Woonwijzer + Huishoudelijk Reglement

Vereniging Van Eigenaars (VvE) Emerald Empire Amsterdam, uitgave september 2026

Inhoudsopgave

1 Voorwoord 3

2 Algemeen 3

2.1 Doelstelling Vereniging van Eigenaars (VvE) Emerald Empire 3

2.2 Gemeenschappelijke eigendommen 3

2.3 Privé-gedeelten 4

3 Taken en verantwoordelijkheden 4

3.1 De Vereniging van Eigenaars (VvE) 4

3.2 De Algemene LedenVergadering (ALV) 4

3.3 Het bestuur 5

3.4 Commissies 5

3.5 Administratief beheer 5

3.6 Technisch beheer 5

3.7 De huismeester 6

4 Verantwoordelijkheden van de eigenaren/ gebruikers 7

4.1 Ten aanzien van gemeenschappelijke eigendommen 7

4.2 Ten aanzien van de VvE 7

5 Adviezen voor bewoning 7

5.1 Elektrische installatie 7

5.2 Gasinstallaties 7

5.3 Waterinstallatie 7

5.4 Bemetering 7

5.5 C.V. en warmwaterinstallatie 8

5.6 Sloten en krukken e.d. 8

5.7 Liftinstallatie 8

5.8 Onderhoud 8

5.9 Toegangspaaltjes tot het binnenterrein 8

6. Vragen, suggesties, reparatieverzoeken en/of schade 8

6.1 Problemen/klachten van technische aard 8

6.2 Klachten die het leefklimaat aantasten 9

7. Huishoudelijk Reglement 9
Algemeen 9
Artikel 1: inleiding 9
Artikel 2: Gemeenschappelijke gedeelten 10
Artikel 3: Geluidsoverlast 11
Artikel 3.1: Algemeen 11
Artikel 3.2: Geluidsoverlast – Harde vloerbedekking 12
Artikel 3.3: Geluidsoverlast – Klachtenprocedure harde vloerbedekking 12
Artikel 3.4: Geluidsoverlast- Apparatuur op de buitenruimten 12
Artikel 4: Verhuur en verkoop van appartementen 13
Artikel 5: Verhuizingen en verbouwingen 14
Artikel 6: Privé-gedeelten 14
Artikel 7: Huismeester 15
Artikel 8: Balkons, terrassen en galerijen 15
Artikel 9: Huisdieren 16
Artikel 10: Kosten 16
Artikel 11: Het bestuur en huishoudelijk reglement 16
Artikel 12: Verhaalsrecht 16
Artikel 13: Instructie aan het bestuur 16
Artikel 14: Kascommissie 17
Artikel 15: Overige regelingen met betrekking tot het huishoudelijk reglement 17
Bijlage 1: boetebesluit 18

1 Voorwoord

Voor u ligt de woonwijzer en het huishoudelijk reglement uit 2026. De vorige versie uit 2018 was niet meer actueel; we hebben gegevens aangepast, taalkundige aanpassingen gedaan en besluiten opgenomen. Op 8 juni 2026 heeft de Algemene Ledenvergadering (ALV) ingestemd met de wijzigingen.

In september 2026 is een aangetroffen fout in artikel 6h hersteld.

De woonwijzer vervult de volgende functies:

- Huishoudelijk reglement.
- Informatiebron over de VvE en haar organen.

Het huishoudelijk reglement is het formele deel en een aanvulling op het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, uitgave 1992, dat deel uitmaakt van de splitsingsakte en van toepassing is bij de aankoop van een appartementsrecht en dat dus voor iedereen geldt. Het is van belang om als bewoner kennis te nemen van dit reglement, waarin de rechten maar ook de plichten zijn opgesomd van de VvE, bestuur en eigenaren/ gebruikers van de appartementsrechten. Hoofdstuk 2 t/m 6 geeft informatie over de taken en werking van de VvE, het bestuur en de verantwoordelijkheden van de bewoners. De tekst is deels een samenvatting van het eerder genoemde modelreglement. In hoofdstuk 7 is het huishoudelijk reglement te vinden.

2 Algemeen

2.1 Doelstelling Vereniging van Eigenaars (VvE) Emerald Empire

De VvE heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren van de appartementsrechten. De middelen van de VvE bestaan uit de bijdragen die door de eigenaren zijn verschuldigd overeenkomstig het modelreglement en huishoudelijk reglement. De VvE beheert de gemeenschappelijke eigendommen van de eigenaren. De VvE spant zich daarbij in om een prettig sociaal en veilig leefklimaat voor de bewoners van het gebouw te bevorderen.

2.2 Gemeenschappelijke eigendommen

De gemeenschappelijke gedeelten zijn de gedeelten van het gebouw en bijbehorende grond die volgens de splitsingsakte bestemd zijn voor gemeenschappelijk gebruik door alle eigenaren/ gebruikers (of een bepaalde groep daarvan).

Tot de gemeenschappelijke eigendommen behoren:

- De buitengevels van de appartementen, waaronder begrepen raamkozijnen, deuren, balkon-constructies en borstwering;
- De entrees;
- De vloeren en woningscheidende wanden;
- De muren, vloeren en deuren van bergingen
- De schoorstenen en ventilatiekanalen;
- Het hek- en traliewerk:
- De trappenhuizen met aansluitende trappenhallen, galerijen e.d;
- De liften;
- De leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering
  (ook de gedeelten die door de privé-gedeelten lopen);
- De leidingen voor gas, water en ventilatie (ook de gedeelten die door de privé-gedeelten lopen);

- De elektrische voorzieningen in trappenhuizen, galerijen e.d;
- De fundering;
- Het skelet van het gebouw met ondergrond;
- De dragende muren en kolommen;
- De hydrofoor;
- Het dak met bedekking;
- De huistelefooninstallatie;
- De containerruimten;
- De binnentuin, de tuin op het dak van de parkeergarage en het kunstwerk;
- De parkeergarage, inclusief installaties.

2.3 Privé-gedeelten

De privé-gedeelten van het gebouw zijn de gedeelten van het gebouw die volgens de splitsingsakte zijn bestemd voor afzonderlijk gebruik door de eigenaren/ gebruikers van de appartementsrechten. Dit betreft:

- De woningen,
- de bergingen en
- (eventueel) de garageplaatsen.

Behalve de gemeenschappelijke eigendommen valt alles dat zich in de privé-gedeelten bevindt onder verantwoordelijkheid van de eigenaren/ gebruikers, inclusief het onderhoud ervan. Storingen en/of overlast die het gevolg zijn van binnen de privé-gedeelten veroorzaakte mankementen komen ten laste van de desbetreffende eigenaren/ gebruikers.

3 Taken en verantwoordelijkheden

In dit hoofdstuk worden de taken en verantwoordelijkheden van de organen betrokken bij de VvE globaal beschreven. Een uitvoerige beschrijving vindt u in het eerder genoemde Modelreglement.

3.1 De Vereniging van Eigenaars (VvE)

De VvE voert het beheer van en draagt de zorg voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, zaken en rechten.

De VvE draagt zorg voor een verzekering van de gemeenschappelijke gedeelten. Dit betreft:

- Uitgebreide brand- en opstalverzekeringen ten behoeve van de appartementen en de
- gemeenschappelijke gedeelten;
- Glasverzekering;
- W.A.- verzekering ter dekking van de schades, waarvoor de VvE aansprakelijk kan worden gesteld en
- Een rechtsbijstandverzekering.

Bij de opstalverzekering zit een standaarddekking voor keukens, badkamer, vloer en wandafwerking van de appartementen. Aangeraden wordt om een eigenaarsbelangverzekering af te sluiten bij de inboedelverzekering, in aanvulling op de gemeenschappelijke opstalverzekering. In geval van bv brand wordt namelijk mogelijk niet de volledige waarde vergoedt onder de opstalverzekering.

De verzekering van de (inboedel van de) privé-gedeelten valt onder verantwoordelijkheid van de individuele eigenaren/ gebruikers van de appartementen.

3.2 De Algemene LedenVergadering (ALV)

De ALV is de vergadering van eigenaren zoals bedoeld in het burgerlijk wetboek. De ALV beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten, zaken en rechten. Een deel van deze taken kan

worden gedelegeerd aan het bestuur. De ALV komt tenminste 2x per jaar bijeen op een door het bestuur vast te stellen plaats.

3.3 Het bestuur

Het dagelijks bestuur van de VvE berust bij het bestuur. Het bestuur vertegenwoordigt de eigenaren en de Vereniging van Eigenaars Appartementengebouw “Emerald Empire” te Amsterdam voor zaken waartoe zij gerechtigd is of door de leden is aangewezen. Primair betreft dit het beheer van de middelen van de VvE en besluiten over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. Het bestuur legt verantwoording af aan de ALV. De bestuursleden kunnen te allen tijde door de ALV worden ontslagen.

Het bestuur kan bemiddelend optreden bij geschillen tussen eigenaren/ gebruikers voor zover die geschillen samenhangen met de regels uit het reglement.

3.4 Commissies

Ter ondersteuning, advisering en controle kan het bestuur worden bijgestaan door commissies, waarvan de leden al dan niet uit de eigenaren worden gekozen:

- Tuincommissie: adviseert over onderhoud en inrichting van de gemeenschappelijke tuinen
- Vlagcommissie: verzorgt in overleg met de huismeester de gemeenschappelijke vlag van het gebouw in de binnentuin bij de gebruikelijke gelegenheden, zoals de nationale feest- en gedenkdagen.
- Welkomstcommissie: heet nieuwe eigenaar-bewoners welkom in het gebouw, bezoekt hen, verschaft informatie over praktische zaken (zoals afspraken en regels) en beantwoordt hun vragen over de VvE en de buurt.
- Kascommissie: oefent toezicht uit op het gevoerde financiële beleid.

3.5 Administratief beheer

Het administratief beheer is door de ALV ondergebracht bij een 3e partij. Op 1 januari 2026 is dat Newomij. De belangrijkste taken die de 3e partij uitvoert voor de VvE c.q. het bestuur zijn:

- Het incasseren van bijdragen van eigenaar-bewoners en het verrichten van uitgaven.
- Het voeren van de boekhouding in de meest uitgebreide zin.
- Het verstrekken van specificaties en opgaven, waaronder de jaarstukken, voor ALV en het bestuur.
- Het adviseren en ondersteunen van het bestuur bij de uitoefening van haar taak.
- Het bijhouden van een Eigenarenregister van de eigenaren van de appartementen.
- Het opstellen van de vergaderstukken en het notuleren van de ALV.

3.6 Technisch beheer

Het technisch beheer is door de ALV ondergebracht bij een 3e partij. Op 1 januari 2026 is dat van Roemburg, VvE-beheer.
De belangrijkste taken die de 3e partij uitvoert voor de VvE en het bestuur zijn:

- Het opstellen van een Duurzaam MeerjarenOnderhoudsPlan (DMJOP)
- Het tenminste 1x per jaar inspecteren van en rapporteren over de staat van het gebouw en mogelijke gebreken middels dashboards.
- Het jaarlijks actualiseren van het DMJOP op basis van uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden en actuele inspectieresultaten .
- Het begeleiden van de uitvoering van de projecten die voortkomen uit het DMJOP. Dit omvat het ondersteunen bij offerteaanvragen en – selectie en het uitvoeren van toezicht tot en met de eindoplevering.
- Jaarlijkse toelichting van het DMJOP en de voortgang van onderhoudsprojecten in de ALV.
- Beoordeling van en advisering over technische vraagstukken.

- Opbouw van (digitaal) archief waarin opgenomen de documenten met betrekking tot de inspecties en onderhoudswerkzaamheden.
- Jaarlijkse evaluatie op basis van Key Performance Indicators (KPI's):
    - Kostenefficiëntie
    - Tijdige voltooiing van de werkzaamheden
    - Kwaliteit van het uitgevoerde werk
    - Bewonerstevredenheid

3.7 De huismeester

De VvE heeft een huismeester die op contractbasis werkzaamheden verricht. De werkzaamheden van de huismeester, zoals verwoord in het contract zijn:
'Facilitaire werkzaamheden in de meest brede zin van het woord, waaronder: het behandelen van vragen, klachten van bewoners. De staat van het pand controleren en waar nodig kleine reparaties uitvoeren, dagelijks beheer waaronder inbegrepen aanbieden rolcontainers huisvuil. De veiligheid binnen het pand monitoren en waar nodig suggesties tot aanpassingen doen. Aanspreekpunt voor derden, partijen welke werkzaamheden uitvoeren aan en om het pand. Nieuwe bewoners wegwijs maken in het pand en verder alle voorkomende werkzaamheden die de opdrachtnemer tot zijn werkzaamheden vindt horen.'

Bij deze werkzaamheden kan gedacht worden aan:

- Het in goede staat houden van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, zoals:
    - Het functioneren van deuren en ramen; smeren van sloten, scharnieren en deurdrangers en het zonodig bijstellen of vervangen hiervan.
    - Het verhelpen van kleine storingen aan algemene installaties.
    - Het uitvoeren van overige kleine reparaties.
    - Het regelmatig controleren van de werking van de algemene verlichting.
    - Het vervangen van defecte lampen, TL-buizen, starters en/of armaturen. De hiertoe benodigde materialen worden voor rekening van de VvE aangeschaft.
- Beheer van sleutels van ruimten en kasten van de gemeenschappelijke gedeelten.
- Beheer en uitgifte van toegangstags voor de bewoners.
- Monitoren dat geen objecten worden geplaatst in de gemeenschappelijke gedeelten.
- Aanspreekpunt voor derden die in opdracht werkzaamheden komen verrichten in de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw.
- Beheer en toezicht op de afvoer van huis- en grofvuil en indien nodig hierover contact opnemen met de stadsreiniging.
- Regelmatig maaien van het gras van de binnentuin en monitoren onderhoud in afstemming met de tuincommissie.
- Het in samenwerking met de vlagcommissie hijsen, strijken en schoonhouden van de vlag van het gebouw.

De huismeester is van maandag tot en met donderdag van 7.00-9.00u en op vrijdag van 7.00-11.00u in persoon en telefonisch bereikbaar voor de bewoners. Het is de huismeester niet toegestaan om gedurende deze werktijd werkzaamheden in opdracht van individuele bewoners te verrichten zonder toestemming van het bestuur, met uitzondering van het verlenen van hulp bij calamiteiten.

4 Verantwoordelijkheden van de eigenaren/ gebruikers

Naast rechten hebben de eigenaren/ gebruikers van de appartementen ook een aantal plichten tegenover de VvE.

4.1 Ten aanzien van gemeenschappelijke eigendommen

- De in het modelreglement en huishoudelijk reglement omschreven regels moeten opgevolgd worden.
- Bewoners verlenen geen toegang tot het gebouw aan personen die bij de bewoner niet bekend zijn.
- Aan niet-naleven van de regels zijn na voorafgaande waarschuwing sancties verbonden, conform het door de ALV goedgekeurde boetebesluit, een en ander volgens de regelingen in het modelreglement en het huishoudelijk reglement.

4.2 Ten aanzien van de VvE

- In de ALV, die waar mogelijk bijgewoond wordt, benadert de eigenaar de zaken kritisch, objectief en constructief.
- De eigenaar draagt datgene aan dat voor de VvE c.q. mede-eigenaren tot voordeel kan strekken.
- De eigenaar draagt zorg voor het tijdig overmaken van de maandelijkse bijdragen aan de VvE, dat wil zeggen op of vóór de eerste van de maand waarvoor de bijdrage geldt. De betaling geschiedt bij voorkeur via machtiging voor een incasso of automatische overschrijving.
- De eigenaar doet al datgene waartoe deze zich verplicht heeft volgens de regels en/of vergaderbesluiten.

5 Adviezen voor bewoning

5.1 Elektrische installatie

De elektrische installatie is voorzien van zogenaamde automatische stoppen. Bij uitval van de elektriciteit moet de bewoner ervoor zorgen dat alle “stop”schakelaars (opnieuw) in de nulstand staan, waarna de uitval doorgaans is opgeheven. Is dit niet het geval, dan is de hoofdschakelaar doorgeslagen. Deze dient vervolgens door het energiebedrijf op kosten van de eigenaar/ bewoner te worden hersteld. Het verdient aanbeveling de aardlekschakelaar 1 of 2 maal per jaar te ontladen, bijvoorbeeld op een dag dat zomertijd/wintertijd ingaat, omdat de klokken dan door de stroomonderbreking al ontregeld zijn.

5.2 Gasinstallaties

De gasinstallatie voor verwarming en kookhoek is voorzien van een stopkraan, die bij werkzaamheden aan deze installatie dichtgezet moet worden. De stopkraan is voorzien van een gele kraan en bevindt zich in de meterkast van het appartement.

5.3 Waterinstallatie

In de werkkast/bergingsruimte in het appartement bevindt zich een stop-aftap kraan, die bij werkzaamheden dichtgezet moet worden.

5.4 Bemetering
De meters voor registratie van gas- en elektriciteitsgebruik bevinden zich in de bij het appartement behorende meterkast. De meteropneming gebeurt door het energiebedrijf waar de bewoner bij is aangesloten en/of via aangifte door de eigenaar/ gebruiker.
De watermeter bevindt zich in de werkkast/ bergingsruimte; het verbruik wordt jaarlijks door de bewoner doorgegeven aan het nutsbedrijf.

5.5 C.V. en warmwaterinstallatie
Het onderhoud aan de CV- en warmwaterinstallatie moet jaarlijks gebeuren en is voor rekening en verantwoording van de eigenaar.

5.6 Sloten en krukken e.d.
Voor een goede werking verdient het aanbeveling de cilindersloten minimaal 1x per jaar in te spuiten met grafiet; voor de overige sloten kan worden volstaan met een ‘druppeltje’ olie.

5.7 Liftinstallatie
Voor de liftinstallatie is door de VvE bij de leverancier een onderhoudscontract afgesloten. Storingen moeten direct door de bewoners bij de leverancier worden gemeld en bij info@venetiehof.nl.

5.8 Onderhoud
Het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten vindt plaats onder verantwoordelijkheid van de VvE. Het bouwkundig onderhoud in de privé-gedeelten is voor rekening en verantwoording van de eigenaren/ gebruikers. Hierbij wordt geadviseerd het binnenhoutwerk iedere 3 à 4 jaar te behandelen. De binnendeuren zijn onderhoudsvrij. De diverse kitafdichtingen, zoals in de badkamer, moeten periodiek, dat wil zeggen minimaal eens per 6 jaar, worden gecontroleerd en zo nodig vernieuwd. Eventuele lekkages en daaruit voortvloeiende (vervolg) schade naar aanleiding van niet functionerende kitafdichtingen zijn voor rekening van de eigenaars/ gebruikers.

5.9 Toegangspaaltjes tot het binnenterrein
Voor het laden en lossen van goederen kan een bewoner tegen betaling van € 50 borg bij de huismeester een sleutel lenen om de paaltjes die de toegang tot het binnenterrein blokkeren, tijdelijk te verwijderen. Let op: de straat rondom de binnentuin is openbaar gebied en parkeren is er verboden.

6. Vragen, suggesties, reparatieverzoeken en/of schade

6.1 Problemen/klachten van technische aard
De huismeester is (tijdens zijn werktijden) aanspreekpunt voor schade aan gemeenschappelijke ruimtes en/of onvoldoende functioneren van gezamenlijke installaties.

Reparatieverzoeken, schade en/of klachten van technische zaken aan de privégedeelten kunnen worden gemeld bij de administratief beheerder.[1] Zij beoordeelt de melding, vraagt eventueel aanvullende informatie op en bekijkt of het reparatieverzoek onder de verantwoordelijkheid valt van de VvE of van de eigenaar/gebruiker. Als het een schade betreft, meldt zij deze bij de verzekeraar. Als de schade voor rekening van de verzekeraar of de VvE is, draagt zij (of de verzekeraar) zorg voor het verstrekken van een herstelopdracht, financiële afhandeling en terugkoppeling aan de indiener over de voortgang, dit in overleg met het bestuur. Eventuele gevolgschade wordt separaat opgepakt.

[1] In 2026 lopen deze verzoeken via Newomij via https://newomij.twinq.nl.

In spoedeisende gevallen kunt u rechtstreeks contact opnemen met de huismeester of in zijn afwezigheid met de administratief beheerder[2]. De huismeester en administratief beheerder informeren het bestuur zodat zij een beeld hebben van het aantal schades en/of problemen en de voortgang van de afhandeling ervan.

6.2 Klachten die het leefklimaat aantasten

Deze klachten betreffen doorgaans meldingen van ervaren overlast. De VvE, noch het bestuur is partij in conflicten tussen eigenaren/ gebruikers onderling over ervaren overlast of onenigheden. Wel kan het bestuur bemiddelend optreden en zo nodig op grond van het modelreglement en het huishoudelijk reglement stappen ondernemen om de ervaren overlast weg te nemen.
Bij ernstige en acute (geluids)overlast kan de politie worden ingeschakeld.

7. Huishoudelijk Reglement

Vereniging van eigenaars gebouw Emerald Empire te Amsterdam, Venetiëhof 1 - 225
Uitgave juni 2026

Algemeen
Dit huishoudelijk reglement bevat regels voor de eigenaren en - tenzij nadrukkelijk anders wordt vermeld - de gebruikers van het gebouw Emerald Empire.

Begrippen
In dit huishoudelijk reglement wordt verstaan onder:

- BW: Burgerlijk Wetboek
- Akte Reglement: de akte van splitsing d.d. 28 maart 1994. Het reglement zoals bedoeld in de akte van splitsing [(model)reglement bij splitsing in appartementsrechten zoals is vastgesteld op 2 januari 1992; met aanvullingen en wijzigingen op 28 maart 1994].
- Gebouw: Het gebouw of de gebouwen die in de splitsing zijn betrokken.
- ALV: De Algemene Leden Vergadering van eigenaren zoals bedoeld in het BW.
- VvE: De Vereniging van Eigenaars gebouw Emerald Empire.
- Bestuur: Het bestuur van de VvE als bedoeld in het BW.
- Eigenaar: De gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in het BW.
- Gebruiker gemeenschappelijke gedeelten: De gebruiker van het appartementsrecht als bedoeld in het BW.
- Gemeenschappelijke zaken: Die gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond die volgens de akte niet bestemd zijn/worden om als afzonderlijk geheel gebruikt te worden.
- Privé gedeelte: Alle zaken die bestemd zijn of worden om door de eigenaren/ gebruikers of een bepaalde groep van eigenaren/ gebruikers gebruikt te worden voorzover deze niet vallen onder de gemeenschappelijke gedeelten. Het gedeelte of de gedeelten van het gebouw en de daarbij behorende grond dat/ die volgens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

Artikel 1: inleiding

a) Iedere eigenaar, bewoner, gebruiker en/of gezinslid wordt geacht het standaardreglement en het hierna volgende te hebben gelezen, te kennen en nauwgezet na te leven.
b) Bij aankoop dan wel ingebruikname van een appartement is de eigenaar/bewoner automatisch gebonden aan de regels van de VvE, waaronder dit huishoudelijk reglement.
c) Waar in dit reglement wordt gesproken van eigenaar wordt daaronder tevens begrepen de gebruiker(s)/ bewoner(s) voorzover in de tekst niet nadrukkelijk anders vermeld.

[2] In 2026 kan hiervoor contact opgenomen worden met Newomij telefoon 088-639 66 63.

d) Bewoners kunnen elkaar aanspreken op het niet naleven van dit reglement. Daarnaast is het bestuur gerechtigd controles uit te voeren en toe te zien op de naleving van dit reglement.

Artikel 2: Gemeenschappelijke gedeelten

a) Gemeenschappelijke gedeelten zijn die gedeelten van de gebouwen en de daarbij behorende grond, die volgens de splitsingsakte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

b) Het volgende is niet toegestaan in de gemeenschappelijke gedeelten[3]:
   - Het plaatsen, stallen, opslaan of ophangen van zaken als meubilair, (brom-)fietsen, scootmobiels, kasten, kranten, apparaten, (airco-)installaties, geluid- en beeldregistratieapparatuur, kunstvoorwerpen, winkelwagentjes en dergelijke.
   - Het gebruiken of opslaan van boormachines, gereedschappen of andere werktuigen, welke door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, behalve wanneer het werkzaamheden betreffen in/aan de gemeenschappelijke gedeelten.
   - Voorwerpen ter verfraaiing te plaatsen of wijzigingen aan te brengen zoals schilderijen, posters, stickers, potten en planten, tenzij met toestemming van de ALV.
   - Dieren onbeheerd achter te laten.
   - Kinderen te laten spelen, voetballen, rolschaatsen enzovoorts. De ouders zien toe op de naleving hiervan.
   - Reclame-aanduidingen, naamborden in een andere stijl/materiaal dan reeds aanwezig, aan te brengen aan of tegen de buitengevels van de privé-gedeelten te plaatsen.

c) Het is niet toegestaan energie te betrekken van de gemeenschappelijke energie-voorzieningen anders dan voor werkzaamheden aan de gemeenschappelijke gedeelten, zoals onderhouds- en schoonmaakwerkzaamheden.

d) Vluchtwegen moeten altijd worden vrijgehouden. Dit geldt voor in- en uitgangen en de galerijen. Gelet op de voorschriften van de brandweer moet een minimale doorloopruimte van 80 cm in acht worden genomen op de galerijen.

e) De eigenaren/ gebruikers mogen de gemeenschappelijke gedeelten niet verontreinigen of doen verontreinigen. Indien een dergelijke ruimte toch wordt verontreinigd, moet de betreffende eigenaar/ gebruiker deze onmiddellijk voor eigen kosten (laten) reinigen. Is de eigenaar nalatig dan kan het bestuur opdracht tot reiniging aan een derde geven. De hieraan verbonden kosten zijn voor rekening van de nalatige eigenaar/ gebruiker.

f) Het aanbrengen van (uniforme) naamborden en nummers op de brievenbussen en de deurbellen gebeurt in opdracht van het bestuur in overleg met de eigenaar. De kosten hiervan zijn eenmalig voor rekening van de VvE. Er mogen alleen naamborden of andere borden ter aanduiding van het beroep van de eigenaar/ gebruiker of anderszins worden aangebracht, die door het bestuur worden verstrekt.

g) Het is niet toegestaan liften te belasten met meer dan het aangegeven gewicht respectievelijk aantal personen. Schade ontstaan door overtreding van deze bepaling wordt verhaald op diegenen die zich tijdens de overtreding in de lift bevonden of anderszins het overgewicht hebben veroorzaakt. Ook is het verboden de liften te blokkeren of een goede werking daarvan te verhinderen.

h) In de liften en in de gemeenschappelijke gedeelten is het verboden te roken.

i) De eigenaren/ gebruikers mogen ruimten waarin zich apparatuur voor algemeen gebruik bevindt niet openen of afsluiten of deze apparatuur uitschakelen. Ontstane schade is voor rekening van de veroorzaker. Eventuele storingen moeten aan de huismeester worden gemeld.

j) Post, kranten, reclamemateriaal en dergelijke, moeten in de daartoe bestemde postvakken worden gedeponeerd. Deze mogen niet worden gedeponeerd in de gemeenschappelijke gedeelten.

[3] Hieronder valt ook de parkeergarage.

k) Huishoudelijk afval mag alleen in goed afgesloten plastic zakken in de daarvoor bestemde containers worden gedeponeerd. De eigenaren/ gebruikers moeten zelf zorgdragen voor het weghalen van grofvuil op de daartoe door de gemeente aangewezen plaatsen. Glas, papier en chemisch afval mogen niet bij het op te halen afval in de binnentuin worden neergezet. Deze moeten door de eigenaren/ gebruikers gebracht worden naar de daarvoor door de gemeente aangewezen plaatsen.
l) De aan het gebouwencomplex grenzende bestrating is bestemd voor dienstverkeer. Fietsen, bromfietsen en dergelijke mogen alleen geplaatst worden in de daarvoor bestemde fietsenrekken.
m) Het gebruik van het gebouw door eigenaren/ gebruikers en bezoekers moet zodanig gebeuren dat de persoonlijke belangen van alle leden van de VvE worden gediend. Dit impliceert dat iedere eigenaar/ gebruiker rekening houdt met de privacy van de mede-eigenaren/ gebruikers.
n) Het is niet toegestaan het dak te betreden of anderen via de woning toegang tot het dak te verlenen behalve door het bestuur en/of door het bestuur aan te wijzen personen voor inspectie en/of werkzaamheden.
o) In de parkeergarage mag geen autoverkoop plaatsvinden, ook niet vanaf de privé-garageplaats.
p) Auto's en andere voertuigen, zoals (motor)rijwielen,van bewoners en bezoekers moeten op de daarvoor bestemde parkeerplaatsen binnen de belijning worden geparkeerd.
q) In de parkeergarage geldt een maximumsnelheid van 15 km/uur.
r) Het is in de parkeergarage niet toegestaan de geparkeerde vervoermiddelen met water te reinigen.
s) Bij het in- en uitrijden van de parkeergarage moet worden gewacht tot de hekken helemaal gesloten zijn. Dit geldt ook voor fietsen en voetgangers.
t) Iedere bewoner is verantwoordelijk voor de personen die hij/zij toelaat tot het gebouw. Iedereen moet er voor zorgen dat de toegangsdeuren, ook die vanuit de parkeergarage, goed gesloten zijn.
u) De eigenaren/ gebruikers mogen zonder voorafgaande toestemming van de ALV geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, ook niet als deze zich in de privé-gedeelten bevinden. Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de ALV is verboden. Hieronder valt ook het plaatsen aan of tegen de buitengevels/ balustrades van verlichting (met uitzondering van kerstverlichting in de wintermaanden), banieren, vlaggen, reclame-uitingen, antennes, schotels, zonnepanelen of andere apparatuur /voorwerpen. Als wordt geconstateerd dat deze regels worden overtreden, dan wordt de betreffende eigenaar door het bestuur hierop gewezen en verzocht een en ander direct in de oorspronkelijke toestand terug te brengen, dan wel alsnog toestemming aan de ALV te vragen. Als de ALV negatief besluit op de aangebrachte verandering en herstel van de oorspronkelijke situatie uitblijft, onderneemt de VvE stappen, waaronder een eventueel kort geding, om de wijziging ongedaan te laten maken. Alle hieruit voortvloeiende kosten komen voor rekening van de overtredende eigenaar.

Artikel 3: Geluidsoverlast

Artikel 3.1: Algemeen

a. De eigenaren/gebruikers zijn verplicht in het appartement, balkon en terras en de gemeenschappelijke gedeelten gepaste rust in acht te nemen en geen geluidsoverlast te veroorzaken. Hierbij dient gedacht te worden aan bijvoorbeeld bespelen van muziekinstrumenten, geluidsdragers en afspeelapparatuur die storend zijn voor andere bewoners, het geven van luide feesten, het dichtslaan van deuren etc.
b. Werkzaamheden die overlast veroorzaken, zoals boren, timmeren, enzovoorts, zijn alleen toegestaan op werkdagen van 08:00 uur tot 22:00 uur en zaterdag van 09:00 uur tot 17:00

uur. Op zon- en feestdagen zijn geen werkzaamheden die overlast kunnen veroorzaken toegestaan.

c. Alle vormen van geluidsoverlast moet worden voorkomen. Als eigenaren/ gebruikers geluidsoverlast ervaren van andere bewoners, proberen ze dit onderling en in goed overleg op te lossen. Komen eigenaren/gebruikers er onderling niet uit, dan wordt aangeraden burenbemiddeling (www.Beterburen.nl) in te schakelen. Als dit niet tot een oplossing leidt, dan kan het bestuur van de vereniging eventueel proberen te bemiddelen om verdere klachten te voorkomen.
d. Als de hier beschreven maatregelen niet tot een oplossing leiden voor de ervaren overlast, kan de vergadering van eigenaren bepalen wat de VvE als vervolgstappen zal ondernemen, los van de (rechts)maatregelen die eigenaren en/of gebruikers kunnen inzetten. De kosten voor het aanspannen van een procedure wegens het niet naleven van de regels, zijn voor rekening van de eigenaar die de ervaren overlast veroorzaakt.

Artikel 3.2: Geluidsoverlast – Harde vloerbedekking

Het aanbrengen van harde vloerbedekking zoals parket, tegels, steen, laminaat, zeil, vinyl en dergelijke, is toegestaan als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. De vloerbedekking met isolatielaag en de betonvloer samen, moeten een isolerende werking hebben van minimaal lco + 10 dB (effectieve isolatie index voor contactgeluid).
b. De geluidsisolerende werking wordt beoordeeld op basis van de NEN-normen 1070 of 5077 A+B en uitgedrukt in de isolatie-index voor contactgeluiden (Ico) door een betonvloer met de desbetreffende vloerbedekking.
c. Voor bestaande vloeren die op het moment van de wijziging van het Splitsingsakte niet voldoen aan de bepalingen in de Splitsingsakte en/of het Huishoudelijk reglement geldt de hieronder genoemde ‘Klachtenprocedure harde vloerbedekking a t/m f’.

Artikel 3.3: Geluidsoverlast – Klachtenprocedure harde vloerbedekking

a. Geluidsoverlast in verband met harde vloerbedekking moet worden voorkomen.
b. Als er aanhoudend geluidsoverlast wordt ervaren, moet de eigenaar van de harde vloerbedekking medewerking verlenen aan een onderzoek van een onafhankelijk deskundige om vast te stellen of de vloer aan de gestelde isolatiewaarde voldoet, zoals hiervoor in artikel 3.2.a van dit huishoudelijk reglement is bepaald.
c. Het bestuur wijst in overleg met betrokken partijen deze deskundige aan. Het onderzoek wordt binnen een maand uitgevoerd nadat het bestuur van de vereniging hierom heeft gevraagd.
d. De kosten van dit onderzoek komen voor rekening van de eigenaar/ gebruiker die de klacht heeft geuit. Als uit het onderzoek blijkt dat de klacht terecht is, komen de kosten voor de eigenaar/ gebruiker van de harde vloerbedekking.
e. Als uit het onderzoek blijkt dat de harde vloerbedekking niet voldoet aan de gestelde normen, dan moet de eigenaar van de harde vloerbedekking deze voor eigen rekening aanpassen, zodat deze wel aan de gestelde normen voldoet.
f. Als het niet mogelijk is om de harde vloerbedekking aan te passen, dan moet de harde vloerbedekking verwijderd worden voor eigen risico en rekening van de eigenaar van de harde vloerbedekking.

Artikel 3.4: Geluidsoverlast- Apparatuur op de buitenruimten

a. Deze moet primair voldoen aan de wettelijk gestelde eisen.
b. Geluidsoverlast in verband met plaatsen apparatuur op de buitenruimte moet worden voorkomen.
c. Voor het plaatsen van apparatuur als een airconditioner of warmtepomp op de buitenruimte is altijd toestemming van de ALV nodig.

d. Op 8 juni 2026 heeft de ALV besloten dat het plaatsen van een airconditioner of warmtepomp op de buitenruimte is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    I. De buiten geplaatste airconditioner of warmtepomp mag overdag niet meer dan 45 db geluid produceren en s'nachts niet meer dan 40 db. Is er sprake van een tonaal geluid dan is maximaal 40 db overdag en 35 db s'nachts toegestaan.
    II. De airco of warmtepomp is weggewerkt en onzichtbaar vanaf de straatzijde.
    III. De airco of warmtepomp wordt geplaatst door een erkend installateur.
    IV. De airco of warmtepomp wordt aangesloten op een aparte elektragroep.
    V. Er wordt contactisolatie aangebracht, zodat resonantie is uitgesloten.
    VI. Voor plaatsing van de apparatuur neemt de eigenaar contact op met een bestuurslid of de huismeester om de voorgenomen plaatsing te bespreken.
    VII. De eigenaar van het appartement ondertekent een gebruiksovereenkomst met de VvE, waarin het volgende wordt vastgelegd:
        i. De eigenaar verklaart akkoord te zijn met de gestelde voorwaarden voor plaatsing van een airco of warmtepomp.
        ii. De eigenaar draagt zorg voor aanleg, onderhoud, vervanging en vernieuwing.
        iii. De eigenaar is aansprakelijk voor lekkage of andere schade aan gebouw of buitenruimte veroorzaakt door het plaatsen, gebruik of vervangen van de apparatuur.
        iv. De apparatuur is niet mee verzekerd bij de verzekeringen die de VvE heeft afgesloten.
        v. Omliggende bewoners ondervinden geen hinder aan de plaatsing en het gebruik van de apparatuur.
e. Als er aanhoudend geluidsoverlast wordt ervaren, moet de eigenaar van de airco of warmtepomp medewerking verlenen aan een onderzoek van een onafhankelijk deskundige om vast te stellen of de apparatuur aan de gestelde geluidseisen en voorwaarden voldoet, zoals hiervoor in artikel 3.4.c.I van dit huishoudelijk reglement is bepaald.
f. Het bestuur wijst in overleg met betrokken partijen deze deskundige aan. Het onderzoek wordt binnen een maand uitgevoerd nadat het bestuur van de vereniging hierom heeft gevraagd.
g. De kosten van dit onderzoek komen voor rekening van de eigenaar/ gebruiker die de klacht heeft geuit. Als uit het onderzoek blijkt dat de klacht terecht is, komen de kosten voor de eigenaar/ gebruiker van de apparatuur.
h. Als uit het onderzoek blijkt dat de apparatuur niet voldoet aan de gestelde normen, dan moet de eigenaar van de apparatuur deze voor eigen rekening aanpassen, zodat deze wel aan de gestelde normen voldoet.
i. Als het niet mogelijk is om de apparatuur aan te passen, dan moet de apparatuur worden verwijderd voor eigen risico en rekening van de eigenaar van de apparatuur.

Artikel 4: Verhuur en verkoop van appartementen

a. Een eigenaar informeert het bestuur schriftelijk van het voornemen om zijn/haar appartement te verhuren of anderszins ter beschikking te stellen aan een ander voor een aaneengesloten periode van 6 weken of meer. De gebruiker (huurder) moet een zogenaamde huurdersverklaring invullen, ondertekenen en retourneren aan het bestuur. Blanco exemplaren van deze verklaring zijn verkrijgbaar bij het bestuur, de huismeester en via de website van de VvE.
b. Kortdurende commerciële verhuur zoals AirBnB is niet toegestaan. Bij overtreding wordt eerst een schriftelijke waarschuwing gegeven conform artikel 29 Modelreglement 1992. Als de situatie aanblijft kan het bestuur overgaan tot het opleggen van een boete. De ALV heeft hiervoor ingestemd met een boetebesluit. Zo nodig kan de ALV besluiten conform artikel 41 lid 4 een rechtsvordering in te stellen.

Artikel 5: Verhuizingen en verbouwingen

a. Bij verhuizingen en/of verbouwingen moet vooraf overlegd worden met het bestuur en/of de huismeester. Artikel 3.1b van dit huishoudelijk reglement [geluidsoverlast] moet daarbij in acht worden genomen.
b. Los van hetgeen al in de splitsingsakte en in het reglement van splitsing is opgenomen, zijn verbouwingen door de eigenaren/ gebruikers van de privé-gedeelten alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van het bestuur van de VvE. Het bestuur kan hiervoor vooraf en op kosten van de aanvrager bouwtechnisch advies inwinnen. Onder 'verbouwingen' worden hier verstaan het verrichten van werkzaamheden aan vloeren en plafonds en het uitbreken c.q. wijzigen en/of plaatsen van muren en/of kozijnen.
d. Bij een verbouwing aan de badkamer dient een bypass van de waterleidingen te worden aangebracht. Als deze niet wordt aangebracht, komen eventueel toekomstige lekkages voor rekening van de eigenaar en niet van de VvE/verzekering.
d. De bestuur heeft het recht om bij een verbouwing te eisen, dat vervoer van bouwmaterial-en, afval, enzovoorts buitenom plaatsvindt, zo nodig met gebruik van een hoogwerker. Bij de beoordeling moet het bestuur de redelijkheid en billijkheid in verband met de kosten in aanmerking nemen.
e. Verbouwingswerkzaamheden in/van een appartement moeten beperkt blijven tot een tijdsduur van dertig werkbare dagen per twaalf maanden, gerekend vanaf de aanvang van de verbouwing. Daarbij worden de toegestane tijden voor werkzaamheden die geluidsoverlast veroorzaken in acht genomen. Wanneer blijkt dat de termijn van dertig werkbare dagen overschreden gaat worden, is voorafgaande toestemming van het bestuur vereist. Het bestuur raadpleegt hierbij andere eigenaren/ gebruikers door publicatie op de publicatieborden alvorens toestemming te verlenen.
f. De eigenaar die opdracht heeft gegeven voor een verbouwing, is aansprakelijk voor eventueel toegebrachte schade aan gemeenschappelijke gedeelten. Hij/zij dient deze schade direct na aanmaning van het bestuur te herstellen, dan wel de door de VvE betaalde kosten van herstel te voldoen.
g. De eigenaar die opdracht heeft gegeven voor een verbouwing is aansprakelijk voor eventueel toegebrachte schade aan een ander appartement. Hij/zij dient deze schade direct na aanmaning van het bestuur te voldoen aan de desbetreffende eigenaar.
h. Kosten ontstaan door schoonmaakwerkzaamheden van de gemeenschappelijke gedeelten, veroorzaakt door verbouwingen en/of verhuizingen, komen ook voor rekening van de betrokken eigenaar.

Artikel 6: Privé-gedeelten

a. De eigenaar dient de woning overeenkomstig de bestemming te gebruiken en zich te gedragen naar hetgeen daarover is voorgeschreven in de splitsingsakte, het reglement en dit huishoudelijk reglement.
b. De eigenaar mag zijn appartement door niet meer personen laten bewonen dan volgens algemeen aanvaardbare normen acceptabel wordt geacht.
c. Het is nadrukkelijk verboden in de privé-gedeelten, inclusief de bergingen, bezigheden uit te voeren, of gevaarlijke, explosieve, licht ontvlambare en/of onwelriekende stoffen op te slaan,die hinder, gevaar of overlast voor de andere bewoners kunnen veroorzaken.
d. De eigenaar is verplicht voorzieningen te treffen opdat bij noodsituaties tijdens zijn/haar afwezigheid de privé-gedeelten door het bestuur of een door hem/haar gemachtigde kan worden betreden. Dit opdat bij noodsituaties die invloed kunnen hebben op het gebouw of op andere privé-gedeelten, passende maatregelen kunnen worden getroffen.
e. De eigenaren/ gebruikers mogen buitenshuis geen antenne hebben of plaatsen.
f. Het is niet toegestaan mechanische aanjagers, afzuigers, afvoeren van CV-ketels en dergelijke aan te sluiten op het ventilatiekanaal.

g. Buitenzonwering kan door een eigenaar/gebruiker, na verkregen schriftelijke toestemming van de ALV, worden aangebracht voor eigen rekening volgens een uniforme kleur en vormgeving. Hiervan mag niet worden afgeweken. Eventuele schade veroorzaakt door een zonnescherm, komt altijd voor rekening van de desbetreffende eigenaar/gebruiker.
h. In verband met de aanwezigheid van leidingen is het niet toegestaan in de vloeren en plafonds van de appartementen te schroeven, boren of te spijkeren dieper dan 2,5 cm.
i. De eigenaar/ gebruiker is verplicht het plaatsen van steigerwerk voor reiniging en/of onderhoud van de gevels en ruiten toe te staan. De eigenaar/gebruiker is tevens verplicht op andere wijze medewerking te verlenen aan het onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten en zaken.
j. Het in gebruik nemen van een appartement met de bestemming wonen als bedrijfsruimte is niet toegestaan.

Artikel 7: Huismeester

a. Voor het dagelijks beheer van en toezicht op de gemeenschappelijke gedeelten is op tenminste parttime basis een huismeester aanwezig. Uitgangspunt is dat de huismeester op maandag tot en met vrijdag gedeeltelijk aanwezig is. Binnen de taakstellende financiële begroting heeft het bestuur namens de Vereniging de bevoegdheid de wijze van het dienstverband in te vullen, zoals op contractbasis/ZZP, uitzendbasis, tijdelijk of vast dienstverband of vrijwilliger. Over de taakomschrijving wordt door de ALV op voorstel van het bestuur besloten.
b. Opdrachten aan de huismeester worden uitsluitend door het bestuur gegeven.
c. Het bestuur is bevoegd tot het nemen van maatregelen om de taken van de huismeester waar te laten nemen indien deze meer dan 2 weken afwezig is.
d. De eigenaren mogen de huismeester vragen om kleine werkzaamheden op kosten van de eigenaar te verrichten. De normale bezigheden mogen daarbij niet in het gedrang komen.

Artikel 8: Balkons, terrassen en galerijen

a. Het is niet toegestaan te barbecueën op balkons, terrassen en galerijen.
b. Het is niet toegestaan wasgoed, dekens, etc. zodanig op balkons, terrassen en galerijen te hangen, dat deze van buitenaf duidelijk zichtbaar zijn. Kleinere, zogenaamde droogrekjes onder hekhoogte zijn op de balkons wel toegestaan. Deze rekjes mogen niet aan de buitenzijde van de balkons worden gehangen, maar dienen zo dicht mogelijk tegen het appartement te worden geplaatst.
c. Het kloppen of uitslaan van kleedjes, lopers, matten, tafellakens en dergelijke is niet toegestaan buiten de balkons, ramen of galerijen.
d. Het schoonmaken van balkonramen die zich buiten de balustrade bevinden is niet toegestaan als daardoor overlast voor andere eigenaren kan ontstaan.
e. De eigenaar is verplicht zijn balkons, terrassen en galerijen te reinigen zodat er geen verstoppingen in de waterafvoer kunnen ontstaan. Bij schade aan onderliggende appartementen worden de (herstel)kosten op de veroorzakende eigenaar verhaald.
f. Het is niet toegestaan balkons en terrassen te gebruiken als opslagplaats voor dozen, kisten of andersoortig materiaal, als deze het aanzicht van het gebouw aantasten of als deze de maximale draagkracht van de constructie overschrijden.
g. Ter voorkoming van lekkages en wateroverlast is het afwerken van balkonvloeren met plavuizen, tegels en vlonders, alsmede het storten van zand en grond voor de aanleg van bijvoorbeeld tuinen en zandbakken, verboden als deze de waterhuishouding verstoren, wijzigen of belemmeren. Als na constatering van dergelijke ingrepen, bijvoorbeeld naar aanleiding van klachten over wateroverlast, door de eigenaar niet kan worden aangetoond dat de afwatering zonder verstoring, wijziging of belemmering verloopt, moet de eigenaar de situatie in de oorspronkelijke staat terugbrengen dan wel aanpassen. De eigenaar is hierbij aansprakelijk voor alle schade die hieruit voortvloeit.

Artikel 9: Huisdieren

a. Het houden van huisdieren door de eigenaren/ gebruikers is toegestaan, als deze huisdieren geen overlast aan andere eigenaren/gebruikers en geen materiële schade aan derden of aan de gemeenschappelijke gedeelten toebrengen of veroorzaken. Tot het voorkomen van overlast behoren:
   - Voorkomen dat honden 's nachts of overdag bij het minste of geringste blaffen.
   - Regelmatig verzorgen en onderhouden van de leefomgeving van de huisdieren, waardoor vlooien en stinkende bakken worden voorkomen.
   - Het huisdier uitsluitend aangelijnd onder begeleiding uit te laten.
   - Geluidsproductie tot een minimum te beperken.

b. Het hebben of houden van duiven, kippen, konijnen, ratten, muizen, reptielen, spinnen en andere exotische dieren zowel als het hebben van buitenhuiselijke volières is niet toegestaan.

c. Het uitlaten van huisdieren in de gemeenschappelijke gedeelten, waaronder de tuin, is niet toegestaan.

d. Verontreiniging van de gemeenschappelijke gedeelten door huisdieren moet direct worden opgeruimd door degene die verantwoordelijk is voor het betreffende huisdier.

Artikel 10: Kosten

a. De kosten of vergoeding van schade die als gevolg van dit reglement of anderszins voor rekening van de eigenaar zijn, dienen door de eigenaar direct aan de VvE te worden voldaan.

b. Als een eigenaar ingebreke is, is hij/zij zonder nadere ingebrekestelling een rente verschuldigd gelijk aan de wettelijke rente verhoogd met twee procentpunten.

c. Als een eigenaar zijn/haar voorschotbijdrage en/of tekort op de exploitatierekening niet of niet tijdig aan de VvE voldoet, is het bestuur - na aanmaning c.q. ingebrekestelling - gemachtigd tot het treffen van rechtsmaatregelen. De inningskosten komen voor rekening van de betreffende eigenaar.

d. Als van een voormalig eigenaar het adres niet bekend is en hij/zij nog recht kan doen gelden op restitutie van door hem/haar betaalde voorschotten, vervalt dat recht na vijf jaren na de verkoop van zijn/haar appartement, tenzij alsnog wettelijke aanspraak wordt gedaan. De VvE is niet verplicht een onderzoek in te stellen naar het adres van de voormalige eigenaar. Rente over de te vorderen bedragen is niet verschuldigd.

Artikel 11: Het bestuur en huishoudelijk reglement

Naast de bij het reglement opgedragen taken is het bestuur belast met het toezicht op de naleving van dit huishoudelijk reglement. Het bestuur verwacht van bewoners dat ze elkaar aanspreken als medebewoners zich niet houden aan de regels.

Artikel 12: Verhaalsrecht

Aansprakelijkheid is bij wet geregeld.

Artikel 13: Instructie aan het bestuur

a. Het bestuur bestaat uit minimaal drie en maximaal zeven leden, waarvan één optreedt als voorzitter en één als penningmeester. Minimaal één van de overige bestuursleden wordt door het bestuur aangewezen als plaatsvervangend voorzitter.

b. De bestuursleden worden uit de eigenaren tijdens de ALV gekozen en benoemd voor een periode van drie jaar. Zij kunnen zich voor twee termijnen herkiesbaar stellen. Als zich geen andere kandidaten beschikbaar stellen, kan de ALV besluiten om een bestuurslid voor meer dan drie termijnen te benoemen. Bestuursleden kunnen voor het aflopen van hun termijn worden ontslagen door de ALV met een normale meerderheid.

c. Het bestuur heeft een machtiging nodig voor het opdragen van werkzaamheden voor groot onderhoud, tenzij het bestuur daartoe vooraf door de ALV is gemachtigd. Het bestuur heeft geen machtiging nodig voor het opdragen van werkzaamheden voor klein onderhoud en zaken die geregeld zijn in de begroting, verplichtingen als verzekeringen, nutsvoorzieningen en schoonmaak.
d. Als spoedeisende maatregelen noodzakelijk zijn, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, is het bestuur zonder voorafgaande opdracht van de ALV hiertoe bevoegd. Als hierbij verbintenissen worden aangegaan boven de € 7.500,- dan is een unaniem besluit van het bestuur nodig.
e. Het bestuur mag niet zelfstandig belangrijke juridische beslissingen nemen. Zo heeft het bestuur toestemming nodig van de ALV voor:
    - Het starten van een rechtszaak.
    - Het afsluiten van een officiële regeling (vaststellingsovereenkomst) om een conflict op te lossen zonder de rechter.
    - Het maken van officiële juridische afspraken dat een schuld is betaald (kwijting geven).

    Zonder toestemming van de ALV mag het bestuur wél:
    - De organisatie verdedigen als iemand anders een rechtszaak tegen hen begint.
    - Dringende stappen zetten om bezittingen veilig te stellen (zoals beslag laten leggen), zodat geld of spullen niet verdwijnen terwijl een zaak nog loopt.
f. Het administratief beheer van de VvE is opgedragen aan een administratief beheerder onder de voorwaarden zoals overeengekomen tussen ALV en de beheerder.
g. Het technisch beheer van het gebouw is opgedragen aan een technisch beheerder onder de voorwaarden zoals overeengekomen tussen ALV en beheerder.

Artikel 14: Kascommissie

a. Door de ALV wordt jaarlijks een kascommissie ingesteld.
b. De kascommissie bestaat uit tenminste twee leden.

Artikel 15: Overige regelingen met betrekking tot het huishoudelijk reglement

a. Tot de wijziging van dit huishoudelijk reglement kan worden besloten door de ALV op voordracht van het bestuur. Voorstellen voor wijziging kunnen door de eigenaren schriftelijk bij het bestuur worden ingediend. Over wijzigingen kan alleen worden gestemd als deze op schrift zijn gesteld en minimaal 2 weken voorafgaand aan de ALV kenbaar zijn gemaakt aan de leden van de VvE.
b. In alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement en het reglement niet voorzien beslist de ALV.
c. Dit huishoudelijk reglement treedt in werking met ingang van 1 juli 2026. Voorgaande huishoudelijke reglementen zijn daarmee automatisch vervallen.

Belangrijke adressen en telefoonnummers

Zie website www.venetiehof.nl

Bijlage 1: boetebesluit

- € 100,00 in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 17 lid 1.[4]
- € 100,00 in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 20.
- € 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 12 lid 1.
- € 50,00 in geval van het aanbrengen van decoraties in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in artikel 12 lid 2.
- € 250,00 in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in artikel 13 lid 2.
- € 1.000,00 voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 9.
- € 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in de akte van splitsing opgenomen bestemming, als bedoeld in artikel 17 lid 4.
- € 1.000,00 voor het leggen van een verboden vloerbedekking in het privé- gedeelte, als bedoeld in artikel 17 lid 5.
- € 1.000,00 voor het aanleggen van een open vuur/haardinstallatie, als bedoeld in artikel 17 lid 6.
- € 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 18 lid 3.
- € 100,00 in geval van plaatsing van verboden objecten in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 3.
- € 50,00 voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin, als bedoeld in artikel 22 lid 4.
- € 1.000,00 in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 24 lid 1.
- € 100,00 in het geval van ernstige verstoring van de Vergadering van Eigenaars, als bedoeld in artikel 44 lid 1 sub c.

[4] De ALV van van VvE heeft besloten tot het hanteren van een boetebesluit. De genoemde boetes zijn in lijn met het advies van VvE Belang. De artikelen die in het besluit worden genoemd, refereren aan de artikelen zoals opgenomen in het Modelreglement 1992.