V E R E N I G I N G V A N E I G E N A R E N
G R E V E L I N G E N 8 – 18

Huishoudelijk Reglement

Dit Huishoudelijk Reglement is een aanvulling op de splitsingsakte van 2002 welke is gebaseerd op het modelreglement bij splitsing uit 1992.

Datum vaststelling Huishoudelijk Reglement: 1 april 2021.

Bestuur van de vereniging

Het bestuur van de vereniging bestaat uit 3 leden:

- een voorzitter
- een secretaris
- een bestuurder /lid bouwcommissie

De voorzitter heeft als taken:

- de algemene leiding van de vereniging
- de leiding van het bestuur
- het voorzitten van de vergadering van bestuur en van vereniging van eigenaars
- het dragen van de eindverantwoordelijkheid voor contract- en juridische zaken.

De secretaris heeft als taken:

- het notuleren van de bestuursvergaderingen en de vergadering van eigenaars; het opstellen van het bestuur verslag voor de vergadering van eigenaars
- het toezien op de uitvoering van de financiële en administratieve beheerwerkzaamheden zoals gespecificeerd in de Beheerovereenkomst van de VvE met de extern beheerder
- het vervangen van de voorzitter bij diens afwezigheid.

De bestuurder/lid bouwcommissie heeft als taken:

- de coördinatie van technische beheerwerkzaamheden samen met de extern beheerder en het medelid bouwcommissie.
- in samenspraak met de extern beheerder en het medelid bouwcommissie laten opstellen van een Meerjarenonderhoudsplan
- jaarlijks aan de vergadering van eigenaars schriftelijk verslag doen van de verrichte en geplande onderhoudswerkzaamheden
- Bestuurders worden tweejaarlijks gekozen voor een zittingsperiode van minimaal 2 jaar.

Vergadering van eigenaars

- Het Bestuur organiseert jaarlijks in samenspraak met de beheerder de vergadering van eigenaars.
- De vergadering vindt plaats binnen de eerste 6 maanden van het jaar en start niet voor 10.00 en stopt niet later dan 22.00 uur.
- De vergadering vindt plaats in of in de directe omgeving van het gebouw.
- De uitnodiging, agenda en agendastukken dienen uiterlijk 17 dagen voorafgaand aan de vergadering in het bezit van de eigenaars zijn. Het indienen van agendapunten kan tot uiterlijk 3 weken voor de vergadering.

Commissies van de vereniging

- De vereniging heeft een kascommissie, deze bestaat uit twee leden die tweejaarlijks worden gekozen door de vergadering van eigenaars.
- De vereniging heeft een bouwcommissie, deze bestaat uit twee leden die tweejaarlijks worden gekozen door de vergadering van eigenaars. Een lid van de bouwcommissie neemt zitting in het bestuur.

Beheer

De vereniging kan een extern beheerder aanstellen. De beheerder verricht financiële, administratieve en technische beheerwerkzaamheden als gespecificeerd in de Beheerovereenkomst.

Gebruik van privé-gedeelten

- Privé-gedeelten zijn bestemd voor bewoning; voor ander gebruik is toestemming van de vergadering nodig.
- Huisdieren mogen geen overlast veroorzaken of de gemeenschappelijke ruimte bevuilen.
- Het is niet toegestaan stinkende of rottende stoffen te houden of gevaarlijke of ontplofbare stoffen in huis te hebben.
- Het stoken van open haarden en houtkachels is niet toegestaan.
- Het is niet toegestaan om in het privé-gedeelte of op het balkon verlichte of onverlichte naamborden en reclame-uitingen aan te brengen (met uitzondering van verkiezingsbiljetten) die van buiten zichtbaar zijn.
- Eigenaars zorgen er zelf voor dat het houtwerk (denk aan de dorpels van kozijnen) aan voor- en achtergevel van hun appartement tenminste tweemaal per jaar en voorafgaand aan een schilderbeurt wordt schoongemaakt.
- Eigenaars zorgen voor rookmelders in hun appartement.
- Het is niet toegestaan om tussen 's avonds 23.00 uur en 's morgens 7.00 uur muziek te maken of voort te brengen die door dringt tot in het privé-gedeelte van andere eigenaren.
- Het is niet toegestaan om tussen 20.00 uur 's avonds en 8.00 uur ’s morgens contactgeluiden te maken zoals t.g.v. tril- en hamerboren, kloppen en hameren. In het weekend mogen geen bouwgeluiden worden gemaakt van 18:00 uur tot 09:00 uur.
- Het is niet toegestaan om in privé-gedeelten toestellen of machines te plaatsen die geluidsoverlast veroorzaken.

  - 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 met inachtneming van ten minste een ICO van +10db. ICO is de isolatie index voor contactgeluid. Vraag uw parketleverancier om een verklaring van de toegepaste geluidsisolatie. De vloer dient zodanig te worden aangebracht dat geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

Verhuur

- Bij verhuur van een appartement dient verhuurder te zorgen voor een door huurder(s) ondertekende Gebruikersverklaring waarin huurder zich verbindt aan de inhoud van het huishoudelijk reglement.
- De verklaring dient ondertekend (terug)gestuurd te worden aan de beheerder en secretaris van het Bestuur. De Gebruikersverklaring kan worden gedownload van de website van de beheerder of worden opgevraagd bij de secretaris.
- Voor het vestigen van een B&B dient een eigenaar toestemming te vragen aan de vergadering van eigenaars. Voorwaarden:
  - Het appartement heeft geen gemeenschappelijk deel met een ander appartement
  - Eigenaar dient het appartement te bewonen. Aantal gasten per B&B is beperkt tot twee personen
  - B&B ruimte zijn de wanden geïsoleerd naar de overige appartementen
  - B&B mag geen (geluid)overlast veroorzaken
  - B&B toestemming wordt door de ALV voor 1 jaar gegeven maar kan alleen om zwaarwegende redenen niet worden verlengd
  - Klachten i.v.m. overlast kunnen tussentijds aan bestuur worden gemeld
  - Bestuur is bevoegd om na beoordeling de B&B toestemming tussentijds in te trekken

- Korte vakantieverhuur via AirBnB etc. (korter dan een maand) is, in verband met overlast, niet toegestaan.
- Middellange verhuur (een maand tot max. 60 dagen) is toegestaan, mits een getekende Gebruikersverklaring wordt gestuurd aan de secretaris van het bestuur.

Gebruik van gemeenschappelijke delen

Buitengevel

Eigenaars hebben toestemming van de vergadering van eigenaars nodig om veranderingen aan gemeenschappelijke zaken van het gebouw (zoals de muren, buitendeuren, balkons, erfafscheidingen, nummerbordjes en het houtwerk) aan te brengen, waardoor het architectonisch uiterlijk veranderd wordt. Dit betreft:

- Het verven van de buitenmuren van huizen en schuren
- Het wijzigen van de kleur (Bentheimer geel) van het houtwerk
- Het plaatsen van afwijkende buitendeuren en brievenbussen
- Het bevestigen van uitstekende delen zoals uitlaatpijpjes van centrale verwarming en afzuigers anders dan op het dak.

Dak

- Voor het plaatsen van **zonnepanelen** is toestemming van de vergadering van eigenaars nodig. In principe kan ieder lid van de VvE naar rato een deel van het schuine dak aan de voorzijde gebruiken voor het plaatsen van zonnepanelen, ongeacht of er reeds zonnepanelen door een ander lid zijn geplaatst. Alle zonnepanelen dienen in dezelfde richting te worden geplaatst en van dezelfde kleur te zijn. Eigenaar is verantwoordelijk voor alle schade aan het dak als gevolg van het plaatsen, gebruik en onderhoud van zonnepanelen.
- Voor het aanleggen van een **dakterras** is toestemming van de vergadering van eigenaars nodig. De dakterrassen dienen binnen de grenzen van het eigen woongedeelte van de derde verdieping aangelegd te worden.
- Eigenaars van een dakterras zijn verantwoordelijk voor het verwijderen en terugplaatsen van het dakterras wanneer de VvE onderhoud aan het dak moet uitvoeren.
- Dakterrassen dienen aangelegd te worden conform aangeleverde ontwerp en constructietekeningen, welke door de vergadering van eigenaars zijn goedgekeurd.
- Aanleg dakterras dient vergund te zijn door de gemeente Amsterdam.
- Kosten van het aanleggen, hebben en onderhouden van het dakterras zijn voor rekening van eigenaar.
- Eigenaar – gebruiker dakterras veroorzaakt geen overlast en houdt rekening met de belastbaarheid van het dak.
- Eigenaar is verantwoordelijk voor alle schade aan het dak als gevolg van het plaatsen, hebben en onderhouden van het dakterras.

Procedure bij Verbouwen

Het is noodzakelijk de splitsingsakte, het modelreglement 1992 en het Huishoudelijk Reglement (HHR) van de VvE Grevelingen 8-18 te raadplegen bij het plannen van een verbouwing van uw appartement. Tevens is het noodzakelijk voorafgaand aan een verbouwing kennis te nemen van de actuele regelgeving van de gemeente Amsterdam betreffende bouwvergunningen en de voorwaarden daarvoor.
Als uitgangspunt geldt dat u als eigenaar van een appartement in principe geen toestemming van de VvE nodig heeft als u uitsluitend wijzigingen in uw eigen appartement wenst aan te brengen. Denk hierbij aan het plaatsen van een nieuwe vloer, keuken of badkamer. Het spreekt vanzelf dat u uw buren van de verbouwing op de hoogte stelt, de werktijden en planning deelt én rekening houdt met de normen inzake geluidsisolatie. Twijfelt u of goedkeuring van de Vergadering van eigenaars nodig is voor de beoogde werkzaamheden, neem dan altijd contact op met het bestuur of de beheerder.

Bij wijzigingen aan gemeenschappelijke gebouwdelen is toestemming van de Vergadering van eigenaars vereist. Denk hierbij aan het verleggen van een ventilatiekanaal, het maken van doorvoer door de buitengevel voor een nieuwe afzuigkap, wijzigingen aan de constructieve (dragende) wanden, het plaatsen van een dakterras of het realiseren van een uitbouw.

Uitbouw

- Zonder voorafgaande toestemming van de vergadering van eigenaars is een **uitbouw van de benedenverdieping** niet toegestaan.
- een uitbouw mag de veiligheid en privacy van andere eigenaars-gebruikers niet beperken.
- een uitbouw mag het onderhoud van de achterzijde van het gehele gebouw niet (ver)hinderen. De eigenaar is verantwoordelijk voor alle extra kosten die de VvE als gevolg van de uitbouw moet maken bij het onderhoud aan de achterzijde van het gebouw.

Procedure bij verbouwing met wijziging gemeenschappelijke delen:

- U neemt contact op met bestuur of beheerder over de aard van de verbouwing en de benodigde stappen.
- U informeert/overlegt met de direct betrokken eigenaars.
- Het bestuur beoordeelt of, in geval van een kleine wijziging, tussentijds (schriftelijk) toestemming verleend kan worden.
- U stuurt aan het bestuur van de vereniging een plan met schriftelijke toelichting, bouwtekeningen met constructieve berekeningen en, indien van toepassing, de gemeentelijke vergunning inclusief maatvoering.
- De verbouwplannen moeten aan de volgende voorwaarden voldoen voordat deze kunnen worden uitgevoerd:
    - Goedkeuring vergadering eigenaars
    - Indien door de gemeente verplicht gesteld; vergunning voor de werkzaamheden
    - Bij constructieve wijzigingen; constructieve tekeningen en berekeningen
    - Bij constructieve wijzigingen; nulmeting bij boven, onder en aan weerszijden naastgelegen panden t.b.v. vaststelling huidige schades.
- Wanneer goedkeuring van de vergadering van eigenaars is verkregen kunnen de werkzaamheden worden gepland.
- Voor aanvang van de werkzaamheden worden medebewoners alsmede het bestuur geïnformeerd over het type werkzaamheden, duur en werktijden.
- Wanneer de werkzaamheden zijn uitgevoerd, worden ze bij het bestuur en de beheerder afgemeld.
- Na uitvoering van de werkzaamheden zijn al de toekomstige onderhoudskosten van de aangebrachte wijziging voor rekening en risico van de eigenaar van het desbetreffende appartement.