

Vereniging van Eigenaren Het Breed M te Amsterdam

Huishoudelijk Reglement

De bepalingen van het dit huishoudelijk reglement zijn een aanvulling op het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten d.d. 27 maart 2006 “Vereniging van Eigenaars Het Hoogt 2 t/m 184 en het Laagt 2 t/m 104 (Blok M) te Amsterdam” (hierna verder te noemen “de Akte”). Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van januari 2006 is van toepassing.

Artikel 1

Algemeen

1. Daar waar in de navolgende artikelen sprake is van “eigenaar” of “bewoner” wordt bedoeld een eigenaar van een appartementsrecht alsmede de tot diens huishouding behorende persoon/personen alsmede een ieder die rechtsgeldig en in overeenstemming met de akte een appartement huurt c.q. in gebruik heeft van een eigenaar. Onder “gebruiker” wordt verstaan: degene die een of meerdere appartementsrechten gebruikt, ongeacht of sprake is van een huur- of gebruiksovereenkomst.
2. De eigenaren, bewoners, huurders of gebruikers zijn er te allen tijden aan gehouden ervoor zorg te dragen dat dit huishoudelijk reglement wordt nageleefd.

Artikel 2

Gebruik van de gemeenschappelijke ruimte

1. De gemeenschappelijke ruimte bestaat uit de galerijen, trappenhuisen, liften en de afgesloten ruimte binnen de gezamenlijk portiek. De eigenaar, bewoners, huurder of gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en van het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, alsmede het daarin plaatsen van voorwerpen anders dan in de daarvoor bestemde ruimten tenzij met toestemming van de VVE. De in- en uitgangen van het gebouw dienen altijd vrijgehouden te worden. In gemeenschappelijke ruimte is roken niet toegestaan. Iedere eigenaar, bewoner, huurder of gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de orde en netheid in en om het gebouw. Dit artikel geldt eveneens voor personeel, leveranciers en bezoekers. De eigenaar, bewoner, huurder of gebruiker is verantwoordelijk voor het bezoek.
2. Ter voorkoming van ongewenste bezoekers dienen alle gemeenschappelijke deuren van het gebouw goed afgesloten te blijven.
3. Naamplaatjes, bestemd voor het bellenbord, worden door het bestuur besteld en aangebracht met de tenaamstelling zoals door de bewoner schriftelijk is aangegeven. Op het (toekomstige) bellenbord bij de hal zijn andere dan de uniform gekozen naam- en nummerplaatjes niet toegestaan.
4. Het is voor onbevoegden verboden om de daken, de technische ruimtes, hydrofoorroimte, verwarmingsruimte en de liftmachinekamer (al dan niet binnen de VvE gelegen) te betreden.
5. Het huishoudelijk afval dient in het ondergronds afvalsysteem te worden gedeponeerd. Het overig grof vuil, oude kleding, bouwafval en dergelijke dient te worden opgeslagen in het eigen privégedeelte en volgens de regels van Gemeente Amsterdam, stadsdeel Noord aan te bieden. Huisvuil mag niet worden gedeponeerd in de algemene ruimte, galerijen of onnodig lang op de balkons, maar wordt op verzoek door de gemeente afzonderlijk opgehaald; hiertoe dient de eigenaar, huurder of gebruiker zelf het initiatief te nemen. Voor informatie over het aanbieden van grof vuil kunt u terecht bij het Stadsdeel Noord. Bij tijdelijke opslag op het balkon moeten de vluchtschotten te allen tijde vrij worden gehouden.
6. Bij vervoer via de lift van meubels, kisten, kratten en dergelijke is het gebruik van dekens of andere beschermende maatregelen verplicht.
7. In de algemene ruimten mogen geen bouwkundige veranderingen worden aangebracht. Wijziging van de inrichting kan alleen met toestemming van het bestuur dan wel met toestemming van de ALV. Veranderingen of aanpassingen mogen niet in strijd zijn met de veiligheid (vluchtweg) of wettelijk niet zijn toegestaan.

Artikel 3

Bescherming woonplezier

1. Het is verboden muziek of andere geluiden te maken op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor andere bewoners.
2. Het is niet toegestaan op werkdagen tussen 22:00 en 7:30 uur en op zaterdagen, zondagen en wettelijk erkende feestdagen tussen 22: 00 en 09:00 uur werkzaamheden te verrichten welke hoorbaar zijn voor de andere bewoners (boren, hameren en dergelijke).
3. Ter voorkoning van vervuiling van vensterruiten en gevels alsmede van overlast aan overige eigenaren mag geen voer aan vogels worden toegeworpen of verstrekt. Ook mag op de balkons en terrassen geen voer voor vogels worden uitgestrooid.
4. het houden van kleine huisdieren in de appartementen is toegestaan, mits dit geen overlast aan de medebewoners veroorzaakt. Het is niet toegestaan huisdieren in bergingen te houden. Op balkons is het ook niet toegestaan, tenzij met toestemming van het bestuur. Huisdieren dienen op de galerijen te zijn aangelijnd. Eventuele door huisdieren veroorzaakte verontreiniging in de gemeenschappelijke ruimte of op privéterrein dient onmiddellijk door de betreffende eigenaar, bewoner, gebruiker of bezoeker te worden verwijderd.
5. het gebruik van barbecues en vuurkorven op balkons of in de gemeenschappelijke ruimtes is niet toegestaan.
6. Bij de aanleg van een harde vloerbedekking (parket, laminaat, plavuizen, vinyl) dient een voldoende geluidsisolerende tussenlaag te worden aangebracht. De tussenlaag moet zijn voorzien van een geluidsreducerende werking van minimaal 10-decibel (gemeten naar de ISO-norm NEN-EN-ISO 717-2). De harde vloerbedekking moet zwevend worden aangebracht. Schroeven of boren door de betonnen vloer is verboden.

Artikel 4

Buitenzijde gebouw

1. Volgens Art. 22 lid 1 en 2 van de Akte is het verboden aan de buitenzijde van het gebouw uitstekende voorwerpen aan te brengen van welke aard dan ook. Uitzondering hierop vormen voorwerpen die algemeen aanvaard zijn zoals parasols, vlaggen, bloembakken en zonneschermen, mits veilig aangebracht. De uitvoering en kleur van de zonneschermen behoeft de goedkeuring van het bestuur. De kleurstelling wordt in verband met de uniformiteit door de ALV vastgesteld, en is voor een ieder bindend (Tomaatrood). Indien het bij onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk is dat hiervoor vernoemde aangebrachte zaken verwijderd dienen te worden, dan dient de eigenaar hier direct gevolg aan te geven. Alle hiermee gemoeide kosten en eventuele schade aan algemene en/of privédelen zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.
2. Gelet op de uitstraling van het complex is het voor anderen zichtbaar plaatsen of ophangen van wasrekjes en/of beddengoed e.d. in gemeenschappelijke ruimten niet toegestaan.
3. Voor het plaatsen van schotelantennes heeft u toestemming nodig van het bestuur. Een schotel mag uitsluitend aan de achterzijde (woonkamerkant) te worden geplaatst. U mag hiervoor in ieder geval niet in het beton boren. Ook mag de schotel niet buiten de gevel uitsteken. Een schotelantenne mag een doorsnede hebben van maximaal 1 meter. Als de doorsnede groter is dan 1 meter heeft u naast toestemming van het bestuur ook een vergunning nodig van het stadsdeel. Vanwege geluidsoverlast mag u geen antenne plaatsen die zichzelf richt door motorische aandrijving. Kabels mogen niet door kozijnen, ramen of panelen geleid worden. De eigenaar, bewoner of huurder is in alle gevallen aansprakelijk voor alle schade die direct of indirect het gevolg is van de antenne-installatie. De antenne moet door de eigenaar van de schotel verwijderd worden wanneer dit voor onderhoud noodzakelijk is.

Artikel 5

Storingen en gebreken

1. Storingen aan gemeenschappelijke installaties of aan gemeenschappelijke gedeelten kunnen schriftelijk en telefonisch bij de beheerder, die door de Vereniging van Eigenaren is aangesteld, worden gemeld. Buiten kantooruren kunnen urgente storingen worden gemeld aan de beheerder.
2. De eigenaren, bewoners of gebruikers dienen het aanbrengen, herstellen en onderhouden van de installaties, aan- en afvoerleidingen en dergelijke in hun appartement toe te staan. Bij eventuele ontstane schade als gevolg van uitgevoerde werkzaamheden zullen herstelwerkzaamheden op kosten van de vereniging van eigenaren worden uitgevoerd. Deze

kosten zullen door de beheerder van de VVE zoveel mogelijk worden verhaald op de veroorzaker.

3. De kosten van het verhelpen van storingen, die achteraf voor privérekening blijken te zijn, zullen aan de betreffende eigenaar, bewoner in rekening worden gebracht waarbij de vereniging tevens administratiekosten in rekening zal brengen.

Artikel 6

Verbouwingen privégedeelte

1. Bij verbouwing of aanpassing van een appartement dient de eigenaar, bewoner of gebruiker zich vooraf bij het bestuur te melden en hem ervan te overtuigen dat voorgenomen werkzaamheden geen schade of overlast veroorzaakt of zal veroorzaken aan de gemeenschappelijke zaken van het gebouw en/of technische installaties.
2. Eventuele schade aan de gemeenschappelijke zaken van het gebouw en/of technische installaties zal worden verhaald op de eigenaar, bewoner of gebruiker van het in lid 1 bedoeld appartementsrecht. De algemene ruimte moet vrij blijven.

Artikel 7

Verkoop en verhuizing

1. De eigenaar is verplicht bij verkoop en verhuur van zijn appartementsrecht(en) het bestuur hiervan voortijdig in kennis te stellen.
2. Het bestuur zal aan de notaris van de nieuwe eigenaar de volgende informatie verstrekken:
 1. Notulen van de laatst gehouden algemene vergadering;
 2. Exploitatieoverzicht van het afgelopen jaar;
 3. Begroting van het lopende jaar;
 4. Geldend huishoudelijk reglement;
 5. Eventuele betalingsachterstand van de verkopende eigenaar;
 6. Hoogte van de onderhoud- en reservefondsen.Indien en voor zover nodig verleent de vergadering van eigenaars casu quo het bestuur hierbij volmacht aan de beheerder, administrateur om voor en namens het bestuur voormelde informatie te verstrekken.
3. In aanvulling op het bepaalde in artikel 25 lid 1 van het splitsingsreglement omtrent het gebruik van het privégedeelte, geldt dat onder bedrijfsmatig gebruik tevens (doch niet uitsluitend) wordt verstaan: De exploitatie van het privégedeelte t.b.v. B&B, Air B&B, Short Stay en/of pension-hotel en/of kamerverhuurbedrijf, etc. (oftewel het tijdelijk tegen betaling huisvesten van gasten in uw privégedeelte (woning en/of berging) voor minimaal 1 nacht. Al deze vormen van "bedrijfsmatige" exploitatie zijn niet toegestaan.
Het is namelijk in strijd met de akte. In een eerdere uitspraak van het Hof Amsterdam (d.d. 10 september 2013, ook met noot op VvErecht.nl) is bepaald dat het gebruik van een woonappartement als hotel en/of bed & breakfast in strijd is met de woonbestemming van het appartement, zoals bepaald in de splitsingsakte. Een dergelijk gebruik kwalificeert volgens het Hof als bedrijfsmatige exploitatie en dat is in strijd met de woonbestemming van de appartementen.
Voor een huurder is het helemaal niet mogelijk, dit valt onder onderhuur wat verboden is (zonder toestemming).

Artikel 8

Berging

1. Het is verboden de berging als werk- en /of handelsplaats te gebruiken.
2. Het is niet toegestaan om algemene aansluitingen van water en elektra voor privédoeleinden te gebruiken.
3. Het is niet toegestaan in bergingen elektrische apparaten permanent aan te sluiten, tenzij de installatie is voorzien van een eigen elektrameter.
4. Fietsen, bromfietsen, kinder-, wandelwagens en dergelijke van eigenaren en gebruikers mogen uitsluitend in de eigen berging worden geplaatst.

Artikel 9

Betalingen

1. De voorschotbijdrage voor VVE-bijdrage en servicekosten dient voor de eerste van elke maand te zijn voldaan op een door het bestuur te bepalen wijze, zonder enige korting of compensatie en zonder dat enige nadere kennisgeving of ingebrekestelling is vereist.
2. Indien en zodra de eigenaar, bewoner of gebruiker op enigerlei wijze nalatig is in het voldoen aan zijn betalingsverplichting wordt hem of haar rente over het verschuldigde in rekening gebracht, zonder dat enige nadere kennisgeving ingebrekestelling is vereist.
3. De aanmaningskosten zijn voor rekening van de eigenaar, bewoner of gebruiker.
4. Acht (8) dagen na de 2^e en tevens laatste aanmaning zal de vordering op de nalatige eigenaar/bewoner ter incasso uit handen worden gegeven.
5. Indien en voor zoveel nodig verleent de vergadering van eigenaars casu quo het bestuur hierbij volmacht aan de administrateur om voor en namen het bestuur de in lid 4 bedoelde incasso uit handen te geven aan (een) derde(n).

Artikel 10

Het bestuur

1. Het bestuur van de vereniging kan bestaan uit een of meerdere personen. In ieder geval dient het bestuur uit een oneven aantal personen te bestaan. De voorzitter van het bestuur is tevens voorzitter van het bestuur kan tevens voorzitter zijn van de vergadering van eigenaren. Het bestuur kan zich laten bijstaan door een technische commissie. Het administratieve en technisch beheer wordt onder toezicht van het bestuur uitgevoerd door een daartoe gecontracteerde beheerder.
2. Indien nodig kan het bestuur opdracht geven voor werkzaamheden aan zowel de buiten- of binnenzijde van het gebouw; in dat geval zijn eigenaren, bewoners of gebruikers verplicht ladders en steigers te gedogen, ook als zij tijdelijk in hun woongenot worden verstoord. Tevens zijn zij verplicht de werklieden toe te laten, nadat zij voor de aanvang van de werkzaamheden schriftelijk bericht van het bestuur of van de uitvoerder hebben ontvangen. De extra kosten, veroorzaakt door het weigeren van de gevraagde medewerking, komen voor rekening van de betreffende eigenaar/bewoner.
3. Het bestuur wordt jaarlijks door leden gemachtigd om door de leden goedgekeurde jaarbegroting en het meerjarenonderhoudsplan uit te voeren.
4. De algemene ledenvergadering machtigt het bestuur om, naast de jaarbegroting, uitgaven te doen namens de vereniging tot maximaal € 10.000, -. Het bestuur is verplicht over deze uitgaven verantwoording af te leggen aan de leden.

Artikel 11

Kascommissie

1. De vergadering benoemt een kascommissie die tot taak heeft de boeken (inkomsten en uitgaven) van de vereniging te controleren en daarover verslag dient uit te brengen aan de vergadering.
2. Tot lid van de kascommissie kunnen worden benoemd minimaal 1 lid tot maximaal 3 leden van de vereniging, niet zijnde lid van het bestuur.
3. De leden zijn herkiesbaar.

Artikel 12

Beheerder

1. De beheerder is een extern aangetrokken en door de Vergadering benoemd deskundig rechtspersoon. Hij wordt voor onbepaalde tijd benoemd en kan te allen tijde, met in achtneming van een opzegtermijn van drie kalendermaanden, voor het eind van het boekjaar worden ontslagen.

Artikel 13

Overtreding

1. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet of de Splitsingsakte door een eigenaar of gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief. Alle kosten en vervolgkosten die te maken hebben met de

overtreding komen volledig ten laste van de overtreder. De boete zal ten gunste van de rekening van de VvE komen.

2. De maximale eenmalige boete bedoeld in art. 41.2 wordt gesteld op € 5.000, -. De maximale dagboete bedoeld in art. 41.2 wordt vastgelegd op € 50, -.
3. Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van het onderhavige huishoudelijk reglement door een eigenaar of gebruiker, kan het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief. Ook kan het bestuur zonder waarschuwing vooraf een boete opleggen van € 25, - per dag/overtreding. Alle kosten en vervolgcosten die te maken hebben met de overtreding komen volledig ten laste van de overtreder.

Artikel 14

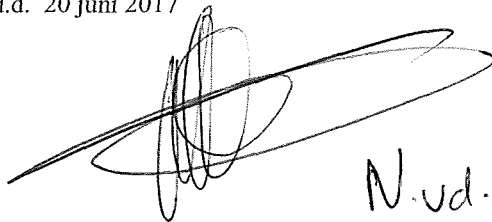
Wijziging huishoudelijk reglement

1. Voorstellen tot wijziging van het Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk worden ingediend door het bestuur of door ten minste 20% van de eigenaren.
2. Het huishoudelijk reglement kan alleen door de Vergadering van Eigenaren worden gewijzigd, met een gekwalificeerde meerderheid conform art. 52 lid 5 en 6.

Slotbepaling

1. In de gevallen waarin dit reglement en de Splitsingsakte niet in voorziet, beslist de vergadering van eigenaren.
2. Dit huishoudelijk reglement treedt in werking op de dag, volgend op de dag waarop dit reglement door vergadering van eigenaren is vastgesteld en goedgekeurd.
3. Voor zover dit huishoudelijk reglement in strijd is met het in de akte opgenomen splitsingsreglement, prevaleert het splitsingsreglement.
4. Voor zover er in het huishoudelijk reglement bedragen zijn genoemd zullen deze per 1 januari van ieder jaar worden geïndexeerd met het consumentenprijsindexcijfer (CPI-cijfer) reeks alle huishoudens (2006 = 100%) zoals gepubliceerd door het CBS. De gewijzigde bedragen zijn gelijk aan de bedragen op de wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van het voorgaande kalenderjaar. Aanpassing zal nimmer leiden tot verlaging van de bedragen. In dat geval blijven de bedragen ongewijzigd.

Vastgesteld door de Verenging van Eigenaren, d.d. 20 juni 2017



N. vd. Horst.