

HUISHOUDELIJK REGLEMENT Blok 35 IJburg

Vastgesteld in de vergadering van eigenaren van de vereniging "IJburglaan 35 vrije sector" op 25 september 2006 en in de vergaderingen van de verenigingen "Blok 35"; "Het Torentje aan de Maria Austriastraat"; "EGW Blok 35" en "Parkeerplaatsen blok 35" op 22 januari 2007.

Gewijzigd/aangevuld op 28 mei 2015 in de vergadering van de verenigingen van "Blok 35"

Gewijzigd/aangevuld op 12 juni 2018 in de vergadering van de verenigingen van "Blok 35"

Gewijzigd/aangevuld op 23 februari 2021 in de vergadering van de verenigingen van "Blok 35"

A. Algemene bepalingen

Artikel 1

In dit huishoudelijke reglement wordt onder reglement verstaan het reglement van splitsing behorend bij de splitsing in appartementsrechten van Blok 35 "Castellum" te IJburg.

B. Jaarlijkse exploitatiekosten en verschuldigde bedragen

Artikel 2

- a) De voorschotbijdragen verschuldigd aan de vereniging moeten door middel van bank- of giro-overboeking maandelijks bij vooruitbetaling voldaan worden zonder korting of compensatie.
- b) Kosten en vergoedingen die boven de in dit artikel bedoelde voorschotbedragen uitgaan en verschuldigd zijn aan de vereniging worden gefactureerd. Binnen een maand na factuurdatum dient het verschuldigde bedrag betaald te zijn aan de vereniging.
- c) Indien een eigenaar in gebreke blijft met het betalen van voorschotbedragen, afrekeningen of andere verschuldigde bedragen zal de volgende procedure gehanteerd worden:
 - 14 dagen na het verschuldigd worden van de voorschotbijdrage wordt een betalingsherinnering verzonden.
 - 30 dagen na het verschuldigd worden van de voorschotbijdrage wordt de eigenaar in gebreke gesteld. Er wordt uitdrukkelijk gesommeerd tot betaling en er wordt een datum gesteld waarop het te betalen bedrag bijgeschreven moet zijn op de rekening van de vereniging,
 - indien 10 dagen na het verstrijken van de sommatiedatum het verschuldigde bedrag nog niet is betaald dan wordt de vordering uit handen gegeven aan een deurwaarderskantoor of incassobureau.

C. Gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en delen

In aanvulling op artikel 13 van het reglement gelden de volgende regels:

Artikel 3

Bij een verzoek om instemming tot een wijziging aan de gemeenschappelijke delen kan de bestuurder toestemming voor die wijziging geven zonder daartoe de vergadering te raadplegen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- het betreft een wijziging die niet in het zicht loopt zoals het aanbrengen van een afvoer op het dak.
- De wijziging is technisch verantwoord.
- Architectonisch uiterlijk of constructie van het gebouw mag niet gewijzigd worden.
- Het betreft een geringe wijziging.

Artikel 4 Beplanting

Het is toegestaan om aan de eigen gevel beplanting aan te brengen mits die niet hoger doorgroeit dan tot 50 cm beneden de gevel van de volgende verdiepingslaag. Er mogen geen klimplanten worden gepoot die zich vasthechten aan de gevel.

Het ophangen van enkele bloempotten en/of plantenbakken aan de eigen gevel is toegestaan mits na verwijdering geen schade aan de gevel achterblijft.

Artikel 5 Zonnescreens, insectenhorren en zonneschermen

Zonnescreens

Woningeigenaren mogen zonnescreens aanbrengen conform onderstaande specificaties:

- Omkasting van de screen moet van een rechthoekig model zijn met een afgeschuinde onderkant in de zo klein mogelijke maat.
- De omkasting alsmede de zijgeleiding en alle overige zichtbare delen dienen in de kleur RAL 7040 uitgevoerd te zijn.
- Het doek van de screen dient de kleur 0808 te hebben.
- Een wind- en of zonnensensor is toegestaan en wel 1 per gevelzijde van de woning.
- Het fabricaat is vrij en voorts adviseert het bestuur om een windvast-, rits- of zipscreen te gebruiken.

Screens geplaatst voor mei 2015, conform het artikel Zonneschermen van voor mei 2015 uit het huishoudelijk reglement, zijn vrijgesteld van de vormvoorwaarde rechthoekig model met een afgeschuinde onderkant.

Insectenhorren:

Woningeigenaren mogen insectenhorren aanbrengen onder de volgende voorwaarden:

- Ze moeten een frame hebben in de kleur RAL 7040 en dit frame moet klemmend aangebracht worden in het kozijn.
- Verlijmen en of schroevend / genageld verbinden van insectenhorren aan het gebouw is niet toegestaan.
- Een omkastingsysteem met zijgeleiding met hand of elektrische bediening is toegestaan met in achtneming van de vorm, model en kleur zoals beschreven in het artikel voor zonnescreen. Dit systeem mag wel geschroefd bevestigd zijn aan het gebouw.
- Het doek van de insectenhorren moet grijs van kleur zijn.

HUISHOUELIJK REGLEMENT Blok 35 IJburg

Zonneschermen:

Onder zonneschermen, met hand of elektrische bediening, worden de volgende schermen verstaan:

- Knikarmsystemen
- Markiezen
- Uitvalschermen
- Iedere combinatie van bovengenoemde schermen

Voor het plaatsen van zonneschermen gelden de volgende voorwaarden:

- Zonneschermen mogen alleen geplaatst worden aan de gevelzijde grenzend aan de binnenzijde (tuinzijde) van het blok en uitsluitend ter hoogte van de woonlaag aan de begane grond.
- De kleur van de cassette waarin het doek zich bevindt alsmede de "armen" en andere constructieve delen van de zonneschermen zijn uitgevoerd in de kleur van de gevel waarop deze zonneschermen worden bevestigd.
- De kleur van het is wit, blauw en grijs of een willekeurige combinatie van deze kleuren.

Een wind- en of zonnensensor is toegestaan voor elektrisch bediende systemen en wel 1 per gevelzijde.

Schaduwdoek:

Een schaduwdoek is een doek dat boven het terras bevestigd kan worden via de hoeken van dit doek aan de gevel en / of palen.

Woningeigenaren mogen op bovengenoemde wijze een schaduwdoek aanbrengen boven hun terras:

- De kleur van dit doek dient wit of grijs te zijn.
- Elk zichtbaar defect aan een van de bovengenoemde screens, insectenhorren, zonneschermen of schaduwdoek dient onverwijld deugdelijk gerepareerd te worden.
- Iedere afwijking in kleur vorm of model van boven beschreven screens, insectenhorren, zonneschermen of schaduwdoek dient vooraf te worden aangevraagd bij en goedgekeurd te zijn door het bestuur van de VvE, alvorens men overgaat tot plaatsing hiervan.

Artikel 6. Schotelantennes

Het is niet toegestaan om schotelantennes op of aan het gebouw te plaatsen of te bevestigen.

Artikel 7. Vlaggenmasten/vlaggen

Het gebruik van een vlaggenmast/vlag in een houder aan de gevel of in de tuin is op nationaal erkende feestdagen en verjaardagen van leden van het koninklijke huis toegestaan. De vlaggenmast met vlag mag niet reiken buiten het gevelbereik van het eigen appartement.

Een aan de gevel bevestigde vlaggenmast moet deugdelijk zijn bevestigd en mag na verwijdering geen schade aan de gevel achterlaten.

Overig gebruik van vlaggenmasten/ vlaggen is niet toegestaan.

Artikel 8. Naamplaatjes.

Naamplaatjes moeten bij de bestuurder/beheerder worden besteld om uniformiteit te garanderen.

Artikel 9. Parkeergarage

De parkeergarage mag uitsluitend door- of met toestemming van eigenaren van een appartementsrecht parkeerplaats worden gebruikt. De vereniging is niet aansprakelijk voor schades aan of diefstallen van voertuigen die gestald zijn in de parkeergarage.

Parkeren is uitsluitend toegestaan in de parkeervakken en het is niet toegestaan voertuigen op en andere plek dan het eigen appartementsrecht parkeerplaats te stallen.

De garage is uitsluitend bedoeld voor het stallen van rijklare motorvoertuigen, gestalde voertuigen moeten voorzien zijn van een geldige kentekenplaat. Het is niet toegestaan om de garage als werkplaats te gebruiken. De maximaal toegestane snelheid in de parkeergarage is 5 km per uur. Het is niet toegestaan om vuil op te slaan in de parkeergarage; olievervuiling dient direct te worden opgeruimd door de eigenaar van het motorvoertuig dat de vervuiling heeft veroorzaakt.

Het bestuur kan de eigenaar of de gebruiker van een voertuig dat in strijd met deze bepalingen is gestald, schriftelijk aanzeggen dat in de overtreder niet binnen 72 uur na aanzegging de situatie ongedaan maakt, hij een boete krijgt van € 50,- per dag, met een maximum van € 1.000,- per overtreding. Deze boete doet niet af aan de verplichting van de overtreder om eventuele werkelijk berokkende schade te vergoeden. De aanzegging kan onder meer gebeuren middels een briefje onder de ruitenwisser van het betreffende voertuig.

Het bestuur is bovendien gerechtigd om na de bovengenoemde termijn van 72 uur, een voertuig dat in strijd met de bepalingen is gestald, van een wielklem te laten voorzien. De wielklem hoeft pas te worden verwijderd als de boete is voldaan. De kosten zijn voor rekening van de overtreder.

Het bestuur heeft het mandaat om aan eigenaren van een parkeerplek toestemming te verlenen voor het plaatsen van een hek binnen de grenzen van de privé parkeerplek. De vereisten hiervoor zijn:

- Goedkeuringsverklaring van de eigenaren van de belendende parkeerplekken
- Getekende vaststellingsovereenkomst door de betreffende eigenaar en het bestuur. In deze overeenkomst staan de gemaakte afspraken tussen eigenaar en de VvE.

D. Gebruik beheer en onderhoud van de privé gedeelten

In aanvulling op artikel 22 gelden de volgende regels

Artikel 10. Erfafscheiding

Het laten groeien van een heg op erfafscheidingen is toegestaan als dat in goed onderling overleg gebeurt. De heg mag niet hoger opgroeien dan 1.80 meter.

Erfafscheidingen, zoals schuttingen, mogen niet hoger zijn dan 1.80 meter.

HUISHOUELIJK REGLEMENT Blok 35 IJburg

Pergola's zijn toegestaan als de hoogte niet meer bedraagt dan 2.20 meter en de structuur ervan moet open blijven.

Artikel 11. Bestemming privé gedeelten

Iedere bewoner gebruikt het privégedeelte overeenkomstig de bestemming. Het is niet toegestaan het privégedeelte te (doen) gebruiken in strijd met de goede zeden of de openbare orde, zoals het bieden van gelegenheid tot: het gokspel, prostitutie, de productie/verwerking/handel in (soft)drugs.

Het is niet toegestaan het privégedeelte dat daartoe niet bestemd is te (doen) exploiteren, onder meer niet als hotel, Short Stay, Air B&B of soortgelijke tijdelijke verhuur en/of logies.

De enige uitzondering voor Air B&B is voor het Blauwe Huis, Willy Mullenskade 13, zolang dit niet tot overlast leidt voor de omwonenden.

De bewoner voorkomt bij het gebruik van het privégedeelte overlast en hinder (o.a. lawaai, rumoer, trilling, stank etc.) aan de andere bewoners en schade aan het gebouw. De schade of de kosten die door de bewoner worden veroorzaakt in verband met het gebruik van het privégedeelte, zullen door de bewoner worden vergoed, dan wel voor zijn of haar rekening hersteld worden.

Als gevolg van de verplichting in lid 4 volgt de bewoner onder meer de volgende voorschriften op:

- De bewoner neemt bij het noodzakelijk boren, spijkeren of kappen van vloeren, wanden en plafonds, de nodige zorgvuldigheid in acht;
- Het is niet toegestaan om op onoordeelkundige en/of onregelende wijze, wijzigingen in de installaties aan te brengen (o.a. elektrische installatie, luchtventilatie etc);
- Het is niet toegestaan om open vuur te hebben in het privégedeelte; dit geldt ook voor barbecues. Het gebruik van gas- of elektrische barbecues is wel toegestaan onder voorwaarde dat dit geen hinder veroorzaakt;
- Het is niet toegestaan om, anders dan benodigd voor normaal huishoudelijk gebruik, brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen op voorraad te hebben;
- Tussen 22:00 uur 's-avonds en 08:00 uur 's-ochtends zijn, anders dan met goedkeuring van betrokken bewoners, activiteiten die lawaai veroorzaken, zoals timmeren, boren, zagen en het storend gebruik van geluidsapparatuur, TV's, en muziekinstrumenten, niet toegestaan;
- Harde vloerbedekkingen (bijv. parket, plavuizen, kurk en linoleum) zijn verboden, tenzij kan worden aangetoond dat de isolatie van contactgeluid van de kale vloer inclusief vloerbedekking een waarde bereikt van $I_{co} = +10$ dB of meer. Het verbod geldt in beginsel niet voor de keuken, de sanitaire ruimten en voor ruimten waaronder zich geen woongedeelte bevindt.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT Blok 35 IJburg

Artikel 12. Woning- en kamerverhuur

Kamerverhuur is alleen onder bepaalde omstandigheden toegestaan.

Onder kamerverhuur, die **niet** is toegestaan wordt verstaan:

- het verhuren van (een gedeelte van) de woning aan twee of meer volwassenen die niet samen een gezin vormen, als de eigenaar zelf niet permanent in de woning woont, of
- het verhuren van (een gedeelte van) de woning aan één volwassene, die op zijn beurt een deel van het gehuurde aan een of meer anderen verhuurt of in gebruik geeft (kamerverhuur waarbij op papier één persoon de hoofdhuurder is).

Onder kamerverhuur, die **wel** is toegestaan, wordt verstaan:

- het verhuren van een gedeelte van de woning door de eigenaar aan één of maximaal twee volwassenen, mits de eigenaar zelf ook permanent in de woning woont en mits de eigenaar over de juiste vergunning hiervoor beschikt, of
- het verhuren van de gehele woning door de eigenaar aan maximaal één volwassene of aan één gezin, indien de eigenaar zelf niet permanent in de woning woont.

In schema:

	U woont zelf permanent in de woning	U woont zelf niet perm
Wat mag wel ?	aan 1 of 2 personen een of meerdere kamers verhuren	de hele woning verhuren aan één of meerdere personen die samen
Wat mag niet ?	aan meer dan 2 personen een of meerdere kamers verhuren	de woning verhuren aan meer dan één huishouden vormen
		de hele woning verhuren aan één of meerdere kamers verhuurt aan anderen (mits het niet op een makkelijke manier zijn om het verbod te omzeilen) heeft het verbod geen zin meer
	(een deel van) de woning verhuren zonder vergunning (als die nodig is)	(een deel van) de woning verhuurt (als die nodig is)

De bepalingen in artikel 12 zijn vastgesteld tijdens de ALV van 23 februari 2021 en gelden vanaf die datum. Reeds bestaande situaties worden voor de huidige eigenaren gedoogd.

HUISHOUELIJK REGLEMENT Blok 35 IJburg

Artikel 12. Gedoogplicht

Bewoners dienen het aanbrengen, herstellen en onderhouden van de gemeenschappelijke zaken, installaties, aan-en afvoerleidingen en dergelijke in hun appartement toe te staan. Bij eventuele ontstane schade als gevolg van uitgevoerde werkzaamheden, zullen de herstelwerkzaamheden op kosten van de vereniging van eigenaren worden uitgevoerd.

De kosten voor het verhelpen van storingen en gebreken, die achteraf voor de privérekening blijken te zijn, zullen bij de betreffende bewoner in rekening worden gebracht.

Conform artikel 5:56 BW geldt tussen bewoners onderling dat zij gehouden zijn om, na behoorlijke kennisgeving en indien nodig tegen schadeloosstelling, werkzaamheden ten behoeve van een ander privégedeelte toe te staan. Dit geldt niet als er voor de bewoner gewichtige redenen bestaan dit gebruik te weigeren of tot een later tijdstip uit te stellen.

Artikel 13. Huisdieren

Het houden van huisdieren is toegestaan, mits het aantal huisdieren passend is voor het privégedeelte en de bewoner er zorg voor draagt dat de gehouden huisdieren geen overlast en hinder veroorzaken aan andere bewoners en geen schade aanbrengen aan het gebouw.

Het is niet toegestaan om boerderijdieren en/of duiven te houden, dan wel dieren die voor dit complex en haar bewoners ongebruikelijk zijn. In geval van twijfel oordeelt de vergadering bij gewone meerderheid van stemmen.

De bewoner is aansprakelijk voor de schade die veroorzaakt is door het huisdier of het directe gevolg is van het houden van huisdieren.

Artikel 14. Tuin / terras / balkon

De maximale belasting van het balkon/terras mag niet worden overschreden.

De balkons, terrassen en tuinen worden niet langdurig (langer dan een maand) gebruikt voor opslag van goederen. Afval dient binnen een week te zijn verwijderd.

Men dient de tuin of het terras/balkon zodanig te onderhouden dat aanliggende tuinen/terrassen/balkons geen hinder ondervinden van beplanting, afval of onkruid. Voor het plaatsen van grote planten of struiken dienen er geen redelijke bezwaren te zijn van bewoners van omliggende appartementen.

De bewoner is verplicht planten of struiken zodanig te snoeien of desnoods te verwijderen, dat onderhoud aan het gebouw onbelemmerd kan worden uitgevoerd.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT Blok 35 IJburg

Het is niet toegestaan planten of heesters tegen de muur/pui op te laten groeien zonder de toestemming van de vergadering.

Artikel 15. Afwezigheid

In geval een bewoner gedurende langere tijd niet aanwezig is op het privégedeelte, dan dient de bewoner maatregelen te treffen om de eventuele nadelige gevolgen van die afwezigheid te voorkomen. Daarbij moet in ieder geval, maar niet uitsluitend, gedacht worden aan: het informeren van de voor het beheer van het gebouw relevante personen (bijvoorbeeld het bestuur, de VVE beheerder of de eigenaar van de woning), het achterlaten van contactinformatie en het aanwijzen/machtigen van een contactpersoon.

E. Overtredingen of niet-nakoming

Het bestuur zal bij overtreding van niet nakoming van de wet, het reglement of de bepalingen in dit huishoudelijk reglement, optreden conform de volgende bepalingen, voor zover elders in dit reglement niet anders is bepaald:

De overtreder schriftelijk een waarschuwing doen toekomen en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

Indien de overtreder binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing, kan het bestuur hem bij een voortdurende overtreding een dagboete opleggen van €10, €20 of €30, met een maximum van €1.000,--, of een eenmalige boete van €100, €200 of €300, afhankelijk van de aard en ernst van de overtreding of niet-nakoming.

De boete geldt onverminderd de verplichting van de overtreder om de overtreding ongedaan te maken, na te komen of de veroorzaakte schade te vergoeden.

F. Bevoegdheden van het Bestuur

Onverminderd de bevoegdheden die het bestuur toekomen op grond van de wet, het reglement of een andere grond, geldt dat:

Het bestuur gemachtigd is om, conform de bepalingen in artikel 5: 126 lid 3, in rechte vorderingen in te (doen) stellen, voor zover dat redelijkerwijs vereist is om het naleven van dit reglement te handhaven. Een en ander mits en voor zover de kosten daarvan nihil zijn of deze de financiële bevoegdheid van het bestuur niet overtreffen.

Het voorgaande geldt niet indien het een dermate spoedeisende kwestie betreft dat nadere toestemming in redelijkheid niet kan worden afgewacht, het belang van de vereniging daarmee evident gediend is en de redelijkerwijs te verwachten kosten daarvan opwegen tegen de redelijkerwijs te verwachten baten. Het bestuur legt in dat geval zo spoedig mogelijk achteraf schriftelijk verantwoording af aan de vereniging.

HUISHOUELIJK REGLEMENT Blok 35 IJburg

Het bestuur is gemachtigd om, zonder nadere voorschriften, opdracht te (doen) geven tot het verrichten van incidentele reparatiewerkzaamheden tot maximaal €25.000,-. Het verstrekken van deelopdrachten, waarbij een opdracht wordt opgeknipt, is daarbij niet toegestaan. Bij het hanteren van deze bevoegdheid neemt het bestuur de vereiste zorgvuldigheid in acht.

Voor reparatie- en onderhoudswerkzaamheden boven €25.000, worden meerdere offertes aangevraagd bij verschillende bedrijven, tenzij de vergadering heeft beslist dat het opvragen van offertes niet nodig is.

Het bestuur adviseert (indien een TC-lid aanwezig is) samen met de technische commissie de vergadering over het te nemen besluit. Indien deze procedure in verband met de spoedeisendheid in redelijkheid niet kan worden afgewacht, dan kan het bestuur een opdracht boven het genoemde bedrag (doen) verstrekken. Ook daarbij neemt het bestuur de vereiste zorgvuldigheid in acht. Het bestuur verantwoordt achteraf specifiek schriftelijk aan de vergadering de opdracht en de overwegingen die daaraan ten grondslag hebben gelegen.

G. Slotbepaling

Klachten, wensen en opmerkingen van eigenaars en /of gebruikers dienen steeds schriftelijk ter kennis te worden gebracht van het bestuur en/ of de beheerder.

In alle gevallen, de dagelijkse gang van zaken in het gebouw betreffend, voor zover niet al in het reglement geregeld, beslist het bestuur.

Vastgesteld in de ALV van 23-02-2021

Hantekening namens het bestuur VvE blok 35:

13-07-2022 in opdracht van VVE 1650-1654

P.J. Ezena
.....