

Huishoudelijk Reglement VvE Westerkaap II op het Westerdokseiland, Amsterdam

Inleiding en begrippen

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement zijn een aanvulling op het bepaalde in de akte van splitsing in appartementsrechten en oprichting VvE Westerkaap II, hierna verder te noemen: "de Akte", dossier nr. aw/2004.3442/b, van het appartementsgebouw Westerkaap II op het Westerdokseiland te Amsterdam.

*Het veel gebruikte modelreglement 1992 (gele boekje) is **niet** van toepassing. Het modelreglement is overgenomen in de Akte en kan alleen als leidraad gebruikt worden.*

Begrippen:

Westerkaap II	Het appartementsgebouw gelegen in de driehoek Westerdok/ Westerdoksdijk/Coffijboomstraat te Amsterdam.
VvE	De Vereniging van Eigenaren van Westerkaap II zoals die door de Akte is bepaald; afgekort VvE.
Bestuur	Het bestuur van de Vereniging van Eigenaren Westerkaap II.
Eigenaar/bewoner	Een eigenaar van een appartementsrecht in Westerkaap II, en de persoon/personen die tot diens huishouding behoren, en ook iedereen die rechtsgeldig en in overeenstemming met de Akte een appartement huurt of in gebruik heeft van een eigenaar.
Gebruiker	De gebruiker van een appartementsrecht als er geen sprake is van een formele huurovereenkomst.

Artikel 1 Algemeen

1. Voor een prettige woonsfeer in een mooi en schoon gebouw is goed nabuurschap en respect voor elkaar belangrijker dan een strikt reglement. Kwesties op het gebied van onderhoud en woonsfeer binnen Westerkaap II worden in beginsel met onderling overleg en afspraken opgelost. In gevallen dat dit in onderling overleg geen oplossing biedt, voorziet het reglement.
2. Het reglement is altijd en voor alle eigenaren/bewoners of gebruikers, van kracht. Zij zijn er verantwoordelijk voor dat de regels ook worden nageleefd door gezinsleden en bezoekers.

Artikel 2 Gebruik van de gemeenschappelijke ruimten

1. De gemeenschappelijke ruimten zijn alle ruimten die niet bedoeld zijn als privé-gedeelte.

Hieronder vallen bijvoorbeeld alle trappenhuisen, liften en bergingsgangen.

2. Het is niet toegestaan om in de algemene ruimten:
 - te roken;
 - te klussen;
 - fietsen, scooters, motoren, kinder- en wandelwagens, rolstoelen of andere voorwerpen te plaatsen of te laten plaatsen, behalve in de daarvoor aangewezen of daartoe bestemde gedeelten;
 - huisdieren los te laten lopen of te laten vliegen;
 - meubilair te plaatsen of decoraties aan te brengen;
 - afval of vuilniszakken te laten staan of anderszins hinder of overlast te veroorzaken.

3. De eigenaar/bewoner draagt er zorg voor dat alle gemeenschappelijke deuren van het gebouw goed afgesloten blijven, zodat ongewenste bezoekers niet binnen kunnen komen.
4. Het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimten wordt uitbesteed aan een bedrijf. Desondanks draagt de eigenaar/bewoner er mede zorg voor dat de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen niet beschadigd worden en schoon blijven.
5. Het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen wordt gedaan door de beheerder of de huismeester. Het is niet toegestaan zelfstandig reparaties of andere werkzaamheden aan de leidingen, installaties of ornamenten in de gemeenschappelijke ruimten te verrichten.
6. Naambordjes en (nummer-) verwijzingen aan de gevel en in de hal zijn uniform en worden door of namens het bestuur geplaatst.
7. De bergingen zijn niet voorzien van een stopcontact. De stopcontacten in de bergingsgangen mogen alleen gebruikt worden voor kleine en incidentele werkzaamheden in de bergingen.
8. Het is voor onbevoegden verboden om op het dak te lopen.

Artikel 3 Bescherming woonplezier

1. Het is niet toegestaan om muziek of andere geluiden te maken op zodanige wijze dat dit hinderlijk is voor andere bewoners. Dit geldt in het bijzonder tussen 22.00 uur en 08.00 uur.
2. Als er incidenteel geluidsoverlast is die het gevolg zijn van klussen in huis of werkzaamheden aan de bouwconstructie, dan dienen de direct omwonenden hierover geïnformeerd te worden. Het is niet toegestaan om dergelijke werkzaamheden met geluidsoverlast te verrichten op zondagen en erkende feestdagen, en niet tussen 18.00-08.00 uur. Bij verbouwingen zijn iedere dag na 18.00 uur de openbare ruimten, die tijdens de verbouwing overdag zijn vuil geworden, schoongemaakt.
3. Het gebruiken van een barbecue op de balkons is niet toegestaan.

Artikel 4 Buitenzijde gebouw

1. Het is verboden aan de buitenzijde van het gebouw uitstekende voorwerpen aan te brengen (art. 13 lid 2 van de Akte) van welke aard ook. Uitzondering hierop zijn vlaggen (alleen op een erkende feestdag) en buitenverlichting.
Als het voor onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk is dat zelf aangebrachte zaken verwijderd worden, dient de eigenaar deze zaken direct te verwijderen. Alle hiermee gemoeide kosten en eventuele schade aan algemene- en/of privé-delen zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.
2. De balkons zijn een deel van de uitstraling van Westerkaap II en geen bergplaats.
In verband met de veiligheid en/of uitstraling is het niet toegestaan om op de balkons:
 - bloembakken aan de buitenzijde van de balkons op te hangen of te plaatsen;
 - opstellen zoals kasten, te plaatsen;
 - dieren te houden of te voeren;
 - schotelantennes te plaatsen;
 - wasgoed zichtbaar buiten op te hangen.
 Het is toegestaan aanvullende zonwering (knikarmschermen) boven de balkons aan te brengen mits deze aan onderstaande voorwaarden voldoet (besluit ALV 2023). Dit om een uniforme uitstraling van het complex te waarborgen.
Kenmerken knikarmschermen: Model Brustor B25 Elite, kast afgewerkt in blank geanodiseerd aluminium, acryldoek kleur Dickson Orchestra Gris Tweed (ORC U 190), windbeveiliging verplicht, elektrische bediening. Mag niet uitsteken buiten balkon (breedte), alle plaatsingen onder dezelfde hoek.
Als bovengenoemde knikarmschermen niet meer verkrijgbaar zijn is een voorstel voor een keuze met vergelijkbare kenmerken ter beoordeling aan het bestuur.
De eigenaar is aansprakelijk voor schade aan het gebouw of aan derden veroorzaakt door het zonnescherm.
3. Kleden, lopers etc. mogen niet op of buiten de balkons of in de gemeenschappelijke ruimten worden uitgeklopt.
4. De eigenaar/bewoner draagt er zorg voor dat de buitenzijde van het gebouw schoon en onbeschadigd blijft.
5. Huisvuil en (gft-)afval dient in de daarvoor bestemde containers gedeponneerd te worden.

6. Er mag geen (grof)vuil gedeponneerd worden naast de containers. Voor het ophalen van grofvuil dient de eigenaar/bewoner contact op te nemen met de betreffende instantie. De door deze gestelde voorwaarden en tijden voor aanleveren van grofvuil dienen gerespecteerd te worden.

Artikel 5 Storingen en gebreken

1. Storingen aan gemeenschappelijke installaties of gebreken aan gemeenschappelijke gedeelten kunnen bij de beheerder worden gemeld. Buiten kantooruren kunnen urgente storingen worden gemeld aan de door de beheerder ingeschakelde servicedienst.
2. De eigenaar/bewoner dient het aanbrengen, herstellen en onderhouden van de installaties, leidingen e.d. in zijn/haar appartement toe te staan. Bij eventuele schade als gevolg van deze werkzaamheden zullen herstelwerkzaamheden op kosten van de VvE worden uitgevoerd.
3. De kosten van het verhelpen van storingen die achteraf voor privérekening blijken te zijn, zullen bij de betreffende eigenaar/bewoner in rekening worden gebracht, waarbij de VvE tevens administratiekosten in rekening zal brengen.

Artikel 6 Gebruik van de privé gedeelten

1. In de akte, op pagina 29, paragraaf 17.5, moet de volgende zin gelezen worden als: "Dit betekent, dat harde vloerbedekking zoals gemeld uitsluitend is toegestaan wanneer het aanbrengen op deskundige wijze zal geschieden, zodat er geen geluidsoverlast ontstaat voor de overige eigenaars van het gebouw. Het gedeelte van de zin waar staat "met een zogenaamde zwevende vloer, zodat de vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of wanden" komt hiermee te vervallen. Het overige van artikel 17.5 is ongewijzigd van toepassing.
2. In het geval van niet toegestane geluidshinder is het bestuur bevoegd de eigenaar gebruiken opdracht te geven tot het verwijderen van de vloerbedekking, voor rekening en risico van de eigenaar c.q. gebruiker.

Artikel 7 Verbouwingen privé-gedeelte

1. De eigenaar/bewoner dient een verbouwing of aanpassing van een appartement vooraf bij het bestuur te melden, en het bestuur ervan te overtuigen dat de verbouwing of aanpassing geen schade veroorzaakt aan het gebouw en/of technische installaties, en geen geluids- of anderszins hinder voor andere bewoners veroorzaakt die voorkomen kan worden. De eigenaar/bewoner dient het verbouwingsplan in bij het bestuur, bij dat plan is het verwachte tijdschema en de verwachte overlast gemeld. Veranderingen in de planning worden direct aan het bestuur gemeld. Verbouwingen en boren dient tussen 08.00 en 18.00 uur te gebeuren.
2. In verband met de leidingen van water, elektriciteit en centrale verwarming die in de dekvloer kunnen liggen en vanwege de geluidsisolatie van de dekvloer, is het niet toegestaan om in de vloer te timmeren, te hakken of te boren.

Artikel 8 Centrale afzuiginstallatie

1. Aan de centrale afzuiginstallatie en de afzuig-ventielen in de keuken, badkamer en toiletten, mag geen mechanische afzuigkap worden aangesloten. Storingen of gebreken aan de centrale afzuiginstallatie die door een eigen afzuiginstallatie worden veroorzaakt, worden door de VvE op kosten van de betreffende eigenaar/gebruiker, hersteld.

Artikel 9 Verkoop en verhuizing/verhuur

1. De eigenaar/bewoner is verplicht bij voorgenomen verkoop van zijn appartementsrecht(en) het bestuur hiervan tijdig in kennis te stellen. Het bestuur zal aan de makelaar of notaris van de nieuwe eigenaar op verzoek de volgende informatie verstrekken:
 - Notulen van de laatst gehouden algemene ledenvergadering;
 - Exploitatierkening van het afgelopen jaar;
 - Begroting van het lopende jaar;
 - Geldend huishoudelijk reglement;

- Stand van de algemene reserve en van de onderhoudsreserve;
- Meerjaren onderhoudsplanning;
- Informatie functioneren van de VvE.

De kosten die hiervoor door de beheerder in rekening worden gebracht, zijn voor rekening van vertrekkende (verkoper) eigenaar (artikel 28 lid 7 van de Akte).

2. De appartementsrechten van de stallingsplaats of box A59 t/m A89 dienen eerst aangeboden te worden aan andere eigenaren conform artikel 28 lid 1 van de Akte.
3. Mogelijkheden verhuur koopappartementen:

De eigenaar kan zijn / haar appartementsrecht(en) verhuren. Het privégedeelte dient altijd te worden gebruikt in overeenstemming met de bestemming van de woning. Voor alle woningen in Westerkaap II is die bestemming privé woongebruik, of wonen en werken.

- Het voor korte duur (korter dan 3 maanden) in gebruik geven van een appartementsrecht aan toeristen en of het bedrijfsmatig exploiteren van het appartementsrecht is in strijd met de bestemming van de appartementsrechten en het bepaalde in artikel 17 lid 4 van de Splitsingsakte. Short-stay, hotel en/of bed & breakfast-activiteiten en andere vormen van verhuur aan gebruikers op commerciële basis zijn dus niet toegestaan.
- Bij verhuur langer dan 3 maanden is de eigenaar verplicht het bestuur hiervan voortijdig in kennis te stellen en de gegevens van de huurder(s) en het correspondentieadres van de eigenaar aan het bestuur door te geven. Hiervoor wordt een getekende gebruikersverklaring aan het bestuur verstrekt. Voorwaarden voor dit verhuur zijn vermeld in artikel 24 lid 1 t/m 5 van de Splitsingsakte. De eigenaar blijft er te allen tijde verantwoordelijk voor dat de huurder(s) de Splitsingsakte en het Reglement nakomt en dat alle kosten voor de VvE betaald worden.
- Op overtreding van hetgeen in de Splitsingsakte en dit Huishoudelijk Reglement is opgenomen staat een direct opeisbare boete van € 500 (zegge vijfhonderd euro) per overtreding per dag.

Artikel 10 Betalingen

1. De voorschotbijdrage voor de VvE dient voor de eerste van elke maand te zijn voldaan op een door het bestuur te bepalen wijze, zonder enige korting of compensatie en zonder dat enige nadere kennisgeving of ingebrekestelling is vereist.
2. Als en zodra de eigenaar/bewoner op enigerlei wijze nalatig is in het voldoen aan zijn betalingsverplichting wordt hem of haar rente over het verschuldigde in rekening gebracht, conform artikel 6 lid 1 van de Akte.
3. De aanmaningskosten van de tweede herinnering zijn voor rekening van de eigenaar/bewoner.
4. Tien dagen na de tweede en tevens laatste aanmaning zal de vordering op de nalatige eigenaar/bewoner ter incasso uit handen worden gegeven. De kosten voor het uit handen geven zijn voor de eigenaar/bewoner.

Artikel 11 Het bestuur

1. Het bestuur van de VvE bestaat uit minimaal drie personen. Het administratief en technisch beheer wordt onder toezicht van het bestuur uitgevoerd door een daartoe gecontracteerde beheerder.
2. Het bestuur kiest uit zijn midden een voorzitter en bepaalt de taakverdeling onder de bestuursleden.
3. Het bestuur kan deskundigen inhuren en commissies instellen die een deelopdracht uitvoeren, zoals bijvoorbeeld een technische commissie. Deze rapporteren aan het bestuur. Voor zover nodig zal het bestuur de algemene vergadering raadplegen en om (extra) budget vragen voor extra kosten in verband met het voorgaande.
4. Het bestuur kan opdracht geven voor werkzaamheden aan zowel de buiten- of binnenzijde van het gebouw; in dat geval zijn eigenaren/bewoners verplicht ladders en steigers te gedogen, ook als zij tijdelijk in hun woongenot worden gestoord. Eigenaren/bewoners zijn verplicht de werklieden toe te laten, nadat zij een schriftelijk verzoek daartoe van het bestuur of van de uitvoerder hebben ontvangen. De eventuele extra kosten, veroorzaakt door het weigeren van de gevraagde medewerking, komen voor rekening van de betreffende eigenaar/bewoner.

5. Het bestuur wordt jaarlijks door de leden (in de algemene ledenvergadering) gemachtigd om werkzaamheden welke door de leden zijn goedgekeurd, en/of welke zijn vermeld in de jaarbegroting, en/of het meerjaren onderhoudsplan, uit te voeren.
6. De algemene ledenvergadering machtigt het bestuur om naast de jaarbegroting en het meerjaren onderhoudsplan uitgaven te doen namens de VvE tot maximaal 10.000 euro per jaar. Het bestuur is verplicht achteraf over deze uitgaven verantwoording af te leggen aan de leden.

Artikel 12 Kascommissie

1. De VvE benoemt een kascommissie die tot taak heeft de boeken (inkomsten en uitgaven) van de vereniging te controleren, en daarover jaarlijks verslag uit te brengen aan de vergadering. Deze kascommissie bestaat bij voorkeur uit drie leden en tenminste uit een lid met de gewenste deskundigheid.
2. Tot lid van de kascommissie kunnen slechts leden van de vereniging, niet zijnde lid van het bestuur, worden benoemd.
3. De leden zijn maximaal 2 keer herkiesbaar.

Artikel 13 Overtreding

1. Eigenaren en bewoners zijn ook verantwoordelijk voor het naleven van de voor hen als eigenaar respectievelijk bewoner geldende regels door hun gezinsleden en bezoekers.
2. Overtredingen van de voor eigenaren en bewoners geldende regels, of geschillen tussen hen respectievelijk met de VvE of met het bestuur, zullen in beginsel in goed overleg tussen bewoners, of tussen het bestuur en de eigenaar/gebruiker(s) worden opgelost. De betrokken partij kan aan de andere partij voorstellen om mediation toe te passen om het geschil op te lossen.
3. De eigenaar/gebruiker die de wet, de Akte, of het huishoudelijk reglement ook na overleg overtreedt of niet nakomt, krijgt van het bestuur een schriftelijke waarschuwing per aangetekende brief en per gewone post om er zeker van te zijn dat de brief de geadresseerde tijdig bereikt. Het bestuur kan er ook voor kiezen de betrokkene per e-mail te waarschuwen. Alle kosten en vervolgstkosten die te maken hebben met de overtreding komen volledig ten laste van de overtreder.

Artikel 14 Wijziging huishoudelijk reglement

1. Voorstellen tot wijziging van het huishoudelijk reglement kunnen schriftelijk worden ingediend door het bestuur, of door ten minste vijftien eigenaren. Het bestuur zal dit voorstel dan ter stemming inbrengen op een ledenvergadering.

Slotbepalingen

1. Het bestuur kan op goede gronden een ontheffing verlenen van het bepaalde in het huishoudelijk reglement. De ontheffing zal zo nodig schriftelijk aan de leden van de VvE bekend worden gemaakt.
2. Bij twijfel over de betekenis en strekking van de acte of het reglement dient de eigenaar/bewoner contact op te nemen met het bestuur.
3. In de gevallen waarin de Akte en/of dit huishoudelijk reglement niet voorziet, beslist de VvE.
4. Dit huishoudelijk reglement treedt in werking op de dag, volgend op de dag waarop dit reglement door de vergadering van de Vereniging van Eigenaren is vastgesteld en goedgekeurd.

Vastgesteld door de Vereniging van Eigenaren Westerkaap II, d.d. 5 november 2015 en artikel 9.3 gewijzigd op 30 september 2021 en artikel 4.2 op 20 april 2023.