



Vereniging van Eigenaren

De Bastille

Jesse Owenshof 1-89, 1034WT

vvedebastille.bestuur@gmail.com

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Juni 2023

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Artikel 1. Inleidende bepalingen	3
Artikel 2. Verhuur van woningen en gebruik door derden	3
Artikel 3. Het gebruik van de woningen	3
Artikel 4. Huisdieren	4
Artikel 5. Het gebruik van de buitenruimten	4
Artikel 6. Voorkomen geluidsoverlast	5
Artikel 7. Gebruik parkeerplaatsen en parkeergarage	6
Artikel 8. Gemeenschappelijke ruimten	6
Artikel 9. Verhuizingen en verbouwingen	7
Artikel 10. Technische voorzieningen	8
Artikel 11. Klachten en overtredingen	8
Toelichting	10
Bijlage 1 - Verklarende woordenlijst	12
Bijlage 2 – Kadastertekening	13
Bijlage 3 - Inhoudsopgave Splitsingsakte	14

Voorwoord

Het huishoudelijk reglement heeft als doel het gebouw De Bastille een prettige woonomgeving te laten zijn en blijven, waar alle bewoners met plezier kunnen wonen. Het reglement bevat afspraken die bijdragen aan dit doel, bijvoorbeeld aan het netjes en in goede staat houden van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimtes. De afspraken – vastgesteld in een vergadering van eigenaars (ALV) – zijn er ook op gericht overlast te voorkomen of beperken, zodat de woonomgeving voor iedereen prettig blijft.

Een reglement is een stuk papier, dat je hoopt nooit nodig te hebben. Het is een handvat om elkaar aan te spreken als bepaalde activiteiten of gedrag als storend worden ervaren en in extreme situaties handhavend op te treden. Met het vaststellen van dit reglement geven de eigenaren aan belang te hechten aan, en zich in te willen zetten voor een woonomgeving die in goede staat is en blijft, en waar het plezierig wonen is. Het is om deze reden dan ook een stuk dat – binnen juridische grenzen – aangepast kan worden aan gewijzigde behoeften. Of als er fouten worden gevonden, of onduidelijkheden nader toegelicht moeten worden, binnen daarvoor geldende juridische richtlijnen.

Juni 2023

Artikel 1. Inleidende bepalingen

1. Dit huishoudelijk reglement geldt voor alle eigenaren en gebruikers (waaronder huurders) van privé gedeelten en gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, verdere aan- en toebehoren en terreinen. Waar in dit reglement van eigenaar(-s) wordt gesproken, wordt daaronder ook verstaan de gebruiker in welke titel ook.
2. De termen die in dit huishoudelijk reglement worden gebruikt hebben dezelfde betekenis als die, welke in het splitsingsreglement worden gehanteerd.
3. Eigenaren en gebruikers van het gebouw worden geacht met de inhoud van dit huishoudelijk reglement bekend te zijn.
4. Dit reglement is in rang ondergeschikt aan het splitsingsreglement, de akte van splitsing en de splitsingstekeningen. Eventuele bepalingen uit dit huishoudelijk reglement die daarmee in strijd zijn, zijn niet verbindend.
5. Wanneer dit huishoudelijk reglement vertaald wordt naar een andere taal, blijft de Nederlandse versie maatgevend.
6. Het gebouw is gesplitst bij akte verleden op 21 oktober 2002, voor notaris mr. G. Strang te Amsterdam, ingeschreven in het kadaster te Amsterdam in register Hyp4, deel 18525 nummer 31.

Artikel 2. Verhuur van woningen en gebruik door derden

2.1

Commerciële exploitatie van een appartement (met volgens de Splitsingsakte de bestemming 'woning') is niet toegestaan. Onder commerciële exploitatie wordt onder meer verstaan gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, het bieden van short stay, bed and breakfast en logiesverblijf of gebruik ten behoeve van recreatieve verhuur, tenzij toestemming verleend wordt overeenkomstig artikel 17 lid 4 van het splitsingsreglement.

2.2

De VVE wenst niet dat een appartement wordt verhuurd in meerdere onzelfstandige wooneenheden. Hiermee wordt ook bedoeld kamergewijze commerciële verhuur. Ook bij verkrijging van een gemeentelijke vergunning hiervoor, kan de VVE tegen deze wijze van verhuur bezwaar maken.

2.3

Als een eigenaar zijn appartementsrecht aan een ander in gebruik geeft, waaronder mede verstaan dient te worden verhuur, dan dient de gebruiker een verklaring af te geven zoals bedoeld in artikel 24 lid 1 van het splitsingsreglement.

Artikel 3. Het gebruik van de woningen

3.1

Bij het gebruik van de woningen dient steeds het uitgangspunt te zijn dat geen onredelijke hinder en overlast aan omwonenden wordt veroorzaakt, en dat de leden zoveel mogelijk rekening houden met elkaars gerechtvaardigde wensen en verlangens. Voorts dient het gebruik geen afbreuk te doen aan de kwaliteit van het gebouw en het leefklimaat binnen het gebouw. De leden spannen zich hiervoor zelf in en staan er tevens voor in dat ook gebruikers en bezoekers van woningen zich hieraan houden.

3.2

Als de vergadering toestemming geeft om een voorwerp aan de gevel aan te brengen, dan dient dat:

- aangebracht te worden door een erkend bedrijf
- op deskundige en deugdelijke wijze

- zodanig dat dit op eenvoudige wijze te verwijderen is en de wijziging aan de gevel op eenvoudige wijze te herstellen is.

De toestemming is tijdelijk van aard, op elk moment in te trekken en persoonlijk van aard. De toestemming is niet overdraagbaar bij overdracht van het appartementsrecht.

3.3

Ter bevordering van de in 3.1 geformuleerde uitgangspunten dienen bijvoorbeeld (maar niet uitsluitend) de volgende regels in acht te worden genomen.

- a. Op de balkons en de terrassen en in de tuinen mogen geen voorwerpen worden geplaatst die het aanzicht van het gebouw ernstig beïnvloeden. Bij verschil van mening hierover tussen eigenaars/gebruikers kan het bestuur worden gevraagd om een advies. Als een van beide partijen of het bestuur dat nodig vindt, wordt een uitspraak van de ALV gevraagd.
- b. Het is niet toegestaan om aan de gevels of aan of door de raamkozijnen (schotel)antennes, vlaggen, aankondiging, versieringen waaronder aan de buitenzijde van het hekwerk geplaatste plantenbakken, enz. te hangen of te plaatsen of vanuit de verdiepingen zaken naar buiten te werpen of uit te slaan, uit te schudden, enz. Het voorgaande is niet van toepassing op het uitsteken van vlaggen op nationale feest- en gedenkdagen conform het vlaggenprotocol.
- c. Bij het schoonmaken van de balkons en de terrassen dient erop te worden toegezien dat de waterafvoer in stand blijft en niet verstopt.
- d. Voorkomen moet worden dat omwonenden last hebben van kook-, bak- of braadlucht bij voorkeur door het aanbrengen van een afzuiginstallatie.
- e. Het is verboden in privégedeelten brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen, grote hoeveelheden vuurwerk en andere zaken te hebben die een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van personen en goederen in en om het gebouw.
- f. Bij het gebruik van de balkons en de terrassen moet rekening worden gehouden met een maximaal gewicht van 250 kg/m².
- g. Het is niet toegestaan om op de balkons en de terrassen en in de tuinen open vuur (bijvoorbeeld in een vuurkorf) te maken. Het gebruik van een barbecue is slechts toegestaan voor zover de rook of de braadlucht voor andere bewoners geen overlast veroorzaakt.

Artikel 4. Huisdieren

4.1

In de woningen kunnen, zonder overlast voor omwonenden, uitsluitend gebruikelijke kleine huisdieren worden gehouden. In de gemeenschappelijke ruimten mogen dieren uitsluitend aangeliend verblijven voor gebruikelijke doorloop naar buiten in aanwezigheid van (de vertegenwoordiger van) de eigenaar van het huisdier.

4.2

Eigenaren van huisdieren moeten erop toe zien dat de huisdieren op geen enkele wijze overlast voor omwonenden veroorzaken. Als overlast wordt in ieder geval beschouwd:

- a. Het regelmatig hoorbaar blaffen van honden;
- b. Slechte verzorging van de huisdieren, waardoor ongedierte, stank, rommel of vervuiling ontstaat.
- c. Uitwerpselen van dieren in de gemeenschappelijke ruimtes, de binnentuin of op het garage dak moeten als het toch gebeurt direct door (de vertegenwoordiger van) de eigenaar worden verwijderd.

Artikel 5. Het gebruik van de buitenruimten

Voor zover tot een woning een terras, balkon of andere buitenruimte behoort dienen de volgende regels in acht te worden genomen.

5.1

De buitenruimte dient uitsluitend als (stads)tuin te worden ingericht en te worden gebruikt. Het geheel of gedeeltelijk bebouwen van de buitenruimtes is niet toegestaan, met uitzondering van een opslagkast voor tuinmateriaal.

5.2

De begroeiing en de beplanting van de buitenruimte dient zo te worden gesnoeid dat het uitzicht van omwonenden (met name de burens ter linker- en ter rechterzijde alsmede de burens boven de woning waartoe de buitenruimte behoort) niet wordt belemmerd. De begroeiing van de buitenruimte dient niet uit te komen boven de vloer van de woning gelegen boven de woning waar de buitenruimte toe behoort. Langs de erfafscheiding dient de begroeiing niet hoger te zijn dan twee meter

5.3

De groenstroken aan de west-, zuid- en oostzijde die grenzen aan de appartementen op de begane grond behoren tot de algemene buitenruimte, maar kunnen door de betreffende bewoner(s) worden onderhouden. In dat geval wordt tussen bestuur en betreffende bewoner(s) een beheerovereenkomst gesloten die bewoner-gebonden is.

5.4

Het is niet toegestaan in en rond het pand etensresten te strooien of op andere wijzen dieren te voeren, omdat hierdoor plaagdieroverlast kan ontstaan.

Artikel 6. Voorkomen geluidsoverlast

6.1

De eigenaars en de gebruikers van de woningen, balkons, terrassen en de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen dienen geen geluidsoverlast voor omwonenden te veroorzaken. In ieder geval dient tussen 22.00 uur en 8.00 uur gepaste rust in acht te worden genomen.

6.2

Onderhoudswerkzaamheden die geluidsoverlast kunnen veroorzaken (boren, timmeren, zagen, enz.) zijn alleen toegestaan van maandag tot en met vrijdag 8.00 tot 20.00 uur en op zaterdag/zondag en feestdagen van 10.00 tot 18.00 uur.

6.3

Harde vloeren zoals plavuizen vloeren, parketvloeren en gietvloeren, dienen deskundig te worden aangelegd op zo'n manier dat een contactgeluidsreductie van minimaal 10dB wordt gerealiseerd.

6.4

Als een lid overlast ten gevolge van een harde vloerbedekking in een woning van een andere eigenaar ervaart en van mening is dat dat wordt veroorzaakt doordat niet aan de eisen van artikel 6.3 is voldaan, kan hij het bestuur verzoeken een gespecialiseerd bureau een geluidsmeting te laten verrichten. De eigenaar van de woning waarin de harde vloer is aangebracht, wordt hierover geïnformeerd, en is vervolgens verplicht om aan dit onderzoek mee te werken en voor de meting toegang tot de desbetreffende woning te geven. Als bij de meting wordt vastgesteld dat de aangebrachte harde vloer niet aan de in art. 6.3 gestelde norm voldoet zijn de kosten verbonden aan de geluidsmeting voor rekening van de eigenaar van de woning waarin de harde vloer is aangebracht en dient hij de vloer binnen twee maanden alsnog aan de eisen aan te passen. Wordt de gestelde norm niet overschreden dan zijn de kosten van de meting voor rekening van het lid dat kennelijk ten onrechte over de overlast heeft geklaagd. Aanhoudende geluidsoverlast moet in dat geval onderling tussen betreffende eigenaars/gebruikers worden besproken c.q. opgelost.

6.5

Muziekinstrumenten die contactgeluiden kunnen veroorzaken moeten op een geluiddempende of isolerende laag worden geplaatst. Voor zover het bespelen van muziekinstrumenten ook in andere woningen is te horen blijft het gebruik daarvan beperkt tot maximaal twee uur per dag op maandag tot en met vrijdag (zie ook 7.1: niet voor 8.00 en niet na 20.00 uur en op zaterdag/zondag en feestdagen niet voor 10.00 en niet na 18.00 uur).

Artikel 7. Gebruik parkeerplaatsen en parkeergarage

7.1

De parkeerplaatsen in de parkeergarage van gebouw De Bastille zijn uitsluitend bestemd voor het stallen van auto's, motoren, scooters en fietsen binnen de parkeervakken. Het plaatsen van andere zaken, bijvoorbeeld afval en opslag, is – mede in verband met strikte eisen van de brandweer en verzekering – niet toegestaan.

7.2

In de parkeergarage mag niet sneller dan stapvoets worden gereden.

7.3

In de garage is roken verboden.

7.4

Bij binnenkomst van de garage en bij het uitrijden daarvan dient te worden gewacht tot de deur is gesloten, met het oog op veiligheid.

7.5

In de garage bevinden zich twee gemeenschappelijke ruimten, de ene specifiek bedoeld voor motor-/scooterstalling en de andere als fietsenstalling. Gebruikers van deze ruimten zien zelf toe op toegankelijkheid en veiligheid. Het is niet toegestaan om ongebruikte fietsen en motoren/scooters in deze ruimten te parkeren. Als nodig kan het bestuur na besluit hierover van de ALV overgaan tot ruimen van kapotte en ongebruikte vervoermiddelen in deze ruimten

7.6

Over het plaatsen van een stroomvoorziening voor het opladen van elektrische vervoermiddelen moet besluitvorming door de ALV plaatsvinden. Na toestemming sluit de VVE een overeenkomst met verzoeker met daarin de volgende voorwaarden:

- Een kettingbeding (over overdracht aan derden)
- Toestemming is naar zijn aard tijdelijk, persoonlijk en moet deze op eenvoudige wijze zonder noemenswaardige schade terug te draaien zijn.
- De aanleg moet gebeuren door een erkend en gecertificeerd bedrijf, conform NEN3140/keuring.
- De bron voor de elektravoorziening is de eigen berging en de locatie is de eigen parkeerplaats.
- Aanleg en verwijdering van de voorziening evenals het elektraverbruik komen geheel ten laste van de aanvrager.

Artikel 8. Gemeenschappelijke ruimten

8.1

De gemeenschappelijke ruimten in het gebouw zijn uitsluitend bestemd om te komen en te gaan van de woningen naar de openbare weg. Het is derhalve onder meer niet toegestaan:

- De gemeenschappelijke ruimten te gebruiken voor opslag of stalling van fietsen, scooters, scootmobielen, rolstoelen, rollators, boodschappenwagens, kinderwagens, motoren, enz., of in de ruimten afval op te slaan;
- De gemeenschappelijke ruimten te verfraaien of te wijzigen of schilderijen of posters op te hangen, anders dan aan de daarvoor bestemde schilderijrails (zie ook art. 9.7)
- In de gemeenschappelijke ruimten kinderen te laten spelen;
- Energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorziening.

8.2

Bij verontreiniging van de gemeenschappelijke ruimten dient het verantwoordelijke lid de ruimte ogenblikkelijk – nog dezelfde dag – schoon te (laten) maken en in oorspronkelijke staat achter te laten.

8.3

Het plaatsen van een naambordje op het bellenbord bij de entree is verplicht in verband met aanzicht gebouw en voor verantwoordelijkheid van eigenaar/bewoner, te regelen via de website van de beheerder. Andere naamaanduidingen of verwijzingen mogen niet worden aangebracht.

8.4

De liften mogen niet worden gebruikt voor een belasting die zwaarder is dan wat is toegestaan volgens de vermelding in de liftcabines. Het gebruik van de liften ten behoeve van een verhuizing of bij het uitvoeren van werkzaamheden dient zo min mogelijk overlast te veroorzaken en zo mogelijk buiten het gebouw om plaats te vinden.

8.5

Het is niet toegestaan om in de gemeenschappelijke ruimten te roken.

8.6

Het is niet toegestaan om het dak van het gebouw te betreden.

8.7

De inrichting van de hal met losse attributen kan na onderling overleg tussen de leden plaatsvinden, indien en voor zover daarmee niet in strijd met andere bepalingen wordt gehandeld.

Artikel 9. Verhuizingen en verbouwingen

9.1 Voorkomen overlast

- a. Een verhuizing die langer dan een dag in beslag neemt of een omvangrijke verbouwing moet vooraf afgestemd worden met het VVE-bestuur. Aan deze toestemming kunnen voorwaarden worden verbonden, onder meer betrekking hebbende op:
- b. Beperking van overlast aan omwonenden door duidelijke communicatie over planning en klachtmogelijkheid, maar ook dagelijks laten schoonmaken van de gemeenschappelijke gedeelten;
- c. Verstrekken van informatie over de voorgenomen bouw met betrekking tot (bouw)planning, architect, constructeur, aannemer, bouwvergunningen, enz.;
- d. Afspraken over het vergoeden van de kosten van herstel van eventuele schade aan bijvoorbeeld stucwerk en vervuiling van gangen/trappen
- e. Vervoer van goederen, bouwmaterialen, afval, enz. via buitenlift;

9.2 Voorkomen risico's voor het gebouw

- a. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om tezamen met de uitvoerder of de aannemer, zeker te stellen dat bij een verbouwing wordt voldaan aan bouwvoorschriften, technische voorschriften en de voorschriften van de VvE. Hierbij kan worden gedacht aan onder meer de beperking van geluidshinder bij een harde vloer, warmte-isolatie bij vloerverwarming, behuizing en kleur van een zonwering. Wanneer achteraf wordt vastgesteld dat niet is voldaan aan de voorschriften dan is de eigenaar gehouden om op eigen kosten het een en ander te laten aanpassen. Voor een grote verbouwing (waarbij bijvoorbeeld verplaatsing van leidingen aan de orde is of verwijdering niet-dragende wanden) is de schriftelijke toestemming van het bestuur vereist.
- b. Verbouwingen die de constructie, structuur of de architectuur van het gebouw (kunnen) beïnvloeden zijn niet toegestaan tenzij de vergadering van eigenaars daarvoor vooraf toestemming heeft verleend (gelet op SA art. 14), schriftelijk bevestigd door het bestuur. Het bestuur kan ten behoeve van besluitvorming hierover onafhankelijk bouwtechnisch advies inwinnen op kosten van de aanvrager.

9.3

Bij verhuizing en bij verbouwing is art. 6 van dit HR (voorkomen geluidsoverlast) onverkort van kracht.

9.4

De eigenaar van de woning waarbinnen de verbouwing plaatsvindt dient er stipt op toe te zien dat schade aan of vervuiling van gemeenschappelijke ruimten of zaken van andere leden of van derden wordt voorkomen. Daar waar vervuiling onvermijdelijk is gebleken, is de eigenaar verantwoordelijk voor het dagelijks (na iedere werkdag) in perfect schone staat brengen van de gemeenschappelijke ruimten. Als de eigenaar hierbij in gebreke blijft, zullen in opdracht van het bestuur, maar voor rekening van de betrokken eigenaar, de gemeenschappelijke ruimten worden gereinigd.

9.5

Bij werkzaamheden aan de tuinzijde van het gebouw dienen terras(sen) en groenstrook/-stroken, in overleg met de eigenaar(s) van de desbetreffende woning(en), afdoende te worden beschermd en afgedekt.

Artikel 10. Technische voorzieningen

10.1

Het appartementengebouw is voorzien van een mechanisch ventilatie- en rookgasafvoersysteem, waarop ook de individuele cv-ketels zijn aangesloten. Vervanging van en onderhoud aan de cv-ketel en/of het ventilatiesysteem in de eigen woning moet door een gecertificeerd bedrijf worden uitgevoerd. Dit geldt uiteraard ook voor aanpassing van het rookgasafvoersysteem in de eigen woning.

10.2

In het gebouw zijn diverse typen woningen met verschillende technische voorzieningen. Bij verkoop wordt dit door beheerder gecommuniceerd. Voor het aanbrengen van een afzuigkap geldt:

- In de appartementen van het type N1 t/m N9 dient in de keuken een wasem-/afzuigkap **met** motor aangebracht te worden.
- In de appartementen van het type N10 t/m N15 dient een wasemkap **zonder** motor aangebracht te worden.

10.3

Het aanbrengen van een airco is alleen toegestaan wanneer er geen afvoer en/of bevestiging in de buitenmuur nodig is. De desbetreffende voorziening mag dus niet aan de gevel worden bevestigd, en moet voldoen aan de landelijk bepaalde maximale geluidsnorm van < 40dB op de erfgrans.

Als voor de installatie (airco of warmtepomp) tóch een doorvoer gemaakt moet worden door de gevel of de kozijnen dan moet de ALV daarvoor toestemming verlenen. Bij toestemming wordt een overeenkomst aangegaan met daarin de volgende voorwaarden:

- toestemming is naar zijn aard tijdelijk en persoonlijk (dus niet overdraagbaar)
- wijzigingen moeten op eenvoudige wijze teruggedraaid kunnen worden.

10.4

Het aanbrengen van zonwering aan de buitenzijde van de gebouwen moet worden uitgevoerd door een daartoe gespecialiseerd bedrijf. De kleur en uitvoering van de zonwering moet eenheid van de uitstraling van het gebouw ondersteunen. Daarom zijn esthetische richtlijnen hierbij: gedekte, neutrale of bijpassende pastelkleurige tinten. Bij twijfel is overleg met bestuur mogelijk.

10.5

Wijzigingen op of aan het appartement zoals bijvoorbeeld overkapping of schutting zijn zonder toestemming van de ALV niet toegestaan. Reeds eerder aangebrachte wijzigingen moeten bij verkoop worden verwijderd.

Artikel 11. Klachten en overtredingen

11.1

De VVE gaat ervan uit dat, mede op basis van de regels die met dit HR zijn vastgesteld, de leden in staat moeten zijn om klachten over het gebruik van de woningen of de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, in onderling overleg op te lossen en elkaar aan te spreken op de nakoming van de

regels. Blijven klachten bestaan dan dient het bestuur daarover te worden geïnformeerd en zal het bestuur trachten om tot een oplossing te komen. Als klachten voortduren, inventariseert het bestuur de klachten en nodigt de desbetreffende leden uit om hun standpunten schriftelijk aan het bestuur kenbaar te maken. Het bestuur zal voor die reacties een termijn vaststellen afhankelijk van de aard van de klachten. Op basis van de al dan niet ontvangen reacties van de desbetreffende leden neemt het bestuur een beslissing over eventueel te treffen maatregelen, of legt het bestuur – als gezien de tijd nodig schriftelijk – een voorstel voor besluitvorming aan de ALV voor.

11.2

Als door een lid, door het overtreden van de regels van de wet, de Akte van splitsing of dit HR, direct of indirect, materiële of immateriële schade is veroorzaakt, zal deze schade verhaald worden op dit lid.

11.3

Als het bestuur op basis van de verkregen informatie van oordeel is dat een lid de wet, de akte van splitsing of dit HR overtreedt, zal het bestuur het desbetreffende lid bij aangetekende brief waarschuwen en sommen deze wet- en regelgeving in acht te nemen. Wordt de schriftelijke aanmaning van het bestuur door het desbetreffende lid niet opgevolgd dan kan het bestuur maatregelen treffen zoals bedoeld in art. 29 van de Akte van splitsing 1992. Op grond van die bepaling kan het bestuur aan het in overtreding zijnde lid een boete opleggen, of de procedure in werking stellen zoals bedoeld in art. 27 van de Akte van splitsing 1992, welke procedure strekt tot ontzegging van het gebruik van privégedeelten aan het desbetreffende lid dan wel de gebruikers van de woning.

11.4

Het voorgaande laat onverlet dat ieder lid gerechtigd is andere leden en gebruikers op nakoming van het HR aan te spreken.

Toelichting

Functie van een Huishoudelijk Reglement (HR)

Bedoeling van HR is het bevorderen van zelfregulering van verantwoordelijke eigenaren/gebruikers. Ook maakt HR rolverdeling zichtbaar, zoals: wat mag het bestuur doen in opdracht van de ALV, of wat mag het bestuur zelfstandig doen. In het HR kunnen bepalingen opgenomen worden die niet al in de Splitsingsakte (SA) zijn beschreven, maar artikelen in het HR mogen niet in strijd zijn met de SA. SA is leidend, evenals wet- en regelgeving. Het HR vult de door de leden ervaren hiaten en wensen in, mits gebaseerd op wet- en regelgeving en SA.

Om de SA beter toegankelijk te maken is in dit HR de inhoudsopgave van de SA als service voor de leden opgenomen als bijlage. Daar kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Die artikelen in het HR die nadere specificering behoeven worden hierna toegelicht.

HR gewijzigd in ALV 2023

VVE De Bastille is opgericht in 2002. Het is niet (digitaal) gearchiveerd wanneer het eerste HR is opgemaakt, maar een vierde wijziging werd aangenomen door de ALV van 2018. Omdat er vervolgens behoefte ontstond aan het regelen van enkele zaken, besloot het VVE-bestuur in 2022 om een nieuw HR aan de ALV voor te leggen. In 2023 werd dit nieuwe HR aangenomen.

artikel 2

- Door het gebruik van een woning te koppelen aan de verplichte overhandiging van een gebruikersverklaring aan het bestuur wordt mede beoogd dat het bestuur volledig is geïnformeerd over het gebruik van de woningen en de eigenaars/gebruikers daarvan. Daardoor wordt de veiligheid binnen het gebouw beter bevorderd en kan – naast de eigenaar zelf – de gebruiker worden aangesproken op de nakoming van het HR.
- Juridisch is het niet mogelijk gebleken om meer te doen aan het door de ALV gewenste tegenhouden van opkoop door projectontwikkelaars, dan de gemeentelijke regelgeving te volgen.
- Dit is de informatie daarover voor zover bekend in voorjaar 2023:
(<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/opkoopbescherming/>).

artikel 3.2.b. – gebruik van gevels, ramen, balkons

Zie voor vlaggenstokhouders het [vlaggenprotocol](#).

Rest van dit artikel vraagt aandacht voor het belang van onderburen.

artikel 3.2.f. – belasting balkons

Het maximum gewicht is berekend via [NENnorm 6702](#).

Artikel 3 - illegale producten

Omdat het sowieso verboden is illegale producten te kweken is een verbod hierop in deze versie van het HR weggelaten.

artikel 4.1. – kleine huisdieren

Hier wordt uitgegaan van de definitie ‘kleine huisdieren’ van de [Voedsel- en Warenautoriteit](#)

artikel 6

– overlasttijdstippen

Zie hiervoor ook art. 9/verhuizingen en verbouwingen

– geluidsreductie

Zie <https://nsg.nl/nl/ondervloerproducten>

Splitsingsakte art. 17.5 wordt hier bij wijze van uitzondering herhaald vanwege het belang ervan, en gezien de veel voorkomende verticale geluidshinder in gebouw De Bastille.

Artikel 7 – laadpalen

De ALV van mei 2022 heeft ermee ingestemd dat nieuwe laadpalen niet worden toegestaan in afwachting van nieuwe wet- en regelgeving hierover (naar verwachting in 2023). Op basis van deze nieuwe wet- en regelgeving zal de ALV dan een HR-artikel over elektrische laadpalen formuleren.

Artikel 8.7 – gebruik gemeenschappelijke gedeelten

Art. 8.1 en 8.7 lijken mogelijk enigszins tegenstrijdig, maar zijn opgenomen om bestaande situatie in de diverse entrees op een veilige manier te kunnen laten bestaan.

Artikel 9 – verhuizingen en verbouwingen

Aangezien dit onderwerp in de splitsingsakte zorgvuldig is beschreven zou het in principe niet in het HR thuis horen (doublures worden om juridische reden afgeraden). Niettemin is dit onderwerp in de loop van de jaren voor de VVE De Bastille een belangrijk onderwerp gebleken. Reden waarom het artikel is gehandhaafd. Splitsingsakte is echter in geval van arbitrage leidend.

artikel 9.3 – toestemming majeure verbouwing

Eigenaren in een appartementengebouw bezitten een appartementenrecht wat onder andere betekent dat zij niet volledig vrij zijn in het maken van eigen bouwtechnische keuzes. Bovendien hebben zij zich via ondertekening van de gebruikersverklaring gecommitteerd aan de Akte van splitsing en dit Huishoudelijk Reglement.

Art. 10.2 – type woningen (technische voorzieningen)

Bij onduidelijkheid over het type woning kan het bestuur desgewenst informatie verschaffen.

Bijlage 1 - Verklarende woordenlijst

ALV	Algemene LedenVergadering, ook wel Vergadering van Eigenaren genoemd
buitenruimtes	terrassen, balkons, groenstroken die door eigenaar/bewoner in beheer zijn genomen
eigenaar/gebruiker	eigenaar/bewoner van een appartement, lid/stemrecht VVE
gebruikersverklaring	verklaring waarmee bewoner aangeeft kennisgenomen te hebben van HR en SA
gemeenschappelijke gedeelte(n)	Alle ruimten in het gebouw die tot het gezamenlijk eigendom behoren zoals gang, overloop, galerij, entree, maar ook de binnentuin en groenstroken
HR	Huishoudelijk Reglement
huurder/gebruiker	huurder van Eigen Haard of huurder van eigenaar/bewoner
SA	Splitsingsakte (ook Akte van Splitsing)
splitsingsakte	dd. 22 oktober 2002, gebaseerd op modelreglement 1992
verhuurder	eigenaar/bewoner die het appartement verhuurt aan derden
woning/appartement	het privégedeelte, in bezit van de eigenaar van een appartementsrecht

Bijlage 2 – Kadastertekening

In het eerdere HR (laatste versie dd. 2018) was informatie opgenomen over de kadastertekening die bij de Splitsingsakte is gevoegd. Hierin zijn destijds enkele fouten geconstateerd. Corrigeren van een Splitsingsakte kan alleen via notariële wijziging ervan, zoals bedoeld in artikel 5:139 e.v. BW, en na besluit hierover door de ALV. Daarom geeft de VVE voorkeur aan vermelding van de fouten in het HR.

Let op: De genoemde nummers zijn de **splitsingsnummers**, dus niet **huisnummers**.

Object	Splitsingsnummer in kadastertekening	Nummer moet zijn
PP 11	A-11	A-54
PP 54	A-54	A-11
PP 59	A-59	A-58
PP 58	A-58	A-59
PP 35	A-35	A-34
PP 34	A-34	A-35
B 87	A-87	A-88
B 88	A-88	A-87
B 35	A-35	A-43
B (blanco achter PP 20 en 21) A-44		
PP 26 moet B 26 zijn		
PP 48 moet B 48 zijn		

Bijlage 3 - Inhoudsopgave Splitsingsakte

De Bastille/Jesse Owenshof - Kadaster22okt2002nr 18525/31

	artikelen – inhoud globaal	vervolgblad
Verklaringen		
Inleiding		
Appartementsrechten		2 t/m 11
A. Definities	1. Begrippen	
B. Aandelen die door de splitsing ontstaan en aandelen in de verplichting tot het bijdragen in schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars zijn.	2. Liften uitzondering	12
C. Schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaars	3. Specificering van betalingen door VVE	
D. Jaarlijkse exploitatierekening, begroting en te storten bijdragen	4. Servicekosten en boekjaar 5. Begroting 6. Financiële verplichting eigenaar 7. Verplichting bij ondersplitsing	
E. Verzekeringen	8. Verantwoordelijken voor verzekeringen	13
F. Gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken	9. Specificering gemeenschappelijk eigendom 10. ALV beslist bij onzekerheid over gemeenschappelijk eigendom 11. Gebruik gemeenschappelijk eigendom 12. Gedrag mbt geluid 13. Verbouwing 14. Architectonisch uiterlijk en constructie 15. Onderhoud door VVE 16. Verantwoordelijkheid bij schade	14
G. Gebruik, beheer en onderhoud van de prive-gedeelten	17. Specificering gebruik 18. Specificering onderhoud 19. Gemeenschappelijke technische installaties 20. Onredelijke hinder 21. Specificering rekening/risico privégedeelten 22. Nvt 23. Schade voorkomen aan belang andere gerechtigden	15
H. Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn prive gedeelte aan een gebruiker	24. Gebruikersverklaring bij ingebruikgeving aan derden en overige voorwaarden 25. Eventuele borgtocht 26. Als geen gebruikersverklaring	16
I. Ontzegging van het gebruik van privé gedeelten	27. Specificering van voorwaarden voor ontzegging van het gebruik van privé gedeelten door eigenaar of gebruiker	17
J. Vervreemding van een appartementsrecht	28. Specificering van voorwaarden voor vervreemding appartementsrecht	18
K. Overtredingen	29. Welke boete bij overtreding, wanneer en hoe	19

L. Oprichting en vaststelling van de statuten van de vereniging van eigenaars	I 30. Oprichting VVE De Bastille 31. Middelen van de vereniging 32. Vorming reserves II 33. Vergadering van eigenaars 34. Stemgerechtigd 35. Ondersplitsing en vertegenwoordiging in ALV 36. Volmacht 37. Stemmingen 38. Besluiten 39. Overeenkomsten 40. Notulen III 41. Bestuur 42. Register eigenaars en gebruikers 43. Kasmiddelen	
M. Huishoudelijk reglement	44. Welke onderwerpen mogen in HR 45. Nvt	22
N. Overgangsbepalingen	46. Overgang mbt opstalverzekering	
O. Volmacht	Aan Woningstichting Olympusgroep	
P. Woonplaatskeuze	Kantoor Notaris	
Q. Slot	Opgemaakt en getekend	
Bijlage: drie tekeningen/plattegronden		