

Beoordeling beleidsnotitie

Pieter de Hoochstraat te Amsterdam



Documentnummer: 24MUN201R1V1.0

Datum: 18-11-2024

Opsteller: Bart Veenstra

T 085 - 06 08 760

M 06 -24 90 63 64

E Bart@stravea.nl

W Stravea.nl



Inhoud

1	Inleiding	3
1.1	Wet- en regelgeving	3
1.2	Toegepaste documenten en literatuur en tekeningen	3
1.3	Versie beheer	3
2	Beoordeling beleidsnotitie	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Aanpak	4
2.3	Conclusie	4
2.4	Voorstel aan de ALV	5
2.5	Fietsenstalling	5
	Bijlage 01 - Brandveiligheid verkeersruimte	6
	Bijlage 02 – Zorgplicht	7
	Bijlage 03 – Vrije doorgang	8
	Bijlage 04 – Beleidsnotitie	9



1 Inleiding

De aanleiding voor deze rapportage is dat er een beoordeling van de beleidsnotitie dient te worden opgesteld of de inhoud van deze notitie voldoet aan de gestelde wetgeving.

De onderdelen m.b.t. de brandveiligheid dienen in overeenstemming te zijn met de huidige regelgeving.

1.1 Wet- en regelgeving

Op het gebouw is de volgende wet- en regelgeving van toepassing:

- Besluit Bouwwerken Leefomgeving 2024

1.2 Toegepaste documenten en literatuur en tekeningen

Voor de uitwerking van dit IPB is gebruik gemaakt van de volgende tekeningen:

- Beleidsnotitie privégebruik lifthallen d.d. 30-04-2024

1.3 Versie beheer

Document	Versie	Datum	Omschrijving/wijziging
24MUN201	1.0	18-11-2024	



2 Beoordeling beleidsnotitie

In de onderstaande paragrafen wordt per onder de beleidsnotitie beoordeeld op de brandveiligheidsaspecten. Per paragraaf wordt het hoofdstuk beoordeeld. De benaming van de paragraaf komt overeen met het hoofdstuk van de beleidsnotitie.

2.1 Inleiding

Bij de omschrijving van “1.4 functie van de lifthal” staat beschreven dat een lifthal onderdeel uitmaakt van de noodvluchtroute. Conform het Bbl wordt het gebruiken van een lift niet gezien als een vluchtroute. Echter kan de lifthal wel een onderdeel uitmaken van de vluchtroute wanneer deze ruimte toegang geeft tot het noodtrappenhuis. De inzet van de brandweer ten tijde van een calamiteit zal waarschijnlijk plaatsvinden via het trappenhuis en niet via een lift.

2.2 Aanpak

In dit hoofdstuk zijn geen opmerkingen over het beleidsstuk.

2.3 Conclusie

De conclusie dat de brandveiligheid belangrijk is wordt door de bewoners gedeeld en dat is een positief gegeven. Brandveiligheid heeft te maken met de brandbaarheid van de materialen en goederen die aanwezig zijn in de lifthal en het trappenhuis, maar ook voor de vluchtveiligheid en inzet van de brandweer. Wanneer goederen struikelgevaar oplevert belemmert dit de ontvluchting en de inzet van de brandweer.

In dit hoofdstuk wordt besproken wat men in enkele situaties accepteert en in andere situaties niet accepteert. Er zijn verschillende meningen wat acceptabel is en wat niet acceptabel is.

In het Bbl (regelgeving) artikel 6.15a wordt uitspraak gedaan wat is toegestaan in gemeenschappelijke verkeersruimtes in woongebouwen. Dit is van toepassing op ieder bestaand woongebouw in Nederland. Dit is ook van toepassing voor het stallen van scootmobielen.

De definitie van een verkeersruimte is: *“ruimte voor het bereiken van een andere ruimte, die niet ligt in een verblijfsgebied of in een functiegebied, een toiletruimte, een badruimte of een technische ruimte”*.

De definitie van gezamenlijk is: *Een gedeelte van een bouwwerk, een ruimte of een voorziening die ten dienste staat van meer dan één gebruiksfunctie is aangemerkt als gemeenschappelijk. Dit gedeelte, deze ruimte of deze voorziening maakt deel uit van alle daarop aangewezen gebruiksfuncties.*

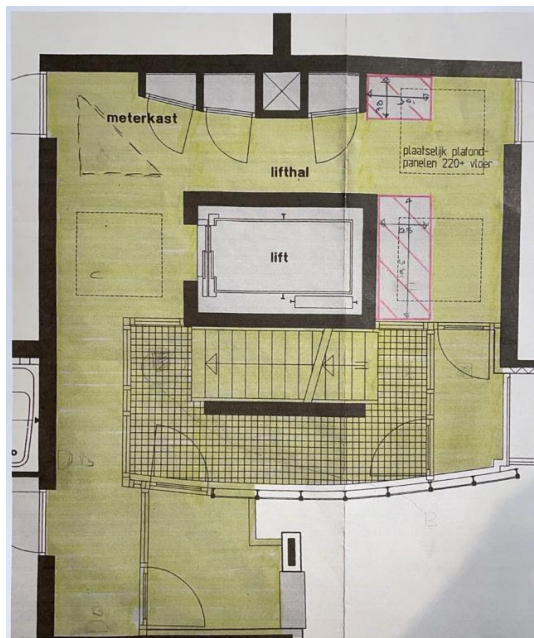
De eisen van artikel 6.15a in Bbl zijn weergegeven in **Bijlage 01**.

Het opslaan van goederen in vluchtroutes is hierbij ook niet toegestaan omdat er niet wordt voldaan aan de algemene zorgplicht in woongebouwen.

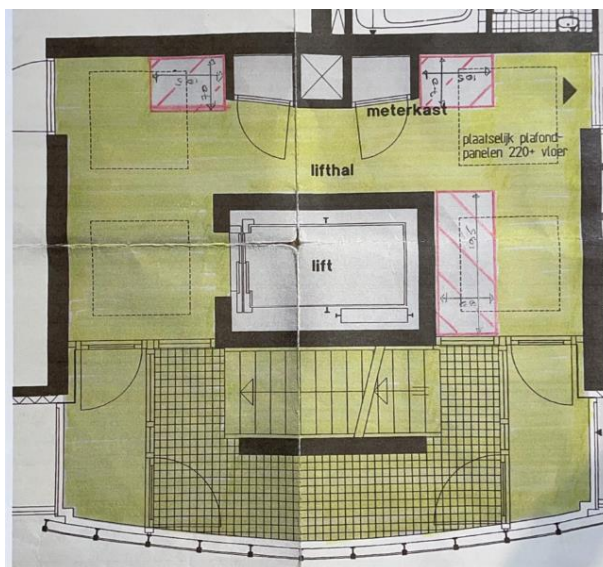
Dit is beschreven in artikel 6.4 van het Bbl, zie **Bijlage 02**.

2.4 Voorstel aan de ALV

In dit hoofdstuk wordt de vrije ruimte weergegeven op tekeningen welke zijn toegevoegd. In het Bbl wordt beschreven dat de vrije ruimte in woongebouwen ten minste 0,85 meter beschikbaar dient te zijn. Dit is beschreven in artikel 6.23a van het Bbl, zie **bijlage 03**.



Tekening 01 situatie lifthal kolom 21/23/25



Tekening 02 situatie lifthal kolom 13/15 en 17/19

Wat betreft de overige zaken met betrekking tot aankleding en voorwerpen wordt verwezen naar artikel 6.15a van het Bbl (zie bijlage 01). Een aantal genoemde voorstellen zoals kasten en stoelen zijn niet toelaatbaar wanneer deze in een gemeenschappelijke verkeerruimtes bevinden.

2.5 Fietsenstalling

Zoals in voorgaande paragrafen is beschreven zijn fietsen niet toelaatbaar in gemeenschappelijke verkeerruimtes van een woongebouw.



Bijlage 01 - Brandveiligheid verkeersruimte

Bbl Artikel 6.15a

1. In een gemeenschappelijk verkeersruimte van een woongebouw waardoor een vluchtroute voert zijn geen brandgevaarlijke objecten aanwezig. Onder brandgevaarlijke objecten worden in ieder geval verstaan:
 - a. meubilair;
 - b. fietsen en scootmobielen;
 - c. afvalstoffen en kratten; en
 - d. decoratie.
2. In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder a en d, is meubilair en decoratie toegestaan als het:
 - a. van metaal, steenachtig materiaal of glas is;
 - b. materiaal dat onbrandbaar is volgens NEN 6064; of
 - c. materiaal dat voldoet aan brandklasse A1 als bedoeld in NEN-EN 13501-1.
3. Het is eerste lid is niet van toepassing op:
 - a. objecten voor bewegwijzering en informatie aan de bewoners;
 - b. een foto, een schilderij of een andere afbeelding met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² bij de toegang van een woning; en
 - c. een deurmat met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² bij de toegang van een woning



Bijlage 02 – Zorgplicht

Bbl artikel 5.4

Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat als gevolg van het gebruik een van de volgende situaties kan ontstaan, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om te voorkomen dat:

- a. brandgevaar wordt veroorzaakt;
- b. bij brand een gevaarlijke situatie wordt veroorzaakt;
- c. de melding van, alarmering bij of bestrijding van brand wordt belemmerd;
- d. het gebruik van vluchtmogelijkheden bij brand wordt belemmerd;
- e. het redden van personen of dieren bij brand wordt belemmerd; en
- f. er op een andere manier gevaar voor de brandveiligheid ontstaat of voortduurt.



Bijlage 03 – Vrije doorgang

Bbl artikel 6.23a

In een gemeenschappelijk verkeersruimte van een woongebouw waardoor een vluchtroute voert zijn geen objecten aanwezig die het vluchten belemmeren. Onder objecten die het vluchten belemmeren worden in ieder geval verstaan objecten waardoor de bouwkundige vrije breedte van de verkeersruimte wordt ingeperkt, tenzij er ten minste een beschikbare breedte van 0,85 m overblijft.



Bijlage 04 – Beleidsnotitie

Beleidsnotitie privégebruik van de lifthallen.

1. Inleiding

1.1 Doel van deze beleidsnotitie

Doel van deze notitie is de kaders vast te leggen waaronder het privégebruik van de lifthallen is toegestaan. Het vervangt hiermee het tot nu toe nooit geformaliseerde “gedoogbeleid”.

1.2 Aanleiding

De lifthallen worden in toenemende mate gebruikt voor privédoeleinden. Dit varieert van een enkel schilderijtje, een stoel, kastje of kapstok tot het stallen van fietsen of wandvullende kasten voor boeken of huisraad. Elke vorm van privégebruik van de lifthallen is echter in strijd met het Huishoudelijk Reglement. Dit is daarmee een aandachtspunt voor het Bestuur, mede omdat wij ook door leden daarop worden aangesproken. De feitelijke situatie in het privégebruik van de lifthallen maakt het noodzakelijk dat helderheid wordt gegeven of enige vorm van privé medegebruik acceptabel is en, zo ja, onder welke voorwaarden.

1.3 Huishoudelijk Reglement en gedoogbeleid

Het Huishoudelijk Reglement is helder over privégebruik van deze collectieve ruimte: *privégebruik is niet toegestaan tenzij de Algemene Ledenvergadering er toestemming voor heeft gegeven*. (een kopie van het betreffende artikel 11 is bijgevoegd).

Tot nu toe is door het Bestuur een gedoogbeleid gevoerd: “een enkel kunstwerk, kastje, stoel of kapstok om de hal wat aankleding te geven is aanvaardbaar mits de bewoners van de betreffende lifthal er onderling mee kunnen instemmen en een vrije en veilige doorgang niet belemmerd wordt”. Een dergelijk beleid is echter nooit besproken met en door de ALV geformaliseerd.

1.4 Functie van de lifthallen

De primaire functie van de lifthallen is toegang te geven tot de woningen, de liften, het noodtrappenhuis, de binnentuin en het voorplein i.c de “straat”. Het is dus primair personen-verkeersruimte.

In combinatie met het noodtrappenhuis is het, ingeval van een calamiteit in of om de woning of het gebouw, ook de noodvluchtroute en toegangsroute voor nooddiensten (brandweer, politie, ambulancepersoneel). Daarom is in het HR het aspect van een vrije (dus veilige doorgang) ook expliciet vastgelegd.

2. Aanpak

Om tot een beleidsvoorstel te komen over het privégebruik van de lifthallen heeft het Bestuur een aantal stappen gezet:

2.1 Inventarisatie

Om een goed beeld te krijgen van het gebruik van de lifthallen heeft het Bestuur het gebruik van alle hallen geïnventariseerd en op foto vastgelegd. Deze inventarisatie is gedaan in oktober 2023. Uiteraard is het een momentopname, maar het geeft wel een beeld van de diverse wijzen waarop de

lifthalen worden gebruikt. Deze inventarisatie is gepubliceerd op de website van de VvE www.pieterdehooch.nl.

2.2 Enquête

Aan alle VvE leden is een enquête toegestuurd met het verzoek om hun opinie te geven over het gebruik van de lifthalen en het daarin voorgestane beleid van de VvE.

Het resultaat van deze enquête is eveneens gepubliceerd op de website van de VvE www.pieterdehooch.nl.

2.3 Gesprekken met eigenaren

Met een aantal eigenaren/bewoners zijn individuele gesprekken gevoerd over hun gebruik van de lifthal, onderliggende argumenten voor dit gebruik en hoe zij aankijken tegen hun gebruik in relatie tot het HR.

2.4 Rondgang met schoonmaker

Met de schoonmaker van ons gebouw is een ronde langs een aantal lifthalen gemaakt om een beeld te krijgen welk soort situaties een belemmering zijn voor efficiënt schoonmaken.

2.5 Advies huisschilder

Aan de hand van een concrete situatie is aan Pover, ons huisschilder, gevraagd een indicatie te geven welke kosten gemoeid zijn met het herstel van boorgaten in een lifthal.

3. Conclusies op basis van inventarisatie, enquête en gesprekken

Uit de bovengeschetste aanpak komt een volgend beeld naar voren.

3.1 Veiligheid

Vrijwel alle respondenten vinden dat te allen tijde een vrije en veilige doorgang (de primaire functie van de lifthalen) gegarandeerd moet zijn. In een enkele reactie wordt ook aangegeven dat dit (vanzelfsprekend) ook geldt voor het noodtrappenhuis. In een aantal reacties wordt ook uitdrukkelijk het aspect van brandveiligheid genoemd t.o.v. voorwerpen die in de hal geplaatst worden.

3.2 Een kunstwerk aan de muur of een object ter aankleding

Door een belangrijk deel van de eigenaren/bewoners worden de lifthalen behalve als algemene ruimten, hoewel in strijd met de formele status, toch ook ervaren als een semi-privéruimte, een soort voorportaal van de eigen woning. De vormgeving van de lifthalen wordt als “steriel” ervaren en er is daarom behoefte om de lifthal wat aan te kleden en daarmee invulling te geven aan het gevoel dat de lifthal het voorportaal van de eigen woning vormt. Dit komt tot uitdrukking in de ruime meerderheid van de leden die vinden dat het mogelijk moet zijn een kunstwerk op te hangen. Tevens vindt een meerderheid ook dat het mogelijk moet zijn een kastje, kapstok of stoel te plaatsen.

Een aantal eigenaren is hier echter zeer uitdrukkelijk op tegen, ze waarderen juist de neutrale uitstraling van de lifthalen en wensen “niet geconfronteerd te worden met de smaak en spullen van andere bewoners”. Anders gezegd: wat privé is hoort achter de voordeur.

3.3 Esthetiek en kwaliteit

De reacties op de vraag over het aspect esthetiek en kwaliteit drukken uit dat een ruime meerderheid van de respondenten vindt dat geplaatste of gehangen objecten van een zeker esthetisch of artistiek niveau moeten zijn. De grote vraag is echter hoe dat te objectiveren: “over smaak valt niet te twisten”. Daarom wordt er in een aantal reacties dus ook expliciet verwezen dat er hierover dus ook overeenstemming moet zijn met de medebewoner(s) van de lifthal.

3.4 Opslag van huishoudelijke spullen

Een ruime meerderheid geeft aan een dergelijke vorm van gebruik niet aanvaardbaar te vinden. Uit de inventarisatie blijkt dat de hal door enkele bewoners ook wordt gebruikt voor het opslaan van huishoudelijke spullen zoals speelgoed, sportartikelen, boeken, of bouwmaterialen. Dit al dan niet ondergebracht in een bijna wandvullende kast. Het is een vorm van gebruik dat veel verder gaat dan het aankleden, verfraaien van het halinterieur.

Bezwaren tegen deze vorm van gebruik zijn: risico voor belemmering van een veilige en vrije doorgang, rommel, functionele privatisering, aantasting brandveiligheid. Opslag van huishoudelijke spullen dient te gebeuren in de woning en berging.

Een aantal respondenten geeft aan deze vorm van gebruik aanvaardbaar te vinden mits uit het zicht en netjes ondergebracht in een kast.

In een enkele reactie wordt een uitzondering gemaakt voor rolstoelen en rollators.

3.5 Stallen van fietsen

Uit de inventarisatie blijkt dat in een aantal lifthallen ook fietsen worden gestald.

Een ruime meerderheid van de respondenten vindt dat er geen fietsen in de lifthal mogen worden geplaatst. Daarbij wordt gesteld dat een fiets thuishoort in de fietsenstalling, de eigen berging of buiten op het voorplein. Uit een aantal schriftelijke en mondelinge reacties blijkt dat dit wel als wenselijke situatie wordt onderschreven maar dat het “gemakkelijker gezegd dan gedaan is”. Er wordt op gewezen dat er een structureel tekort aan stallingsruimte is en zowel de eigen berging als de fietsenstalling in de kelder niet gemakkelijk toegankelijk zijn.

In paragraaf 8 wordt nader ingegaan op dit onderwerp.

3.6 Afstemming met medebewoners

Het overgrote deel van de respondenten vindt dat privégebruik van de lifthal altijd afgestemd moet worden met de medebewoners van de hal.

Het is natuurlijk een uitgangspunt waar nauwelijks iemand het mee oneens kan zijn. De vraag is echter: wanneer is er sprake van een goede afstemming, wat gebeurt er wanneer er geen overeenstemming is, wat te doen wanneer er nieuwe burens zijn gekomen?

3.7 Efficiënt schoonmaken

Hierover zijn de leden die hebben gereageerd het zeer uitgesproken eens.

Het plaatsen van objecten in de hal mag niet belemmerend zijn voor het efficiënt schoonhouden van de hal. Uit de rondgang en het gesprek met de schoonmaker komt naar voren dat, hoe meer spullen er in de hal staan, hoe lastiger het is om goed schoon te maken. Vanuit het oogpunt van aansprakelijkheid is het niet toegestaan om objecten tijdens het stofzuigen aan te raken met de zuigmond of met de hand te verplaatsen. Er wordt dus omheen gezogen. Losse voorwerpen als planten, schoenen, kinderspeelgoed etc. belemmeren het meest. Naarmate er dus meer spullen

staan of liggen wordt er dus minder goed schoongemaakt en is het aan de eigenaar zelf om dit te doen.

Veel losse rondzwervende spullen over de vloer van de lifthal wordt ook als weinig respectvol ervaren naar hen die de zorg hebben voor het schoonmaken en dit ook graag goed willen doen.

3.8 Verhaal schade

Ook hierover zijn de reacties eensluidend, schade aan muren is voor rekening van de veroorzakende eigenaar.

Met onze huisschilder Pover is bekeken op welke wijze boorgaten in muren en plafonds van de lifthallen het beste kunnen worden hersteld en met welke kostenaspecten rekening moet worden gehouden.

De muren en het plafond zijn voorzien van een afwerklaag met een korrelstructuur. Het dichten van boorgaten moet zodanig gebeuren dat vervolgens, ter plaatste van de beschadiging, ook weer een afwerking met een korrelstructuur kan worden aangebracht. Door het simpelweg dichtsmeren van het gat met wat plamuur of gips verdwijnt de omliggende korrelstructuur onder deze laag en is ook een “onzichtbaar” herstel niet meer mogelijk. Het vraagt dus enige deskundigheid om een dergelijk gat goed te herstellen.

Daarbij moet, na het dichtmaken van de gaten, (vanwege kleurverschil tussen de oude en nieuwe afdeklaag) mogelijk de gehele muurwand opnieuw worden geschilderd.

Pover rekent voor dit soort klussen € 85,- per uur, inclusief BTW, p.p. 2024. Wanneer één (1) boorgat hersteld moet worden en er geen muur overgeschilderd hoeft te worden, is dat de basisprijs. Bij meerdere gaten gaat dit oplopen. Er kan dus een behoorlijk herstelbedrag uit de bus komen afhankelijk van het aantal te repareren gaten.

3.9 De centrale toegangshal

De centrale toegangs- en lifthal op de begane grond is een bijzondere algemene ruimte. Het is in de enquête niet opgenomen als een specifiek onderwerp. In enkele reacties wordt wel gewezen op het specifieke karakter van de algemene toegangshal. Deze entrees zijn voor alle bewoners en bezoekers de algemene en gemeenschappelijke toegang tot het gebouw.

4. Voorstel aan de ALV

Het Bestuur stelt voor om ruimte te bieden voor m.n. het “aankleden” van de lifthallen. De huidige praktijk en ook de respons op de enquête laat zien dat daar behoefte aan is. Dit echter binnen een aantal kaders. Binnen deze kaders hoeft vooraf geen toestemming van de ALV gevraagd te worden. Het is aan het Bestuur om deze kaders te bewaken.

Het Bestuur stelt de volgende kaders voor het privégebruik van de lifthallen te hanteren:

4.1 Onbelemmerde en veilige loop- en vluchtroute moet gegarandeerd zijn

De primaire functie van lifthallen en trappenhuis is verkeersruimte voor personen én veiligheidsroute in geval van calamiteiten. Bij calamiteiten is het noodzakelijk dat hulp- en reddingsmedewerkers goed overzicht hebben en zich met al hun materieel onbelemmerd door de hal moeten kunnen bewegen. Het betreft bijvoorbeeld ambulancepersoneel met brancards en medische apparatuur of brandweerploegen in beschermende kleding met zuurstoffles met forceer- blus- en reddingsmaterieel. Deze bewegingsvrijheid moet ook gegarandeerd zijn bij slecht zicht als gevolg van uitval van de verlichting of rookontwikkeling. De ruimte die hiervoor vrijgehouden moet worden is in geel weergegeven op de bijgevoegde tekeningen 1 en 2. In de op deze tekeningen aangegeven vrij te houden ruimte mag geen enkel object of voorwerp worden geplaatst. In de overige ruimtes, (in de tekeningen rood gearceerd) is het toegestaan objecten te plaatsen. Het betreft een ruimte achter de

lifthal (90x185 cm) en bij de voordeuren (70x105 cm) met uitzondering van de voordeuren van de appartementen 23 en 25.

De noodtrappenhuizen, de omlopen, de toegangsruimtes tussen trappenhuis en (lift)hal, van de begane grond t/m de 8^e verdieping, moeten te allen tijde vrijgehouden worden van enig object.

4.2 Het plaatsen van een object ter aankleding buiten de vrij te houden loop- en vluchtroute is toegestaan

In de overige ruimtes (rood gearceerd), dus buiten de als vrij te houden aangegeven ruimtes, is het toegestaan om objecten te plaatsen mits deze stevig en stabiel op de vloer geplaatst zijn.

Hierbij kan gedacht worden aan een tafel, stoel of kastje. Objecten met een kleine en lichte voet ten opzichte van de lengte en gewicht mogen dus niet geplaatst worden.

Een kapstok is mogelijk mits deze, wanneer volgehangen, ook echt stevig en stabiel op de grond staat. Te plaatsen objecten moeten voldoende brandveilig zijn. Gemakkelijk brandbare en licht ontvlambare spullen mogen niet geplaatst worden.

Deze rood gearceerde ruimtes staan ter beschikking aan alle bewoners van de betreffende lifthal.

Omdat de te plaatsen objecten bedoeld zijn om de lifthallen aan te kleden, dient dit ook herkenbaar zijn in de vormgeving en materiaalkwaliteit. Ze moeten dus van een hoogwaardige kwaliteit zijn qua vormgeving en materiaal.

Objecten als een stoel, tafel of kapstok mogen niet groter zijn dan 80x 80 cm. Op de plaatsingsruimte bij de voordeuren mag 1 object geplaatst worden, op de ruimte direct achter de liftschacht maximaal 2.

Een wandkast geplaatst tegen de liftwand mag niet dieper zijn dan 50 cm, niet hoger dan 90 cm en niet langer dan 160 cm.

Een wandkast geplaatst in de ruimte bij de voordeur mag niet dieper zijn dan 40 cm, niet hoger dan 90 cm en niet langer dan 105 cm.

Een kapstok moet altijd in een hoek geplaatst worden, bij de voordeur dus in de hoek met de meterkast, bij de achterwand van de lift in de hoek van de liftwand met de glaspui van het noodtrappenhuis.

Een rolstoel, rollator of scootmobiel mag eveneens binnen de, in de bijgevoegde tekeningen rood gearceerde gebieden geplaatst worden. Daarbuiten, dus in het in de tekeningen geel gekleurde gebied, niet.

4.3 Het ophangen van decoraties met een artistieke betekenis is toegestaan

Het is toegestaan schilderijen en foto's als decoratie aan de wand te hangen. Het moeten uitingen zijn met een artistieke betekenis. Uitingen van persoonlijke aard (bijv. vakantiefoto's of persoonlijke artistieke uitingen), aanstootgevend zijn of een persoonlijke mening (bijvoorbeeld een politieke opvatting) etaleren zijn niet toegestaan. Behalve wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in punt 4.4. Objecten moeten ordelijk en symmetrisch en met ruime afstand van elkaar en t.o.v. plafond, vloer en zijwanden opgehangen zijn. Bevestigings- en ophangmateriaal mag niet zichtbaar zijn. Niet meer dan 20 % van het wandvlak mag van decoraties worden voorzien.

4.4 Medebewoners van de hal moeten instemming geven

Voor het plaatsen of ophangen van enig object is altijd vooraf afstemming en instemming van de medebewoners van de betreffende lifthal nodig. Deze instemming moet voor het Bestuur verifieerbaar zijn. Heeft de medebewoner bezwaar tegen het plaatsen of hangen van enig object of de inhoud of vormgeving ervan dan is dat maatgevend en bindend.

Dit geldt ook wanneer er nieuwe bewoners komen wonen. Ook dan moet opnieuw instemming gevraagd worden en gezamenlijk aan het Bestuur gemeld worden.

4.5 Kosten van schade herstel is voor rekening van de veroorzakende eigenaar, het Bestuur is opdrachtgever

Bij verhuizing of verwijdering van een opgehangen of geplaatst object, zullen eventuele beschadigingen door een door het Bestuur aangewezen professioneel bedrijf worden hersteld. Om te kunnen bepalen of herstel aan de orde is worden verhuizingen uiterlijk 14 dagen van tevoren aan de huismeester gemeld. De kosten voor dit herstel zijn voor de verhuizende eigenaar, of in geval van huurders, de verhurende eigenaar. De beoordeling van wat hersteld moet worden is geheel aan het Bestuur.

Het zelf herstellen of door een door de eigenaar/bewoner in te huren bedrijf is niet toegestaan. Om te zorgen dat herstel van boorgaten en andere beschadigingen van muren en eventueel plafonds op een correcte wijze gebeurt, stelt het Bestuur voor dat dit altijd in opdracht van de VvE (i.c. het Bestuur), gebeurt door een professioneel bedrijf.

4.6 Eigenaar is zelf verantwoordelijk voor aanvullende schoonmaak

Eigenaren die enig object plaatsen in de hal moeten accepteren dat dit effect kan hebben op het efficiënt schoonhouden van de hal. Zij zijn in dat geval zelf verantwoordelijk voor aanvullende schoonmaakwerkzaamheden.

4.7 In de centrale hal geen privé-uitingen

De centrale toegangshallen op de begane grond zijn een ruimte van en voor iedereen die er woont of het gebouw bezoekt. Het behoort een ruimte te zijn met een voor alle hallen uniform en neutraal karakter die de algemene signatuur van het gebouw weerspiegelt.

Het is daarom geen ruimte voor persoonlijke toevoegingen of uitingen.

In de centrale toegangs- en lifthallen mag daarom geen enkel object of persoonlijke uiting geplaatst of aangebracht worden.

5. Kader in verhouding tot het Huishoudelijk Reglement (HR).

In het HR is bepaald dat elk privégebruik van de lifthallen uitgesloten is en dat daar alleen, met toestemming van de ALV, van afgeweken mag worden.

Deze beleidsnota geeft, wanneer de ALV er mee in stemt, de ruimte i.c. het kader die de ALV hiervoor biedt. Om te voorkomen dat steeds teruggegaan moet worden naar de ALV wordt voorgesteld om het Bestuur te mandateren om te beoordelen of in concrete situaties voldaan wordt aan dit kader. Met dit kader en de mandatering van het Bestuur om dit te bewaken wordt het tot nu toe gevoerde, maar nooit vastgestelde, gedoogbeleid gepreciseerd en geformaliseerd.

Een kernelement in dit kader is dat bewoners onderling afstemmen en tot overeenstemming komen, uiteraard binnen de grenzen van dit kader. Mocht er geen overeenstemming komen dan kan dit gemeld worden aan het Bestuur. Het Bestuur zal dan bemiddelen, mocht dit niet leiden tot overeenstemming dan beslist het Bestuur. Een Bestuursbesluit is dan bindend voor de betrokken partijen.

Dit mandaat houdt ook in dat, wanneer het Bestuur oordeelt dat een concrete situatie niet past of tot stand gekomen is conform dit kader, ze bevoegd en gemandateerd is om alle stappen te ondernemen om strijdig gebruik tegen te gaan.

Wordt een dergelijke situatie geconstateerd dan begint dit uiteraard met minnelijk overleg met de betreffende eigenaar. Heeft dit geen effect, dan kan de eigenaar een schriftelijke aanschrijving van het Bestuur of de Beheerder krijgen. Mocht dit ook niet effectief blijken, dan kan een juridische rechtsgang in gang gezet worden. Het Bestuur wordt ook hiertoe gemandateerd. Samengevat wordt voorgesteld het Bestuur te mandateren alle te stappen te zetten om het privégebruik van de lifthallen te controleren en zo nodig een juridische procesgang te starten als dat nodig is om dit kader te bewaken.

6. Overgang en handhaving

Wanneer deze beleidsnotitie wordt vastgesteld door de ALV kunnen eigenaren/bewoners zelf beoordelen in hoeverre hun situatie voldoet aan het vastgestelde kader en kunnen daar, waar het niet past, de noodzakelijke aanpassingen verrichten.

Bij vragen of twijfels kunnen ze zich wenden tot het Bestuur voor advies of toelichting. Het Bestuur stelt voor een termijn van max. 3 maanden (na vaststelling van deze beleidsnotitie) te bieden aan eigenaren om hun situatie te laten voldoen aan het vastgestelde kader.

Eigenaren die van mening zijn dat het voor hen onhaalbaar is om binnen deze termijn de noodzakelijke aanpassingen te doen, worden gevraagd om binnen 3 maanden na vaststelling van deze notitie dit beargumenteerd schriftelijk aan het Bestuur te melden. Het Bestuur zal dan in overleg met de eigenaar treden en beoordelen of er redelijke overwegingen zijn om tot een andere overgangstermijn te komen.

Bij eigenaren waar sprake is van een, naar oordeel van het Bestuur, forse afwijking van het vastgestelde kader en zich binnen 3 maanden na vaststelling van het kader niet hebben gemeld bij het Bestuur om tot nadere overgangsafspraken te komen, zullen door het Bestuur schriftelijk benaderd worden en verzocht worden hun situatie op orde te brengen. Dit zal altijd gebeuren met de uitnodiging om hierover met elkaar in gesprek te gaan.

Wanneer na 3 maanden geen aanpassing van een van het kader afwijkende situatie heeft plaats gevonden en geen reactie is gegeven op het verzoek van het Bestuur tot nader overleg, kan het Bestuur besluiten tot een formeel aanschrijvings- en handhavingstraject over te gaan. Dit behoort met zorgvuldige stappen gedaan te worden waarbij de betreffende eigenaar alsnog voldoende ruimte wordt gegeven om de afwijkende situatie op orde te brengen.

Het kader zoals beschreven in deze beleidsnotitie is bedoeld om een situatie waarbij een eigenaar/bewoner de lifthal graag voor langere tijd wil gebruiken om er een meer persoonlijke inkleuring aan te geven.

Het kan soms nodig zijn om voor korte tijd inbreuk te moeten maken op dit kader. Bijvoorbeeld bij een verbouwing. Rommel in de hal is daarbij niet uit te sluiten en soms moeten er ook bouwmaterialen in de hal geplaatst worden.

Een eigenaar moet hiervoor naar medebewoners en het Bestuur wel een overtuigende argumentatie hebben over zowel de reden als termijn van de inbreuk en dient zoveel mogelijk naar de bedoeling van dit kader te handelen.

7. Het fietsenstallingsvraagstuk

Zoals in paragraaf 3.5 is gemeld vindt een ruime meerderheid van de respondenten dat fietsen niet in de lifthallen horen te worden gestald. Er zijn echter zowel schriftelijk als mondeling ook een aantal kanttekeningen bij geplaatst:

- de fietsenberging is overvol, er kunnen niet meer fietsen bij en het is, doordat de fietsenberging zo vol is, moeilijk om je fiets erin of eruit te wurmen.
- de hellingbaan naar de fietsenberging is erg steil, als je wat ouder bent en niet meer zo krachtig, is het een heel gedoe om de fiets over de hellingbaan gemakkelijk naar boven en beneden te krijgen. Zeker wanneer het een wat zware elektrische fiets betreft.

- zowel de toegangsroute naar de eigen berging als de berging zelf is niet ontworpen om gemakkelijk een fiets te stallen. De krappe manoeuvreerruimte en de deur met de dranger, die ook niet goed vast te zetten is in de stand “open”, maken het moeizaam om je fiets in de berging te stallen, zeker bij een wat zware (elektrische) fiets en als je lichamelijk niet meer zo krachtig en flexibel bent.

-wanneer je twee fietsen in de kelderberging stalt is, rekening houdend met enige manoeuvreerruimte, de berging al bijna vol. Er is dan weinig ruimte meer over om ook nog huisraad op te slaan. De oppervlakte van de kelderberging is niet ontworpen om ook fietsen te stallen.

-de stallingsruimte op het voorplein is ook beperkt, daar kunnen nauwelijks fietsen bij. Daarbij is het vanwege het risico van diefstal een weinig aantrekkelijke plek om een dure (elektrische- of sport-) fiets te stallen.

Kortom er is, ook naar mening van het Bestuur, een te kort aan voldoende goed toegankelijke en veilige fietsenstallingsruimte.

Nu is dit een vraagstuk dat niet even snel oplosbaar is. Het Bestuur stelt dan ook voor om gedurende het komende bestuursjaar een onderzoek te doen naar mogelijkheden om extra stallingsruimte te vinden. Zij wil daarbij graag gebruik maken van ideeën die bij leden leven. Op basis hiervan wil het Bestuur dan voor de ALV in 2025 met voorstellen komen hoe dit vraagstuk op te lossen.

Het Bestuur stelt wel voor tot die tijd het stallen van één (1) fiets per lifthal toe te staan op de plek direct achter de liftschacht. Dit uiteraard onder voorwaarde van instemming van de medebewoners. Is er geen overeenstemming dan kan dit gemeld worden aan het Bestuur, waarna het Bestuur (gemotiveerd) beslist.

8. Camera bewakingssysteem

Het Bestuur heeft geconstateerd dat enkele eigenaren een camera of videodeurbel hebben aangebracht. Dit waarschijnlijk om uit veiligheidsgevoelens de hal en eigen toegang te willen monitoren.

Camerabewaking van gemeenschappelijke ruimtes door individuele eigenaren/bewoners is zowel op grond van wettelijke regelgeving als ons eigen privacy beleid niet toegestaan.

Wij kunnen echter begrijpen dat sommige eigenaren vanuit een veiligheidsgevoel willen monitoren wie zich bij de huisdeur meldt of zich ophoudt.

Het Bestuur stelt voor om hiervoor ruimte te geven echter onder strikte voorwaarden:

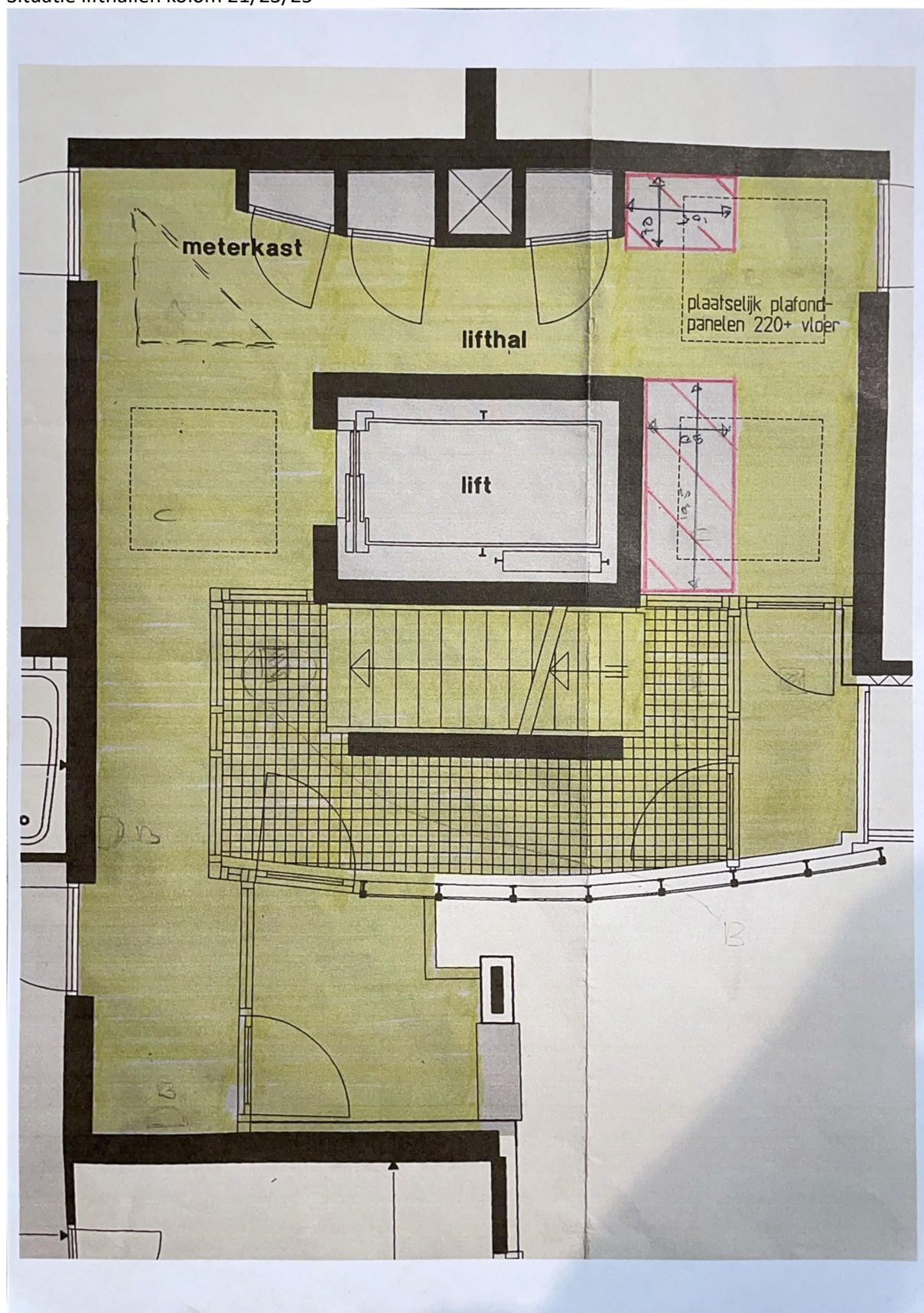
- monitoring mag zich uitsluitend richten op de directe voordeur, waarbij de rest van de hal niet in beeld komt en ook personen die uit de lift komen en niet direct voor de betreffende voordeur staan, niet in beeld komen.
- het videosysteem i.c. de camerafixatie moet zodanig zijn dat aanpassingen tot een verbreding van monitorgebied niet mogelijk is.
- is dit niet mogelijk, bijvoorbeeld bij een videodeurbel, dan zijn systemen die de mogelijkheid bieden om de camerabeelden op te slaan niet toegestaan.
- het voornemen om een camera- i.c. videosysteem te plaatsen wordt gemeld aan het Bestuur. Het Bestuur verifieert of het systeem aan bovenstaande vereisten voldoet.
- het Bestuur meldt jaarlijks aan de ALV bij welk appartement een videosysteem is aangelegd.
- daar waar reeds een videosysteem is aangelegd wordt dit door de betreffende eigenaar/bewoner, binnen 3 maanden na vaststelling van deze beleidsnotitie door de ALV, aan het Bestuur gemeld.
- het Bestuur checkt of het videosysteem voldoet aan bovenstaande vereisten. Zo niet, dan heeft de betreffende eigenaar 3 maanden de tijd om het systeem aan te passen dan wel te verwijderen.

Bij de totstandkoming van de eerste versie van het HR waren privébewakingssystemen nog nauwelijks aan de orde. Het is dus wenselijk het HR op dit punt actueel te maken. Het Bestuur stelt daarom voor om in artikel 11 toe te voegen dat het aanleggen van een privécamerabewakingssysteem niet toegestaan is.

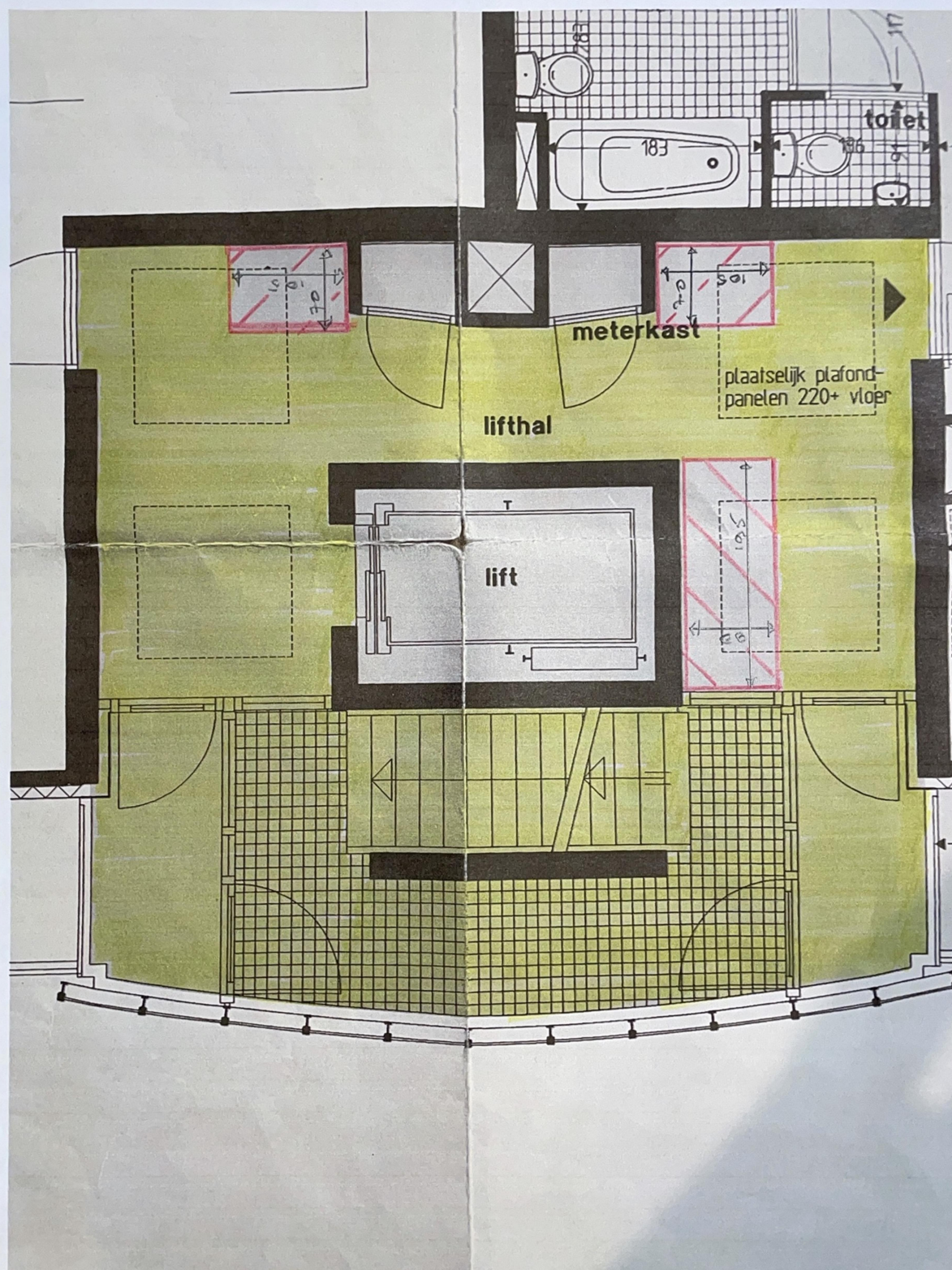
9. De binnentuin

Bij nadere lezing van het Huishoudelijk Reglement bleek dat in artikel 11 bij de opsomming van de gemeenschappelijke ruimtes de binnentuin niet is vermeld. Om helderheid te geven dat de regelgeving in dit artikel ook van toepassing is voor de binnentuin, stelt het Bestuur daarom voor om in het betreffende artikel het begrip “binnentuin” toe te voegen. Daarmee is expliciet helder dat het niet toegestaan is om in de binnentuin privégoederen te plaatsen of op te slaan, tenzij door de ALV hiervoor toestemming is gegeven. Voor de helderheid wordt opgemerkt dat de beide terrassen en het meubilair daarop van en voor de VvE (-leden) zijn.

Tekening 1 Vrij te houden loop- en vluchtroute: geel gemarkeerd
 Situatie lifthallen kolom 21/23/25



Tekening 2: vrij te houden loop- en vluchtroute: geel gemarkeerd
 Situatie kolom 13/15 en 17/19



VvE Pieter de Hooch

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

is iedere eigenaar en gebruiker verboden om vóór negen (9.00) uur en na tweeëntwintig (22.00) uur te verblijven in of op de siertuin.

Gebruikers worden geacht het binnenterrein, stiltegebied, te gebruiken alsof het een ruimte in hun eigen huis is, waar zij mee omgaan als een goed huisvader/moeder. Om dat te waarborgen zijn de onderstaande gedragsregels van toepassing;

- Geluidsoverlast, door stemgeluid en/of elektronische media en/of welke andere oorzaak, wordt vermeden, het gebouw werkt als een klankkast waardoor geluid ook op hogere etages tot overlast kan leiden.
 - Afval van bewoners of hun kind(eren), ruimt de veroorzaker zelf op, zodat de binnentuin te allen tijde een schone en opgeruimde ruimte is.
 - Speelgoed van kind(eren) en/of dat van andere kinderen, ook dat zij geleend hebben, ruimt de verantwoordelijke bewoner zelf op en plaatst dit (binnen) uit het zicht. De verantwoordelijke bewoner laat het niet onbeheerd liggen tot de volgende dag.
 - In geval van schade aan gemeenschappelijke voorzieningen, meldt de bewoner dit direct aan het bestuur van de VvE. De kosten van reparatie zijn vanzelfsprekend voor veroorzaker.
 - Als een medebewoner een beroep op een andere bewoner doet, om stilte in acht te nemen, dan wordt dit wederzijds gerespecteerd met begrip voor de situatie en doet de gebruiker van de siertuin alles in zijn/haar vermogen overlast te minimaliseren.
11. Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten, waaronder centrale entreehallen op de begane grond, lift, lifthallen op de verdiepingen, trappenhuis, gangen naar de fietsenberging, de bergingen en containerruimten alsmede in de parkeergarage:
- Rijwielen -met of zonder hulpmotor-, motorrijwielen, rolstoelen, boodschappenkarretjes, rollators en andere hulpmiddelen voor minder validen, kinderwagens, autopedes, kinderspeelgoed, en dergelijke, of andere voorwerpen zoals meubels, schoeisel, kleding, honden- en kattenmanden, kattenbakken, dierenkooien en dierenvoederbakken, wasgoed of vuilniszakken, te plaatsen of te laten plaatsen.
 - Obstakels van welke aard ook te plaatsen of te laten staan, die in geval van nood een vrije doorgang kunnen belemmeren.
 - Enig ander voorwerp voor privé-gebruik dan hiervoor is genoemd te plaatsen, tenzij hiervoor vooraf toestemming is verleend door de ledenvergadering. De vergadering kan een reeds verleende toestemming intrekken.
 - Kinderen te laten spelen, zoals voetballen, rolschaatsen, fietsen, skateboarden, gebruikmaken van de lift enzovoorts; de ouders dienen toe te zien op de naleving door hun kinderen van het in dit reglement bepaalde.
 - Te roken en/of peuken uit te drukken of weg te gooien.
 - Schilderijen, planten of andere decoraties aan te brengen, anders dan met toestemming van de ledenvergadering.
 - Werkzaamheden zoals zelfbouw, onderhoud of reparaties, te verrichten of te laten verrichten.
 - Zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen of armaturen van de algemene verlichting of aan andere gemeenschappelijke installaties en voorzieningen te verrichten.
 - Boormachines, werktuigen, gereedschappen, voertuigen of andere voorwerpen te gebruiken of te repareren.

