaren.<sup>5</sup>

#### **Artikel 9: periodieke bijdrage**

1. De bijdragen verschuldigd aan de Vereniging van Eigenaars moeten middels automatische bank- of giro afschrijvingen maandelijks bij vooruitbetaling en één bedrag voldaan worden. Een nota waarop eventueel verder verschuldigde kosten en vergoedingen zijn vermeld zal tijdig aan de eigenaar worden toegezonden. De nota vermeldt de datum waarop de betaling uiterlijk dient te geschieden.
2. Indien en voor zover de periodieke bijdrage niet op de eerste van iedere maand is voldaan, wordt eventueel over het niet betaalde een rente verschuldigd van 1% per maand, gerekend vanaf de datum der verschuldigdheid tot die van de betaling. Voor deze renteberekening wordt een gedeelte van de maand voor een volle gerekend.

#### **Artikel 10: Vergadering**

1. Ieder jaar wordt in de eerste vergadering van het jaar voor de tijd van het lopende boekjaar door de vergadering uit de leden van de Vereniging een kascommissie benoemd, bestaande uit 2 leden en een plaatsvervangend lid. Deze kascommissie controleert het gevoerde financiële beleid van de administrateur. De commissie brengt verslag uit van haar bevindingen aan de ledenvergadering.

#### **Artikel 11**

In alle gevallen, waarin het Huishoudelijk Reglement niet voorziet, kunnen de voorzitter en administrateur voorlopige maatregelen nemen in afwachting van de vergadering.

*Dit Huishoudelijk Reglement is vastgesteld in de Algemene ledenvergadering van d.d. 21-5-2015*

#### **Bijlage D: Lijst van praktische uitwerking en afspraken**

Deze maakt geen deel uit van het HR

- Lampen voor de gemeenschappelijke ruimten dienen door de eigenaren zelf te worden vervangen. Kosten daarvan kunnen onder overlegging van een betalingsbewijs worden gedeclareerd bij Rebo
- Eigenaren van bovenappartementen wordt verzocht bij de keuze van de vloerbedekking rekening te houden met het voorkomen van geluidsoverlast.
- Individuele verbeteringen en verfraaiingen in de appartementen zijn niet verdisconteerd in de opstalverzekering van de VvE.
- Iedere eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een inboedelverzekering.
- Naamplaatjes kunnen worden verkregen door tussenkomst van Rebo.
- De kosten van het aanbrengen van vloerisolatie zijn voor eigen rekening.
- Dragende muren mogen niet worden verplaatst of verwijderd.
- De onderkant van balkons mogen door de eigenaren van een beneden-appartement naar eigen inzicht worden geschilderd.
- Het gebouw is niet geschikt voor gevelisolatie.

---

<sup>5</sup> Notulen vergadering 28 april 2014.