

HUISHOUELIJK REGLEMENT

VvE DIJKGRAAFPLEIN

VASTGESTELD OP

24-09-2019



Huishoudelijk Reglement Vereniging van Eigenaars Woningen, Parkeervakken en Garages Dijkgraafplein e.o.

Algemeen

Het huishoudelijk reglement is opgemaakt overeenkomstig artikel 44 van het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten d.d. 02 januari 1992, opgesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap.

Alle bepalingen in dit huishoudelijk reglement zijn ondergeschikt aan de artikelen genoemd in bovengenoemd Modelreglement en indien van toepassing aan de artikelen genoemd in de akte tot splitsing in appartementsrechten voor het onderhavige complex.

Begripsomschrijvingen

Artikel 1.

In het Huishoudelijk Reglement wordt verstaan onder:

Akte van splitsing: Akte van splitsing in appartementsrechten verleden op 11 mei 1999 voor notaris mw. Mr. M.A.E.J. Hazenberg te Amsterdam.

Splitsingsreglement: Reglement/oprichting Vereniging van Eigenaars als bedoeld in de akte van splitsing.

Reglement: Dit huishoudelijk reglement houdende o.a. (gedrags)regels inzake het gebruik van zowel de gemeenschappelijke als de niet gemeenschappelijke ruimten in het complex.

Complex/gebouw: De in appartementsrechten gesplitste gebouwen aan het Dijkgraafplein en de Akerwateringstraat als bedoeld en omschreven in de akte van splitsing.

Appartementsrecht: Het recht op het uitsluitend gebruik van een gedeelte van het complex als bedoeld in de akte van splitsing.

Gemeenschappelijke ruimten: De voor gemeenschappelijk gebruik bedoelde ruimten in het complex ingevolge de akte van splitsing inclusief de openbaar toegankelijke ruimten.

Eigenaar/lid: De gerechtigde tot een appartementsrecht dan wel een onverdeeld aandeel in dat recht.

Vereniging: Vereniging van Eigenaars woningen, parkeervakken en garages Dijkgraafplein e.o.

Bestuur: Het dagelijks bestuur van de vereniging.

Lidmaatschap vereniging

Artikel 2.

Lid van de vereniging zijn alle eigenaren van een appartementsrecht.

Einde lidmaatschap

Artikel 3

Het lidmaatschap van de vereniging eindigt automatisch op het moment dat de eigendom van een appartementsrecht wordt overgedragen.

Bestuur

Artikel 4

1. Het bestuur van de vereniging bestaat uit ten minste drie, vijf of ten hoogste zeven leden en wordt gekozen door de algemene ledenvergadering.
2. Het bestuur kiest uit zijn midden in ieder geval een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.
3. Het bestuur kan zich laten bijstaan door een door de vergadering te benoemen administratiekantoor, hierna te noemen "de administrateur".
4. Het bestuur wordt door de algemene ledenvergadering voor een periode van twee jaar gekozen. Aftredende leden zijn direct herkiesbaar. De eerste keer treedt de helft van het aantal bestuursleden af na 1 jaar en vervolgens de helft in de cyclus van 2 jaar als hiervoor bedoeld. Bij een oneven aantal bestuursleden wordt het aantal naar boven afgerond.
5. Het bestuur vergadert ten minste eenmaal per jaar en voorts zo vaak als het bestuur dan wel de voorzitter nodig acht.
6. Het bestuur neemt besluiten bij gewone meerderheid van stemmen.

Artikel 5

1. Het bestuur voert het dagelijks bestuur van de vereniging conform het door de algemene ledenvergadering vastgestelde beleid en binnen de vastgestelde begroting. Het vertegenwoordigt de vereniging in en buiten rechte.
2. Het bestuur is bevoegd alle uitgaven te doen voortvloeiende uit en in overeenstemming met de door de algemene ledenvergadering vastgestelde begroting of afzonderlijke besluiten.
3. Het bestuur is gemachtigd om in geval van calamiteiten zonder machtiging van de algemene ledenvergadering uitgaven te doen tot een bedrag van € 10.000,- ter opheffing van acute noodsituaties. Indien, naar het oordeel van het bestuur, meer dan genoemd bedrag dient te worden uitgegeven ter leniging van acute noodsituaties en bij zeer spoedeisende zaken, dan is het daartoe bevoegd, mits het daarvan zo spoedig mogelijk, zo nodig in een extra te beleggen algemene ledenvergadering, verantwoording aflegt.

Artikel 6

1. Het bestuur roept de algemene ledenvergadering bijeen, zo vaak als het nodig acht, doch ten minste eenmaal per jaar.
2. Het bestuur roept de algemene ledenvergadering eveneens bijeen als een aantal eigenaars, dat tenminste 10% van het aantal stemmen kan uitbrengen, daarom schriftelijk verzoekt.

3. Het bestuur is belast met de voorbereiding van de voorstellen aan de algemene ledenvergadering.

Artikel 7

Het bestuur is belast met het toezicht op de uitvoering van dit reglement en is overigens bevoegd al hetgeen te doen wat nuttig of noodzakelijk is ter behartiging van de belangen van de vereniging in overeenstemming met het gestelde in artikel 5 van dit reglement voor zover van toepassing. Het legt met betrekking tot de in dit artikel bedoelde handelingen en beslissingen jaarlijks verantwoording af aan de algemene ledenvergadering of wanneer de leden van de vereniging daarom conform het bepaalde in artikel 6, tweede lid, vragen.

Bestuursfuncties.

Artikel 8.

1. Voorzitter: De voorzitter zit de vergaderingen, de algemene ledenvergadering en van het bestuur voor. Hij ziet er op toe dat de besluiten van de algemene ledenvergadering en van het bestuur tijdig en onverkort worden uitgevoerd.
2. Secretaris: De secretaris is belast met de zorg voor de algemene correspondentie van de vereniging, de samenstelling van agenda's en notulen van de vergaderingen van het bestuur en de algemene ledenvergadering en voorts met het maken van rapporten en verslagen de vereniging betreffende. De secretaris beheert voorts het archief van de vereniging.
3. Penningmeester: De penningmeester beheert de geldmiddelen van de vereniging overeenkomstig de besluiten van de algemene ledenvergadering en het bestuur. Hij draagt zorg voor de boekhouding en stelt de jaarlijkse (concept) begroting en rekening van de vereniging op. Hij dient verantwoording af te leggen voor het gevoerde financiële beheer aan het bestuur en de algemene ledenvergadering.
4. Het bestuur treft een regeling voor vervanging van de bestuursleden bij ontstentenis van één of meer bestuursleden en hij doet daarvan mededeling aan de algemene ledenvergadering evenals van wijzigingen in die regeling.
5. Alle taken genoemd onder lid 2 en 3 kunnen geheel of gedeeltelijk aan de administrateur worden overgedragen.

Algemene ledenvergadering.

Artikel 9.

1. De algemene ledenvergadering stelt het beleid en de begroting van de vereniging vast, daaronder begrepen de jaarlijkse servicekostenbegroting. Zij beslist omtrent de vaststelling en de wijziging van dit reglement en zij neemt alle noodzakelijke besluiten voor zover die niet toekomen aan het dagelijks bestuur.
2. De algemene ledenvergadering neemt alle besluiten bij gewone meerderheid tenzij in dit reglement dan wel in het splitsingsreglement of anderszins een gekwalificeerde meerderheid is vereist.
3. Alle stemmingen zijn mondeling tenzij de voorzitter dan wel 10% van de stemgerechtigde aanwezigen een schriftelijke stemming gewenst achten.

4. Stemmingen over personen zijn altijd schriftelijk en bij gesloten en ondertekende briefjes.
5. Leden kunnen, indien zij niet zelf bij een vergadering aanwezig kunnen zijn, een ander lid van de vereniging machtigen tot het uitbrengen van hun stem. De machtiging dient schriftelijk te zijn en voor de aanvang van een stemming aan de voorzitter te zijn overhandig. De machtiging dient gedateerd te zijn en ook dient de datum vermeld te worden van de vergadering waarvoor de machtiging wordt verleend. De voorzitter kan deugdelijke legitimatie van de gemachtigde verlangen of anderszins de integriteit van de machtiging doen nagaan. Hij kan gemotiveerd een machtiging weigeren. In het laatste geval kan de gemachtigde de ledenvergadering verzoeken de zaak te onderzoeken en een eindbeslissing te nemen.

Commissies.

Artikel 10.

1. De algemene ledenvergadering besluit omtrent de instelling van commissies ter behartiging van bijzondere aangelegenheden en/of ter advisering over zaken de vereniging betreffende. De algemene ledenvergadering stelt de opdracht aan de commissies vast en geeft de daaraan verbonden regels en bevoegdheden.
2. De algemene ledenvergadering stelt in ieder geval ter controle van de boeken van de penningmeester een kascommissie in, welke bestaat uit ten minste 2 leden en ten minste één reserve lid.

Kascommissie.

Artikel 11.

1. De leden van de kascommissie hebben voor 1 jaar zitting in deze commissie en zijn daarna onbepaald herkiesbaar
2. De kascommissie vergadert ten minste éénmaal per jaar.
3. De kascommissie geeft haar oordeel over de ontvangsten, uitgaven en het beheer van de financiën van de vereniging.
4. De kascommissie heeft de bevoegdheid tot inzage van alle boeken en financiële bescheiden van de vereniging die berusten bij de penningmeester en/of de administrateur, welke laatsten verplicht zijn op eerste verzoek van de kascommissie die boeken en bescheiden terstond te overhandigen of te doen inzien en alle inlichtingen te verstrekken welke de kascommissie voor de uitoefening van haar taak noodzakelijk acht.
5. De kascommissie rapporteert jaarlijks omtrent haar bevindingen met betrekking tot het financiële beheer, de balans en de exploitatierekening rechtstreeks aan de algemene ledenvergadering.

Financiële verplichtingen van de leden.

Artikel 12.

1. De leden zijn verplicht de geldelijke voorschotten voor de servicebijdrage, zoals vastgesteld door de algemene ledenvergadering, maandelijks bij vooruitbetaling te voldoen, niet later dan per eerste van de desbetreffende maand.
2. Leden die, na een eerste herinnering en vervolgens een aanmaning, betaling achterwege laten, kunnen zonder verder in gebreke te zijn gesteld door het bestuur in rechte worden betrokken. De kosten van de voorbereiding van een gerechtelijke procedure en van de procedure zelf komen voor rekening van het nalatige lid, ook al wordt voordat een gerechtelijke uitspraak is gedaan, alsnog betaald.

Andere verplichtingen van de leden en verbodsbepalingen.

Artikel 13.

1. De eigenaren dienen er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bij te dragen dat de (inbraak)veiligheid in het gebouw maximaal wordt gewaarborgd en dat de gemeenschappelijke ruimten inclusief de openbaar toegankelijke ruimten netjes wordt gehouden.
2. Het is niet toegestaan voorwerpen van welke aard en vorm ook, zoals vuilniszakken, fietsen, bromfietsen en kinderwagens, op of in de gemeenschappelijke ruimten inclusief de openbaar toegankelijke ruimten te plaatsen.
3. Het is verboden te fietsen op de galerijen en in alle andere gemeenschappelijke ruimten.
4. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten inclusief de openbaar toegankelijke ruimten te roken.
5. Bromfietsen en andere gemotoriseerde vervoermiddelen voor zover die zijn voorzien van een explosiemotor, mogen niet in de liften worden vervoerd.
6. De eigenaren zijn verplicht er voor zorg te dragen dat geen overlast voor medebewoners en eigenaren wordt veroorzaakt door hun huisdieren, schoonmaakwerkzaamheden zoals het kloppen van kleden en dergelijke of op welke wijze dan ook.
7. Het is niet toegestaan reparaties of ander werkzaamheden te verrichten aan gemeenschappelijke ruimten en/of verlichting of voorwerpen op te hangen aan de muren van die ruimten zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur.
8. Het is niet toegestaan kinderen in de gemeenschappelijke ruimten inclusief de openbaar toegankelijke ruimten te laten spelen.
9. Het is niet toegestaan de gemeenschappelijke ruimten inclusief de openbaar toegankelijke ruimten nodeloos lang geopend te laten of te blokkeren.
10. Het is niet toegestaan energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorziening voor niet-gemeenschappelijk gebruik.
11. Iedere op-, aan- of onderbouw aan het gebouw, zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene ledenvergadering is verboden, óók als daarvoor van gemeentewege een bouwvergunning is afgegeven.

12. Voor het aanbrengen van buitenzonwering en/of windschermen, zonnepanelen, schotelantennes, antennes voor zenden en/of ontvangen en verder alle apparatuur die aan de buitenzijde van het gebouw bevestigd dient te worden, is de voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur vereist. Het bestuur kan voor alle eigenaren geldende regels en voorschriften vaststellen waaronder die toestemming wordt verleend. Van de vaststelling van die regels en voorschriften wordt in de eerstvolgende algemene ledenvergadering mededeling gedaan.
13. De zogenaamde “zeembalkons” voor de ramen van de huiskamers van de maisonnettes zijn vluchtwegen die op geen enkele wijze mogen worden geblokkeerd door het plaatsen van voorwerpen van welke aard en vorm dan ook, waaronder begrepen planten en plantenbakken.
14. Het opslaan van brandbare en/of ontplofbare stoffen is verboden in alle woningen, alsmede ook in de bergingen en garages.

Beperking overlast vanuit privé-gedeelten.

Artikel 14.

1. De eigenaar van een appartementsrecht met bestemming woning is gerechtigd in de woning harde vloerbedekking te leggen, te hebben en te houden, mits deze is gelegd op een voldoende geluidsisolerende onderlaag ter voorkoming van contactgeluiden, conform het bepaalde in NEN-norm 1070. (In de praktijk zal het nodig zijn om een verende onderlaag, bestaande uit bijvoorbeeld een Depron ondervloer van tenminste 8 mm dikte vrij-liggend van muren en zonder schroeven of spijkers te maken).
2. Tussen 19.00 uur en 10.00 uur dient het rustig te zijn in het gebouw. Boren, timmeren, zagen en andere contactgeluiden producerende werkzaamheden mogen alleen tussen 10.00 uur en 19.00 uur worden uitgevoerd.
3. De eigenaar dient er voor te zorgen dat er geen overlast wordt ondervonden bij het gebruik van geluids- en videoapparatuur, muziekinstrumenten of andere geluid producerende apparatuur.
4. In het algemeen dient men zich te onthouden van activiteiten of gedragingen welke voor omwonenden overlast kunnen veroorzaken.
5. Bij langdurige afwezigheid (vakantie e.d.) dient men maatregelen te nemen om mogelijke overlast te voorkomen zoals bijv. het afsluiten van water.

Artikel 15.

1. Het bestuur zal in gevallen van al dan niet vermeende overlast, bij het niet nakomen van enige verplichting en bij overtreding van een verbodsbepaling voortvloeiende uit het huishoudelijk reglement, het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten en/of de splitsingsakte handelend optreden en pogingen ondernemen tot correctie van de desbetreffende gedraging.
2. Het bestuur is bevoegd, indien het gestelde in lid 1 geen effect sorteert, de interventie van de bevoegde rechter in te roepen. Van een beslissing daaromtrent doet het bestuur ten spoedigste mededeling aan de algemene ledenvergadering. Uit een oogpunt van privacy worden persoonlijke- en adresgegevens daarbij weggelaten.

Boeteregeling.

Artikel 16.

Procedure bij overtreding van de reglementen.

Bij overtreding van de regels wordt eerst een schriftelijke waarschuwing gegeven, aangetekend en via de mail. Na deze waarschuwing wordt er vier weken de tijd gegeven om het probleem op te lossen. Bij geen oplossing binnen de gestelde tijd volgt er een boete.

Gezien artikel 29 lid 2 van het Modelreglement 1992 is het bestuur bevoegd de volgende maximale boetes voor zodanige overtredingen of niet nakoming op te leggen.

€ 100,00 in geval van onredelijke hinder , als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR 1992.

€ 100,00 in geval van geluidshinder , als bedoeld in artikel 20 MR 1992.

€ 50,00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 12 lid 2 MR 1992.

€ 1000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken , als bedoeld in artikel 9 lid 2 MR 1992.

€ 2500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privé gedeelte ten opzichte van de in de acte van splitsing opgenomen bestemming , bedoeld in artikel 17 lid 4 MR 1992.

€ 1000,00 voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privé gedeelte als bedoeld in artikel 17 lid 5 MR 1992.

€ 1000,00 voor het aanleggen van een open / haardinstallatie , als bedoeld in artikel 17 lid 6 MR 1992.

€ 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé gedeelte in het geval van noodzakelijk onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken als bedoeld in artikel 18 lid 3 MR 1992.

€ 2500,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, bij kamerverhuur per huurder een verklaring , bij verhuur aan een gezin is één verklaring voldoende, als bedoeld in artikel 24 lid 2 MR 1992.

€ 250,00 in geval van barbecueën op de balkons. Het is verboden om op de balkons te barbecueën, als bedoeld in artikel 17 lid 1 MR 1992.

Uitleg : artikel 17 lid 4 MR 1992 . bv. Hennepkwekerij / Erotische activiteiten / oneigenlijk gebruik - winkel/kantoor.

Uitleg artikel 13 lid 2 MR 1992 bv . Aanbouwen op balkons (behoren niet tot het privé gedeelte van de woning) / het niet vrijhouden van de zeembalkons te weten vluchtroutes Schotels die buiten de Rooilijn zijn geplaatst, wasrekken die buiten de balkons hangen . Zolang al deze zaken binnen de rooilijn zijn zal het bestuur geen actie ondernemen.

Beroep ten aanzien van de oplegging van een boete staat open bij de Vergadering van Eigenaren.

U moet wel de opgelegde boete betalen en schriftelijk reageren naar het bestuur van de vereniging.

Daar Woonstichting de Key altijd snel reageert bij een klacht en zij alles doet om een klacht zo snel mogelijk op te lossen, zal Woonstichting De Key niet worden gehouden aan deze boeteregeling.

Geschillen.

Artikel 17.

1. Indien enige bepaling of artikel van dit reglement in strijd is of komt met het bepaalde in de akte van splitsing in **appartementenrechten** en/of het daarbij vastgestelde splitsingsreglement zoals die op enig moment luiden, dan gaat die akte en/of dat reglement boven het bepaalde in dit huishoudelijk reglement.
2. In geschillen omtrent de uitvoering van dit reglement welke niet op grond van dit reglement kunnen worden opgelost is de kantonrechter bevoegd.
3. In zaken en geschillen waarin dit reglement noch het splitsingsreglement voorzien, beslist de algemene **ledenvergadering**.

Overgangsrecht.

Artikel 18.

De rechtsgevolgen van besluiten van het bestuur en de algemene ledenvergadering welke rechtsgeldig genomen zijn vóór de inwerkingtreding van de reglement zijnde 7 januari 2004 en die niet in overeenstemming blijken te zijn met de bepalingen van dit reglement blijven in stand.

Aldus vastgesteld tijdens de algemene ledenvergadering

d.d. 24-09-2019

De voorzitter: De heer T. de Ridder.

