

Huishoudelijk reglement “Vereniging van appartementseigenaars (VvE) het Zijltje”

Artikel 1 Algemene bepalingen

1. Dit reglement bestaat uit huishoudelijke regels voor de bewoners van het appartementengebouw het Zijltje, onderdeel van Kop van Hoog.
2. Waar gesproken wordt over ‘bewoners’ worden steeds alle huurders bedoeld van VvE het Zijltje, behalve als duidelijk iets anders is aangegeven.
3. Het bestuur van de VvE het Zijltje wordt gevormd door deltaWonen. Waar bestuur van de vereniging staat wordt daarom deltaWonen bedoeld.

Artikel 2 Gebruik algemene gedeelten

Binnentuin:

- a. De binnentuin is een privétuin van ‘het Zijltje’. Deze tuin is dus alleen bedoeld voor de huurders van een appartement in de Kop van Hoog.
- b. Er mogen geen spullen neergezet worden, zoals bijvoorbeeld tuinmeubels, planten en kinderwagens. Maar ook mogen er geen fietsen, brommers, scootmobielen enzovoort neergezet worden.
- c. Toestemming voor het exclusief gebruik door één van de bewoners van de binnentuin wordt gegeven door het bestuur van de VvE het Zijltje. Dit geldt voor het organiseren van activiteiten, zoals bijvoorbeeld feesten en bijeenkomsten.
- d. Het zelf planten of tuinieren in de binnentuin mag niet.
- e. Er mag geen gebruik gemaakt worden van open vuur/vuurkorven. BBQ’en mag; alleen elektrisch, geen houtskool.
- f. Gebruikers en bezoekers van de binnentuin mogen op geen enkele manier overlast veroorzaken aan de andere bewoners van het complex.
- g. De binnentuin is niet bestemd als speelplaats.

Algemene gedeelten:

- a. Er mogen geen (motor)fietsen, scootmobielen, kinderwagens enzovoort neergezet worden. Deze mogen alleen in de daarvoor bestemde gedeelten neergezet worden.
- b. Elektrische fietsen en scootmobielen kunnen worden opgeladen in de eigen berging of woning. Als er een gezamenlijke berging is, gelden enkele regels. Deze regels zijn toegevoegd aan dit huishoudelijk reglement en zijn onderdeel hiervan (zie bijlage 1).
- c. Er mogen geen reparaties of andere werkzaamheden uitgevoerd worden aan de leidingen en de ombouw van de verlichting in het trappenhuis of de galerijen.
- d. Er mogen geen werkzaamheden en/of reparaties van welke aard ook uitgevoerd worden, behalve als het gaat om medisch noodzakelijke aanpassingen (zie bijlage 2).
- e. Er mag niet gerookt worden, ook niet in de binnentuin.
- f. Op het dak van het gebouw en in de technische ruimten mogen alleen personen komen die daar het recht toe hebben. Denk hierbij aan onderhoudsmedewerkers, de beheerder en het bestuur van de VvE.
- g. Er mogen geen schilderijen opgehangen worden, geen planten neergezet worden of spullen aan de buitengevel vastgemaakt worden. Wel is het mogelijk om hiervoor vooraf toestemming te vragen aan het bestuur van de VvE.
- h. Er mag niet geboord worden in de damwanden (bergingen).
- i. Er mogen geen uithangborden, aankondigingen, reclameborden enzovoort opgehangen worden. Dit geldt ook voor het hele terrein. Wel is het mogelijk om hiervoor vooraf toestemming te vragen aan het bestuur van de VvE.
- j. Er mag geen afval neergezet worden. Afval hoort in de daarvoor bestemde containers. Meer informatie over het verwijderen van afval kunt u bij de gemeente Zwolle opvragen.
- k. Het maximale gewicht, wat de lift kan houden, mag niet worden genegeerd.
- l. Er mogen geen schotels of antennes op de balkons of aan de gevels vastgemaakt worden.
- m. Er mogen geen vlagstokhouders opgehangen worden.
- n. Er mogen geen bloempotten, bloembakken, bankjes enzovoort neergezet worden op de galerij en/of opgehangen worden aan de reling van de galerij.
- o. Gebruik van het trappenhuis van de kopers en daarmee de galerij van de koopappartementen is alleen toegestaan in geval van nood (vluchtweg).

Artikel 3 Naamplaatjes

Bij de brievenbussen mogen alleen naambordjes worden geplaatst volgens het vastgestelde uniform model. Als u nieuw komt wonen, dan is het naamplaatje bij de brievenbus voor rekening van deltaWonen. Is het plaatje weg, kapot of niet meer leesbaar? Dan vervangt deltaWonen het plaatje gratis. Wilt u een naamplaatje vervangen dat nog goed is? Bijvoorbeeld na trouwen of bij scheiding? Dan betaalt u zelf de kosten.

Artikel 4 Gebruik privé-gedeelten buiten

- a. Er mag geen wasgoed en andere spullen uit het raam en/of aan de reling of bovenkant van de galerij en/of het balkon hangen.
- b. Er mogen geen activiteiten uitgevoerd worden, die voor schade kunnen zorgen aan de leidingen die in de dekvloer liggen (water, elektra, gas, data en verwarming).
- c. De privé-gedeelten mogen niet anders gebruikt worden dan de voorgeschreven bestemming.
- d. Een mechanische afzuiginstallatie (zoals een afzuigkap met motor) mag niet aan de individuele afzuiginstallatie, of aan de ventielen van de centrale afzuiginstallatie, aangesloten worden. Dit kan gebreken opleveren in de mechanische installatie en het bijbehorende leidingstelsel.
- e. Er mogen geen vogels gevoerd worden vanaf het balkon of de galerijen of uit het raam.
- f. De regels voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) vindt u terug op www.deltawonen.nl. Voor het aanbrengen van zonwering gelden speciale voorwaarden (zie bijlage 3).

Artikel 5 Gebruik prive-gedeelten binnen

- a. Er moet bij het leggen van vloerbedekking rekening gehouden worden met de samenstelling hiervan, zodat contactgeluiden zo veel mogelijk worden voorkomen. Er zijn regels opgesteld, zodat er geen overlast kan ontstaan voor de overige bewoners en/of gebruikers. Zo is het bij gestapelde bouw niet toegestaan om parket, laminaat, stenen, tegels of andersoortige harde vloeren te leggen, behalve als rekening gehouden wordt met de regels. Uitzondering hierop zijn badkamer en toilet; hier mag wel harde vloerbedekking gelegd worden.
Regels bij geluidsisolatie: vermindering van tien decibel (10Db) in gebouwen en van bouwelementen die zijn vastgesteld bij NEN-EN-ISO 717-2 en de toelichting daarop in NPR (Nederlandse Praktijk Richtlijn) 5079:1999.
Als een bewoner/gebruiker de regels niet nakomt, krijgt hij direct een opeisbare boete, voor iedere dag dat de verboden toestand na ingebrekestelling bestaat. Ingebrekestelling is het moment dat bewoner/gebruiker krijgt te horen dat hij/zij zich niet aan de regels houdt. De boete per dag is honderd euro (€ 100,00).
- b. Als er een klacht is, dan moet de eigenaar van de harde vloerbedekking bewijzen dat de betreffende vloer aan de regels voldoet. Dit kan alleen door het uit laten voeren van een onderzoek door een onafhankelijk en deskundig bureau. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd binnen een maand na het eerste verzoek daartoe door het bestuur van de VvE. De aan dit onderzoek verbonden kosten zijn voor rekening van de eigenaar van de harde vloer, als de vloer niet aan de voorwaarden voldoet. Voldoet de harde vloer wel aan de regels, dan zijn de kosten voor rekening van de melder.
- c. Het kan zijn dat uit het geluidsonderzoek komt dat de vloer of de vloerbedekking niet aan de regels voldoet. Dan is de eigenaar van de vloerbedekking verplicht om voor eigen rekening en risico maatregelen te nemen, zodat de vloer alsnog aan de regels voldoet. Als het niet mogelijk is om passende maatregelen te nemen, dan is de bewoner verplicht om voor eigen rekening en risico de vloer of vloerbedekking te verwijderen.
- d. Er mag zonder toestemming van het bestuur van de VvE geen open vuur/haardinstallaties of andere warmtebronnen aangelegd worden. BBQ'en mag; alleen elektrisch, geen houtskool.
- e. Er mag geen afzuigkap en afvoer van een droogmachine aangesloten worden op kanalen die daarvoor niet bestemd zijn. De afzuigkap mag alleen voorzien zijn van een luchtafvoermotor, zolang dit geen technische bezwaren geeft en geen overlast of hinder voor de overige bewoners en gebruikers geeft. Toestemming voor het aanbrengen van een luchtafvoermotor kan alleen door het bestuur van de VvE worden gegeven.

- f. Opslag van andere dan voor normaal huishoudelijk gebruik bestemde (brand)gevaarlijke, ontplofbare of verontreinigende stoffen/materialen is alleen toegestaan in niet voor bewoning bestemde privé-gedeelten. Hiervoor moet wel schriftelijke toestemming gegeven zijn door het Bestuur van de VvE. Het Bestuur van de VvE kan deze toestemming geven, alleen als aan de volgende drie eisen is voldaan:
1. het opslaan als zodanig en de manier van opslag is niet in strijd met de geldende regels;
 2. de opslag gebeurt in speciaal daartoe ingerichte opslagkluisen/tanks;
 3. de opslag is in verband met de verzekering op tijd gemeld bij de verzekeraar.
- Het bestuur van de VvE mag altijd aanvullende eisen stellen.
De extra te betalen premie voor de opstalverzekering door het hebben en houden van deze hiervoor bedoelde stoffen, is voor rekening van de bewoner.
- g. De regels voor zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) vindt u terug op www.deltawonen.nl.

Artikel 6 Onderhoud

De bewoner is verplicht het plaatsen van steigerwerk, het betreden van balkons, terrassen en galerijen voor het reinigen en/of onderhouden van de gevels van het appartementengebouw toe te staan. De bewoner is ook verplicht toegang tot de woning te geven voor periodiek onderhoud als dit noodzakelijk is volgens het bestuur of beheerder van de VvE.

Artikel 7 Veiligheid

Iedere bewoner moet zich bewust zijn van zijn/haar mede verantwoordelijkheid voor de veiligheid in en rond het appartementsgebouw.

Hij/zij moet daarom:

- a. De centrale toegangsdeuren van het gebouw en ook de toegangsdeuren van de privé-gedeelten gesloten houden.
- b. Geen toegang verlenen aan onbekenden.
- c. Beschadigingen of gebreken aan de algemene gedeelten en algemene spullen direct aan het bestuur van de VvE te melden. U kunt het bestuur van de VvE bellen op werkdagen van 08.30-17.00 uur op nummer 038 851 02 00. Buiten kantooruren wordt u doorverbonden met Alert Services.
- d. Het bestuur van de VvE direct op de hoogte te stellen van ongewenste of gevaarlijke situaties.
- e. Gebruikmaken van de algemene trapopgang waar de brievenbus van de bewoners is geplaatst.
- f. Gebruik van andere trappenhuizen is alleen toegestaan in geval van nood (vluchtweg).

Artikel 8 Sleutel

De bewoner is aansprakelijk voor de gevolgen van het verlies of van het aan derden in gebruik geven van toegangsmiddelen, zoals sleutels en 'druppels'/tags.

Artikel 9 Huisdieren

Het is toegestaan huisdieren te houden die binnen het appartement kunnen verblijven. Alleen bedoelde dieren mogen aan andere bewoners van het complex geen hinder of overlast veroorzaken. De huisdieren mogen niet loslopen buiten het privé-gedeelte.

Artikel 10 Wijzigingen huishoudelijk reglement

Elke appartementsbewoner mag bij het bestuur schriftelijk voorstellen tot wijzigingen van het huishoudelijk reglement indienen. Het bestuur zorgt ervoor dat de voorstellen, die gesteund worden door 70% van de bewoners en die minimaal vier weken voorafgaand aan de Vergadering van Eigenaars schriftelijk bij haar zijn ingediend, behandeld worden in de Vergadering van Eigenaars.

Artikel 11 Boetebepaling

- a. Het bestuur ziet voor de bewoners en gebruikers toe op nakoming door een bewoner of door een gebruiker van de wet, het reglement, het huishoudelijk reglement en de besluiten van de VvE. Bij overtreding of niet-nakoming door een bewoner of gebruiker van de wet, het reglement of het huishoudelijk reglement of van een besluit van de VvE, geeft het bestuur de betreffende bewoner of gebruiker een schriftelijke waarschuwing per aangetekende brief en wijst hem op de overtreding of niet-nakoming.
- b. Als de betrokkene binnen een maand niets doet met de waarschuwing, kan het bestuur hem voor elke overtreding of niet-nakoming een eenmalige of dagboete opleggen. Behalve een andersluidend besluit van de VvE bedraagt het maximum van een eenmalige boete vijfhonderd euro (€ 500,00) en bedraagt een dagboete honderdvijftig euro (€ 150,00) met een maximum van vijfduizend euro (€ 5.000,00).
- c. De betaalde boete is voor de VvE het Zijltje.
- d. Als de boete niet binnen veertien dagen, nadat de boete is opgelegd, wordt betaald, is artikel 17.1 'wanbetaling van de splitsingsakte' van toepassing. Hierbij is de boete inclusief wettelijke rente direct invorderbaar zonder ingebrekestelling.

Artikel 12 Slotbepaling

Bij overtreding van een van de bepalingen van de wet, splitsingsakte, splitsingsreglement worden maatregelen toegepast. Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement of het splitsingsreglement niet voorziet, beslist de Vereniging van Eigenaars.

Aldus vastgesteld in de Vergadering van Eigenaars op 25 juni 2020.

Bijlage 1 Opladen elektrische fiets/scootmobiel

Zie voor meer informatie artikel 2 van het huishoudelijk reglement. Regels die gelden wanneer u gebruik maakt van een elektrische fiets en/of scootmobiel. In de VvE vergadering is afgesproken en besloten dat eigenaars van elektrische fietsen en scootmobielen zelf hun oplaadkosten moeten betalen. Dit omdat er gebruik gemaakt wordt van het gezamenlijk elektrische net, waarop ook bijvoorbeeld de algemene verlichting is aangesloten. De kosten per jaar bedragen voor:

- een elektrische fiets € 15,00
- een scootmobiel € 25,00

Er kan een sticker gekocht worden bij de complexbeheerder. Deze sticker moet duidelijk zichtbaar op de elektrische fiets en/of scootmobiel geplakt worden.

In de ledenvergadering kan het tarief worden aangepast.

Bijlage 2 Medisch noodzakelijke aanpassingen

Voor het aanbrengen van medisch noodzakelijke aanpassingen is vooraf geen toestemming van het VvE bestuur nodig. Wel is het van belang dat de bewoner de aangebrachte medisch noodzakelijke aanpassing(en) aan de VvE meldt en daarbij de noodzakelijkheid van de medische aanpassing(en) moet bewijzen door een WMO-beschikking van de gemeente Zwolle. Denk hierbij aan:

- Toegangsdeuren verbreden
- Automatische deuren plaatsen
- Elektrische deuren plaatsen
- Spreekluisterverbindingen aanbrengen
- Samenvoegen van ruimtes in de woning
- Wanden plaatsen
- Plaatsen plafondtilt
- Aanpassing verlichting (bijvoorbeeld bij visuele handicap)

Voor het aanbrengen van deze aanpassingen gelden de volgende voorwaarden:

- De bewoner betaalt zelf alle kosten voor de aangebrachte verandering.
- De bewoner is verantwoordelijk voor (de kosten voor) het goed onderhouden van de aangebrachte medisch noodzakelijke aanpassingen.

De bewoner moet de medisch aanpassing(en) verwijderen en moet het complex weer in dezelfde staat terugbrengen als vóór de verandering als er geen noodzakelijkheid meer is voor de medische aanpassing.

Voor het verwijderen van een dragende wand of een aanpassing die niet is genoemd, is schriftelijke toestemming van het VvE-bestuur vereist. U kunt een aanvraag indienen bij de VvE. De VvE bespreekt de aanvraag tijdens de eerstvolgende vergadering.

Bijlage 3 Zelf aangebrachte voorzieningen

Aanbrengen zonwering

Het is bewoners toegestaan om aan de buitenkant screens te monteren onder de volgende voorwaarden:

- Aanschaf en onderhoud voor eigen kosten; deltaWonen of de VvE delen niet in de kosten voor aanschaf of voor onderhoud.
- Het plaatsen van screens mag alleen door een gecertificeerd bedrijf gedaan worden.
- Montage moet zo veel mogelijk verdekt, in terugliggende vlakken (negges), gebeuren en niet op het metselwerk. De screens mogen niet bevestigd worden op de kunststof kozijnen.
- Alleen screens met de volgende specificatie mogen worden geplaatst:
 - Type: Screens Sunmaster Square 70
 - Geleiders en kast: RAL7016 (net als kozijnen)
 - Doek: kleur Serge 600 / 033001 Oyster Shell
 - Leverancier: Zonwering Vriezenveen
- Binnen 14 dagen na het plaatsen stuurt u een foto van de screens naar: vastgoedinformatievoorziening@deltawonen.nl
- Als u de huur opzegt en de screens worden niet overgenomen door de nieuwe huurder, kan u gevraagd worden de screens te verwijderen.