

---

HUISHOUDELIJK REGLEMENT VERENIGING VAN EIGENAREN (VvE)  
APPARTEMENTENGEBOUW SPREEUWENSTRAAT 109 TOT EN MET 237

---

### **Inleiding**

Dit reglement bevat huishoudelijke regels voor de eigenaren en/of gebruikers van het appartementengebouw Spreeuwenstraat 109 tot en met 237, kadastraal bekend gemeente Amersfoort, sectie A, nummer 5577, waaronder worden begrepen 64 woningen, 16 garages en éénhonderd bergingen, groot 2368 m<sup>2</sup>.

De bepalingen van dit reglement zijn opgesteld om iedere eigenaar/gebruiker een richtlijn te bieden, waarin begrip voor elkaar en een goede verstandhouding de basis zijn voor een optimale woonomgeving. Eigenaren verplichten zich een kopie van dit reglement ter beschikking te stellen aan eventuele gebruikers van hun appartement(en).

Doel is het voorkomen van situaties, die de sfeer en veiligheid in en om het gebouw en de waarde en aanzien van het gebouw nadelig beïnvloeden, als gevolg van handelingen en/of nalatigheid van eigenaren/gebruikers. Daarbij wordt in hoge mate rekening gehouden met wat redelijk en billijk is en neemt derhalve het gezond verstand van de eigenaren/gebruikers een belangrijke plaats in.

### **Algemeen**

#### *Artikel 1.*

- 1.1 Dit reglement dient ter aanvulling en verduidelijking van het reglement van splitsing, welk reglement in alle gevallen prevaleert. Voor dit huishoudelijk reglement gelden de definities en begripsbepalingen genoemd in Artikel 1 van het reglement van splitsing.
- 1.2 Op grond van het bepaalde in het Burgerlijk Wetboek en het Reglement van Splitsing is de Vereniging van Eigenaren bevoegd regels te stellen met betrekking tot onder meer de gemeenschappelijke ruimten, mits een en ander niet in strijd is met het gestelde in het Reglement van Splitsing.
- 1.3 Iedere appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren dat hij/zij bereid is de overeengekomen regels na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij/zij zich niet, dan meldt genoemde eigenaar zulks aan het verenigingsbestuur.

### **Gemeenschappelijke ruimten**

#### *Artikel 2.*

Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimten:

- 2.1 Fietsen, bromfietsen, kinder- of wandelwagens, autostappen, speelgoed en soortgelijke voorwerpen, alsmede vuilniszakken, oud papier en dergelijke te plaatsen en/of te houden;
- 2.2 Boormachines, werktuigen, gereedschappen of andere werktuigen, welke door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken te gebruiken of te repareren;
- 2.3 Voorwerpen ter verfraaiing aan te brengen of anderszins wijzigingen te plegen, tenzij met toestemming van de VvE;
- 2.4 Het blokkeren van de liften of het verhinderen van de goede werking daarvan is verboden. Het gebruik voor andere doeleinden dan personenvervoer is niet toegestaan, zulks met uitzondering van klein materiaal. Het in de liften aangegeven toegestane maximale gewicht mag niet worden overschreden;
- 2.5 Het is niet toegestaan in de gemeenschappelijke ruimte en de lift kinderen te laten spelen zoals voetballen, rolschaatsen e.d.;
- 2.6 De ouders/verzorgers zien – voor zover het hun wettelijke verantwoordelijkheid betreft – toe op de naleving van dit lied en het in voorgaande leden bepaalde;
- 2.7 Overbodig reclamemateriaal, kranten en dergelijke dienen door de eigenaar/gebruiker te worden meegenomen, c.q. te worden afgevoerd naar zijn/haar privé-gedeelte;
- 2.8 In de gemeenschappelijke ruimten, alsmede de liften geldt een rookverbod;

---

HUISHOUELIJK REGLEMENT VERENIGING VAN EIGENAREN (VvE)  
APPARTEMENTENGEBOUW SPREEUWENSTRAAT 109 TOT EN MET 237

---

- 2.9 De eigenaar/gebruiker van een appartement is het niet toegestaan reclame aanduidingen aan te brengen aan of tegen de buitenmuur, welke de privé-gedeelten omsluiten, waarvan zijn appartementsrecht het recht op uitsluitend gebruik geeft;
- 2.10 Het is niet toegestaan om op enigerlei wijze energie te betrekken van de gemeenschappelijke energievoorzieningen.

**Overlast, aanzien gebouw en gebreken**

*Artikel 3.*

- 3.1 Het is de eigenaren en gebruikers verboden in het privé-gedeelte harde vloerbedekking, zoals plavuizen, laminaat en parket, aan te brengen, tenzij zulks geschiedt op deskundige wijze met een zogenaamde “zwevende vloer”, zodat deze vloerbedekking niet in rechtstreeks contact staat met de ondervloer of de wanden en geen hinder kan ontstaan voor de overige eigenaren en gebruikers.
- 3.2 Onverminderd het bepaalde in artikel 9, lid 1 en 2, zijn verbouwingen door de eigenaar/gebruiker van hun privé-gedeelten slechts toegestaan met schriftelijk toestemming van de beheerder en de voorzitter der VvE. Zij zijn gerechtigd vooraf en op kosten van de aanvrager bouwtechnisch advies in te winnen. Het bedoelde in dit artikel betreft uitsluitend werkzaamheden aan vloeren en het uitbreken van muren en kozijnen.
- 3.3 Het is de Vereniging van Eigenaren dan wel elke eigenaar afzonderlijk verboden buitenshuis een antenne te hebben, c.q. aan de gevels en/of balkons te bevestigen, die niet behoort tot de centrale antenne installatie (CAI) voor radio en televisieontvangst, waarop alle woningen zijn of worden aangesloten.
- 3.4 Om het optreden van storingen in het centraal antennesysteem c.q. kabelsysteem te voorkomen, zullen de eigenaren/gebruikers slechts de daarvoor goedgekeurde kabels, connectoren en ander aansluitmateriaal mogen gebruiken.
- 3.5 Eigenaren van huisdieren dienen er zorg voor te dragen dat deze op geen enkele wijze overlast bezorgen aan medebewoners en/of het appartementengebouw.
- 3.6 Het is niet toegestaan de matglazen tussenschotten op de balkons te voorzien van een (semi-) permanente bedekking zoals verf, beits, (plak)folies of dergelijke of hieraan andere wijzigingen aan te brengen.
- 3.7 Het is niet toegestaan de glazen tussenschotten van moeilijk te verwijderen materialen te voorzien of deze op enigerlei wijze te barricaderen, waardoor een redding via het balkon in geval van calamiteiten ernstig wordt bemoeilijkt. Aangebrachte materialen die een redding niet bemoeilijken mogen een hoogte van 180 cm niet overschrijden.
- 3.8 Het is niet toegestaan windinstrumenten (klepels, gongen, bellen, etc.) op de balkons op te hangen.

*Artikel 4.*

- 4.1 Iedere eigenaar of gebruiker is gehouden zorg te dragen voor de rust in het gebouw. Ter bevordering daarvan is het tussen tweeëntwintig (22:00) en acht (08:00) uur niet toegestaan werkzaamheden te verrichten, die door geluid of trilling overlast kunnen veroorzaken, zoals boren, timmeren, zagen enzovoorts.
- 4.2 Iedere eigenaar of gebruiker is tevens gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om het appartementengebouw.
- 4.3 Het is niet toegestaan grofvuil bij de containercocons te deponeren, tenzij men hiervoor een telefonische afspraak met de ophaaldienst heeft gemaakt. Slechts daags tevoren mag het af te voeren grofvuil bij de cocons worden gedeponeerd.

---

HUISHOUELIJK REGLEMENT VERENIGING VAN EIGENAREN (VvE)  
APPARTEMENTENGEBOUW SPREEUWENSTRAAT 109 TOT EN MET 237

---

*Artikel 5.*

Indien gebreken aan het gebouw geconstateerd worden, dienen deze zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij de beheerder of een lid van de technische commissie. Storingen aan de liftinstallatie dienen rechtstreeks aan de onderhoudsverantwoordelijke te worden gemeld.

*Artikel 6.*

- 6.1 Voor zover dit reglement voorziet in regels betreffende het gebruik van die gedeelten van het gebouw, die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, gelden deze zowel voor eigenaar als gebruiker.
- 6.2 Iedere appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is de in lid 1 bedoelde regel na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid, dan kan de kantonrechter op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden.

**Bestuur, taken, vergadering en stemverhouding**

*Artikel 7.*

- 7.1 Het bestuur van de vereniging bestaat uit een oneven aantal personen, met een minimum van drie. De functies voorzitter van het bestuur en voorzitter van de vergadering zijn in een persoon verenigd.
- 7.2 Bestuursleden zijn eigenaar en gebruiker in een persoon verenigd. Bij gezamenlijk eigendom van een appartement kan slechts een van de eigenaren zich verkiesbaar stellen c.q. deel uitmaken van het bestuur. Eigenaren van een enkele garage en/of berging zijn van bestuursfuncties uitgesloten.
- 7.3 De voorzitter wordt in functie gekozen, de overige functies worden door de gekozen bestuursleden onderling verdeeld (secretaris en penningmeester).
- 7.4 Bij ontstentenis van de voorzitter wordt deze vervangen door een van de andere bestuursleden, of met instemming van de vergadering door iemand uit haar midden.
- 7.5 Bestuursleden worden gekozen voor de duur van 3 jaar en kunnen zich na deze periode herkiesbaar stellen. Zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden ontslagen. Daarnaast is reglementair het volgende rooster van aftreden van kracht:
  - op de vergadering van 2003 en daarna telkens 3 jaar later treedt de voorzitter af;
  - op de vergadering van 2004 en daarna telkens 3 jaar later is de penningmeester aftredend;
  - op de vergadering van 2005 en daarna telkens 3 jaar later is de secretaris aftredend;
  - enzovoorts.

Het lidmaatschap van het bestuurslid eindigt in ieder geval door:

- verkoop van het eigendomsrecht;
  - overlijden van het bestuurslid.
- 7.6 Bij tussentijds vertrek en/of aftreden van een bestuurslid kunnen de overigen een nieuw bestuurslid (ad interim) benoemen. Deze neemt, na bevestiging in de eerstvolgende ledenvergadering, de plaats in van het afgetreden en/of vertrokken bestuurslid in het rooster van aftreden.
  - 7.7 Het bestuur is verantwoordelijk voor de algehele gang van zaken; tot haar taken behoren in ieder geval:
    - voorbereiden van de vergaderingen en voorbereiden van de agendapunten;
    - toezicht op de naleving van de ten name van de VvE afgesloten contracten;
    - vertegenwoordiging van de VvE bij de door de vergadering aangewezen beheerder;
    - aanspreekpunt voor (nieuwe) eigenaren/gebruikers.

Nadere bevoegd- en verantwoordelijkheden van het bestuur zijn vastgelegd in de splitsingsakte. Het bestuur kan specifieke taken, op basis van vrijwilligheid, delegeren aan een van de andere eigenaren;

---

HUISHOUDELIJK REGLEMENT VERENIGING VAN EIGENAREN (VvE)  
APPARTEMENTENGEBOUW SPREEUWENSTRAAT 109 TOT EN MET 237

---

Het bestuur kan een technische commissie benoemen, welke het bestuur in casu de vereniging adviseert t.a.v. het onderhoud aan het gebouw en contact onderhoud met de bouwkundig adviseur van de beheerder, c.q. daarvoor het eerste aanspreekpunt is. Nadere taken voor de technische commissie worden vastgesteld door het bestuur.

- 7.8 De vergadering van eigenaren als bedoeld in artikel 112, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek dient te worden gehouden in de gemeente Amersfoort, tenminste een maal per kalenderjaar, binnen vijf maanden na afloop van het boekjaar, op een door het bestuur in overleg met de beheerder vastgestelde datum. Daarnaast kunnen ook tussentijdse vergaderingen door het bestuur worden belegd, al of niet in tegenwoordigheid en/of verzoek van de beheerder; alsmede op schriftelijk en gemotiveerd verzoek van tenminste 10 eigenaren.
- 7.9 De stemverhouding van de totaal vierhonderdvierentachtig mogelijke stemmen op de vergadering is als volgt geregeld conform de splitsingsakte, artikel 31 lid 3:
- |  |                     |
|--|---------------------|
| Eigenaren van een tweekamerappartement | 5 stemmen elk;      |
| Eigenaren van een driekamerappartement | 6 stemmen elk;      |
| Eigenaren van een vierkamerappartement | 7 stemmen elk;      |
| Eigenaren van een vijfkamerappartement | 8 stemmen elk;      |
| Eigenaren van een garage               | 2 stemmen elk;      |
| Eigenaren van een (extra) berging      | 1 stem (extra) elk. |

In het aantal stemmen voor de appartementeigenaren is de stem voor 1 berging reeds inbegrepen.

Bij gedeeld appartementsrecht kan het aantal stemmen slechts aan een van de eigenaren, of een gemachtigde, worden toegewezen.

Eigenaren kunnen schriftelijk een van hun mede-eigenaren of een derde machtigen om voor hem op de vergadering bij te wonen en te stemmen. Deze machtiging geldt altijd voor een, concreet uitgeschreven, specifieke vergadering.

#### *Artikel 8.*

- 8.1 Aanvulling of wijziging van dit reglement kan geschieden door de vergadering van eigenaren met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, in een vergadering waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.
- 8.2 In een vergadering, waarin minder dan het in lid 1 genoemde aantal stemmen aanwezig is, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, niet eerder dan 2 weken en niet later dan 6 weken na de eerste.

In deze vergadering, waarbij in de oproep nadrukkelijk is gesteld dat deze vergadering een voortzetting is van de eerste, kan een geldig besluit over de aanhangige onderwerpen worden genomen, ongeacht het dan uit te brengen aantal stemmen.

- 8.3 Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger, die het privé-gedeelte zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het Huishoudelijk Reglement zal naleven.

#### **Veiligheid en bereikbaarheid**

##### *Artikel 9.*

- 9.1 In verband met de veiligheid is het verboden bloembakken, wasrekken e.d. uit ramen (aan de achterzijde) of aan de buitenzijde van de balkons te hangen.
- 9.2 Het is niet toegestaan de horizontale balkonbalken te verwijderen.
- 9.3 In verband met de brandveiligheid en mogelijke overlast van rook en stank is het gebruik van tuinfakkels,

vuurkorven, houtskool gestookte barbecues etc. op de balkons niet toegestaan.

- 9.4 Het is verboden te parkeren geheel of gedeeltelijk op de van trottoirtegels voorziene ruimte onder de balkons alsmede -in verband met bereikbaarheid voor de ophaaldienst- direct bezijden de vuilniscontainercocons. De gebouwingangen dienen altijd bereikbaar te zijn voor noodsituaties zoals het parkeren van ambulances e.d.

### **Beheer van de vereniging**

#### *Artikel 10.*

- 10.1 Het beheer van de vereniging berust bij een administrateur. De benoeming van een (administratief) beheerder door de vergadering, zoals geregeld in artikel 38 van het reglement van splitsing, wordt bevestigd met een aanstellingsbrief of contract, ondertekend door de voorzitter, waarin onder meer is vermeld de taken en verantwoordelijkheden die de administratief beheerder op zich neemt, met verwijzing naar het in het reglement van splitsing daaromtrent bepaalde:
- de vergoeding die hier tegenover staat;
  - de geldelijke limieten voor het doen van uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden en spoedeisende maatregelen (reglement van splitsing artikel 35);
  - de bevoegdheid om namens de VvE naar buiten te treden;
  - de vorm en frequentie van de financiële- en andere rapportage aan de vergadering.
- 10.2 De administratief beheerder verricht zijn taken in overeenstemming met de besluiten van de vergadering en de bepalingen in artikel 38 van de splitsingsakte. In geval van onduidelijkheid of twijfel pleegt hij overleg met de voorzitter en/of een van de andere leden van het bestuur, teneinde een duidelijke uitspraak te krijgen.

### **Slotbepaling**

#### *Artikel 11.*

In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, mits dit niet in strijd is met het gestelde in artikel 1.1, beslist het bestuur, eventueel in overleg met de administratief beheerder.

Aldus vastgesteld op de vergadering van eigenaren d.d. 12 mei 2014 te Amersfoort,

M. Metz  
Voorzitter VvE Spreeuwenstraat 109 tot en met 237