

Huishoudelijk reglement VvE

Versie augustus 2018

Dierenriemstraat 165 – 223 (oneven nummers)

DEFINITIEF

Inhoud

Voorwoord	3
Reglement	4
Artikel 1 – Algemeen	4
Artikel 2 – Gebruik gemeenschappelijke ruimten	4
Artikel 3 – Afvalstoffen	4
Artikel 4 – Technische installaties	5
Artikel 5 – Uiterlijk gebouw	5
Artikel 6 – Parkeergelegenheid	5
Artikel 7 – Bergingen en Garageboxen	6
Artikel 8 – Huisdieren	6
Artikel 9 – Vloeren	6
Artikel 10 – Geluidsoverlast	7
Artikel 11 – Bouw en verbouw	7
Artikel 12 – Langdurige afwezigheid	7
Artikel 13 – Veiligheid	7
Artikel 14 – Verplichtingen en overtredingen	8
Artikel 15 – Huishoudelijk reglement	8
Artikel 16 – Boeteclausule	8

Voorwoord

Dit huishoudelijk reglement bevat bepalingen voor de eigenaars van de appartementen aan Dierenriemstraat 165 - 223. Kadastrale gegevens opgenomen in het splitsingsreglement.

Waar gesproken wordt van 'bewoners', worden steeds eigenaar-bewoners en huurders bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Verder zijn van toepassing

- de bepalingen in de splitsingsakte, waaronder het splitsingsreglement (eigenaar-bewoners);
- de algemene huurvoorwaarden en het splitsingsreglement (huurders).

Tijdens het samenstellen van de tekst in dit document is met de grootste zorgvuldigheid geprobeerd de tekst eenvoudig te houden en vakjargon of omslachtigheid te vermijden.

- Zo is er gekozen voor de aanspreekvorm 'hij'. Daar waar 'hij' staat kan natuurlijk ook 'zij' gelezen worden.
- Wanneer het bestuur dient te worden geïnformeerd, kunt u naast rechtstreeks contact ook contact opnemen met de beheerder van de VvE.

Het huishoudelijk reglement is vrij opvraagbaar voor belangstellenden.

Reglement

Artikel 1 – Algemeen

1. U bent (mede-)eigenaar en/of gebruiker van het appartementencomplex Dierenriemstraat 165 - 223 te Groningen, alsmede van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) Dierenriemstraat 165 - 223 te Groningen. Dit brengt met zich mee dat u gezamenlijk verantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het hele gebouw. De gebruikers van het gebouw moeten zich er van bewust zijn, dat dicht opeen wonen gemakkelijk aanleiding kan geven tot overlast. In dit huishoudelijke reglement staan richtlijnen en afspraken om de woonomgeving prettig te maken en te houden.

Artikel 2 – Gebruik gemeenschappelijke ruimten

1. Tot de gemeenschappelijke ruimten behoren het voorportaal, het trappenhuis met verdiepingsvloeren en de gang naar de bergingen.
2. De bewoner heeft het genot van de gemeenschappelijke ruimten. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot. De bewoner is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten. Hij is tevens verplicht bij het binnenkomen en verlaten van de gemeenschappelijke ruimten de deuren te sluiten. Dit is eveneens van toepassing op de bezoekers van de bewoner. Deze laatste zijn dan ook verantwoordelijk bij overtreding.
3. In geen van de tot het complex behorende ruimten mogen openbare verkopeningen worden gehouden; openbare bekendmakingen, door advertenties, van onderhandse verkoop in enige tot het gebouw behorende ruimte is niet toegestaan dan na verkregen schriftelijke toestemming van het bestuur.
4. Mocht er verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimten plaatsvinden, dan is de betrokken bewoner verplicht de sporen hiervan onmiddellijk op te ruimen.
5. Roken en het gebruik van alcohol of verdovende middelen in de gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan.
6. In brievenbussen aangetroffen en niet gewenst drukwerk en dergelijke mag niet worden gedeponneerd in de gemeenschappelijke ruimten.
7. In de gemeenschappelijke ruimten mogen zich geen voorwerpen en goederen bevinden, waaronder fietsen, bromfietsen, motoren, boten, speelgoed, vuilnis(zakken), winkelwagens, schoeisel, e.d., evenals tijdelijke of permanente opslag van goederen.
8. Door de vergadering goedgekeurde wandversieringen mogen slechts door deskundigen worden aangebracht, die door het bestuur worden aangewezen.
9. Het is niet toegestaan elektriciteit, water of gas te betrekken vanuit gemeenschappelijke ruimten of voorzieningen, zonder uitdrukkelijke toestemming van het bestuur.

Artikel 3 – Afvalstoffen

1. Iedere woning is door de gemeente voorzien van een afvalcontainer voor eigen gebruik. Het bestuur kan niet bemiddelen bij het verkrijgen van een (nieuwe) afvalcontainer en is niet verantwoordelijk voor het legen van de afvalcontainer.
2. Men dient het huisvuil volgens het schema op de afvalkalender in de container aan de Gemeente Groningen aan te bieden voor het legen hiervan. Bij langdurige afwezigheid dient u hiervan kennis te geven aan de burens of lid van de VvE met verzoek dit voor u waar te nemen.
3. Bij transport van vuilniszakken, huisraad, bouwmaterialen en dergelijke dient achtergebleven vuil in de algemene ruimten onmiddellijk te worden verwijderd.

4. Plaatsing van grofvuil dient te geschieden op de wijze en op de tijden die door de gemeente worden opgegeven.
5. Om verstopping van het riool te voorkomen, is het niet toegestaan verstopping veroorzakend afval, zoals kattengrit en maandverband, door het toilet of andere afvoerputten weg te spoelen.

Artikel 4 – Technische installaties

1. De toestemming van het bestuur is vereist voor het betreden van de ruimten, waarin zich de gemeenschappelijke technische installaties bevinden.
2. De aansluiting op het centrale kabel-antennesysteem voor radio- en/of televisieontvangst mag uitsluitend geschieden door middel van de hiertoe voorgeschreven contactdozen en snoeren met toebehoren.
3. Het is bewoners niet toegestaan zelfstandig reparaties uit te voeren op de gemeenschappelijke technische voorzieningen, zonder toestemming van het bestuur.
4. In de woning in gebruik zijnde elektrische apparaten dienen radio, televisie en babyfoon ontstoord te zijn.

Artikel 5 – Uiterlijk gebouw

1. Bewoners zijn verplicht het uiterlijk van het gebouw in goede staat te houden.
2. Het naar beneden gooien van afval vanaf het balkon of uit het raam is niet toegestaan. Denk hierbij ook (maar niet alleen) aan sigarettenpeuken, papiertjes en flessen.
3. Het is de bewoner verplicht een naambordje aan te (laten) brengen op de daarvoor bestemde plaats bij de brievenbussen / bellentableaus. Naambordjes zijn te bestellen bij het bestuur.
4. Indien bewoner geen prijs stelt op reclaimedrukwerk en/of huis-aan-huisbladen, dan is het uitsluitend toegestaan om de originele 'nee-ja' of 'nee-nee' stickers te gebruiken. Deze zijn kosteloos aan te vragen bij de gemeente Groningen.
5. Het plaatsen en/of aanbrengen van uithangborden, reclameborden, posters met informatieve of wervende strekking, vlaggen anders dan gemeentelijke, provinciale of nationale aan buitenmuren is niet toegestaan.
6. Het aanbrengen van tele- en/of communicatieapparatuur zoals schotels en antennes is niet toegestaan aan het appartement.
7. Voor alle objecten welke door de bewoner aan de buitenzijde van het gebouw zijn aangebracht, geldt dat deze op een deugdelijke manier dienen te zijn bevestigd.
8. Het bestuur kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld door schade welke is ontstaan vanuit objecten die door de bewoner aan de buitenzijde van het gebouw zijn aangebracht.
9. Ramen dienen aan de binnenzijde te zijn voorzien van gepaste raambekleding. Dichtplakken met huisvuilzakken, lakens of kranten is niet toegestaan, tenzij dit aantoonbaar is vereist voor (ver)bouwactiviteiten.
10. Houdt u bij het aanbrengen van zonwering aan de buitenzijde van het gebouw rekening met de afmetingen (niet voorbij het balkon).

Artikel 6 – Parkeergelegenheid

1. Aan de voorzijde van het gebouw zijn per portiek fietsenrekken aanwezig.
 1. Bewoner dient zijn fiets zoveel mogelijk te stallen in de berging.
 2. Bewoner dient tijdens het gebruik van de fietsenstalling rekening te houden met de beschikbaarheid van het voetpad.

Huishoudelijk reglement VvE Dierenriemstraat 165 – 223 (oneven nummers)

2. De parkeergelegenheid achter gebouw is uitsluitend bedoeld voor bewoners van het appartementencomplex Dierenriemstraat 165 – 223 (oneven nummers).
 1. Het langdurig stallen van voertuigen welke niet zijn bedoeld voor woon-werkverkeer (bijv. kampeervoertuigen) en aanhangwagens is niet toegestaan
 2. Het langdurig stallen van hobbyvoertuigen (niet-woon-werkverkeer) is niet toegestaan
 3. Per woning mogen maximaal twee parkeerplaatsen worden gebruikt. Vermoedt u illegaal parkeren, informeert u dan het bestuur.
 4. Gebruik van de parkeergelegenheid is op eigen risico. De VvE kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld in geval van diefstal of beschadiging.

Artikel 7 – Bergingen en Garageboxen

1. Het gebruik van garageboxen is primair ten behoeve van de stalling van auto's.
2. Beperkte opslag goederen in een garagebox in het kader van huishoudelijk gebruik is toegestaan.
3. Het bedrijfsmatig gebruiken van bergingen en/of garageboxen is niet toegestaan.
4. Opslag van gevaarlijke stoffen/ontvlambare stoffen in bergingen en/of garageboxen is niet toegestaan behoudens hoeveelheden bij een normaal huishoudelijk gebruik.

Artikel 8 – Huisdieren

1. Voor het houden van huisdieren geldt een ontmoedigingsbeleid. Gezien de constructie van de appartementen is het houden van huisdieren niet aanbevolen.
2. Ondanks het ontmoedigingsbeleid is het toegestaan huisdieren te houden die binnen het appartement kunnen worden gehuisvest, met dien verstande dat de dieren aan andere bewoners geen hinder of overlast berokkenen.
3. Huisdieren dienen in de gemeenschappelijke ruimten aan de lijn te worden gehouden.
4. In geval van overlast, in welke vorm dan ook, behoudt het bestuur zich het recht voor passende maatregelen te nemen.

Artikel 9 – Vloeren

1. Gezien de constructie van de appartementen heeft een zachte vloer (tapijt, vinyl) in alle gevallen de voorkeur boven een harde vloer
2. Het is de bewoner toegestaan een harde vloer te plaatsen, mits zwevend gelegd en ondersteund door een degelijke ondervloer voorzien van TNO certificaat 2005 (NEN-EN-ISO 140-8 / 717-2). De geplaatste harde vloer mag in geen geval worden verlijmd met de betonvloer. Uitgezonderd op deze regel zijn vloeren in sanitaire ruimten.
3. Het bestuur is bevoegd, na het ontvangen van schriftelijke klachten, in het betreffende appartement metingen te laten uitvoeren voor het vaststellen van de contactgeluidsisolatie. Indien de klacht gegrond is, worden de kosten van het onderzoek verhaald op de bewoner van het appartement waarin de desbetreffende vloerbedekking is aangebracht, terwijl deze tevens door het bestuur schriftelijk wordt gesommeerd de klacht binnen een gestelde termijn te verhelpen. Indien de klacht ongegrond is, worden de kosten van het onderzoek verhaald op de bewoner van het appartement van wie de klacht is ontvangen.
4. Bij herhaaldelijke gegronde geluidsoverlast door onjuist naleven van bovenstaande richtlijnen, mag het bestuur de bewoner dwingen tot verwijderen van de vloer.

Artikel 10 – Geluidsoverlast

1. Gezien de constructie van de appartementen is de kans op geluidsoverlast aanwezig. Bewoners dienen er daarom op te letten geen geluidsoverlast voor medebewoners te veroorzaken.
2. Het voortbrengen van luide muziek of andere storende geluiden is verboden indien de bewoners hiervan hinder ondervinden. Extra voorzichtigheid dient in acht te worden genomen tussen 23:00u 's avonds en 7:00u 's morgens.
3. In geval van een bijzondere situatie waarin geluidsoverlast kan ontstaan (feest, verbouwing, etc.) dient de bewoner de bewoners van de aangrenzende woningen te informeren over de aard en de duur van de overlast.
4. Indien bewoners geluidsoverlast van elkaar ondervinden, dienen bewoners dit voor zover mogelijk onderling op te lossen. Bij terugkerende geluidsoverlast kunt u het bestuur informeren. Het bestuur neemt contact op met de veroorzaker.

Artikel 11 – Bouw en verbouw

1. Het is de bewoner vrij binnen de woning wijzigingen aan te brengen, zolang deze de constructie van het gebouw niet ingrijpend beïnvloeden.
 - Niet te melden werkzaamheden: het schilderen van de binnenzijde van de woning, het plaatsen nieuwe binnendeuren, het aanbrengen anti-inbraak beslag aan de buitendeur
 - Te melden werkzaamheden: plaatsen van dakramen, het verwijderen of verplaatsen van dragende binnenmuren, het plaatsen van een rookgasafvoer
 - Niet toegestaan zijn: het wijzigen van de kleurstelling van delen zichtbaar in gemeenschappelijke ruimten of aan de buitenzijde van het gebouw, het uitbreiden of dichtten van een balkon, het plaatsen van dakkapellen, het plaatsen van houtkachels.
2. Deze lijst is niet limitatief.
3. In geval van twijfel dient de bewoner contact op te nemen met het bestuur.

Artikel 12 – Langdurige afwezigheid

1. Met langdurige afwezigheid wordt een periode van minimaal vier aaneengesloten weken bedoeld.
2. Bij langdurige afwezigheid is de bewoner verplicht alle normale voorzorgsmaatregelen te nemen tegen bevriezing.
3. Het verdient aanbeveling om in geval van langdurige afwezigheid aan het bestuur of een medebewoner mededelingen te doen van het tijdelijke adres en daarbij op te geven wie is aangewezen, indien dit noodzakelijk zou zijn, zich toegang tot het appartement te verschaffen (bij brand, gas en/of waterlekkage, bevriezing, inbraak, etc.)

Artikel 13 – Veiligheid

1. Op balkons en in gemeenschappelijke ruimten mag geen open vuur (barbecues, vuurkorven, etc.) worden gebruikt. Tevens is het in de genoemde ruimten niet toegestaan om vuurwerk af te steken.
2. Iedere bewoner is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van onmiddellijk dreigend gevaar voor de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken. Wel dient (achteraf) het bestuur schriftelijk te worden geïnformeerd.

Artikel 14 – Verplichtingen en overtredingen

1. Controle op de verplichtingen van de leden zal worden uitgeoefend door het bestuur namens de vergadering van de vereniging van eigenaars.
2. Elke bewoner heeft te gedogen het uitvoeren van alle werkzaamheden (inspectie, opnemings, het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud, e.d. hieronder begrepen), die door het bestuur of de (openbare) nutsbedrijven noodzakelijk worden geacht. De met deze werkzaamheden belaste persoon/personen dient/dienen vrije toegang te worden verleend, na legitimatie en/of schriftelijke opdracht van het bestuur.
3. Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement of het splitsingsreglement niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaars. In spoedgevallen nemen de voorzitter en het bestuur de nodige maatregelen en leggen deze (achteraf) aan de vergadering van eigenaars voor ter goedkeuring.

Artikel 15 – Huishoudelijk reglement

1. De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover de splitsingsakte daarover geen bepalingen bevat.
2. Ieder bewoner kan een andere bewoner vragen te verklaren of hij bereid is een in het vorige lid bedoelde regel na te leven. Is de betreffende bewoner daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de kantonrechter op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de bewoner komt te gelden (BW 5:128).
3. Het huishoudelijk reglement kan alleen worden vastgesteld, gewijzigd of aangevuld door de vergadering van eigenaars met een meerderheid van ten minste 51% van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of door schriftelijke machtiging vertegenwoordigd is, dat ten minste 51% van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.
4. Deze bepalingen vormen een geheel met de bepalingen, als genoemd in de splitsingsakte.
5. Is in het huishoudelijk reglement niets geregeld, dan zijn automatisch de bepalingen van de splitsingsakte van toepassing. In gevallen waarin noch het huishoudelijk reglement noch de splitsingsakte voorziet, beslist het bestuur van de VvE.

Artikel 16 – Boeteclausule

1. Als een bewoner op enigerlei wijze in strijd handelt met de bepalingen van het splitsings-/modelreglement of het huishoudelijk reglement, wijst het bestuur de overtreder eenmaal op de overtreding per aangetekende brief. Als de bewoner volhardt, kan het bestuur een boete opleggen.
2. Het boetebedrag, alle gevolgschade en alle bijkomende kosten zijn voor rekening van de overtreder.
 1. De te verbeuren boetes komen ten goede van de vereniging.
 2. De overtreder betaalt bovenop de boete € 15,- administratiekosten aan de VvE voor het incasseren van de boete.
 3. Boetes dienen binnen één maand betaald te worden aan de VvE. Na het verstrijken van deze termijn, geldt dezelfde incassoprocedure als voor het incasseren van de maandelijkse VvE-bijdrage.
3. Het boetebedrag is vastgesteld op maximaal € 50,- per overtreding of het niet nakomen van de vastgestelde reglementen.
4. Het boetebedrag voor elke week dat de overtreding voortduurt, is vastgesteld op € 25,-

Huishoudelijk reglement VvE Dierenriemstraat 165 – 223 (oneven nummers)

5. Bovenstaande boetebedragen worden jaarlijks verhoogd conform de opgenomen indiceringregeling van het splitsingsreglement.
6. Het bestuur kan bij het oplossen van conflicten hulp van derden inschakelen, zoals Stichting Stiel, het gemeentelijk meldpunt Overlast en Zorg of het Landelijk Platform Woonoverlast.