

## **Vereniging van Eigenaren Zwingliweg 1-119 te Amstelveen**

Dit huishoudelijke reglement geldt voor de appartementen Zwingliweg 1-119 te Amstelveen en is vastgesteld op de algemene ledenvergadering gehouden op **19-03-2015** en dit huishoudelijk reglement vervangt het vorige reglement van 02-01-1992, welke bekend was sectie M nummer 2419.

Het huishoudelijk reglement luidt als volgt:

### **Artikel 1. Inleidende bepalingen:**

1. De termen die in dit huishoudelijk reglement worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die, welke in het splitsingsreglement worden gehanteerd.
2. Waar gesproken wordt over "eigenaren", worden steeds alle bewoners en gebruikers bedoeld, tenzij anders aangegeven.
3. Eigenaren en bewoners van het gebouw worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement op de hoogte te zijn.
4. Dit reglement is in rang ondergeschikt aan het splitsingsreglement, de splitsingsakte en de splitsingstekeningen en modelreglement. Eventuele bepalingen uit dit reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet verbindend.
5. Eigenaren/bewoners zijn ervoor verantwoordelijk dat hun bezoekers, leveranciers of personen die in hun opdracht werkzaamheden verrichten in of aan hun appartement zich houden aan het splitsingsreglement, de splitsingsakte en model reglement en dit reglement.

### **Artikel 2: Gemeenschappelijke gedeelten**

1. Het is verboden daken en overige ruimtes te betreden welke voor een normaal gebruik van het gebouw niet vrij toegankelijk zijn. Zonder toestemming van het bestuur is het niet toegestaan om gemeenschappelijke ruimten anders te gebruiken dan waarvoor zij bestemd zijn.  
Het parkeren en/of neerzetten van voorwerpen of zaken in de gemeenschappelijke ruimten of galerij is niet toegestaan.  
De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat.
2. De gemeenschappelijke ruimten dienen schoon en veilig te worden gehouden, de doorgang mag ook niet versperd worden voor brandweer en ambulance of rolstoelen. Ook is het niet toegestaan om bijv. (groot) onderhoud te plegen aan fietsen, brommers, scooters, motoren etc. binnen de algemene ruimten of om deze ruimten te gebruiken als werkplaats.
3. Het is niet toegestaan om de gezamenlijke hallen en gangen te gebruiken voor het opslaan van goederen, zoals (brom)fietsen, motoren of ander soortige voertuigen, kinderwagens, huishoudelijk afval, plantenbakken etc. Het plaatsen van (brom)fietsen en of andere voertuigen dienen te geschieden in de daarvoor bestemde boxen en op andere daarvoor bestemde parkeerplaatsen, tevens is het niet toegestaan uw fiets of bromfiets/scooter vast te zetten aan afvoerpijpen van regenwater van de flat.

4. Het bestuur heeft het recht om onbeheerd aangetroffen goederen te (doen) verwijderen en de eventuele kosten te verhalen op degene die ze in de algemene ruimtes heeft achtergelaten. Het bestuur zal als dan de eigenaar/bewoner eerst in de gelegenheid stellen om de goederen te verplaatsen, tenzij er naar mening van het bestuur direct gevaar is voor bewoners of bezoekers van Zwingliweg. Als de eigenaar van de goederen zich niet meldt en geen naam en adres heeft achtergelaten op de goederen gaat het bestuur er vanuit dat deze afstand heeft gedaan van de goederen.

5. Eigenaren/bewoners onthouden zich van het bevuilen of beschadigen van de gemeenschappelijke ruimten in welke vorm ook, zulks met inbegrip van het plaatsen van kennisgevingen of andere afbeeldingen.

De eigenaar die daarmee in strijd handelt, wordt door het bestuur gelast zulks zelf ongedaan te maken. Het bestuur kan professionele derden inschakelen indien de reiniging door de eigenaar naar het oordeel van het bestuur niet afdoende is. De kosten zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.

6. Het is niet toegestaan energie af te nemen van de gemeenschappelijke energie voorzieningen, voor welk doel ook.

7. Het is niet toegestaan aan of tegen de buitengevels/balustrades verlichting, banieren, vlaggen reclame- aanduidingen, antennes, schotels, zonnepanelen en andere apparatuur of voorwerpen aan te brengen. Het ophangen van wasgoed aan de buitenzijde van de balkons is niet toegestaan.

8. Het is verboden te roken in de gemeenschappelijke ruimten.

9. Teneinde de uniformiteit te waarborgen mogen naamplaatjes bij het belpaneel uitsluitend via de vereniging worden verstrekt. Naamplaatjes voor nieuwe eigenaren worden voor rekening van de vereniging verstrekt. Vervangende / gewijzigde naamplaatjes worden tegen kostprijs door de vereniging verstrekt.

10. iedere eigenaar of gebruiker is tevens verplicht bij te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw.

11. indien gebreken aan het gebouw geconstateerd worden, dienen deze onmiddellijk te worden gemeld bij het bestuur van de vereniging.

12. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze geen overlast veroorzaken. Het is niet toegestaan uw huisdier (honden of katten) los te laten lopen in openbare ruimten, dit geldt zeker voor de galerij, lift, lift hal en box gangen. Indien een huisdier overlast bezorgt, kan het bestuur uit eigen beweging of op verzoek de betreffende eigenaar / bewoner verplichten om maatregelen te nemen, waaronder een (gedeeltelijk) verbod. Een dergelijke maatregel wordt schriftelijk door het bestuur aan de eigenaar / bewoner bekend gemaakt en treedt na vier weken in werking. De eigenaar / bewoner kan gedurende vier weken na de dag waarop de eigenaar van de maatregel kennis heeft genomen of heeft kunnen nemen schriftelijk aan de algemene vergadering vragen de maatregel van het bestuur in te trekken of te wijzigen. De maatregel wordt opgeschort totdat de algemene vergadering heeft besloten. De maatregel treedt als dan in werking voor zover deze door de vergadering bij volstrekt meerderheidsbesluit wordt bekrachtigd. De vergadering is bevoegd aan haar besluit nader voorwaarden te

verbinden. Het niet opvolgen van de officiële waarschuwingen kan leiden tot een boete ( zie artikel 8 )

### **Artikel 3. Gebruik privé gedeelten:**

1. Iedere eigenaar is verplicht het bestuur tijdig en schriftelijk te informeren over in gebruik geving of verhuur van een privé-gedeelte. De huurdersverklaring dient voor of bij het sluiten van de huurovereenkomst door de gebruiker te worden ondertekend en dient door de eigenaar onverwijld aan het bestuur te worden overhandigd.
2. Commerciële exploitatie van een appartement met de bestemming 'woning' is niet toegestaan. Onder commerciële exploitatie wordt onder meer verstaan gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden het bieden van short stay, bed and breakfast en logies-verblijf.
3. Het gebruiken of doen gebruiken van een appartement is in strijd met de goede zeden of openbare orde, onder meer door het bieden van gelegenheid tot het gokspel, de productie, verwerking en/of handel in (soft-)drugs en/of prostitutie is niet toegestaan.
4. Het is verboden in privé gedeelten brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, grote hoeveelheden vuurwerk en andere zaken te hebben welke een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om het gebouw.
5. Het is verboden op onoordeelkundige wijze wijzigingen in de elektrische of gasinstallatie in het privé gedeelte aan te brengen.
6. Open vuur (daaronder niet begrepen kooktoestellen op gas) is niet toegestaan in de privé gedeelten. In de privé gedeeltes en op balkons is uitsluitend het gebruik van elektrische barbecues toegestaan.
  - a. Het is evenmin toegestaan een open haardinstallatie aan te leggen die voorziet in open vuur.
  - b. Een haardinstallatie die niet voorziet in open vuur is slechts toegestaan na voorafgaande toestemming van de vergadering.Aan die toestemming kunnen nadere voorwaarden verbonden worden.
7. Het is niet toegestaan een mechanische afzuigkap aan te brengen op het kanaal van het centrale afzuigstelsel.
8. Het bestuur kan toestemming verlenen aan een eigenaar tot het plaatsen van vaste of beweegbare glazen afscherming van zijn balkon, mits het een zgn. inpandig balkon betreft. Aan de toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden, waaronder het niet aantasten van architectonisch aanzicht van het pand (zo zijn bijv. van buiten zichtbare kozijnen niet toegestaan) en het aantonen dat de constructie a) de structurele sterkte van het gebouw niet aantast en b) bestand is tegen de weersomstandigheden rekening houdend met de hoogte van het balkon.



De eigenaar dient de vereniging te vrijwaren voor schade veroorzaakt door of vanwege de constructie.

9. Wat betreft het appartementsrechten rechtgevend op uitsluitend het gebruik van de bergingen geldt dat: Elke berging bestemd is om te worden gebruikt voor het opslaan van goederen.

Het zal niet zijn toegestaan in de bergingen brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen op te slaan of doen opslaan.

Wat betreft de appartementsrechten rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de garages geldt dat: elke garage is om te worden gebruikt voor het stallen van een personenauto of caravan.

Het is de eigenaren en gebruikers verboden in de garages onderhoud aan hun auto's te plegen zoals olie verversen en dergelijke, tevens is het niet toegestaan de auto in de garage te wassen en de garage als opslagplaats te gebruiken van goederen of meerdere voertuigen of onderdelen.

#### **Artikel 4. Koop, verkoop en in gebruik geven van het appartement recht**

Het is de eigenaren/gebruiker niet toegestaan:

- 4.1 Het appartement anders te gebruiken dan voor bewoning. Het uitoefenen van een bedrijf in het appartementen complex is slechts toegestaan als dit geen overlast veroorzaakt binnen het complex en het de overige bewoners niet stoort,
- 4.2 het appartementsrecht in gebruik te geven zonder schriftelijke toestemming van het bestuur. Indien de eigenaar zonder toestemming van het bestuur het appartement in gebruik geeft kan er een boete van € 1.000,- per maand worden opgelegd. De gebruiker is te allen tijde verplicht zich te houden aan de statuten en het HR. Mocht de gebruiker in overtreding zijn, kan het bestuur de eigenaar een boete geven van € 250 euro per gebeurtenis of dan wel per dag, zolang de overtreding voortduurt (zie ook artikel 8 ).

#### **Artikel 5. Geluidshinder:**

1. Tussen 22.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens van maandag t/m zaterdag en op erkende zon- en feestdagen van 22:00 uur t/m 12:00 uur is lawaai veroorzakende activiteiten zoals boren, timmeren en zagen, en het storend gebruik van geluidsapparatuur, tv's en muziekinstrumenten verboden.
2. Het is de plicht van elke eigenaar / bewoners om ook buiten de in het vorige lid genoemde tijdstippen het veroorzaken van lawaai dat tot overlast leidt te voorkomen. Overlast veroorzakende werkzaamheden dienen minimaal een week van te voren te worden aangekondigd in beide liften en het publicatiebord in de lift hal op de begane grond.
3. Indien de eigenaar/gebruiker een muziekinstrument bespeelt dient hij zodanige maatregelen te treffen dat de omwonende daarvan geen hinder ondervinden.
4. De vloerbedekking van privé-gedeelte dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluid zo veel mogelijk wordt tegen gegaan. Iedere eigenaar en/of gebruiker van een privé-gedeelte is gerechtigd daarin parketvloeren of andere harde vloerbedekking, met uitzondering van na te melden stenen vloer, te hebben, mits

gelegen op een voldoende geluidsabsorberende onderlaag waardoor contactgeluid zoveel mogelijk worden vermeden.

Het is echter niet toegestaan een stenen vloer aan te brengen tenzij dit geschied op een zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars en/of gebruikers.

Onverminderd het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de vorenbedoeld modelreglement, zijn verbouwingen door de eigenaar/gebruiker van hun privé-gedeelte slechts toegestaan met schriftelijke toestemming van de vereniging van eigenaars.

Zij zijn gerechtigd vooraf en op kosten van de aanvrager bouwtechnisch advies in te winnen.

Het bedoelde in dit artikel betreft uitsluitend werkzaamheden aan vloeren en uitbreken van muren en kozijnen.

#### **Artikel 6: service kosten:**

De voorschot bedragen (servicekosten) dienen bij vooruitbetaling op de eerste dag van de maand te zijn voldaan door storting op de bankrekening van de vereniging.

Bij latere betaling wordt een procent ( 1% ) rente in rekening gebracht met een minimum van € 5,- per maand, onverminderd het onder i van voorgemelde splitsingsakte.

#### **Artikel 7. Uitgaven door bestuur VvE**

- 7.1 Het maximale bedrag, waartoe het bestuur van de Vve Zwingliweg onderhoudswerkzaamheden kan opdragen zonder machtiging van de vergadering is vijf duizend euro ( € 5000,--)
- 7.2 Het maximale bedrag voor het doen van uitgaven waarvoor geen gekwalificeerde stemeenheid in de vergadering nodig is, is zeven duizend vijfhonderd euro (€ 7500,-- ).
- 7.3 Het bestuur behoeft in artikel 41 lid 4 van vorenbedoeld modelreglement bedoelde machtiging van de vergadering slechts indien het belang de som van drie duizend vijfhonderd ( € 3500,--) te boven gaat.
- 7.4 Het maximale bedrag tot waarvoor het bestuur voor het aangaan van verbintenissen geen machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering als bedoeld in artikel 41 lid 5 van vorenbedoeld modelreglement is zeven duizend vijfhonderd euro (€ 7500,-- ).
- 7.5 De eigenaar dient bij voorgenomen vervreemding van zijn appartementsrecht het bestuur van voorgemelde vereniging tijdig in kennis te stellen van het tijdstip van vervreemding onder opgave van naam ( namen) van de nieuwe eigenaar(s).

#### **Artikel 8: Overtredingen, aansprakelijkheid, procesvolmacht**

Daar waar de leden zich niet houden aan het reglement, zal het bestuur passende maatregelen nemen en de eventuele hieruit voortvloeiende kosten zullen voor rekening van de veroorzaker komen. Voor overtredingen zie onderstaand:  
Het niet houden aan de gestelde regels van het huishoudelijk reglement kan leiden tot een sanctie. De incassokosten komen geheel voor de rekening van de bewoner of de dader. De boetes variëren en zullen door het bestuur worden vastgesteld.

Bij het vaststellen van de sanctie zullen factoren als aard en duur van de overtreding een belangrijke rol spelen. Een eenmaal vastgestelde sanctie zal voor een iedere volgende overtreder hetzelfde zijn. De lijst met vastgestelde sanctie per overtreding is op te vragen bij het bestuur.

Na een overtreding volgt een drie stappen plan:

1. brief met vermelding van de aard van de overtreding en het verzoek om deze te beëindigen,
2. brief met ingebrekestelling betreffende punt 1
3. brief met laatste waarschuwing en bepaling van de boete bij niet opvolgen van de sommering.
4. Het bedrag van de boetes bedraagt: maximaal € 75,-- per overtreding, tenzij anders is bepaald. Het bestuur kan de boete verhogen tot maximaal € 100,-- bij een tweede overtreding binnen een jaar en tot maximaal € 125,-- bij een derde of volgende overtreding binnen een jaar. Ieder eigenaar is aansprakelijk voor alle schade en ander nadeel welke de VvE lijdt als gevolg van een overtreding van dit reglement, ook ingeval geen boete wordt opgelegd.

Het bestuur kan van bovenstaande bedragen afwijken en andere bedragen vast stellen als naar de mening van het bestuur de eigenaar/bewoner na herhaaldelijke verzoeken of officiële waarschuwingen, de opgelegde sancties naast zich neer legt.

Boetes en schades krachtens dit reglement zijn direct opeisbaar verschuldigd.

Betalingen worden niet opgeschort onder verwijzing naar eventuele verzekeraars die de schade vergoeden. Ieder recht op opschorting of verrekening vanwege welke vordering op de VvE ook is uitgesloten.

#### **Artikel 9. Betalingsverzuim**

1. Indien een eigenaar niet voldoet aan diens verplichting om tijdig enig aan de vereniging verschuldigd bedrag te voldoen, kan het bestuur de betreffende eigenaar schriftelijk aanmanen en alsnog een termijn verlenen van 20 dagen om alsnog het verschuldigde te voldoen. Het bestuur is alsdan gerechtigd een bedrag aan administratiekosten van ten hoogste € 30,- of een ander door de vergadering te bepalen bedrag per verschuldigde (termijn-)betaling in rekening te brengen in aanvulling op het verschuldigde bedrag.
2. Indien de betreffende eigenaar 20 dagen na de schriftelijke aanmaning nog niet betaald heeft is het bestuur gerechtigd de incasso van het verschuldigde uit te besteden aan een daarin gespecialiseerde derde, zoals een deurwaarder, advocaat of incassobureau. Ingeval van doorlopende betalingsachterstanden kunnen opvolgende betalingsachterstanden direct uit handen gegeven worden.
3. Indien een ontvangen incasso wordt gestorneerd, wordt dit aangemerkt als betalings-verzuim. De termijnen als hiervoor genoemd gaan lopen vanaf de datum van de storno.

4. Het bestuur is bevoegd de in lid 1 en 2 genoemde handelingen te delegeren aan de beheerder. Als dan zal de beheerder ieder gebruik van deze gedelegeerde bevoegdheden onverwijld melden aan het bestuur.

**Artikel 10: Overig**

10.1 De eigenaars/gebruikers dienen er gezamenlijk zoveel mogelijk toe bij te dragen dat de gemeenschappelijke ruimte schoon en netjes wordt gehouden.

10.2 Daar waar dit reglement geen uitsluitel kan bieden, zal het bestuur een beslissing nemen naar redelijkheid en billijkheid.

10.3 Daar waar de leden zich niet houden aan het reglement, zal het bestuur passende maatregelen nemen en de eventuele hieruit voortvloeiende kosten zullen voor rekening van de veroorzaker komen.

Voor overtredingen zie artikel 8

Voor alle vragen en/of opmerking kan de eigenaar/bewoner zich richten tot het bestuur, te bereiken via e-mail [vvezwingliweg@outlook.com](mailto:vvezwingliweg@outlook.com)