

VvE Pieter de Hooch



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Goedgekeurd ALV 03 - 06 - 2025

VvE Pieter de Hooch
Residentie Pieter de Hooch
Pieter de Hoochstraat 13 t/m 25
Amsterdam

VvE Pieter de Hooch

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Algemeen

1. Dit Huishoudelijk Reglement is ingesteld door de ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars (VvE) Residentie Pieter de Hooch te Amsterdam.
2. Dit Huishoudelijk Reglement dient ter aanvulling van het gestelde in de voor dit complex verleden notariële akte van splitsing in appartementsrechten d.d. 06.01.1998. De daarinopgenomen regels die betrekking hebben op de bewoning en het gebruik van het complex, zijn omwille van de kenbaarheid geïntegreerd met de regels van dit Huishoudelijk Reglement.
3. Dit Huishoudelijk Reglement is gedeponneerd bij het Kadaster, en is te verkrijgen bij het bestuur van de vereniging en de VvE-beheerder.
4. De definities van begrippen zijn overeenkomstig de definities zoals opgenomen in artikel 1 van het Algemeen Reglement van Splitsing van eerdergenoemde akte van splitsing. Met nadruk wordt erop gewezen dat overeenkomstig het hierin gestelde onder "gebruikers" ook "huurders" worden verstaan, dientengevolge dienen ook huurders zich aan het in dit reglement gestelde te houden. Dit laat onverlet de verantwoordelijkheid van de eigenaar-verhuurder voor de naleving ervan. Onder VvE-beheerder wordt verstaan diegene die het beheer en de administratie ten behoeve van de VvE verzorgt.

Gemeenschappelijke gedeelten

5. Eigenaars en gebruikers dienen zich bewust te zijn van hun (mede)verantwoordelijkheid voor de veiligheid en instandhouding van lijf en goed in en rondom het appartementengebouw. Zij dienen derhalve onder meer:
 - Ongewenste personen te signaleren en zo mogelijk maatregelen te treffen ter beveiliging of tot verwijdering.
 - Ongewenste of gevaarlijke situaties te signaleren en zo mogelijk maatregelen te treffen tot afwending.
 - Te controleren of de algemene toegangsdeuren gesloten zijn.
 - Zich te houden aan de regels van de toegangscontrole tussen entree/lifthalen en de toegangen tot de bergingen en containerruimten alsmede fietsenberging en parkeerkelder en vice versa.
 - Geen toegang aan onbekenden te verlenen, en niet op het eerste signaal, zonder informatie te vragen de algemene toegangsdeur te openen.
 - Geen toegang te verlenen aan colporteurs of collectanten, tenzij men met legitimatie aantoont dat men collecteert voor een algemeen erkende instelling.
 - Te vermijden dat onbevoegden 'meeglippen' door de toegangsdeuren naar de entree, fietsenberging en parkeerkelder.
 - Beschadigingen of gebreken aan gemeenschappelijke zaken of ruimten direct te melden bij de VvE-beheerder.
 - Maatregelen te nemen die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur of de VvE-beheerder onmiddellijk te waarschuwen.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

6. Op strategische plaatsen is een aantal beveiligingscamera's geplaatst in het gebouw. De opnamen van deze camera's zijn onderworpen aan regels voor wat betreft de privacy. Daartoe is een privacyreglement opgesteld dat als bijlage geldt van het Huishoudelijk Reglement.
7. Eigenaars en gebruikers dienen zorgvuldig te zijn met de uitgifte en/of het uitlenen aan derden van sleutels, keycards of zenders die dienen voor de toegang van appartementen, centrale voordeuren, parkeergarage, fietsenberging, berguimten, kelder en containerruimten. De eigenaar of gebruiker blijft volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van diefstal van - of misbruik van aan derden verstrekte - sleutels, keycards of zenders.
8. Eigenaars en gebruikers hebben het recht van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken volgens de bestemming daarvan. Zij mogen geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van de andere eigenaars en gebruikers. Iedere eigenaar en gebruiker is tegenover andere eigenaars en gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en voor onredelijke hinder voor zover deze schade of hinder veroorzaakt is door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten of zijn personeel of zijn gasten en hij is verplicht voor zover dit redelijk is om maatregelen te nemen of te dulden die de strekking hebben om bedoelde schade te voorkomen.
9. Eigenaars en gebruikers dienen er zowel gezamenlijk als individueel voor zorg te dragen dat de gemeenschappelijke ruimten en - zaken, waaronder de siertuin, parkeergarage, fietsenberging berguimten, kelder en containerruimten niet worden beschadigd en of vervuild (bijvoorbeeld door prullen en peuken, moddersporen, leksporen, uitwerpselen van mens en dier). Het buitenaanzien van het appartementengebouw wordt hieronder mede verstaan. Voor zover een gemeenschappelijke zaak door hem/haar is aangetast dient deze onmiddellijk door of namens hem/haar te worden hersteld. Bij de brievenbussen aangetroffen kranten, reclame- en/of drukwerk mag niet in de trappenhuisen of hal worden gedeponneerd, tenzij daarvoor een speciale voorziening is getroffen.
Bij overlast van ongedierte is eenieder verplicht aan de bestrijding medewerking te verlenen.
10. Tijdens het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten dienen de eventuele uit dit Huishoudelijk Reglement voortvloeiende nadere instructies van de VvE-beheerder te worden opgevolgd. De VvE-beheerder heeft de bevoegdheid om een gebruik dat naar zijn mening niet overeenkomstig de vooraf gestelde voorwaarden is, per onmiddellijk te doen beëindigen zonder dat de betreffende eigenaar of gebruiker enige aanspraak op vergoeding of schadeloosstelling heeft.
De gemeenschappelijke ruimten binnen het gebouw zijn naar hun aard geen verblijfsruimten en mogen dan ook niet als zodanig gebruikt worden. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van ander gebruik dan waarvoor deze bedoeld zijn, d.w.z. passageruimten.
Zoals is aangegeven in artikel 7 van het bijzonder reglement van de splitsingsakte van de Residentie Pieter de Hooch heeft de siertuin als medebestemming stiltegebied. Het is iedere eigenaar en gebruiker verboden handelingen te verrichten in strijd hiermee. Het

HUISHOUEDELIJK 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 verantwoordelijk 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, binnentuin, lift, lifthallen op de verdiepingen, trappenhuis, gangennaar 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, kindervagens, autopeds, 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.
 - Zonder toestemming van het Bestuur een privé camera-bewakingssysteem aan te leggen.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

In de fietsenberging mogen uitsluitend gewone tweewielers worden gestald. Indien na sommatie door de VvE-beheerder ongeoorloofde zaken niet worden verwijderd zal de VvE-beheerder hiertoe overgaan. De kosten hiervan (inclusief de kosten van de bemoeienis van de VvE-beheerder) worden verhaald op de veroorzaker. Extra schoonmaken als gevolg van ongeoorloofd handelen zullen eveneens worden verhaald op de veroorzaker.

12. In de parkeergarage en de gangen bij de bergingen zijn brandbestrijdingsmiddelen in de vorm van schuimblussers geplaatst. Gebruik (en misbruik) van deze blussers dient direct aan het bestuur van de VvE of de VvE-beheerder te worden gemeld. Kosten veroorzaakt door misbruik door een bewoner, zijn/haar huisgenoten en/of gasten zijn voor rekening van de betrokken bewoner.
13. Het is niet toegestaan in of aan de gemeenschappelijke zaken, gemeenschappelijke gedeelten en/of privé-gedeelten: reclameaanduidingen, aankondigingen, wervende teksten, naamborden, uithangborden, vlaggen, spandoeken, bloembakken, antennes van welke soort dan ook waaronder begrepen schotelantennes, zichtbare alarminstallaties, schijnwerpers, en andere uitstekende voorwerpen aan te brengen die zichtbaar zijn vanuit de gemeenschappelijke ruimten en/of van buitenaf; anders dan met voorafgaande toestemming van de ledenvergadering.
De VvE zal één vlaggenmast plaatsen voor het gebouw, uitsluitend voor de nationale vlag.
14. De naamplaatjes op het bellentableau en de brievenbussen hebben een door de bouwer voorgeschreven kleur en uitvoering. Deze worden door de VvE-beheerder voor rekening van de bewoner besteld bij een door het bestuur aan te geven leverancier, en worden door de VvE-beheerder aangebracht.
15. Het is niet toegestaan om auto's te wassen in de parkeergarage of op gemeenschappelijk terrein.
16. Het is niet toegestaan om op een andere manier dan zoals is bedoeld vanuit de bouw elektra, gas, water, telefoon- of antennesignalen te betrekken van gemeenschappelijke voorzieningen, ongeacht voor welk doel of in welke ruimte.
17. Het is niet toegestaan om het afzuig/ventilatiesysteem in de parkeergarage af te sluiten.
18. De gemeenschappelijke technische ruimten, zoals Collectieve VoorzieningenKast (CVZ-kast), ketelhuis en lifthuis en de daken (inclusief de glasbewassingsinstallatie) van het appartementengebouw zijn slechts toegankelijk voor de daartoe bevoegde personen, zoals onderhoudspersoneel en vertegenwoordigers van het bestuur en de VvE-beheerder.
19. Het is zonder toestemming van de ledenvergadering niet toegestaan om veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé-gedeelten bevinden.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

20. De maximale belasting van de lift zoals vermeld in de lift, mag niet worden overschreden. Bij brand mag de lift niet gebruikt worden. Indien men voor verhuizingen gebruik wenst te maken van de lift, dient men zelf adequate maatregelen te treffen ter voorkoming van beschadigingen aan de lift (stootwerende voorzieningen). Bij beschadiging zal de VvE-beheerder op kosten van de veroorzaker de schade laten herstellen. Ook de kosten van de bemoeienis van de VvE beheerder worden op de veroorzaker verhaald.

Privégedeelten

21. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om zijn privé-gedeelte behoorlijk te onderhouden. Hiertoe behoort onder andere onderhoud en vernieuwing van schilder-, behang- en tegelwerk, plafonds, stucwerk, afwerklagen van vloeren, balkons en inpandige serres, deuren en ramen met hang- en sluitwerk, radiatoren met radiatorkranen en –leidingen, en sanitair en leidingen.
22. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten en zaken, ook wanneer die zaken zich in zijn privé-gedeelte bevinden. Hij dient er voor zorg te dragen dat deze gemeenschappelijke gedeelten en zaken te allen tijde goed bereikbaar zijn.
23. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of zaken de toegang tot, of het gebruik van een privé-gedeelte naar het oordeel van het bestuur van de vereniging of van de beheerder noodzakelijk is, is iedere desbetreffende eigenaar en gebruiker verplicht hiertoe zijn toestemming en medewerking te verlenen. Deze toestemming en medewerking kan zo nodig worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter.
24. Balkons, terrassen en inpandige serres dienen zodanig te worden gebruikt en schoongehouden dat er geen vuilnis, afvalstoffen, vuil, stof, water of andere materialen op lager gelegen terreinen, balkons, terrassen en inpandige serres terecht komt.
25. Kleden, lopers et cetera mogen niet zichtbaar of hinderlijk op of buiten de balkons, terrassen en inpandige serres, in de gemeenschappelijke ruimten of op gemeenschappelijke terreinen, door gebruikers en/of huishoudelijk personeel worden schoongemaakt of geklopt. Wasgoed mag niet aan de buitenzijde van het gebouw of anderszins hinderlijk of zichtbaar worden gedroogd, en beddengoed mag niet aan de buitenzijde van het gebouw of anderszins hinderlijk of zichtbaar worden gelucht. De maximale hoogte van kasten op balkons en in de serres is de hoogte van de balkon- of hekwerkrand. Het plaatsen van bloembakken op de rand van de balkons dan wel het hangen van bloembakken aan de buitenzijde van de balkons is niet toegestaan.
26. Eigenaars en gebruikers zijn er zelf verantwoordelijk voor dat hun huisvuil in vuilniszakken in de daarvoor bestemde ondergrondse containers op de hoek van de Pieter de Hoochstraat en de Nicolaas Maesstraat wordt gedeponeerd of op de daarvoor bestemde plaats aan de Pieter de Hoochstraat op de daarvoor voorziene dagen. Afval wordt niet, ook niet tijdelijk, in de openbare ruimte van het gebouw geplaatst. Bij het

HUISHOUELIJK REGLEMENT

- vervoer van afval tussen privé-gedeelte en container dient men lek- en vuilsporen te voorkomen en zo deze toch zijn ontstaan direct op te ruimen of te verwijderen.
27. Ter voorkoming van overlast en bevuiling van onder andere de gevels, vensterbanken, dakgoten e.d. mogen vogels op de balkons of in de gemeenschappelijke tuin niet worden gevoerd en mag geen voedsel worden geworpen naar vogels en andere dieren. Het houden van huisdieren op de balkons is niet toegestaan.
28. Ter voorkoming van overlast is het niet toegestaan om op balkons, terrassen en inpandige serres te barbecueën.
29. Het hebben of houden van reptielen, duiven, kippen en konijnen alsmede (huis)dieren die de gezondheid of veiligheid nadelig kunnen beïnvloeden zijn niet geoorloofd. Huisdieren zoals honden en katten zijn slechts toegestaan indien de houder er zorg voor draagt dat de huisdieren op geen enkele wijze overlast bezorgen aan medebewoners. Houders van huisdieren zijn verantwoordelijk voor de gevolgen van alle overlast die hun dieren veroorzaken. Het is niet toegestaan enig huisdier vrijelijk te laten rondvliegen, lopen of verblijven in de gemeenschappelijke ruimten. Honden moeten in gemeenschappelijke ruimten van het gebouwencomplex kort aangelijnd zijn. Katten en andere huisdieren dienen gedragen of in manden vervoerd te worden. De houder van het dier dient eventuele vervuiling (waaronder haren, uitwerpselen, vuil- en moddersporen) of schade in of aan het gebouw en op het erf onmiddellijk zelf op te ruimen respectievelijk te herstellen.
30. Om het optreden van storingen in het centraal antennesysteem dan wel kabelsysteem te voorkomen, zullen de gebruikers slechts de daarvoor goedgekeurde kabels en aansluitingen mogen gebruiken.
31. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van het veroorzaken van stankoverlast en luidruchtigheid. Boren en timmeren is niet toegestaan tussen 20.00 uur (respectievelijk 22.00 uur gedurende de eerste twee maanden na verhuizing) en 08.00 uur, en tevens niet op zon- en feestdagen. Het voortbrengen van harde geluiden, dat wil zeggen voor omwonenden langdurig frequent hoorbare geluiden, zijn niet toegestaan.
32. Het gebruik van een privé-gedeelte dat afwijkt van de daaraan in de splitsingsakte gegeven bestemming, zoals het in een woning of berging uitoefenen van een bedrijf of het aanhouden van een kantoor of bedrijf, op een wijze die in welke vorm dan ook merkbaar en/of zichtbaar is voor anderen (bijvoorbeeld door frequent in- en uitlopen van cliënten/patiënten en door reclamevoering/afwijkende naamsaanduiding), is slechts geoorloofd met voorafgaande toestemming van de ledenvergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen dat deze weer kan worden ingetrokken.
De exploitatie van een "Bed & Breakfast" accommodatie of het voor korte(re) periodes in de vorm van bedrijfsmatige exploitatie aan derden in gebruik geven (zogenaamde Short Stay/Airbnb en vakantie/recreatieverhuur) is in strijd met de bestemming "woning" zoals opgenomen in de akte van splitsing en zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

33. Het is niet toegestaan om in een woning, of berging:
- Werkzaamheden zoals zelfbouw, onderhoud, reparaties en dergelijke te verrichten, anders dan de gebruikelijke kleine huishoudelijke klusjes.
 - Boormachines, werktuigen, gereedschappen of andere werktuigen, welke door geluid, trilling en/of stank overlast kunnen veroorzaken, te gebruiken of te repareren, anders dan voor de gebruikelijke kleine huishoudelijke klusjes. Bij boren in beton dient gebruik gemaakt te worden van een hamerboormachine.
 - Ontploffbare dan wel brandgevaarlijke stoffen te hebben of te houden.
 - Onderhandse of publieke verkoop te houden.
 - Voor een verbouwing is de uitdrukkelijke toestemming van het bestuur vereist, waarbijaard, duur en mate van overlast een belangrijk punt van overweging zal zijn. De toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd.
 - Bij een verbouwing dient het "Protocol Verbouwingen" in acht genomen te worden. Dit "Protocol Verbouwingen" is als bijlage aan dit Huishoudelijk Reglement toegevoegd.
34. Het is niet toegestaan om parkeerplaatsen anders te gebruiken dan voor stalling van een personenauto of motor. Stalling van een caravan, boot, aanhangwagen, trailer, meubilair, goederen en dergelijke op een parkeerplaats of in een tuin is niet toegestaan zonder voorafgaande toestemming van de ledenvergadering, tenzij de stalling maximaal 24 uur duurt en eenmalig is.
35. Het aanbrengen van zonneschermen, windschermen en rolluiken is niet toegestaan tenzij kleur en constructie overeenkomstig de daarvoor geldende voorschriften zijn. Deze voorschriften worden bij de oplevering door de architect van het gebouw in overleg met het bestuur van de VvE vastgesteld en eventueel gewijzigd, zijn gevoegelijk bekend, en kunnen bij het bestuur en de VvE-beheerder worden opgevraagd. Aangebrachte zonneschermen, windschermen en/of rolluiken vallen niet onder de verzekeringen van welke aard dan ook ten name van de gezamenlijke eigenaars dan wel van de Vereniging van Eigenaars.
36. Het is niet toegestaan open vuur/haardinstallaties, die een rookgasafvoerkanaal behoeven, aan te leggen, omdat het gebouw er niet op berekend is.
37. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder voorafgaande toestemming van de ledenvergadering is verboden. Het aanbrengen van veranderingen in het gebouw waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden, is zonder voorafgaande toestemming van de ledenvergadering niet toegestaan. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.
38. Interne bouwkundige wijzigingen zoals het plaatsen en weghalen van binnenwanden in een privé-gedeelte zijn uitsluitend toegestaan mits hierdoor geen schade ontstaat aan andere privé-gedeelten en/of gemeenschappelijke gedeelten en mits de vloerconstructie respectievelijk de hechtheid van het gebouw daarop berekend is.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

39. Bedoelde wijzigingen worden volledig voor rekening en risico van de betreffende eigenaar of gebruiker verricht. De betreffende eigenaar of gebruiker neemt alle nodige maatregelen om eventuele overlast voor omwonenden bij de uitvoering van de werkzaamheden tot een minimum te beperken.
40. De betreffende eigenaar of gebruiker is verantwoordelijk voor eventuele reparatie en onderhoud met betrekking tot dergelijke wijzigingen, en de kosten ervan zijn voor rekening van de betreffende eigenaar of gebruiker.
41. Bedoelde wijzigingen zijn niet verzekerd via de Vereniging van Eigenaars, via de gezamenlijke eigenaars of via de VvE-beheerder. De eigenaar of gebruiker dient zelf en rechtstreeks voor verzekering zorg te dragen.
42. Indien in een privé-gedeelte belangrijke schade is – of dreigt te ontstaan of gevaar dreigt voor ernstige hinder van anderen, is iedere eigenaar en gebruiker verplicht om het bestuur van de vereniging dan wel de beheerder onmiddellijk te waarschuwen en de nodige maatregelen te nemen.
43. De vloerbedekking van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Met name is het niet toegestaan om in een appartement een harde vloer, bijvoorbeeld parket, kurk, linoleum of stenen vloeren aan te brengen, tenzij dit bouwkundig zodanig geschiedt dat de vloer op een geluidsisolerende ondervloer wordt aangebracht, en de vloerbedekking met isolatielaag en betonvloer minimaal een effectieve isolatie-index voor contactgeluid heeft van $I_{co} + 10$ dB. Een en ander op basis van de norm NEN 1070 of NEN 5077. Een uitzondering hierop vormen de badkamer en de sanitaire ruimten (= toilet). De keuken, de wasmachine- en wasdrogeruimte alsmede de inpandige serre dienen uitdrukkelijk wel te worden voorzien van een geluiddempende vloer.
44. Het gebruik van een enige vloerbedekking mag geen overlast voor de andere eigenaars en gebruikers opleveren. Klachten van omwonenden over geluidoverlast dienen te worden voorkomen. Indien zich toch een klacht voordoet, dan dient de eigenaar van de harde vloerbedekking middels een onderzoek van een ter zake onafhankelijk en deskundig bureau aan te tonen dat de betreffende vloer aan de hiervoor genoemde isolatiewaarde voldoet. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen een maand na het eerste verzoek daartoe van het bestuur van de vereniging. Alle aan het onderzoek verbonden kosten zijn geheel voor rekening van de eigenaar van de harde vloerbedekking. Indien bij de uitspraak blijkt dat de indiener van de klacht in het ongelijk gesteld is, komen de kosten alsnog voor zijn rekening.
45. Aan de centrale afzuiginstallatie respectievelijk aan de afzuigventielen, aanwezig in keuken, badkamer en toilet(ten), mogen geen aansluitingen van een mechanische afzuigkap met een geforceerde luchtafvoer (motor) of anderszins worden aangebracht. Storingen of gebreken aan de installatie, hierdoor veroorzaakt, worden voor rekening van de betreffende gebruiker hersteld.
Alleen bij gebruik van een recirculatiekap die niet is aangesloten op de centrale afzuiginstallatie is een motor toegestaan.

HUISHOUELIJK REGLEMENT

- 46. Het gebruik van snelsluitkranen (dat wil zeggen kranen met een keramische schijf) ten behoeve van gootsteen, wastafel, bad en toilet is niet toegestaan, tenzij de waterleidinginstallatie in het privé-gedeelte is voorzien van een waterslagdemper.
- 47. In verband met de zich in de dekvloer bevindende leidingen van water, elektra, gas en van de centrale verwarming is het niet toegestaan om in de vloer te timmeren of te boren.
- 48. De eigenaar en gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk en het betreden van balkons en terrassen en galerijen door personeel belast met reiniging en onderhoud van installaties, gevels, daken, puin en ruiten, toe te staan.

Bestuur en beheer

- 49. Het is niet toegestaan om meer dan twee machtigingen te accepteren ten behoeve van het bijwonen van – c.q. stem uitbrengen tijdens een ledenvergadering.
- 50. De eigenaars zijn verplicht maandelijks bij vooruitbetaling een twaalfde van de jaarlijkse voorschotbijdrage aan de vereniging te voldoen. De eigenaars dienen voor de betaling zoveel mogelijk gebruik te maken van periodieke overschrijvingen of een incassomachtiging aan de vereniging.
- 51. Indien bij één der (ex-)eigenaars een achterstand in de betalingsverplichtingen wordt geconstateerd en de vereniging daardoor aanleiding ziet om haar vordering uit handen te geven, is de (ex-)eigenaar die dit betreft gehouden om alle daaruit te ontstane rentekosten (de wettelijke rente), buitengerechtelijke kosten (gesteld op 15% van de hoofdsom) met een minimum van € 150,00 (dit bedrag jaarlijks aan te passen met het CBS-prijsindexcijfer), alsmede de eventueel te maken gerechtelijke kosten te voldoen.
- 52. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken berust bij het bestuur. Het bestuur kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen die een bedrag van 3% van het totaal van de voor dat jaar geldende exploitatiebegroting te boven gaan, tenzij het daartoe vooraf door de vergadering is gemachtigd.
- 53. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal van 3% van het totaal van de voor dat jaar geldende exploitatiebegroting te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

54. Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van 3% van het totaal van de voor dat jaar geldende exploitatiebegroting te boven gaande. Het bestuur behoeft geen machtiging om in een geding verweer te voeren, voor het nemen van conservatoire maatregelen, en voor het treffen van (rechts)maatregelen ter zake van de incasso van achterstallige bijdragen.
55. Voor zover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien noodzakelijk is, is het bestuur zonder opdracht van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande dat het voor het aangaan van verbintenissen een belang van 3% van het totaal van de voor dat jaar geldende exploitatiebegroting te boven gaande de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering.
56. Voorstellen tot wijziging van dit Huishoudelijk Reglement kunnen schriftelijk bij het bestuur worden ingediend door minimaal drie eigenaars. Deze voorstellen zal het bestuur aan de eerstvolgende ledenvergadering voorleggen.
57. Het bestuur bestaat uit tenminste drie of maximaal vijf personen. Het bestuur kiest uit haar midden de voorzitter, één secretaris en één penningmeester.
58. In afwijking van artikel 41 lid 2 van het Algemeen Reglement worden de bestuursleden benoemd voor een zittingsperiode van drie jaar.
Indien een bestuurslid zich herkiesbaar stelt en door de vergadering wordt herkozen kan zijn / haar zittingsperiode eenmalig verlengd worden met nog eens drie jaar.
59. In verband met de continuïteit van het bestuurswerk treden jaarlijks maximaal twee bestuursleden af.
60. Voor de vervanging van aftredende bestuursleden kunnen eigenaars / gebruikers zich schriftelijk tot 10 dagen voor de Algemene Ledenvergadering kandidaat stellen. De vergadering stemt over de herverkiezing dan wel toetreding van de kandidaten tot het bestuur. Indien bij stemming over meerdere personen geen van hen de volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt, welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen.
61. De artikelen 55 tot en met 58 laten onverlet dat bestuursleden om dringende persoonlijke redenen tussentijds kunnen aftreden, terwijl de vergadering de bestuurders bij gemotiveerd onvoldoende vertrouwen te allen tijde kan ontslaan.

Commissies

62. Het bestuur kan besluiten nader te omschrijven taakgerichte commissies in te stellen. Kandidaten hiervoor kunnen zich bij het bestuur melden. Het bestuur doet een keuze uit de kandidaten en benoemt de commissieleden.

VvE Pieter de Hooch

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

63. De commissie rapporteert elke bestuursvergadering aan het bestuur.

64. De zittingsperiode van commissieleden is 3 jaar. Indien een commissielid zich herkiesbaar stelt kan zijn / haar zittingsperiode eenmalig worden verlengd met nog eens drie jaar.

Dit laat onverlet dat de commissieleden om persoonlijke redenen tussentijds kunnen aftreden, terwijl het bestuur de commissieleden in geval van gebrekkig functioneren tussentijds kan vervangen.

Vastgesteld in de ledenvergadering d.d. 12 april 2011.
Gewijzigd en goedgekeurd op de ALV van 11 juni 2024.
Gewijzigd en goedgekeurd op de ALV van 03 juni 2025.

Voorzitter van de ledenvergadering

Bestuurder van de VvE

B. Uitterhoeve

J.P. Munnik

.....

.....

Bijlagen:

- 1) Privacy Reglement
- 2) Situatietekening camera's, noodverlichting en blusmiddelen
- 3) Protocol Verbouwingen
- 4) Protocol Privégebruik Lifthallen

Bijlage 1: Privacyreglement Cameratoezicht

1. Doel en Reikwijdte

In Residentie Pieter de Hooch, Pieter de Hoochstraat 13-25, 1071 ED, Amsterdam, zijn negen camera's geïnstalleerd. In de bijlage is aangegeven waar de camera's zich bevinden in het gebouw. Het aantal camera's kan na melding, met een toelichtende motivatie aan de VvE, door het Bestuur worden aangepast voor de veiligheid van bewoners, bezoekers, terrein en goederen.

2. Begrippen

In dit reglement wordt verstaan onder:

De verantwoordelijke: Het bestuur van de VvE Pieter de Hooch (Het bestuur)

De beheerder: De functionaris die namens het bestuur belast is met de verwerking van verzamelde persoonsgegevens.

Camerasysteem: Het systeem geschikt voor het verwerken van data,

opnamen/beelden. Persoonsgegevens: De door middel van het camerasysteem verwerkte gegevens op grond waarvan natuurlijke personen geïdentificeerd kunnen worden.

3. Beheer en beveiliging

De beheerder is verantwoordelijk voor het beheer van de persoonsgegevens en treft daartoe passende technische en organisatorische maatregelen, nodig om de persoonsgegevens te beveiligen tegen verlies of tegen enige vorm van onrechtmatige verwerking.

De persoonsgegevens worden op een nader door de beheerder aan te wijzen plaats opgeslagen en beheerd.

Slechts de door de beheerder aangewezen personen hebben rechtstreeks toegang tot depersoonsgegevens.

4. Inzage door betrokkenen

Uitsluitend natuurlijke of rechtspersonen van wie persoonsgegevens zijn verzameld kunnen de beheerder verzoeken inzage te verkrijgen in de omtrent hen opgeslagene gegevens.

Een verzoek om inzage van gegevens wordt schriftelijk ingediend en dient vergezeld te gaan van een bij de politie in Amsterdam gedane aangifte van een misdrijf.

De beheerder kan van een natuurlijke persoon of rechtspersoon die om inzage verzoekt, verlangen dat deze zich legitimeert.

Bij het ter inzage geven van persoonsgegevens worden gegevens van andere personen voor zover mogelijk anoniem gemaakt. In geval van inzage wordt schriftelijk vastgelegd:

- a) de naam van betrokkene,
- b) de wijze van inzage of correctie,
- c) het tijdstip, en
- d) welke gegevens het betrof.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

5. Inzage en verstrekking aan derden

De beheerder weigert derden inzage en verstrekking van de persoonsgegevens, tenzij het een verzoek of vordering betreft van de instanties of personen bedoeld of genoemd in het tweede en derde lid van dit artikel.

De beheerder geeft inzage in de gegevens of verstrekt deze aan instanties die zich beroepen op een toezichthoudende of opsporingsbevoegdheid dan wel een anderedaartoe strekkende wettelijke bevoegdheid, indien grondslag en inhoud van de bevoegdheid kenbaar worden gemaakt en gericht naar gegevens wordt gevraagd.

De beheerder kan na afweging van de betrokken belangen inzage geven in de gegevens of deze verstrekken aan:

- a) de politie indien deze zich beroept op daadwerkelijke handhaving van de rechtsorde en het verlenen van hulp aan hen die dit behoeven,
- b) een verzekeringsinstelling indien deze aannemelijk maakt de gegevens nodig te hebben voor het behartigen van de belangen van een betrokkene en betrokkenen daarvoor toestemming heeft verleend, of
- c) een advocaat of procureur indien deze aannemelijk maakt de gegevens nodig te hebben voor het behartigen van de belangen van een betrokkene.

Een verzoek om inzage of verstrekking van gegevens wordt schriftelijk ingediend en dient vergezeld te gaan van een bij de politie in Amsterdam gedane aangifte van een misdrijf.

Aan de inzage of verstrekking kan de beheerder voorwaarden verbinden.

Van een persoon die om inzage of verstrekking van de gegevens verzoekt, kan worden verlangd dat deze zich legitimeert.

Bij het ter inzage geven of verstrekken van persoonsgegevens worden gegevens van andere personen voor zover mogelijk anoniem gemaakt.

Na inzage of verstrekking van gegevens wordt schriftelijk vastgelegd:

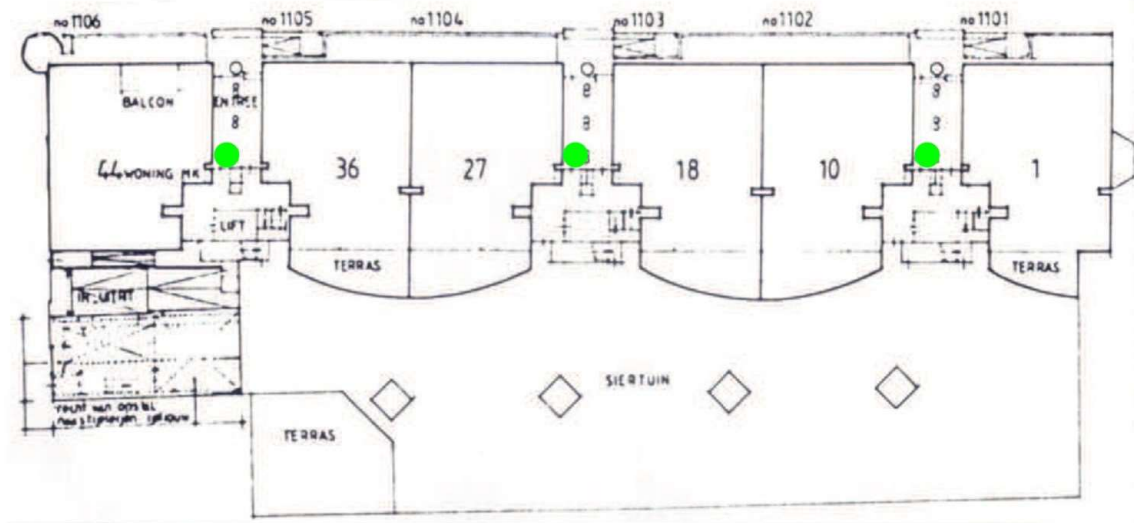
- a) de naam van de betrokkene,
- b) de wijze van inzage of verstrekking,
- c) het tijdstip,
- d) welke gegevens het betrof, en
- e) naam en adres van de verzoeker.

6. Bewaartermijnen

Persoonsgegevens worden na vastlegging niet langer bewaard dan wettelijk is toegestaan. Voor zover dit voortvloeit uit de in artikel 3 omschreven doelen en er sprake is van bijzondere omstandigheden of incidenten kunnen de persoonsgegevens langer dan de termijn bedoeld in het eerste lid worden bewaard. Deze bewaring mag echter niet langer duren dan noodzakelijk is.

VvE Pieter de Hooch

Bijlage 2: Voorzijde entree / Frontside entrance



- Camera
- Brandblusser / Fire extinguisher
- Noodverlichting / Emergency light

Kelder/garage verdieping

Basement/garage level



Bijlage 3: Protocol Verbouwingen

03-06-2025

Aanleiding

Op basis van artikel 33 van het Huishoudelijk Reglement (HR) is voor een verbouwing uitdrukkelijk toestemming nodig van het Bestuur. Een eigenaar die voornemens is te verbouwen dient daartoe tijdig een verbouwingsplan voor te leggen aan het Bestuur. In algemene zin dienen de regels in het HR in acht te worden genomen. Met name in de artikelen 35 t/m 47 worden nadere specificaties t.a.v. verbouwingen gegeven. Dit protocol geeft op basis van het HR nadere kaders waaraan dit plan en de uitvoering van het verbouwingsproces moet voldoen.

Wat is een verbouwing?

Onder een verbouwing wordt verstaan, al dan niet in combinatie met elkaar:

- integrale vervanging van sanitair (tegelwerk, douche bad, wastafels)
- het vervangen of verplaatsen van wanden
- stuken van wanden en/of muren
- geheel of gedeeltelijk vervangen of verplaatsen van leidingen (gas, water, elektra)
- aanbrengen van vloerverwarming
- vervangen van de C.V.-ketel door een ketel met een hogere waarde dan CW 4

Nadere kaders verbouwingsplan en uitvoering van de verbouwing

Instemming van het Bestuur

Een verbouwingsvoornemen dient uiterlijk drie maanden voor de beoogde start van de verbouwing aan het Bestuur te worden gemeld. Het verbouwingsplan en bijbehorend uitvoeringsplan dient uiterlijk 6 weken voor de beoogde start bij het Bestuur te worden ingediend. De periode tussen melding en indiening kan benut worden voor nader overleg tussen eigenaar en Bestuur over het verbouwingsplan. Het Bestuur beslist over het ingediende plan binnen 4 weken na indiening.

Communicatie met medebewoners

Minimaal 3 weken voor de start van de verbouwing worden alle eigenaren en bewoners van het pand door de eigenaar die gaat verbouwen geïnformeerd over de aard, omvang, fasering en duur van de verbouwing. Tevens wordt daarbij vermeld in welke periodes mogelijk bijzondere hinder te verwachten is en wat de aard van die hinder is. Deze informatie kan via het bestuurssecretariaat verspreid worden.

Eigenaren en bewoners van de kolom waar de verbouwing plaatsvindt worden tevens in bovenstaande zin in elk geval geïnformeerd door een beschrijving en mededeling in de lift en lifthal.

Eigenaren en bewoners worden daarin tevens geïnformeerd onder welk telefoonnummers de verbouwend eigenaar en de (hoofd)aannemer(s) bereikbaar zijn. Eigenaar en hoofdaannemer moeten tijdens werkuren ook middels deze nummers bereikbaar zijn.

Wijzigingen en afwijking in de planning van de verbouwing en m.n. de periodes van te verwachten hinder worden tijdig, minimaal 1 week van tevoren, gemeld aan Bestuur en aan de bewoners van de betrokken kolom.

HUISHOUEDELIJK REGLEMENT

Beperken hinder

Bij het opstellen van het verbouwingsplan dient uitgegaan te worden van de in artikel 31 van het HR vastgelegde tijden waarop verbouwd mag worden.

Het frezen in constructieve onderdelen en de dekvloer van een appartement is toegestaan onder een aantal condities:

- Het freeswerk moet aaneensluitend worden uitgevoerd.
- De werkzaamheden moeten uitgevoerd worden binnen de gebruikelijke werktijden van 8.00uur tot 17.00 uur.
- Uitvoering tijdens het weekend is niet toegestaan.
- Medebewoners moeten uiterlijk 14 dagen voor de start van de werkzaamheden schriftelijk geïnformeerd worden over de exacte data dat deze worden uitgevoerd.
- In geval van aanleg van vloerverwarming in de dekvloer mag dit niet leiden tot een verslechtering van de geluidsisolerende functie van de dekvloer.

Om geluidshinder voor omwonenden en in de binnentuin tegen te gaan mag geen harde muziek worden afgespeeld en moeten deuren en ramen aan de achterzijde van het gebouw zoveel mogelijk gesloten te blijven.

Gebruik lift

Bij een verbouwing dienen de wanden en vloer van de lift voor de duur van het bouwproces afgedekt te worden met een hard plaatmateriaal. Dit om beschadigingen van de liftwand te vermijden.

De vloer van de gemeenschappelijke lifthal moet geheel afgedekt worden met beschermend materiaal. Dit voor de hele duur van het bouwproces.

Schoonmaken lifthallen

De vloer van de lift, lifthal en centrale hal moet, zo nodig dagelijks, schoongemaakt worden om doorloop van bouwvuil te voorkomen. Eventuele kosten als gevolg van noodzakelijk aanvullende schoonmaak in opdracht van de VvE zijn altijd voor rekening van de eigenaar.

Aan- en afvoer van sloop- en bouwmaterialen

Voor de aan- en afvoer van grotere volumes bouw materiaal en sloopafval dient gebruik te worden gemaakt van een bouw- of verhuislift, bouwkraan of hoogwerker. De wijze van transport van bouw- en sloop materiaal dient vooraf overlegt te worden met het Bestuur.

De eigenaar is verantwoordelijk dat (onder)aannemers goed geïnstrueerd zijn over het gebruik van de automatische deuropener van de centrale voordeur en dat deze daar ook naar handelen. De kosten voor reparaties als gevolg het niet conform deze instructies gebruiken van de deur zijn altijd voor rekening van de eigenaar (een handleiding is te vinden op de website van de VvE)

Op het voorplein mag niet geparkeerd worden. Laden en lossen is wel toegestaan. Op het voorplein geplaatste bouwmaterialen mogen de vrije doorloop vanuit en naar de hoofdentree niet belemmeren.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Ingrepen in constructieve onderdelen:

Alle ingrepen in de constructieve onderdelen van het gebouw (dragende wanden, plafonds en vloeren) moeten zijn uitgewerkt door een daarvoor gecertificeerd constructeur en mogen pas uitgevoerd worden wanneer daartoe een omgevingsvergunning verkregen is. Voor ingrepen in constructieve delen is vooraf instemming van de Algemene Leden Vergadering (ALV) van de VvE vereist.

Gebruikelijk is dat er 1x maal per jaar een ALV wordt gehouden, meestal in de maand juni. Bij de planning van de start van de verbouwing, de uit te voeren werkzaamheden en het doorlopen van een vergunningsprocedure, dient hiermee rekening te worden gehouden.

Aanpassingen van installaties:

Aanpassing in of van de intercom (bijvoorbeeld verplaatsen, andere apparatuur) mag alleen gebeuren door een door het Bestuur aan te wijzen bedrijf. De kosten van aanpassing of schade aan de intercom als gevolg van de verbouwing zijn altijd voor rekening van de eigenaar.

In het verbouwingsplan moet een specificatie gegeven worden van de eventueel nieuw te installeren C.V.-installatie. Dit met uitzondering van de appartementen 25 H, 13 K, 15 K, 21 K en 23 K.

C.V.-installaties met een hogere tapwaterkwalificatie dan CW 4 zijn niet toegestaan. Dit in verband met risico's van verstoringen van een veilige rookgasafvoer in het rookgasafvoersysteem. Nadere toelichting is te vinden in het rapport hierover dat gepubliceerd is op de website van de VvE.

Het aanleggen van een airco installatie aan of tegen de gevel van de buitenmuur aan de zijde van de binnentuin is niet toegestaan. Airco installaties op het dak moeten voldoen aan de daarvoor gestelde wettelijke vereisten. Aan de voorzijde mogen tegen of aan de gevel geen airco installaties worden aangebracht.

Verantwoordelijkheid eigenaar:

De eigenaar is ten alle tijden verantwoordelijk en aanspreekbaar voor een correcte uitvoering van de verbouwingswerkzaamheden conform het HR en dit protocol.

De verantwoordelijkheid voor de afwikkeling van schade als gevolg van de verbouwing aan het eigendom van andere eigenaren of de VvE ligt primair bij de verbouwende eigenaar.

Vastgesteld door de ALV op 03-06-2025

**Bijlage 4:
Protocol Privégebruik Lifthallen**

Beleidsnotitie privégebruik van de lifthallen.

03-06-2025

1. Inleiding

1.1 Doel van deze beleidsnotitie:

Het Huishoudelijk Reglement (HR) is helder over privégebruik van de collectieve ruimtes: privégebruik is niet toegestaan tenzij de Algemene Ledenvergadering (ALV) er toestemming voor heeft gegeven.

Doel van deze notitie is de kaders vast te leggen waaronder het privégebruik van de lifthallen is toegestaan. Gebruik wat past binnen dit kader hoeft dan niet meer ter goedkeuring aan de ALV worden voorgelegd. Het is aan het Bestuur om deze kaders te bewaken.

1.2 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. Beleidskader:

Uitgangspunt voor dit beleidskader is dat de primaire functies van de hallen, onbelemmerde en veilige loop- en vluchtroute, gegarandeerd moeten zijn. Verder wil het vastleggen wat daarnaast nog mogelijk is om de hallen "naar individuele behoefte aan te kleden". Door de ALV zijn de volgende kaders vastgesteld:

2.1 Onbelemmerde en veilige loop- en vluchtroute moet gegarandeerd zijn:

De primaire functie van lifthal en trappenhuis is verkeersruimte voor personen én veiligheidsroute in geval van calamiteiten. Bij calamiteiten is het noodzakelijk dat hulp- en reddingswerkers goed overzicht hebben en zich met al hun materieel onbelemmerd door de hal en trappenhuis 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 onder voorwaarden toegestaan niet brandbare 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.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

De noodtrappenhuizen, de omlopen, de toegangsruimtes tussen trappenhuis en (lift)hal, van de begane grond t/m de 7^e of 8^e verdieping, moeten te allen tijde vrijgehouden worden van enig object.

2.2 Het plaatsen van een object ter aankleding buiten de vrij te houden loop- en vluchtroute is onder strikte voorwaarden toegestaan:

Op basis van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving 2024 is het niet toegestaan om brandbare objecten te plaatsen buiten het geel aangegeven, (dus het rood gearceerd deel) van de lifthallen. Onder brandbare objecten wordt verstaan:

- a. meubilair;
- b. fietsen en scootmobielen;
- c. afvalstoffen en kratten;
- d. decoratie

Hiervan mag afgeweken worden voor wat betreft meubilair en decoratie in geval dat het object van:

- a. 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.
- d. een foto, een schilderij of een andere afbeelding met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² bij de toegang van een woning; en
- e. een deurmat met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² bij de toegang van een woning
- f. objecten voor bewegwijzering en informatie aan de bewoners

Te plaatsen objecten moeten stevig en stabiel op de vloer geplaatst zijn. Objecten met een kleine en lichte voet ten opzichte van de lengte en gewicht mogen dus niet geplaatst worden.

Te plaatsen objecten moeten bedoeld zijn ter aankleding, verfraaiing van de hal. Dit dient ook herkenbaar te zijn in de vormgeving en materiaalkwaliteit. Ze moeten dus van een hoogwaardige kwaliteit zijn qua vormgeving en materiaal. Objecten bedoeld als/of voor opslag van huishoudelijke goederen zijn niet toegestaan.

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

2.3 Het ophangen van een decoratie met een artistieke betekenis is toegestaan:

Op basis van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving 2024 is het toegestaan om een foto, een schilderij of een andere afbeelding met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² bij de toegang van een woning aan de muur te bevestigen.

De decoratie moet een uiting zijn met een artistieke betekenis. Uitingen die van persoonlijke aard zijn (bijv. vakantiefoto's of persoonlijke artistieke uitingen), aanstootgevend zijn of een persoonlijke mening (bijvoorbeeld een politieke opvatting) etaleren, zijn niet toegestaan.

Bevestigings- en ophangmateriaal mag niet zichtbaar zijn.

2.4 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 en komen bewoners van een hal

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

onderling niet tot overeenstemming, dan kan het meningsverschil aan het Bestuur worden voorgelegd (zie hiervoor paragraaf 3 van deze notitie).

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

2.5 Kosten van schadeherstel 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.

2.6 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.

2.7 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.

3. Kader in verhouding tot het Huishoudelijk Reglement (HR):

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

Deze beleidsnota geeft de ruimte i.c. het kader, die de ALV hiervoor biedt. Om te voorkomen dat steeds teruggegaan moet worden naar de ALV, is het Bestuur gemandateerd om te beoordelen of in concrete situaties voldaan wordt aan dit kader, dit te handhaven en zo nodig een juridische procesgang te starten als dat nodig is.

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.

Het 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 procedure in gang gezet worden.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

4. Overgang en handhaving:

Met dit door de ALV vastgestelde beleidskader kunnen eigenaren/bewoners zelf beoordelen in hoeverre hun situatie voldoet aan het kader en kunnen daar, waar het niet past, de noodzakelijke aanpassingen verrichten. Bij vragen of twijfels kan men zich wenden tot het Bestuur voor advies of toelichting.

Eigenaren en bewoners hebben een termijn van max. 3 maanden, na vaststelling door de ALV van dit kader, 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.

5. Camera bewakingssysteem:

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

Onder strikte voorwaarden zijn systemen die zich richten op uitsluitend het monitoren van de eigen voordeur toegestaan:

- 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 dient te worden gemeld aan het Bestuur. Het Bestuur verifieert of het systeem aan bovenstaande vereisten voldoet.

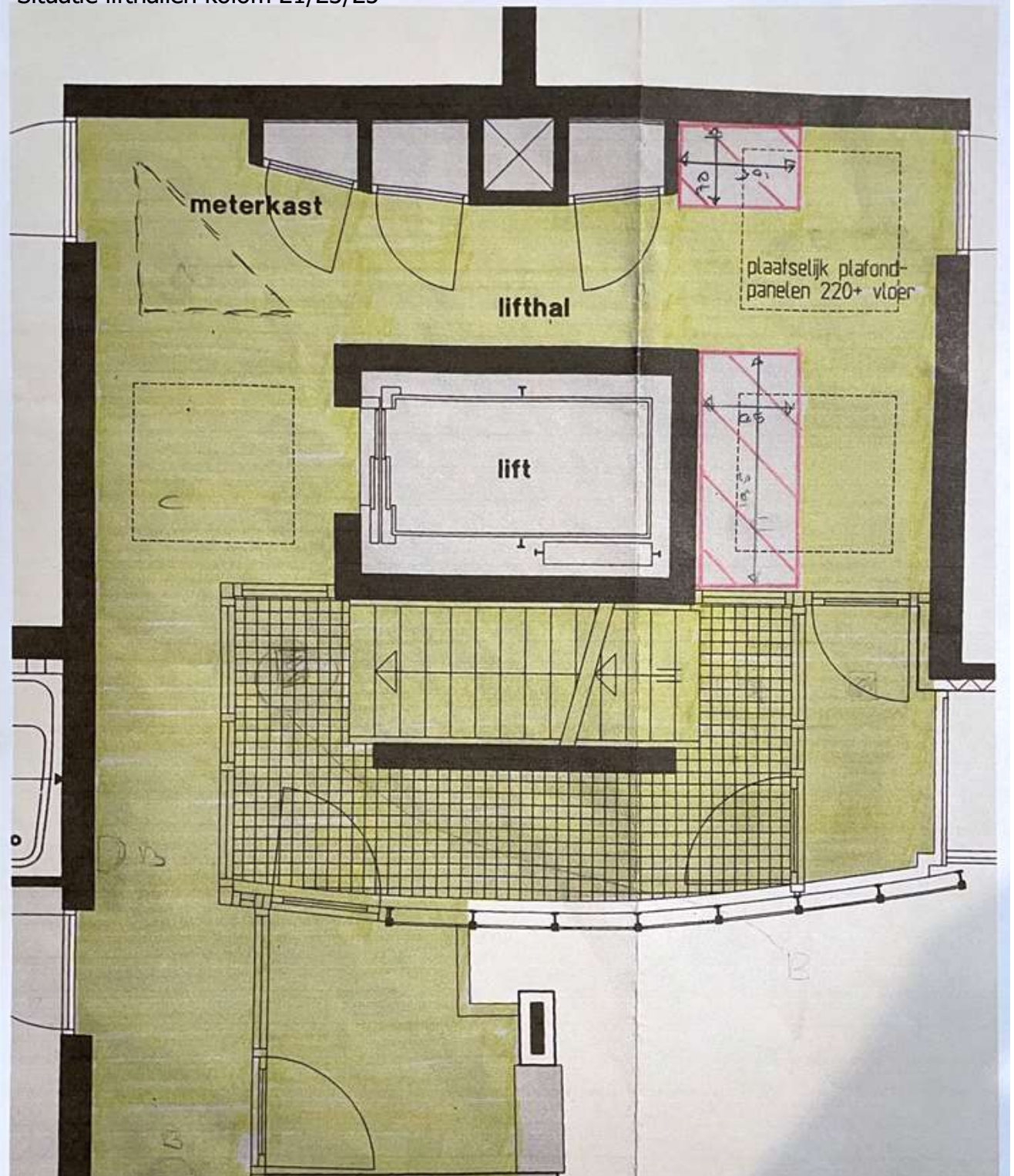
HUISHOUDELIJK REGLEMENT

- 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/bewoner 3 maanden de tijd om het systeem aan te passen dan wel te verwijderen.

Vastgesteld door de ALV op 03-06-2025

VvE Pieter de Hooch

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



HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Architectural floor plan of a bathroom and hallway. The bathroom includes a bathtub (183), toilet, and shower. The hallway features a lift (elevator) and a meterkast (meter cabinet). The plan also shows a staircase and a curved wall with a railing. Dimensions and door swing indicators are present.