

Huishoudelijk Reglement

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement zijn een aanvulling op het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten (hierna verder te noemen: "de Akte") d.d. eenendertig mei tweeduizend vijf van de opstallen gelegen aan het Westerdok/Westerdoksdiijk/Leliendaalstraat te Amsterdam (hierna verder te noemen VvE Westerkaap I). Het veel gebruikte modelreglement 1992 (gele boekje) is **niet** van toepassing. Het modelreglement is overgenomen in de Akte en kan alleen als leidraad gebruikt worden.

Artikel 1 Algemeen

1. Daar waarin de navolgende artikelen sprake is van "eigenaar/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. Er is sprake van een gebruiker indien er geen formele huurovereenkomst is gesloten.
2. De eigenaren/bewoners of gebruikers dienen het huishoudelijk reglement te alien tijden na te leven.
3. De gemeenschappelijke ruimten zijn alle ruimten die niet bedoeld zijn als prive-gedeelte. Hieronder vallen alle trappenhuisen, berginggangen en de cours.

Artikel 2 Gebruik van de gemeenschappelijke ruimten

1. De eigenaar/bewoner is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en van het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten. In deze ruimten is het niet toegestaan te werken b.v. reparaties van welke aard dan ook te verrichten.
2. Roken in de gemeenschappelijke binnenruimten is niet toegestaan.
3. Ter voorkoming van ongewenste bezoekers dienen alle gemeenschappelijke deuren van het gebouw goed afgesloten te blijven.
4. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten, anders dan in de daarvoor aangewezen of daartoe bestemde gedeelten, fietsen, scooters, motoren, kinder- en wandelwagens, rolstoelen of anderen voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen. Het bestuur kan op medische indicatie eventueel een ontheffing verlenen.
5. Het is niet toegestaan zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen, installaties of ornamenten in de gemeenschappelijke ruimten te verrichten.
6. Het is alleen incidenteel toegestaan om elektra uit de berginggangen te gebruiken voor werkzaamheden in de bergingen. De bergingen zijn niet voorzien van een stopcontact.
7. De eigenaar/bewoner draagt er zorg voor dat, zowel gezamenlijk als individueel, de gemeenschappelijke ruimten/voorzieningen niet worden bevuild en/of beschadigd.
8. Het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten wordt uitbesteed aan een bedrijf.
9. Houders van huisdieren zijn zelf verantwoordelijk voor (de gevolgen) van overlast welke hun dier(en) veroorzaakt/veroorzaken. De eigenaar van het dier dient alle eventuele vervuiling direct zelf op te ruimen.
10. In de gemeenschappelijke ruimten is het niet toegestaan huisdieren los te laten lopen of te laten vliegen.
11. Het is voor onbevoegden verboden om de daken te betreden.
12. In de gemeenschappelijke ruimten wordt meubilair, schilderijen, planten en/of andere decoraties niet toegestaan.
13. Onder strikte voorwaarden is het de bewoners van direct aan de cours gelegen woningen toegestaan zitelementen en plantenbakken direct tegen de gevel van hun woning te plaatsen. Voorwaarden: max. 60 cm uitstekend, gemaakt van natuurlijke materialen, qua kleurstelling en uitstraling passend in de omgeving, goed onderhouden. In geval van klachten houdt het bestuur het recht voor de objecten te laten verwijderen.
14. Dit artikel geldt eveneens voor bezoekers en/of personeel dat werkzaamheden verricht.

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 doordringend geluid voort te brengen tussen 22.00 uur en 08.00 uur.
3. Het is niet toegestaan om op zon- en erkende feestdagen werkzaamheden te verrichten aan de bouwconstructie welke hoorbaar zijn voor de andere bewoners (boren, hameren e.d.). Als er sprake is van incidentele geluidsoverlast dan dienen de direct omwonenden hierover geïnformeerd worden.
4. Het gebruiken van een barbecue op de balkons/terrassen en in de gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan.

Artikel 4 Buitenzijde gebouw

1. Volgens art. 13 lid 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 (alleen op een erkende feestdag) en buitenverlichting. Indien het voor onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk is dat zelf aangebrachte zaken verwijderd worden, dient de eigenaar hier direct gevolg aan te geven. Alie hiermee gemoeide kosten en eventuele schade aan algemene- en/of prive-delen zijn voor rekening van de betreffende eigenaar. Bij twijfel dient de eigenaar/bewoner contact op te nemen met het bestuur.
2. Het is in verband met de veiligheid verboden om bloembakken aan de buitenzijde van de balkons/terrassen op te hangen/te plaatsen.
3. Het is niet toegestaan op de balkons/terrassen opstellen te plaatsen welke boven de balkonrand/aanwezige opbouw uitkomen.
4. Het houden en voeren van dieren op de balkons, terrassen en cours is niet toegestaan.
5. Het plaatsen van schotelantennes is niet toegestaan.
6. Het zichtbaar buiten hangen van wasgoed is niet toegestaan.
7. Kleden, lopers etc. mogen noch op of buiten de balkons, noch in de gemeenschappelijke ruimten worden schoongemaakt en/of geklopt.
8. De eigenaar/bewoner draagt er zorg voor dat de buitenzijde van het gebouw niet wordt bevuild en/of beschadigd.
9. Het huisvuil en het (gft)-afval dient in de daarvoor bestemde containers gedeponeerd te worden.
10. Grofvuil mag niet gedeponeerd worden in of bij de containers. Voor het ophalen van grofvuil dient de eigenaar/bewoner contact op te nemen met de betreffende instantie.

Artikel 5 Storingen en gebreken

1. Storingen aan gemeenschappelijke installaties of gebreken aan gemeenschappelijke gedeelten kunnen bij de beheerder worden gemeld. Buiten kantooruren kunnen urgente storingen worden gemeld aan de door de beheerder ingeschakelde servicedienst.
2. De eigenaar/bewoner dient het aanbrengen, herstellen en onderhouden van de installaties, aan- en afvoerleidingen e.d. 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.
3. De kosten van het verhelpen van storingen, die achteraf voor prive-rekening blijken te zijn, zullen bij de betreffende eigenaar/bewoner in rekening worden gebracht, waarbij de vereniging tevens administratiekosten in rekening zal brengen.

Artikel 6 Verbouwingen privé-gedeelte

1. Voordat U begint

Behalve wettelijke eisen en voorschriften zijn er eisen en voorwaarden vastgesteld door de Vereniging van Eigenaren (de VvE). Het betreft de Akte en het Huishoudelijk Reglement. Centraal in deze voorwaarden staat dat er bij een verbouwing geen aanpassingen worden uitgevoerd die enige nadelige invloed kunnen hebben op de stabiliteit van het betonskelet (d.w.z. de constructie) en/of de uitstraling van het gebouw naar buiten toe. De eigenaar die de verbouwing gaat uitvoeren is hier persoonlijk voor verantwoordelijk.

U heeft als eigenaar het exclusieve recht over uw woning maar daarmee volgens de Akte niet het recht zonder toestemming te verbouwen. Verbouwingen die veranderingen aan de bouwkundige constructie, structuur of indeling tot gevolg hebben dienen, voorzien van alle vergunningen, voorgelegd te worden aan het bestuur en goedgekeurd te worden in de ALV van VvE Westerkaap 1.

Voor verbouwingen die géén veranderingen aan de bouwkundige constructie, structuur of indeling tot gevolg hebben, zoals bijvoorbeeld inrichting badkamer of keuken, bekleding vloeren en wanden, hoeft géén toestemming vooraf te worden gevraagd maar deze moeten wel gemeld worden aan het bestuur voorafgaand aan de uitvoering.

De leden van de VvE zijn met elkaar een procedure overeengekomen voor alle soorten verbouwingen en het te volgen stappenplan:

Stap 1

Het aankondigen van uw verbouwplannen aan het bestuur en beheerder (indien nodig met aanlevering van tekeningen, werkomschrijvingen en vergunning(aanvraag)). Dit dient u ten minste twee (2) maanden voorafgaand aan de start, c.q. de betreffende ALV, schriftelijk (per e-mail) te doen bij de beheerder (Stedeplan).

Stap 2

Het bestuur en de beheerder beoordelen de verbouwaanvraag en koppelen dit terug aan de

Aanvrager. Indien er geen verbouwingen plaatsvinden aan de bouwkundige constructie, structuur of indeling kan de verbouwing direct daarna starten.

Stap 3

In het uitzonderlijke geval dat de verbouwplannen betrekking hebben op wijziging van gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken dan dienen deze goedgekeurd te worden door de leden van de VvE, ofwel de algemene ledenvergadering (ALV). Hierbij dienen in elk geval de volgende (aanvullende) documenten aangeleverd te worden:

- Constructieberekeningen en –tekeningen
- Vergunning gemeente (indien noodzakelijk)
- De omschrijving van de verbouwingswerkzaamheden en beoogde tijdslijnen
- Getekende gebruikersovereenkomst (waarin eigenaar onder meer verantwoordelijkheid neemt voor onderhoud en eventuele gevolgschade)

2. Communicatie en gedrag tijdens verbouwingen

- a. De eigenaar en bewoner/huurder doet er alles aan om overlast voor medebewoners/huurders te voorkomen en veiligheid te garanderen.
- b. De eigenaar informeert direct betrokkenen individueel en overige bewoners/huurders collectief. Het bestuur kan op verzoek ondersteunen door het gebruik van de website (www.westerkaap1.nl)
- c. De eigenaar en de projectleider/aanspreekpunt van de verbouwing geven hun mobiel tel. nr. door aan de huismeester. Zij dienen direct bereikbaar te zijn.
- d. De eigenaar informeert minimaal een week vooraf de omwonenden en de huismeester schriftelijk over geplande werkzaamheden en de eventueel te verwachten overlast. De eigenaar vermeldt ook hierbij het nummer waarop hij gedurende de verbouwing bereikbaar is. De eigenaar spant zich in om in overleg met de omwonenden tegemoet te komen aan speciale wensen over het tijdstip of de periode van overlast gevende werkzaamheden.
- e. Werkzaamheden die geluidsoverlast geven dienen tussen 08.00 en 17.00 uur plaats te vinden en niet in weekenden en op zon- en feestdagen.
- f. De eigenaar doet een maximale inspanning om de duur van de werkzaamheden en overlast te beperken door overlast gevende werkzaamheden zoveel mogelijk gelijktijdig te plannen.

3. Gebruik gemeenschappelijke ruimten

- a. De openbare ruimtes en liften dienen ten alle tijden normaal bruikbaar te zijn. De poorten van de cours, de toegangsdeuren naar de lifthallen en de liftdeuren mogen niet geblokkeerd of vastgezet worden. Indien nodig, bv. bij bevoorrading met grote hoeveelheid materiaal, kan in overleg door de huismeester een poort tijdelijk opengezet worden.
- b. De openbare ruimtes, trappenhuizen, gangen, liften en cours dienen dagelijks opgeruimd en schoongemaakt te worden.
- c. Om beschadiging aan de liften door transport te voorkomen dienen de liften voorzien te worden van een tijdelijke beplating, zowel op de wanden als de vloer. Het bestuur kan verlangen dat u transport via een externe kraan/verhuislift organiseert.
- d. De liften mogen niet zwaarder belast worden dan toegestaan.
- e. Werkzaamheden in de openbare ruimtes dienen tot een minimum beperkt te worden en kunnen pas plaatsvinden na overleg en met goedkeuring van de huismeester. Uitgangspunt is dat ten alle tijden de veiligheid van de doorgangen gewaarborgd is en dat de overlast voor bewoners beperkt blijft.
- f. De openbare ruimtes zijn in geen opslagruimte tijdens de bouw. Indien dit tijdelijk nodig is kan bij het bestuur een aanvraag voor tijdelijke ontheffing gedaan worden.
- g. Beschadigingen aan de openbare ruimtes, trappenhuizen, gangen, liften of cours dienen direct aan de huismeester gemeld te worden.
- h. Herstelkosten van schade aan gemeenschappelijke zaken, zoals in trappenhuizen, gangen liften, installaties of de cours ontstaan door werkzaamheden of transport tijdens de verbouwing worden bij de betreffende eigenaar in rekening gebracht.
- i. Kosten van extra schoonmaak noodzakelijk door werkzaamheden of transport in de openbare ruimtes, trappenhuizen, gangen, liften of de cours tijdens de verbouwing worden bij de eigenaar van het verbouwde pand in rekening gebracht.

4. Overige voorwaarden voor verbouwingen

- a. De werkzaamheden dienen vakkundig te worden uitgevoerd, met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving, zoals het Bouwbesluit.
- b. Voorafgaand aan de start van de werkzaamheden, waarvoor goedkeuring van bestuur en/of ALV nodig is, wordt een kopie van de CAR-verzekering van de aannemer, dan wel eigenaar die opdracht geeft tot verbouwing, verstrekt aan het bestuur van de VvE.
- c. De VvE behoudt zich het recht voor om de werkzaamheden tijdens en/of na uitvoering te laten controleren door een deskundige, e.e.a. voor rekening van de aanvrager.
- d. De verbouwingswerkzaamheden die zonder benodigde goedkeuring zijn uitgevoerd, dienen op eerste aanschrijving van het bestuur ongedaan te worden gemaakt.
- e. Bovengenoemde verplichtingen dienen door de huidige eigenaar middels een kettingbeding aan de opvolgende eigenaren te worden opgelegd.
- f. Uit de gewijzigde situatie mogen geen (extra) kosten, zoals kosten voor onderhoud, vernieuwing en vervanging, voor de vereniging voortkomen.

- g. Mocht blijken dat u niet aan de afgesproken criteria voldoet, dan is de VvE gerechtigd van u te eisen dat de situatie met onmiddellijke ingang weer in oorspronkelijke staat wordt hersteld.
- h. Verbouwingen die gestart worden zonder de goedkeuring van de ALV of Bestuur, worden stilgelegd, waarbij een boete wordt opgelegd van € 500,- per dag aan de eigenaar, voor elke dag dat de eigenaar in gebreke blijft. De boete komt ten behoeve van de algemene reserve van de VvE en kan middels een incassobureau worden afgedwongen.

5. Extra informatie

In de splitsingsakte onder Artikel 9 lid 1 staan alle zaken die tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken behoren van de VvE. Indien er wijzigingen aangebracht worden in deze gedeelten of zaken dient er een goedkeuring vanuit de Algemene Ledenvergadering te komen conform Artikel 13 van dezelfde Splitsingsakte.

De gemeenschappelijke en privé zaken zijn overzichtelijk weergegeven in de "ABC onderhoudswijzer" op de website van de VvE (<https://westerkaap1.nl/documenten/>).

Voor werkzaamheden aan vloeren geldt:

Conform de Splitsingsakte Artikel 17 lid 5 is het **niet** toegestaan:

- Om in de vloeren te hakken of te boren daar dit de isolatiewaarde aantast
- Om min of meer harde vloerbedekking zoals parket, plavuizen, marmer en dergelijke aan te brengen **tenzij** wordt aangetoond dat de contactgeluidsisolatie van de kale vloer inclusief de vloerbedekking een waarde bereikt van $L_{co}=10$ decibel (10 db) of meer
- Dit betekent dat een harde vloerbedekking uitsluitend is toegestaan wanneer het aanbrengen van deze vloer zal geschieden met een zogenaamde **zwevende vloer**, zodat de vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of de wanden.

6. Kaders voor zonwering (vastgesteld in de ALV d.d. 2020)

- Bij uw verzoek om goedkeuring voegt u een duidelijke gedetailleerde tekening en een heldere toelichting.
- De screens dan wel uitvalschermen hebben de volgende (of daarmee gelijk te stellen) kenmerken. Het doek wordt uitgevoerd in Ralkleur 7010 en de "hard ware" wordt uitgevoerd in de aluminium gemoffeld in Ralkleur 7021 door middel van een vierkante "kast". De elektriciteitskabel wordt weggewerkt in de op de gevel aanwezige voegen.
- U bent verplicht om met de Vve een naar het oordeel van het bestuur passende gebruiksovereenkomst te sluiten, waarbij onder meer afspraken zijn gemaakt over uw onderhoudsplicht, aansprakelijkheid voor schade en een kettingbeding wanneer uw appartement in eigendom wordt overgedragen.

7. Kaders voor glazen balustrades op dakterrassen (vastgesteld in de ALV d.d. 2019)

- Bij uw verzoek om goedkeuring voegt u een duidelijke gedetailleerde tekening en een heldere toelichting.
- De hoogte en kleurstelling van de nieuw te plaatsen balusters dienen vergelijkbaar te zijn met de originele balustrade.
- U bent verplicht om met de Vve een naar het oordeel van het bestuur passende gebruiksovereenkomst te sluiten, waarbij onder meer afspraken zijn gemaakt over uw onderhoudsplicht, aansprakelijkheid voor schade en een kettingbeding wanneer uw appartement in eigendom wordt overgedragen.

Artikel 7 Centrale afzuiginstallatie

Aan de centrale afzuiginstallatie en de afzuigventielen (keuken, badkamer en toiletten), mogen geen aansluitingen van een mechanische afzuigkap worden aangebracht. Storingen of gebreken aan deze installatie, hierdoor veroorzaakt, zijn voor rekening van de betreffende eigenaar/gebruiker en worden volledig op diens kosten hersteld.

Artikel 8 Verkoop en verhuizing/verhuur

1. De eigenaar/bewoner is verplicht bij verkoop van zijn appartementsrecht(en) het bestuur hiervan voortijdig in kennis te stellen. Het bestuur zal aan de notaris van de nieuwe eigenaar de volgende informatie verstrekken:
 1. Notulen van de laatst gehouden algemene ledenvergadering;
 2. Exploitatierkening van het afgelopen jaar;
 3. Begroting van het lopende jaar;
 4. Geldend huishoudelijk reglement;
 5. Stand van de algemene reserve en van de onderhoudsreserve.

Volgens artikel 28 lid 7 van de Akte zijn de kosten welke door de beheerder in rekening worden gebracht voor rekening van vertrekkende (verkoper) eigenaar.

De appartementsrechten A160 tot en met A358, A364, A365 en A366 (stallingsplaats of box) dienen eerst aangeboden te worden aan andere appartementseigenaren conform artikel 28 lid 1 van de Akte.

2. De eigenaar is verplicht bij verhuur van zijn appartementsrecht(en) gedurende een termijn langer dan 6 maanden het bestuur voortijdig in kennis te stellen van de gegevens van de huurder(s) en het correspondentieadres van de eigenaar.
De eigenaar blijft te allen tijde verantwoordelijk voor gedragingen van de huurder(s) en de betaling van alle kosten voor de VvE Westerkaap I.

Artikel 9 Betalingen

1. De voorschotbijdrage 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 op enigerlei wijze nalatig is in het voldoen aan zijn betalingsverplichting wordt hem of haar rente over het verschuldigde in rekening gebracht conform artikel 6 lid 1 van de Akte.
3. De aanmaningskosten van de tweede herinnering zijn voor rekening van de eigenaar/bewoner.
4. Tien (10) dagen na de tweede en levens laatste aanmaning zal de vordering op de nalatige eigenaar/bewoner ter incasso uit handen worden gegeven.

Artikel 10 Het bestuur

1. Het bestuur van de vereniging bestaat uit minimaal drie personen. Het administratief 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 verplicht ladders en steigers te gedogen, ook als zij tijdelijk in hun woongenot worden gestoord. 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 werkzaamheden, welke door de leden zijn goedgekeurd, en welke zijn vermeld in de jaarbegroting en het meerjarenonderhoudsplan uit te voeren.
4. De algemene ledenvergadering machtigt het bestuur om naast de jaarbegroting en het meerjarenonderhoudsplan uitgaven te doen namens de vereniging tot maximaal € 5.000,- per jaar. Het bestuur is verplicht achteraf 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 uit te brengen aan de vergadering.
2. Tot lid van de kascommissie kunnen worden benoemd minimaal een lid tot maximaal drie leden van de vereniging, niet zijnde lid van het bestuur.
3. De leden zijn herkiesbaar.

Artikel 12 Overtreding

Bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, de Akte, of van het onderhavige huishoudelijk reglement door een eigenaar/gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief. Alie kosten en vervolggkosten die te maken hebben met de overtreding komen volledig ten laste van de overtreder.

Artikel 13 Wijziging huishoudelijk reglement

Voorstellen tot wijziging van het huishoudelijk reglement kunnen schriftelijk worden ingediend door het bestuur of door ten minste dertig eigenaren.

Slotbepaling

1. In de gevallen waarin dit reglement en de Akte niet voorziet, beslist de vergadering van eigenaren.
2. Dit huishoudelijk reglement treedt in werking op de dag, volgend op de dag waarop dit reglement door de vergadering van eigenaren is vastgesteld en goedgekeurd.