



# HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VVE Gouden Leeuw  
17 augustus 2021

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 0 Algemene bepalingen</b> .....	<b>4</b>
0.0 Lijst van afkortingen en begrippen.....	4
0.1 Wat staat over Hoofdstuk 0 in het Reglement van Splitsing? .....	4
0.2. Waarover gaat het HHR? .....	4
0.3. Overtredingen .....	4
0.4. Niet in strijd met de wet .....	4
0.5. De BR stelt het HHR vast na raadpleging van de leden.....	4
<b>Hoofdstuk 1 Gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en installaties</b> .....	<b>5</b>
1.0 Wat staat over Hoofdstuk 1 in het RvS? .....	5
1.1 Overzicht.....	5
1.2. De Collectieve Ruimte .....	5
1.3. Elektriciteit en warmte.....	5
1.4. Naamplaatjes .....	5
1.5. Technische ruimten .....	5
1.6. Lift.....	5
1.7. Lifthallen .....	5
1.8. Sleutels en badges .....	5
1.9. Camera's.....	5
Bijlage 1a: Overzichtelijke weergave van gemeenschappelijke zaken volgens artikel 2 van het Reglement van Splitsing.....	6
<b>Hoofdstuk 2 Eigendommen van de VvE in uw appartement</b> .....	<b>7</b>
2.0. Wat staat over Hoofdstuk 2 in het RvS? .....	7
2.1. Overzicht.....	7
2.2. Wat hoort tot uw privé-gedeelten? .....	7
2.3. Overzicht onderhoudswerkzaamheden .....	7
2.4. Controle bij verkoop.....	7
2.5. Gezamenlijke berging bij tweekamerappartement.....	7
2.6. Bereikbaarheid.....	7
2.7. Urgent schadeherstel.....	7
2.8. Radiator verwijderen .....	7
2.9. Verrekening kosten warmtevoorziening.....	7
2.10. Het ventilatiesysteem.....	8
2.11. Openhaard .....	8
2.12. Kozijnen en profielen .....	8
2.13. De voordeuren en toegangsdeuren .....	8
2.14. Verbod op timmeren en boren .....	8
2.15. Vloerverwarming .....	8
2.16. Balkonvloeren, -plafonds en -balkonhekken .....	8
Tussenschotten .....	8
2.17. Bloembakken .....	8
2.18. Schotelantennes .....	9
2.19. Airco.....	9
2.20 Protocollen.....	9
Bijlage 2a .....	9
Bijlage 2b: Overzicht verdeling onderhoudswerkzaamheden VvE/eigenaar.....	10
1. Glas,- schilder- en behangwerk .....	10
2. Timmerwerk, hang- en sluitwerk.....	10

3. Metsel-, stukadoor- en tegelwerk.....	10
4. Daken, schoorstenen en ventilatiekanalen .....	10
5. Sanitaire voorzieningen .....	11
6. Rioleringen, goten.....	11
7. Installaties.....	11
8. Balkons, tuinen en paden .....	12
9. Algemeen.....	12
10. Bestrijding van ongedierte .....	12
Bijlage 2e Protocol Airco.....	14
<i>a. mobiele airco</i> .....	14
<i>b. vaste airco</i> .....	14
<i>Onderhoud en verantwoordelijkheid</i> .....	14
Bijlage 2f Protocol Veranderingen aan en op het balkon.....	15
<i>Algemeen</i> .....	15
<i>Bouwkundig</i> .....	15
<i>a. Balkonvloer</i> .....	15
<i>b. Balkonafschieding</i> .....	15
<i>c. Houten tussenschot</i> .....	15
<i>d. Glazen afschieding</i> .....	15
<i>e. Plafond</i> .....	15
<i>Onderhoud en verantwoordelijkheid</i> .....	15

### **Hoofdstuk 3 Verenigingszaken..... 17**

3.0. Wat staat over Hoofdstuk 3 in het RvS? .....	17
3.1. Organisatie VvE .....	17
3.2. Vrijwilligers.....	17
3.3. Ledenvergadering.....	17
3.4. Bestuurder .....	17
3.6. Bewonersraad.....	17
3.7. Projectgroepen .....	18
3.8. Projectgroep Financiën.....	18
3.9. Klachtencommissie .....	18
3.10. Projectgroep Collectieve Ruimtes.....	18
3.11. Verhuur van ruimtes die eigendom van de VvE zijn .....	18
3.12. Privacy .....	18
3.13. Mededelingen lezen!.....	18
3.14. Zorgvuldigheid bij opdrachten.....	18
Bijlage 3a: Geheimhoudingsverklaring .....	19
Bijlage 3b: Richtlijnen voor opdrachten waarbij een lid van de VvE betrokken is.....	19

### **Hoofdstuk 4 Financiële bepalingen en boetebedragen..... 21**

4.0. Wat staat over Hoofdstuk 4 in het RvS? .....	21
4.1. Opstalverzekering .....	21
4.2. Schuld moet betaald worden .....	21
4.3. Administratiekosten bij verkoop .....	21
4.5. Boetes.....	21
4.6. Bezwaar tegen een boete .....	22
4.7. Herziening boetebedragen .....	22

### **Hoofdstuk 5 Hinder, overlast en vuilafvoer ..... 23**

5.0. Wat staat over Hoofdstuk 5 in het RvS? .....	23
5.1. Klachtenprocedure.....	23
5.2. Overlast op de balkons .....	23
5.3. Geluidsoverlast .....	23

5.4. Boren .....	23
5.5. Verbouwingen.....	23
5.6. Harde vloerbedekking.....	23
5.7. Huisdieren.....	24
5.8. Vuilafvoer.....	24
Bijlage 5a Klachtenprocedure.....	25

## **Hoofdstuk 6 In gebruik nemen of geven van een appartement ..... 26**

6.0. Wat staat over Hoofdstuk 6 in het RvS?.....	26
6.1. Bovenstaande regels gelden altijd.....	26
6.2 Publicatieplicht.....	26
6.3. Extra sancties .....	26
6.4. Korte verhuur mag niet .....	26
6.5. Eerst kennismaken .....	26
6.6. Maak een goed huurcontract.....	26
6.7. Gemeentelijke verhuurregels.....	26
Bijlage 6a Model gebruikersverklaring.....	27

# Hoofdstuk 0

## Algemene bepalingen

### 0.0 Lijst van afkortingen en begrippen

Omdat de officiële begrippen in het Reglement van Splitsing niet altijd duidelijk zijn, hanteert dit Huishoudelijk Reglement de volgende omschrijvingen:

ALV:	(Algemene Leden Vergadering) Vergadering van Eigenaars
Bestuurder:	het wettelijk bestuur dat in het Reglement van Splitsing administrateur genoemd wordt; de Bestuurder kan, in opdracht van de ALV, het beheer van de administratie en de financiën in handen geven van een Beheerder.
BR:	Bewonersraad
HHR:	Huishoudelijk Reglement
Huurder:	gebruiker
RvS:	Reglement van Splitsing
U:	eigenaars en/of huurders en/of hun huisgenoten

### 0.1 Wat staat over Hoofdstuk 0 in het Reglement van Splitsing?

De in dit hoofdstuk genoemde regels zijn ontleend aan het Reglement van Splitsing. Het gaat om de volgende artikelen (met vereenvoudigde samenvatting:

-art. 27: Als een bewoner een regel overtreedt geeft de Bestuurder hem een schriftelijke waarschuwing. Helpt dit niet dan kan de BR een boete opleggen.

-art. 28: Wijzigingen van en aanvullingen op het HHR worden vastgesteld door de BR.

### 0.2. Waarover gaat het HHR?

De regels in het Huishoudelijk Reglement (afgekort: HHR) zijn bedoeld om

- de rechten en de plichten van alle eigenaars, huurders en hun huisgenoten vast te leggen
- vast te leggen wat van alle eigenaars (kortweg de VvE) is en wat van de individuele eigenaars is
- het gebruik van de gemeenschappelijke eigendommen nader te regelen
- leefregels te geven die het samenleven in Gouden Leeuw prettig maken

Het HHR is een uitwerking van het RvS; tezamen geven zij alle rechten en plichten van alle eigenaars, huurders en hun huisgenoten. Elk hoofdstuk begint met een vereenvoudigde samenvatting. Daaraan kunt u geen rechten ontleen.

### 0.3. Overtredingen

Alle eigenaars, huurders en hun huisgenoten moeten zich houden aan de regels van dit Huishoudelijk Reglement, evenals aan die van het “Reglement van Splitsing van Eigendom” en de Statuten der Vereniging en wettelijke bepalingen. Houdt iemand zich niet aan een regel dan kan de BR die persoon sommeren zich aan die regel te houden. Helpt dit niet dan kan de BR een boete opleggen, zie art. 4.6. Eventuele schade moet natuurlijk vergoed worden. In het uiterste geval kan de Bestuurder de overtreder voor de rechter dagen.

### 0.4. Niet in strijd met de wet

Alle regels in dit HHR mogen niet in strijd zijn met de wet en de regels van het RvS. Als een regel wel in strijd met de wet of het RvS zou zijn dan geldt die regel niet.

### 0.5. De BR stelt het HHR vast na raadpleging van de leden

Dit HHR wordt aangevuld en gewijzigd door de bewonersraad. Maar eerst vraagt de BR de mening van de leden in de ALV. Die mening betreft de BR in zijn uiteindelijke besluit. Alleen in spoedeisende gevallen neemt de BR direct een besluit. Dat besluit moet aan alle bewoners duidelijk meegedeeld worden. In de eerstvolgende ALV legt de BR hierover verantwoording af.

# Hoofdstuk 1

## Gebruik van de gemeenschappelijke ruimten en installaties

### 1.0 Wat staat over Hoofdstuk 1 in het RvS?

De in dit hoofdstuk genoemde regels zijn ontleend aan het RvS. Het gaat om de volgende artikelen (met vereenvoudigde samenvatting):

art. 2 en 3: Wat hoort bij de gemeenschappelijke ruimten en installaties? Zie bijlage 1a.

art. 4: Bewoners mogen de gemeenschappelijke ruimten en installaties alleen gebruiken op de manier waarvoor ze bedoeld zijn.

art. 5: Geen lawaai maken. Geen voorwerpen plaatsen of ophangen tenzij de Bestuurder hiervoor toestemming verleent.

art. 6 en 7: Veranderingen aan het gebouw en uitstekende voorwerpen alleen met toestemming van de BR.

art. 8: De VvE beheert de gemeenschappelijke ruimten en installaties.

art. 12: Toegebrachte schade aan gebouw of installaties zelf betalen

art. 15: Geen begroeiing tegen de muren hoger dan 50 cm.

art. 16: Zorg dat er geen schade ontstaat voor hypotheekhouders.

### 1.1 Overzicht

Een vereenvoudigd overzicht van de gemeenschappelijke ruimten en installaties staat in bijlage 1a.

### 1.2. De Collectieve Ruimte

De Collectieve Ruimte, waarmee bedoeld wordt Gouden Leeuw 900, is ondergebracht in twee appartementsrechten die eigendom zijn van de VvE.

De ALV bepaalt wat er in de Collectieve Ruimte wel en niet mag gebeuren.

### 1.3. Elektriciteit en warmte

De stroom uit de stopcontacten in de loopstraat en de bergingen is van de VvE en mag daarom niet voor privé-apparaten gebruikt worden. In de berging mag u dus geen elektrische apparaten aansluiten, tenzij ze maar kort gebruikt worden. Alle radiatoren of andere warmtebronnen die zijn aangesloten op de warmteleidingen (CV en warmwater) in een appartement moeten voorzien zijn van een namens de VvE aangebrachte meter.

### 1.4. Naamplaatjes

De Bestuurder bepaalt hoe de naamplaatjes op de bellenborden en brievenbussen eruitzien. Ze worden dan ook door de huismeester besteld voor rekening van de eigenaar en vervolgens door de huismeester aangebracht. Iedere eigenaar moet een actueel naamplaatje hebben, alleen bij overwegende bezwaren vanwege de privacy mag dit blanco zijn.

### 1.5. Technische ruimten

Alleen daartoe bevoegde personen mogen in de technische ruimten, zoals liftschachten en daken, komen.

### 1.6. Lift

De maximale belasting van de lift zoals vermeld in de lift, mag niet worden overschreden. Bij brand mag de lift niet gebruikt worden.

### 1.7. Lifthallen

Bij brand of een andere calamiteit moeten we allemaal snel het gebouw uit kunnen dus het is belangrijk dat de lifthallen leeg blijven. U mag daar dus **geen** versieringen, meubels enz. plaatsen. U mag de voordeuren van uw appartement schilderen of versieren, na overeenstemming met de andere bewoners aan de lifthal.

### 1.8. Sleutels en badges

Sleutels en badges worden in beperkte aantallen door de huismeester aan de eigenaars verstrekt en door hem geregistreerd. Bij vertrek uit Gouden Leeuw moeten ze ingeleverd worden. Als sleutels of badges in verkeerde handen komen of wegraken is het hier niet meer veilig. De eigenaar of huurder blijft volledig verantwoordelijk voor de gevolgen van diefstal of misbruik van sleutels of badges die aan anderen zijn uitgeleend.

Huurders kunnen alleen een badge verkrijgen als ze aan de huismeester hun contactgegevens verstrekken en de eigenaar hier schriftelijk toestemming voor geeft.

### 1.9. Camera's

In het gebouw zijn camera's aangebracht. De ALV beslist hierover. De camerabeelden kunnen helpen om de veroorzaker van schade op te sporen.

Voor het gebruik van de camera's zijn de geldende privacyreglementen en andere wetten van toepassing.

***Bijlage 1a: Overzichtelijke weergave van gemeenschappelijke zaken volgens artikel 2 van het Reglement van Splitsing***

Deze bijlage verandert op geen enkele wijze de inhoud en betekenis van het Reglement van Splitsing. Deze opsomming is niet bedoeld om volledig te zijn.

Gemeenschappelijke zaken in of aan het gebouw:

- de fundering en constructie, daken, vloeren, buitengevels en balkons van het gebouw
- de loopstraat bij toren 1 en 2 en de loopstraat vanaf de goederenlift; de patio's; de hooggelegen loopbruggen tussen de torens
- de lifthallen, liften en trappenhuizen
- de gemeenschappelijke ruimten bij de kelderboxen
- de ventilatiekanalen en stortkokers
- de bellentableaus, brievenbussen en intercom
- de technische installaties en de daarbij behorende leidingen
- de glaskozijnen en de voordeuren
- enz.

## Hoofdstuk 2

# Eigendommen van de VvE in uw appartement

### 2.0. Wat staat over Hoofdstuk 2 in het RvS?

De in dit hoofdstuk genoemde regels zijn ontleend aan het RvS. Het gaat om de volgende artikelen (met vereenvoudigde samenvatting):

-art. 6 op-aan-onderbouw

-art. 10: Bewoners moeten hun appartement behoorlijk onderhouden en zorgvuldig zijn met de gemeenschappelijke zaken. Als daaraan onderhoud moet worden verricht is de bewoner verplicht de monteur of huismeester binnen te laten. Bij (dreigende) schade onmiddellijk de beheerder waarschuwen. Glasschade binnen het eigen appartement is voor eigen rekening.

-art. 11: Bewoners moeten gemeenschappelijke zaken in huis of op het dak toestaan

-art. 14: Gemeenschappelijke zaken in huis zijn voor rekening van de VvE.

### 2.1. Overzicht

In bijlage 2a ziet u vereenvoudigd wat in de woning en berging 'gemeenschappelijk' is, met andere woorden wat eigendom is van ons allemaal ofwel van de VvE.

### 2.2. Wat hoort tot uw privé-gedeelten?

Tot de privé-gedeelten behoort uw appartement en de bijbehorende berging, inclusief onder andere:

- de radiatoren en radiatorleidingen vanaf de radiatorcranken;
- de waterleidingbuizen vanaf de hoofdafsluitercranken; zie ook het Protocol Verwarming en koeling (art. 2.20)
- de gas- en elektriciteitsleidingen vanaf de meters;
- het door bewoners zelf aangebrachte hang- en sluitwerk en andere voorzieningen.

### 2.3. Overzicht onderhoudswerkzaamheden

In bijlage 2b "Overzicht onderhoudswerkzaamheden VvE" staat vermeld welke onderhoudswerkzaamheden voor eigen rekening zijn en wat de VvE betaalt. Voor werkzaamheden aan zowel privé- als VvE-eigendommen geldt dat u de richtlijnen van de VvE in acht moet nemen, in overleg met de huismeester.

### 2.4. Controle bij verkoop

Iedere appartementseigenaar die zijn privé gedeelten heeft verkocht, is verplicht het bestuur van de VvE daarvan mededeling te doen voorafgaande aan de overdracht en het bestuur of een door het bestuur aangewezen persoon in de gelegenheid te stellen de staat van de gemeenschappelijke gedeelten als vermeld in artikel 2 van het Reglement van Splitsing te onderzoeken. Het bestuur zal niet nodeloos gebruik maken van deze bevoegdheid.

### 2.5. Gezamenlijke berging bij tweekamerappartement

Degenen die een berging delen dragen ook samen de verantwoordelijkheid voor die berging. Verder maken zij samen afspraken over het gebruik ervan. Hierbij dient een regeling die verkrijgbaar is bij de huismeester als leidraad. Per tweekamerappartement is 1,0 m<sup>2</sup> beschikbaar. Om de bergingen overzichtelijk en netjes te houden voert de VvE eenmaal per jaar een aangekondigde opruimactie uit.

### 2.6. Bereikbaarheid

U moet ervoor zorgen dat de eigendommen van de VvE in uw appartement of berging goed bereikbaar zijn als dit voor onderhoud of reparatie nodig is, zie bijlage 2a.

### 2.7. Urgent schadeherstel

Als er in een appartement schade ontstaat die gevolgen heeft voor een ander appartement dan moet de schade onmiddellijk hersteld worden. Als dat niet binnen 24 uur lukt dan zorgt de VvE voor herstel op kosten van de eigenaar.

### 2.8. Radiator verwijderen

Als u een radiator verwijdert moet u de bijbehorende warmtemeter aan de huismeester geven. Doet u dit niet dan moet u een bedrag betalen dat gelijk is aan het hoogste bedrag dat genoteerd is in dezelfde verbruiksperiode van een vergelijkbare radiator in een ander appartement.

### 2.9. Verrekening kosten warmtevoorziening

Hoe deze kosten verrekend worden staat beschreven in het Protocol verwarming en koeling (art. 2.20).



Als u opzettelijk heeft geknoeid met de centrale verwarming en/of de warmwatervoorziening moet u alle schade die daardoor is ontstaan betalen en u zal ook voor de rechter moeten verschijnen.

## 2.10. Het ventilatiesysteem

De openingen van de ventilatiekanalen zijn in de keuken, in het toilet, in de badkamer en in de natte cel. U mag geen mechanische afzuigkap met een motor of een ander apparaat aansluiten op het ventilatiesysteem. Doet u dit toch en het ventilatiesysteem heeft daarna storingen dan zijn alle herstelkosten voor uw rekening.

## 2.11. Openhaard

Voor een openhaard is een (mechanische) afzuiging door de buitenmuur nodig. Dat mag niet en daarom is een openhaard verboden.

## 2.12. Kozijnen en profielen

De kozijnen en schuifdeuren zijn eigendom van de VvE en u heeft dan ook toestemming van de BR nodig om ze te vervangen. Ook als u dubbelglas plaatst of laat plaatsen hebt u toestemming nodig van de BR want het dubbelglas is eigendom van de VvE. Wel is glasschade van de gevelkozijnen en alle gemeenschappelijke delen van het complex verzekerd via de VvE. De Bestuurder kan afspraken met u maken over het beheer en de reparatie van het dubbelglas.

## 2.13. De voordeuren en toegangsdeuren

De standaardvoordeur van het appartement is eigendom van de VvE. U mag deze niet zonder toestemming van de BR vervangen door een andere voordeur. In die toestemming staat beschreven wat de eisen zijn over het aanzicht, de verzekering, de brandveiligheid (minimaal 30 minuten brandvertraging) en wat u zelf moet betalen. Zie ook het Protocol Lifthal en voordeur (art. 2.20).

## 2.14. Verbod op timmeren en boren

Tussen twee boven elkaar gelegen appartementen bevindt zich een betonnen draagvloer met daarop een zandcementen dekvloer van ongeveer 3 cm dik. Omdat er leidingen voor de centrale verwarming in de betonnen draagvloer lopen is het verboden om daarin te timmeren, te boren of iets anders te doen behalve bij de ramen gordijnen op te hangen. Wilt u ergens anders in het plafond of de vloer veilig werkzaamheden (laten) verrichten dan moet u bij de huismeester een tekening opvragen waarop te zien is waar de leidingen lopen.

## 2.15. Vloerverwarming

Voor het (laten) aanbrengen van vloerverwarming heeft u toestemming van de BR nodig. In die toestemming staat beschreven wat de eisen zijn over de verzekering en bouwconstructie. De werkzaamheden mogen niet in strijd zijn met art. 2.14.

## 2.16. Balkonvloeren, -plafonds en -balkonhekken

De balkonvloeren, -plafonds en -hekken zijn eigendom van de VvE.

U mag niet in de betonvloer en/of het plafond van het balkon boren. U mag daaraan wel werkzaamheden verrichten, zoals:

- het schilderen van de plafonds; om de eenheid van het gebouw te bewaren mag dat uitsluitend in wit of betonkleur; u of een nieuwe eigenaar bent zelf verantwoordelijk voor het onderhoud hiervan
- het aanbrengen van voorzieningen, *uitsluitend* van onopvallend materiaal, tussen of tegen de balkonspijlen
- het verhogen van de balkonvloer onder bepaalde voorwaarden, zie hieronder.

Als u uw balkonvloer wilt verhogen hebt u daarvoor toestemming van de BR nodig. Daarin staat:

- U zorgt ervoor dat het afvoerputje in het balkon schoongemaakt kan worden,
  - U zorgt ervoor dat de onderliggende betonvloer bereikbaar blijft voor inspectie op betonrot en scheuren. Dat betekent dat de vloer demontabel moet zijn en de constructie niet zwaarder mag belasten dan met 110 kg per m<sup>2</sup>.
  - U zorgt voor een wettelijk verplichte doorvalbeveiliging die door de BR is goedgekeurd, want de hoogte van de balkonafscherming moet volgens het Bouwbesluit minimaal 1,20 meter zijn. In alle gevallen komen kosten van onderhoud en reparatie voor uw rekening. Dat geldt ook voor een nieuwe eigenaar.
- Zie ook het Protocol Balkon (art. 2.20)

## Tussenschotten

Werkzaamheden aan de glazen tussenschotten zijn niet toegestaan. Ook is het belangrijk dat u voorzieningen die de vrije lichtval door het glas belemmeren alleen aanbrengt in overleg met uw buur-eigenaar.

In deze tussenschotten is een te openen paneel opgenomen. Dit moet u altijd vrijhouden, omdat dit onderdeel uitmaakt van de vluchtweg vanuit uw appartement in geval van brand of dergelijke.

## 2.17. Bloembakken

Het plaatsen van bloembakken en dergelijke op de balkonbalk of het ophangen van bloembakken aan de buitenzijde van het balkon kan gevaar

opleveren voor passanten. Daarom mag u bloembakken alleen aan de binnenzijde van het balkon ophangen. Zogenaamde splitbakken zijn toegestaan mits deugdelijk bevestigd.

## 2.18. Schotelantennes

Een complex dat volhangt met schotelantennes vinden wij geen gezicht. Daarom mogen ze alleen aan de binnenkant van het balkon bevestigd worden en niet boven de balkonrand uitsteken. Dit laatste geldt ook voor andere voorwerpen op de balkons. Alle voorwerpen aan of op de balkons zijn niet door de VvE verzekerd.

## 2.19. Airco

Voor het plaatsen van een airco heeft u toestemming van de BR nodig. Wat in ieder geval

niet mag: een buitenunit op de gevel plaatsen, of een afvoerslang door de glazen pui heen aanbrengen. De BR kan met u kijken naar een andere oplossing. Zie ook het Protocol Verwarming en koeling (art. 2.20)

## 2.20 Protocollen

Onderdeel van dit HHR zijn de volgende protocollen:

- Lifthal en voordeur (bijlage 2c)
- Schuifpuien (bijlage 2d)
- Airco (bijlage 2e)
- Balkon (bijlage 2f)
- Verwarming en koeling van de appartementen (bijlage 2g)

### **Bijlage 2a**

Gemeenschappelijke zaken **aan de privé-gedeelten:**

- de balkons: vloeren, plafonds, tussenschotten en afscheidingen,
- de aluminium kozijnen en schuifdeuren inclusief het enkel- of dubbelglas,
- de toegangsdeur tot de appartementen,

**in de appartementen:**

- de radiatorleidingen tot en met de radiatorkranen (onderblokken),
- de gas- en waterleidingen tot en met de hoofdafsluiterkranen; daartoe behoren ook de standleidingen die van boven naar beneden door de torens lopen,
- de hoofdafsluiters van de CV en van warm en koud water,
- de warmwatermeter(s),
- de gas- en elektriciteitsleidingen tot aan de meters,
- de warmtemeters op de radiatoren,
- de intercominstallatie,
- de telefoondraden tot aan de wandcontactdoos,
- coaxkabel voor televisie die loopt over de balkons tot en met de wandcontactdoos,
- de ventilatieroosters

**in de bergingen:**

- de toegangsdeur,
- de verlichting,
- transportbuizen (in sommige bergingen)

## **Bijlage 2b: Overzicht verdeling onderhoudswerkzaamheden VVE/eigenaar**

In dit overzicht – bedoeld om in aanvulling op het Reglement van Splitsing nadere verduidelijking te geven – is vermeld welke onderhoudswerkzaamheden voor rekening van alle eigenaars (kortweg de VvE) zijn en welke voor rekening van de individuele eigenaar. Zie ook bijlage 1a. Als de kosten voor de VvE zijn, dan moet u de werkzaamheden melden bij de huismeester.

### **1. Glas,- schilder- en behangwerk**

<b>A</b> Buitenschilderwerk	VvE	
<b>B</b> Het binnenschilderwerk van de algemene ruimten	VvE	
<b>C</b> Binnenschilderwerk in het appartement, met inbegrip van het witten of sausen van plafonds en wanden		Eigenaar
<b>D</b> Behangwerk		Eigenaar
<b>E</b> Het vervangen van de buitenbeglazing bij breuk of beschadiging	VvE	
<b>F</b> Het vervangen van de binnenbeglazing bij breuk of beschadiging		Eigenaar

### **2. Timmerwerk, hang- en sluitwerk**

<b>A</b> Onderhoud en vernieuwing van buitendeuren, buitenramen en -kozijnen en van de standaard bergingsdeur en standaard woningtoegangsdeur, met uitzondering van onderhouden of vervangen van versleten hang- en sluitwerk dan wel verbeteren en/of moderniseren hiervan	VvE	
<b>B</b> Onderhoud en vernieuwing van schuifpuien en schuiframen incl. de rollers en sluitingen, met uitzondering van door bewoners aangebrachte bijzetsloten	VvE	
<b>C</b> Onderhoud, vervangen, verbeteren en/of moderniseren van het hang- en sluitwerk van de binnendeuren		Eigenaar
<b>D</b> Het vervangen van zoekgeraakte en gebroken sleutels, badges of eventueel vervangen van slot of cilinder als gevolg hiervan. Indien het een sluitsysteem betreft, kunnen sleutels/cilinders via de huismeester besteld worden, en de badges worden tegen betaling door de huismeester geleverd.		Eigenaar
<b>E</b> Het herstellen van direct in de ramen of gevel opgenomen ventilatieroosters		Eigenaar
<b>F</b> Reparatie en vervanging van de klep van de brievenbus	VvE	
<b>G</b> Het vervangen van brievenbussloten na oneigenlijk gebruik		Eigenaar
<b>H</b> Het herstellen/vervangen van keukenblok en aanrechtblad incl. technische apparaten		Eigenaar
<b>I</b> Het vervangen van tochtprofielen van buitenramen en -deuren	VvE	
<b>J</b> Het herstellen/vervangen van losse en vaste kasten in het appartement		Eigenaar
<b>K</b> Het onderhouden/vervangen van zonweringen.		Eigenaar

### **3. Metsel-, stukadoor- en tegelwerk**

<b>A</b> Het onderhouden en herstellen van de buitengevels	VvE	
<b>B</b> Het herstellen van beschadigingen aan stukadoorwerk bijvoorbeeld als gevolg van het verwijderen van oude behanglagen.		Eigenaar
<b>C</b> Het vervangen van beschadigde wand-, vloer- en vensterbanktegels		Eigenaar
<b>D</b> Het herstellen van krimpscheuren in het stukadoorwerk		Eigenaar

### **4. Daken, schoorstenen en ventilatiekanalen**

<b>A</b> Het onderhouden en vernieuwen van de dakbedekking	VvE	
<b>B</b> Het ontstoppen van rookgasafvoerkanalen wegens bouwkundige gebreken	VvE	

<b>C</b>	Het onderhouden en vernieuwen van de algemene ventilatiekanalen	VvE	
<b>5. Sanitaire voorzieningen</b>			
<b>A</b>	Het vervangen van versleten, beschadigde of gebroken closetpotten, closetreservoirs, wastafels en fonteinbakjes en dergelijke		Eigenaar
<b>B</b>	Het onderhouden van lekkende closet- en stortbakaansluitingen		Eigenaar
<b>C</b>	Het onderhouden en vervangen van kranen met inbegrip van het vernieuwen van kraanleertjes		Eigenaar
<b>D</b>	Het onderhouden en vervangen van handdouches, doucheslangen en toebehoren, kraanuitlopen, gootsteen- en wastafelstoppen		Eigenaar
<b>E</b>	Het onderhouden, repareren en vernieuwen van rioleringen en andere huisaansluitingen binnen het privé-gedeelte		Eigenaar
<b>F</b>	Het herstellen van waterleidingen (voor zover deze onder de gemeenschappelijke gedeelten van de VvE vallen)	VvE	
<b>G</b>	Het herstellen van waterleidingen (voor zover deze onder het privé-gedeelte vallen)		Eigenaar
<b>H</b>	Het vervangen/repareren van hoofdafsluitkranen (waterleiding)	VvE	
<b>6. Rioleringen, goten</b>			
<b>A</b>	Het schoonmaken en ontstoppen van standleidingen	VvE	
<b>B</b>	Het schoonmaken en ontstoppen van gootsteen-, douche- en wastafelafvoeren en closetaansluitingen en wasmachineafvoeren		Eigenaar
<b>C</b>	Het schoonmaken van dak en hemelwaterafvoeren	VvE	
<b>D</b>	Het ontstoppen van de balkonafvoeren bij de privé-balkons. (Tenzij de verstopping het gevolg is van 6C)		Eigenaar
<b>E</b>	Het onderhouden en vernieuwen van verzakte en afgebroken rioleringen en andere huisaansluitingen buiten het privé-gedeelte	VvE	
<b>7. Installaties</b>			
<b>A</b>	Het onderhouden en vernieuwen van gasleidingen in het Appartement		Eigenaar
<b>B</b>	Het vervangen en repareren van aansluitingen van gasgebruikstoestellen, met inbegrip van de daarbij geplaatste gaskranen		Eigenaar
<b>C</b>	Het vervangen en repareren van de gehele elektrische installatie behorende tot het appartement		Eigenaar
<b>D</b>	Het vervangen en repareren van de gehele elektrische installatie behorende bij de algemene ruimte	VvE	
<b>E</b>	Het vervangen en onderhouden van de bel- en intercominstallatie	VvE	
<b>F</b>	Het vernieuwen van de binnentoestellen (intercom) bij onzorgvuldig gebruik		Eigenaar
<b>G</b>	Het vernieuwen van smeltzekeringen en houders daarvan		Eigenaar
<b>H</b>	Het onderhouden en vernieuwen van de verlichtingsinstallatie van de algemene ruimten, inclusief vervangen lampen	VvE	

---

I	Het verhelpen van storingen en vervangen van de in de woning aanwezige radiatoren	Eigenaar
---	---	----------

---

J	Het verhelpen van storingen en vervangen van de in de woning aanwezige oorspronkelijke radiatorcranken.	VvE
---	---	-----

---

### **8. Balkons, tuinen en paden**

A	Het onderhoud/schoonhouden van de bij de appartement behorende balkons	Eigenaar
---	--	----------

---

B	Het herstellen van schade aan balkonhekken bij onzorgvuldig gebruik	Eigenaar
---	---	----------

---

C	Het herstellen van schade aan de balkontussenschotten	Eigenaar
---	---	----------

---

### **9. Algemeen**

A	Beschadigingen door onkundig gebruik van liften, trappen en algemene ruimten	Eigenaar
---	--	----------

---

B	Het opnemen en herleggen van vloerbedekking, met de daarbij behorende door de koper aangebrachte ondervloeren, inclusief parketvloeren, plavuizenvloeren, indien noodzakelijk voor de uitvoering van reparatiewerkzaamheden -op initiatief van de eigenaar -op initiatief van de VvE	Eigenaar VvE
---	--	-----------------

---

### **10. Bestrijding van ongedierte**

A	Het bestrijden en verdelen – in geval van overlast/plaag – van muizen, gewone mieren, vlooien, wespen, muggen, wandluizen, ratten, faraomieren en kakkerlakken	VvE
---	--	-----

---

### ***Bijlage 2c Protocol Lifthal en voordeur***

In het verleden hebben sommige eigenaren de voordeur van hun appartement vervangen. Dat had niet mogen gebeuren. Het is eigenaren niet toegestaan zelf een voordeur te vervangen of wijzigingen aan te brengen aan het uiterlijk. De voordeur is eigendom van de VvE en speelt een belangrijke rol in het stelsel van voorzieningen dat moet zorgen voor een brandveilige omgeving.

De in het complex gebruikte deur kan als volgt worden omschreven:

- stompe Svedex deur
- minimaal 30 minuten brandwerend
- naar binnen draaiend
- vlakke uitvoering.

### ***Bijlage 2d: Protocol Gevelkozijnen, schuifpuien en ramen***

#### ***Algemeen***

De gevelkozijnen, schuifpuien en ramen behoren tot de gemeenschappelijke zaken en zijn eigendom van de VvE.

Deze gemeenschappelijke zaken zijn bij de bouw van het complex opgeleverd met aluminium kozijnen en voorzien van enkele beglazing. De eigenaar heeft toestemming nodig van de Bewonersraad om hier verandering in aan te brengen.

Veranderingen aan deze kozijnen, schuifpuien en ramen zijn alleen mogelijk als aan de onderstaande bouwkundige voorwaarden, regels voor onderhoud en verdere voorwaarden wordt voldaan.

De gevelkozijnen, schuifpuien en ramen blijven ook na een verandering eigendom van de VvE.

#### ***Bouwkundig***

Het is niet toegestaan voor de kozijnen van schuifpuien en raampanelen een ander materiaal te gebruiken als aluminium.

In het geval wordt overgegaan op dubbele beglazing, dan moeten woonkamer en slaapkamers voorzien worden van ventilatieroosters (Bouwbesluit 2012).

Waarschuwing! Bij het vernieuwen van de kozijnen dient er rekening mee gehouden te worden dat in de oorspronkelijke situatie rond de kozijnen een asbesthoudend koord is aangebracht. De eigenaar wordt dringend geadviseerd dit asbesthoudend koord te laten zitten.

#### ***Onderhoud en verantwoordelijkheid***

Voor het vervangen van gevelkozijnen, schuifpuien en ramen geeft de VvE opdracht aan het installatiebedrijf op verzoek van de eigenaar.

De VvE is verantwoordelijk voor het verwijderen, afvoeren en aanbrengen van kozijnen en eventuele schade en gevolgschade welke daardoor ontstaat.

De VvE is na het plaatsen van nieuwe kozijnen verantwoordelijk voor het onderhoud.

De kozijnen, schuifpuien en ramen zijn ook na vervanging zonder verrekening via de VvE verzekerd voor opstal- en glasschade.

#### ***Noten:***

Hoewel de kosten van vervanging van de gevelkozijnen, schuifpuien en ramen voor rekening van de eigenaar zijn, blijven de nieuwe kozijnen, schuifpuien en ramen altijd eigendom van de VvE. In feite betaalt de eigenaar voor het verbeterde comfort in zijn of haar appartement.

De eigenaar wordt bij vervanging van de gevelkozijnen, schuifpuien en ramen verplicht gebruik te maken van de deskundigheid en ervaring binnen ons appartementencomplex van Schipper Kozijnen BV. Dit bedrijf heeft in 2014 reeds zo'n 160 appartementen in Gouden Leeuw voorzien van dubbele beglazing.

De maatvoering van de kozijnen wordt door het bedrijf in het werk bepaald. Aan de maatvoering in de bijlagen 5 tot en met 12 (tekeningen) kunnen geen rechten worden ontleend.

Voor informatie over dubbele beglazing zie ook <https://www.vve-goudenleeuw.nl/>, de website van de VvE.

## ***Bijlage 2e Protocol Airco***

### *Inleiding*

Er bestaan twee hoofdtypen airco's: een mobiele airco die de eigenaar los in zijn/haar appartement plaatst en een vaste airco met een binnen en buitenunit die constructief met het appartement is verbonden.

#### 2. Algemeen

1. Voor het plaatsen van een vaste airco is toestemming nodig van de Bewonersraad (art 6 van het Reglement van Splitsing).
  2. Het plaatsen is daarbij alleen mogelijk als aan de onderstaande bouwkundige voorwaarden en regels voor onderhoud wordt voldaan.
  3. Als de eigenaar een vaste airco wil plaatsen dan is deze verplicht zijn naastgelegen burens hierover te informeren.
- #### 2. Bouwkundig

##### *a. mobiele airco*

1. Een mobiele airco is toegestaan als deze beschikt over een inpandig waterreservoir, waarbij de airco automatisch afslaat als het waterreservoir vol is, of een systeem waarbij het condenswater zonder verdere ingrepen naar het balkon wordt afgevoerd.
2. Het is bij een mobiele airco niet toegestaan ventilatieopeningen aan te brengen in de gevel en het dak van het complex of de raampartijen. Hiervan kan uitsluitend afgeweken worden na toestemming van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Amsterdam aan de VvE.
3. Het is niet toegestaan de luchtafvoerslang van een mobiele airco aan te sluiten op het kanaal van de mechanische ventilatie.

##### *b. vaste airco*

1. Het is niet toegestaan een airco op het dak van een van de torens te plaatsen.
2. Het uitpandige deel van een vaste airco mag uitsluitend geplaatst worden in een demontabele kast op de vloer van het balkon, met dien verstande, dat dit uitpandig deel niet tegen de erfgrans van het aanliggende balkon mag staan.
3. Bij het plaatsen van een uitpandig deel van de airco dient contactgeluidsisolatie te worden aangebracht, zodat resonantie is uitgesloten (trillingsdempers).
4. Het geluidsniveau van (het uitpandige deel van) de airco, inclusief de verplichte omkasting, mag ten hoogste 35 dB bedragen. Het gaat hierbij om het geluidsniveau dat uw naastgelegen burens bereikt (dus bij de balkonafdeling).
5. De vaste airco dient geplaatst te worden door een erkend installateur.
6. De vaste airco dient te worden aangesloten op een aparte elekdragroep.

### *Onderhoud en verantwoordelijkheid*

1. De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud aan of vervanging van een airco.
2. Bij een vaste airco is de eigenaar verplicht een goed onderhoudscontract voor jaarlijks onderhoud af te sluiten, om o.a. te voorkomen dat door slijtage het uitpandige deel van de airco alsnog te veel lawaai gaat maken.
3. Eventuele (gevolg)schade aan de eigendommen van de VvE of derden bij werkzaamheden aan of t.b.v. een airco komt voor rekening van de eigenaar.
4. Als het voor (onderhoud- of renovatie)werkzaamheden aan de eigendommen van de VvE noodzakelijk is de airco tijdelijk of permanent te verwijderen, dan is de eigenaar verplicht hieraan zijn medewerking te verlenen. De kosten voor verwijdering zijn voor de eigenaar.
5. De airco valt niet onder de verzekering van de VvE.
6. De eigenaar dient, na toestemming van de Bewonersraad, melding te maken bij de huismeester van zijn voornemen om een vaste airco te plaatsen.
7. De VvE behoudt zich het recht voor om de uitgevoerde werkzaamheden op, in of aan de gemeenschappelijke zaken, na oplevering van het plaatsen van de vaste airco, te controleren.
8. Bij vervreemding van het appartementsrecht is de eigenaar verplicht ervoor te zorgen, dat een opvolgend eigenaar op de hoogte wordt gesteld van de voorwaarden m.b.t. het plaatsen en onderhouden van de airco.

## ***Bijlage 2f Protocol Veranderingen aan en op het balkon***

### *Algemeen*

1. Het balkon, de balkonafdeling, bestaande uit hekwerk en balk, de glazen afdeling met uw burens en het houten schot tussen uw balkon en dat van uw burens zijn eigendom van de VvE.
2. De eigenaar heeft toestemming nodig van de Bewonersraad om de vloer van het balkon te verhogen. Dit verhogen is alleen mogelijk als aan de onderstaande bouwkundige voorwaarden en regels voor onderhoud wordt voldaan.
3. Het is niet toegestaan voorwerpen aan de buitenkant van het balkon te bevestigen. Voorwerpen mogen bovendien niet uitsteken boven de balkonafdeling. De eigenaar heeft toestemming nodig van de Bewonersraad voor het aanbrengen van een zonnescherm, gaas of net. Het aanbrengen ervan is alleen mogelijk als aan de onderstaande bouwkundige voorwaarden en regels voor onderhoud wordt voldaan.
4. Het is niet toegestaan het balkon als opslagplaats te gebruiken.

### *Bouwkundig*

#### *a. Balkonvloer*

1. De maximale balkonbelasting is op basis van deskundigenrapporten vastgesteld op 110 kg per m<sup>2</sup>.
2. Het is uitsluitend toegestaan de vloer van uw balkon te verhogen met een houten constructie.
3. Deze constructie moet demontabel zijn om inspectie van het beton op beschadigingen mogelijk te maken.
4. Ter plaatse van de hemelwaterafvoer moet een uitneembare constructie zitten met een afmeting van minimaal 50 x 50 cm.

#### *b. Balkonafdeling*

1. Het is niet toegestaan voorwerpen te bevestigen aan de balkonafdeling.
2. Het is, in het geval van een verhoging van de vloer van het balkon, wettelijk verplicht een doorvalbeveiliging aan te brengen met een minimale hoogte van 120 cm als u balkon hoger ligt als 13 meter boven het maaiveld. Dringend wordt geadviseerd om deze doorvalbeveiliging ook aan te brengen als u balkon lager ligt als de eerder genoemde 13 meter.
3. De doorvalbeveiliging mag alleen bestaan uit een kunststof exemplaar van 8 x 8 cm dat qua kleur identiek is aan de balkonafdeling van kunststof zoals in het gehele GL complex reeds is aangebracht en door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Amsterdam als ontwerp is goedgekeurd. Ook de bevestiging van de doorvalbeveiliging mag niet afwijken van het door deze Commissie goedgekeurde ontwerp.
4. Deze doorvalbeveiliging is op 3 plaatsen bevestigd aan de bestaande balkonafdeling. Het weghalen van de middelste bevestiging is niet verboden, maar beïnvloedt de deugdelijkheid van de doorvalbeveiliging en is voor eigen risico.
5. Het is niet toegestaan een zonnescherm, gaas of net aan te brengen dat buiten het balkon uitsteekt.

#### *c. Houten tussenschot*

1. Het is in verband met de brandveiligheid niet toegestaan de open ruimte boven het houten schot tussen het balkon van de eigenaar en dat van zijn/haar burens zodanig dicht te maken dat dit niet meer als vluchtroute te gebruiken is.

#### *d. Glazen afdeling*

1. Werkzaamheden aan de glazen afdeling met het balkon van uw burens zijn niet toegestaan. Voorzieningen die de vrije lichtval door deze glazen afdeling belemmeren kunnen alleen worden aangebracht in overleg met uw buur-eigenaar.

#### *e. Plafond*

1. Het plafond van het balkon mag uitsluitend worden geschilderd in wit of betonkleur.

### *Onderhoud en verantwoordelijkheid*

1. De eigenaar is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de toevoegingen aan of op het balkon.
2. De balk en doorvalbeveiliging van gerecycled kunststof hebben geen onderhoud nodig. Het is niet toegestaan deze balk en doorvalbeveiliging te schilderen.



3. Eventuele schade aan de eigendommen van de VvE die direct of indirect het gevolg zijn van door de eigenaar aangebrachte wijzigingen of toevoegingen komt voor zijn/haar rekening.
4. Als het voor (onderhoud- of renovatie)werkzaamheden aan de eigendommen van de VvE noodzakelijk is de vloerverhoging, het zonnescherm, gaas, net of andere toevoeging tijdelijk of permanent te verwijderen, dan is de eigenaar verplicht hieraan zijn/haar medewerking te verlenen. De kosten voor verwijdering zijn voor rekening van de eigenaar.
5. Alle voorwerpen op het balkon zijn niet verzekerd door de VvE.
6. Bij vervreemding van het appartementsrecht is de eigenaar verplicht ervoor te zorgen, dat een opvolgend eigenaar op de hoogte wordt gesteld van de voorwaarden m.b.t. wijzigingen aan het balkon, de balkonafdeling, bestaande uit hekwerk en balk, de glazen afscheiding met uw burens, het houten schot tussen uw balkon en dat van uw burens en het plafond.

## Hoofdstuk 3

# Verenigingszaken

### 3.0. Wat staat over Hoofdstuk 3 in het RvS?

- Alles over de ALV staat in art. 32 t/m 38.
- Alles over het bestuur staat in art. 39 t/m 41
- Alles over de bewonersraad staat in art. 42

### 3.1. Organisatie VvE

In de ALV wordt het gevoerde en het te voeren beleid besproken en worden besluiten genomen over verenigingszaken.

De VvE wordt bestuurd door een externe Bestuurder, die benoemd wordt door de ALV, en beheerd door een extern Beheerkantoor.

### 3.2. Vrijwilligers

Vrijwilligers houden zich aan gedragsregels die door de ALV worden vastgesteld. Bij herhaalde en ernstige overtreding van die regels kan de Bestuurder of de ALV de betreffende vrijwilliger zijn taak ontnemen.

Voor zover vrijwilligers benoemd worden is dat voor een periode van 5 jaar. Zij kunnen herbenoemd worden.

Alle vrijwilligers die werken met persoonsgegevens moeten een geheimhoudingsverklaring ondertekenen, zie bijlage 3a.

### 3.3. Ledenvergadering

-Elke stemgerechtigde mag tot uiterlijk zeven dagen voor de ALV onderwerpen op de agenda laten plaatsen. Dit kan door middel van een brief of e-mail aan de Bestuurder. Deze is in dat geval verplicht direct de overige stemgerechtigden hiervan in kennis te stellen.

-Een voorstel wordt alleen in de ALV behandeld als het (financieel) is onderbouwd.

-Een machtiging moet voorzien zijn van een kopie ID. Deze wordt niet ingenomen.

### 3.4. Bestuurder

*Taken van de Bestuurder:*

- beheer gemeenschappelijke gedeelten complex
- beheer administratie en financiën VvE
- verhuur ruimtes die gezamenlijk eigendom van de VvE zijn (zie 3.11)

De Bestuurder stemt zijn werkzaamheden af met de Coördinatiegroep.

### 3.5. Coördinatiegroep

De Coördinatiegroep is ingesteld door en de leden zijn benoemd door de ALV. De coördinatiegroep bestaat uit de voorzitter van de VvE en

vertegenwoordigers uit de clusters: technisch/onderhoud, financieel/administratie en sociaal/communicatie

*Taken van de Coördinatiegroep:*

- Faciliteren van de interne overleggen.
  - Stimuleren en monitoren van de voortgang van de projecten. Hiertoe zullen de leden van de Coördinatiegroep fungeren als contactpersoon met de projectgroepen
  - Zorgdragen voor de communicatie naar eigenaren en bewoners en naar de bestuurder.
  - Met de Bestuurder voorbereiden van de ALV, in samenspraak met de projectengroepen.
- De Coördinatiegroep geeft de ALV en de Bestuurder gevraagd en ongevraagd advies over alle zaken aangaande het beheer en bestuur van de VvE.

### 3.6. Bewonersraad

In het RvS staat dat de BR toestemming moet geven voor:

- iedere op- aan- of onderbouw
- het aanbrengen van naamborden en uitstekende voorwerpen in de ruimste zin van het woord
- veranderingen aan of in het gebouw die de constructie of het architectonisch aanzien zouden kunnen schaden
- het uitoefenen van een vak of beroep in uw appartement
- het in gebruik nemen van een appartement
- het in gebruik geven van (een gedeelte van) een appartement.

Verder mag de BR:

- het HHR aanvullen of wijzigen
- boetes opleggen
- bepalen waar en wanneer een ALV gehouden wordt.

Daarnaast bepaalt de BR, na overleg met de Bestuurder, of het andere kwesties aan de orde wil stellen die het welzijn en het woongenot van de bewoners bevorderen.

De vergaderingen van de BR zijn openbaar en de vergaderverslagen zijn voor leden van de VvE in te zien.

Leden van de Bewonersraad worden benoemd door ALV voor de duur van maximaal 5 jaar en kunnen worden herbenoemd.

### 3.7. Projectgroepen

De ALV heeft besloten dat de interne werkzaamheden door vrijwilligers binnen de VvE (eigenaren en bewoners) zoveel mogelijk binnen projecten worden georganiseerd.

Een projectgroep kan op ieder moment worden opgezet door een of meerdere eigenaren en/of bewoners en kan zich laten bijstaan door in- en/of externe deskundigen. Alleen door de ALV ingestelde projectgroepen kunnen ondersteund worden door bestuurder en/of beheerder. Deze groepen voorzien zelf in hun bezetting en dienen uit minimaal 2 personen te bestaan.

In het algemeen heeft een project een start- en meestal een einddatum, er is een kartrekker, en er is een projectplan en indien nodig een budget dat is goedgekeurd door de ALV.

Een projectgroep doet verslag via Nieuwsberichten en rapporteert zo nodig aan de ALV of doet voorstellen aan de ALV.

Het lidmaatschap van een projectgroep eindigt automatisch wanneer de betrokkene niet meer in Gouden Leeuw woont.

### 3.8. Projectgroep Financiën

Deze projectgroep beoordeelt het financieel beheer van de VvE en adviseert zo nodig de Bestuurder en de ALV hierover. Zij kan uit eigener beweging onderzoeken op financieel gebied uitvoeren.

In het bijzonder beoordeelt de projectgroep het financiële wel en wee van de VvE. Zij kan wijzigingen in financiële stukken voorstellen en beleidsadviezen t.a.v. de financiële planning en de wijze van administreren geven.

De jaarlijkse formele controle van de jaarrekening en de toelichting daarop wordt uitgevoerd door een accountant, in opdracht van de Bestuurder.

### 3.9. Klachtencommissie

Deze commissie is ingesteld door de ALV en houdt zich bezig met klachten over een eigenaar of huurder. De leden van deze commissie worden benoemd door de ALV en zij tekenen een geheimhoudingsverklaring.

Zie voor de klachtenprocedure bijlage 5a bij Hoofdstuk 5.

### 3.10. Projectgroep Collectieve Ruimtes

Deze projectgroep adviseert de Bestuurder en de ALV over alle aspecten van de exploitatie van de Collectieve Ruimtes: financieel, technisch, juridisch, sociaal.

Het gaat hierbij niet alleen om Gouden Leeuw 900 en 901 maar ook om Gouden Leeuw 105, 106 en de 'keukentjes' aan de loopstraat onder toren 3, 6, 8 en 9.

### 3.11. Verhuur van ruimtes die eigendom van de VvE zijn

De ALV heeft besloten dat de zogenaamde keukentjes uitsluitend verhuurd worden aan bewoners van Gouden Leeuw. De ALV kan hier nadere regels voor opstellen.

Gegadigden voor een leegstaand keukentje melden zich bij de Bestuurder met een voorstel dat moet voldoen aan door de bewonersraad te stellen voorwaarden (op te vragen bij de Bestuurder).

In ieder geval moeten de kosten voor elektriciteit en verwarming worden betaald, evenals een bijdrage in het onderhoud van de ruimte.

De verhuur van de overige gemeenschappelijke ruimtes (105, 900 en 901) vindt plaats door de Bestuurder, na overleg met de projectgroep Collectieve Ruimtes en de Bewonersraad.

### 3.12. Privacy

-De verwerking van persoonsgegevens wordt door het beheerkantoor gedaan, dat als gegevensverwerker daarvoor een eigen privacy-protocol heeft.

-Wie zich registreert op de website van de VvE gaat akkoord met het privacy-protocol dat van toepassing is voor persoonsgegevens uitsluitend op deze website.

### 3.13. Mededelingen lezen!

U moet kennisnemen van mededelingen van de bestuurder/beheerder of de huismeester en de actie ondernemen die daarin gevraagd wordt. Die mededelingen staan in (digitaal) toegezonden nieuwsbrieven of op de prikborden en soms in de liften. Zo blijft u op de hoogte van geplande activiteiten en (onderhouds)werkzaamheden in ons complex.

Als u uw woning verhuurt moet u afspraken maken met uw huurders dat zij de post van de VvE lezen en daarnaar handelen en u als eigenaar daarvan in kennis stellen. Ook moet u in voorkomende gevallen uw huurders op de hoogte brengen van door u ontvangen digitale aankondigingen die voor hen van belang zijn. Het niet opvolgen van deze verplichting kan nooit gebruikt worden als excuus voor onwetendheid en eventuele kosten zijn voor rekening van u als eigenaar.

### 3.14. Zorgvuldigheid bij opdrachten

Voor werkzaamheden en diensten tot € 7500 vraagt de VvE minimaal 1 offerte, tussen € 7500 en € 25000 minimaal 2 offertes, hoger dan € 25000 minimaal 3 offertes. Dit is niet van toepassing op contracten met vaste partners, zoals voor liften. Een eigenaar die als (mede-)opdrachtnemer of bemiddelaar betrokken is bij de totstandkoming van een opdracht tot werkzaamheden ten behoeve van

de VvE moet zorgvuldig te werk gaan. Hij moet handelen volgens de richtlijn in bijlage 3b.

### **Bijlage 3a: Geheimhoudingsverklaring**

VvE Gouden Leeuw gaat zorgvuldig om met (persoons- en financiële) gegevens van haar leden. Voor alle door de vergadering van eigenaars benoemde leden die op vrijwillige basis een taak of functie uitoefenen namens VvE Gouden Leeuw en daardoor inzage krijgen in vertrouwelijke informatie, in het bijzonder ten aanzien van persoonsgegevens van VvE-leden, gelden de volgende geheimhoudingsverplichtingen:

1. Het lid betracht geheimhouding ten aanzien van alle informatie waarvan hij in het kader van de uitoefening van zijn taak kennisneemt en waarvan het vertrouwelijk karakter bekend is of redelijkerwijs kan worden vermoed. Dit geldt in ieder geval, maar niet uitsluitend, voor persoons- en financiële gegevens van de VvE, haar leden (waaronder begrepen leden van hun huishouding, inwonenden, huurders etc.) en andere relaties van de VvE.
2. Het lid zal alleen kennisnemen van voornoemde financiële en/of persoonsgegevens voor zover kennisneming daarvan redelijkerwijze noodzakelijk is voor de uitvoering van een aan hem opgedragen taak.
3. Het lid zal vertrouwelijke gegevens uitsluitend uitwisselen voor zover dat voor de uitvoering van zijn taak redelijkerwijze noodzakelijk is en alleen met personen die werkzaam zijn voor of in opdracht van de VvE en eveneens tot geheimhouding zijn verplicht, een en ander behoudens verplichtingen tot openbaarmaking daarvan op grond van een wettelijke verplichting;
4. Het lid zal informatie waarop deze verklaring betrekking heeft uitsluitend op een gegevensdrager bewaren indien, en niet langer dan, dat voor uitvoering van zijn taak redelijkerwijze noodzakelijk is. Het lid zal de gegevensdrager zorgvuldig behandelen en beveiligen, en vertrouwelijke gegevens uiterlijk wissen wanneer zijn of haar taak of functie eindigt.
5. De geheimhoudingsplicht eindigt niet na beëindiging van de taak of functie.
6. Wanneer het lid in strijd handelt met enige verplichtingen op grond van deze verklaring kan het lid door de bestuurder en/of de ledenvergadering met onmiddellijke ingang van taak of functie worden ontheven. Daarnaast verbeurt het lid een direct opeisbare boete van € 1000,- en is het lid aansprakelijk voor alle directe en/of indirecte schade die de VvE door het strijdig handelen lijdt.

### **Bijlage 3b: Richtlijnen voor opdrachten waarbij een lid van de VVE betrokken is**

Deze richtlijn is bedoeld om ieder eventueel voordeel voor een lid van de VVE en/of een orgaan van de VVE uit te sluiten, maar ook om te voorkomen dat dit lidmaatschap een nadeel vormt.

Bij opdrachten waarbij een lid van de VVE als (mede-)opdrachtnemer verbonden is, moet aan het volgende worden voldaan:

- a) Een opdracht kan niet worden gegund zonder een offerte die voldoet aan de vereisten, nadere afspraken en besluitvorming zoals hierna omschreven.
- b) Het lid moet zijn aandeel c.q. belang in de offerte specificeren. Onder 'zijn aandeel' wordt mede begrepen het aandeel van een medebewoner of familielid.
- c) Een opdracht kan uitsluitend gegund worden aan het (mede-)offrere lid als er tenminste twee andere aanbiedingen ter goedkeuring voorliggen. Bij het betreffende lid liggen bij voorrang aanvullende verplichtingen om de vergelijkbaarheid van de offertes optimaal te maken.
- d) Bij iedere stemming over de keuze om een opdracht te gunnen in enig orgaan van de VVE dient het betreffende lid c.q. het betreffende appartementsrecht zich van stemming te onthouden.
- e) Voorafgaand aan de vergadering van eigenaars waarin de opdracht behandeld wordt dienen de leden geïnformeerd te worden over het onder b. bedoelde belang.

- f) Deze richtlijn moet toegevoegd zijn bij iedere offerte waarin een lid als (mede-) opdrachtnemer betrokken is.

## Hoofdstuk 4

# Financiële bepalingen en boetebedragen

### 4.0. Wat staat over Hoofdstuk 4 in het RvS?

De in dit hoofdstuk genoemde regels zijn ontleend aan het Reglement van Splitsing. Het gaat om de volgende artikelen (met vereenvoudigde samenvatting):

-art. 12: Bewoners moeten proberen om schade te voorkomen. Wie toch schade veroorzaakt is daarvoor aansprakelijk, ook als het om een huisgenoot gaat, en moet die schade vergoeden

-art. 18 lid 6 en 7: Als een exploitatietekort niet uit de bestemmingsreserves aangevuld kan worden moeten de eigenaren die binnen een maand gezamenlijk betalen. Als een eigenaar meer dan 8 dagen te laat is moet hij rente betalen.

-art. 25 lid 4 en 25a lid 2: Als een eigenaar zijn appartement verkoopt, of bij openbare verkoping, maakt de beheerder administratieve kosten die de eigenaar moet betalen.

-art. 26: De VvE moet een deugdelijke opstalverzekering afsluiten.

-art. 27: Een eigenaar, of zijn huurder, die een regel overtreedt krijgt van de bestuurder een waarschuwing. Helpt dit niet dan kan de BR een boete opleggen, zie art. 4.6 hierna.

### 4.1. Opstalverzekering

Voor het complex is een opstalverzekering afgesloten, waarvan de premie in de servicekosten is begrepen. Maar deze verzekering dekt alleen de waarde van de appartementen in de staat waarin ze bij oplevering van het complex verkeerden, inclusief de daarin aanwezige gemeenschappelijke (installatie)delen.

Veranderingen die een eigenaar ooit zelf heeft aangebracht of laten aanbrengen zijn niet meeverzekerd. Daarvoor dient de eigenaar een afzonderlijke verzekering af te sluiten.

### 4.2. Schuld moet betaald worden

Een schuld van een eigenaar aan de VvE (bijvoorbeeld bij achterstallige betaling van de servicekosten, andere verschuldigde bijdragen, boetes en schadevergoedingen) moet betaald worden. Als de VvE hiervoor kosten moet maken, dan komen die voor rekening van de eigenaar. De Bestuurder van de VvE is door de ledenvergadering gemachtigd om alle wettelijke maatregelen te treffen, waaronder zo nodig het instellen van een gerechtelijke procedure, om die schulden en bijkomende kosten te incasseren.

Als een eigenaar een achterstand heeft in het betalen van de servicekosten stelt de beheerder een incassoprocedure in werking. Deze kan leiden tot aanmaningen, het inschakelen van een deurwaarder en in het uiterste geval de gedwongen verkoop van het appartement.

Administratiekosten bij te late betaling

Bij te late betaling van de schuld die genoemd wordt in artikel 18, lid 7 van het RvS is een eigenaar administratiekosten verschuldigd die door de Bestuurder bepaald worden. Daarnaast kan de VvE aanspraak maken op een rentevergoeding van 1% per maand.

### 4.3. Administratiekosten bij verkoop

De administratiekosten bij verkoop of openbare verkoping van een appartement (artikel 25, lid 4 en 25a lid 2 van het RvS) worden door de Bestuurder bepaald.

### 4.4. Controlefunctie op het debiteurenbeheer

Alleen de leden van de Projectgroep Financiën – of een vergelijkbaar orgaan - hebben toegang tot de (persoonlijke) gegevens ten aanzien van achterstanden in de betaling van service- en stookkosten.

### 4.5. Boetes

In artikel 27 lid 2 van het RvS staat dat de Bewonersraad bevoegd is boetes op te leggen aan zowel een eigenaar als een huurder.

De maximale boetes per 1 januari 2021 bedragen:

1. € 50,00 in geval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in RvS artikel 5 lid 1.
2. € 50,00 in geval van het aanbrengen van voorwerpen in de gemeenschappelijke gedeelten, als bedoeld in RvS artikel 5 lid 2.
3. € 900,00 in geval van verboden op- aan- of onderbouw aan het appartementencomplex, als bedoeld in RvS artikel 6 lid 1.
4. € 50,00 in geval van het aanbrengen van uitstekende voorwerpen zonder toestemming van de Bewonersraad, als bedoeld in RvS artikel 6 lid 2.
5. € 900,00 voor het aanbrengen van veranderingen in het gebouw, als bedoeld in RvS artikel 7.

6. € 250,00 in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in RvS artikel 9 lid 1.
7. € 900,00 in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van de in het RvS opgenomen bestemming, als bedoeld in RvS artikel 9 lid 2 .
8. € 900,00 in geval van een wietplantage in het privé-gedeelte, als bedoeld in RvS artikel 9 lid 2.
9. € 350,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot af het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeeltes en zaken, als bedoeld in RvS artikel 10 lid 3.
10. € 250,00 in geval van geluidshinder als bedoeld in RvS artikel 13.
11. € 100,00 voor het hebben c.q. houden van verboden planten of heesters in de tuin, als bedoeld in RvS artikel 15 lid 2.

12. € 500,00 in geval van weigering tot het ondertekenen van een gebruikers-verklaring, als bedoeld in RvS artikel 20 lid 1.

#### **4.6. Bezwaar tegen een boete**

Een eigenaar kan bezwaar maken tegen een opgelegde boete bij de Bestuurder. Dat moet binnen veertien dagen nadat de boete is opgelegd. De Bestuurder stelt de betrokkene in de gelegenheid het bezwaar mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman. De Bestuurder beslist onmiddellijk, maar uiterlijk binnen een maand. De gemotiveerde beslissing wordt door de Bestuurder onmiddellijk aan de betrokkene meegedeeld.

#### **4.7. Herziening boetebedragen**

De in artikel 4.6 genoemde boetebedragen kunnen jaarlijks door de Bewonersraad worden herzien.

## Hoofdstuk 5

# Hinder, overlast en vuilafvoer

### 5.0. Wat staat over Hoofdstuk 5 in het RvS?

De in dit hoofdstuk genoemde regels zijn ontleend aan het Reglement van Splitsing. Het gaat om de volgende artikelen (met vereenvoudigde samenvatting):

- art. 12 en 13: eigenaren of huurders, inclusief hun huisgenoten, mogen geen onredelijke hinder en geluidsoverlast veroorzaken.

In dit hoofdstuk maken we duidelijk wat dit inhoudt.

### 5.1. Klachtenprocedure

Voor klachten over een eigenaar of huurder is door de VvE een klachtenprocedure vastgesteld. Deze is als bijlage 5a aan dit HHR toegevoegd.

### 5.2. Overlast op de balkons

Het gebruik van de balkons en het verrichten van werkzaamheden op de balkons mogen geen onredelijke hinder of overlast veroorzaken. Zo moet u

- ervoor zorgen, dat er geen materiaal op andere balkons of in het park terecht komt
- de balkons niet als opslagplaats gebruiken;
- op de balkons geen open vuur gebruiken;
- wasgoed uitsluitend aan de binnenzijde van de balkonleuning ophangen.

### 5.3. Geluidsoverlast

Om geluidsoverlast te voorkomen moet u ramen en/of deuren vanaf 22 uur gesloten houden als er om welke reden dan ook lawaai wordt gemaakt in uw woning.

In het bijzonder geldt dat u tussen 22 uur en 08 uur niet op het balkon mag praten, roken enz. als dit voor de burens onredelijke hinder of overlast veroorzaakt.

### 5.4. Boren

Gebruik van boormachines e.d. leidt onvermijdelijk tot geluidsoverlast. Gebruik is niet toegestaan tussen 's avonds 20 uur en 's morgens 8 uur, in het weekend 10 uur.

### 5.5. Verbouwingen

Voor werkzaamheden in uw appartement die overlast veroorzaken geldt dat u de richtlijnen van de VvE in acht moet nemen. Werkzaamheden kunnen ook van invloed zijn op de in uw woning aanwezige gemeenschappelijke installaties en meters voor water en verwarming. U mag hieraan

niet zelf werkzaamheden uitvoeren. Overlegt u daarom tijdig met de huismeester; hij kan u hierbij adviseren!

Verbouwingen kunnen veel overlast veroorzaken, daarom moet u er alles aan doen om die overlast tot een minimum te beperken. In ieder geval het volgende:

- U hangt in de lift een briefje op met duidelijke informatie en het telefoonnummer van uzelf en van het bedrijf dat de werkzaamheden uitvoert
- U of de uitvoerder van de werkzaamheden maakt aan het eind van elke werkdag de lift en lifthal schoon
- De werkzaamheden mogen niet langer dan een maand duren. In uitzonderlijke gevallen kunt u hiervoor dispensatie krijgen van de huismeester.
- U houdt zich aan alle voorschriften die gesteld zijn in hoofdstuk 2.

### 5.6. Harde vloerbedekking

Contactgeluiden op harde vloerbedekking klinken harder door bij de onderburen dan u denkt. Wat al scheelt: een kleed op de harde vloerbedekking of zacht schoeisel werkt enigszins geluiddempend. Het is daarom niet toegestaan harde vloerbedekking aan te brengen op de bestaande basisvloer, of in ieder geval zoveel mogelijk geïsoleerd van de constructie.

Mocht een eigenaar, desondanks, toch willen overgaan tot het aanbrengen van een harde vloerbedekking, dan wordt een schriftelijke verklaring van een derde deskundige geëist, waarin de isolatiewaarden van de te leggen vloerbedekking in samenhang met de bestaande basisvloer duidelijk wordt vermeld.

De isolatiewaarde van de vloerbedekking en de basisvloer samen moet, gemeten conform NEN-EN-ISO 717-2:1997, tenminste voldoen aan de norm van  $L_{co} + 10$  dB en bij voorkeur meer.

Als er toch een klacht van een andere bewoner is, dan dient de eigenaar van de harde vloerbedekking met een onderzoek van een terzake onafhankelijk en deskundig bureau aan te tonen dat de betreffende vloer aan de hiervoor genoemde isolatiewaarde voldoet.

Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd binnen een maand na het eerste verzoek daartoe van de Bestuurder. Alle aan het onderzoek verbonden kosten zijn geheel voor rekening van de eigenaar die in het ongelijk wordt gesteld.



In het geval dat de isolatiewaarde niet aan deze norm voldoet, behoudt de Bestuurder zich het recht voor om onmiddellijk actie te ondernemen tot verwijdering van de vloerbedekking. In dat geval is er immers zonder meer sprake van verboden hinder of verboden overlast.

### **5.7. Huisdieren**

Houders van huisdieren zoals honden en katten dienen er zorg voor te dragen dat de huisdieren op geen enkele wijze overlast bezorgen aan medebewoners.

Honden moeten in gemeenschappelijke ruimten van het gebouwencomplex aangelijnd zijn.

Agressieve of gevaarlijke honden moeten gemuilkorfd zijn.

De houder van het dier dient eventuele vervuiling of schade in of aan het gebouw onmiddellijk zelf op te ruimen of te herstellen.

### **5.8. Vuilafvoer**

Huis- en grofvuil mag in en rond het complex uitsluitend volgens de volgende methodes worden afgevoerd of aangeboden:

#### **a. Stortkokers**

De stortkoker mag alleen tussen 8 uur 's morgens en 10 uur 's avonds worden gebruikt.

De stortkokers mag u uitsluitend gebruiken voor klein huisvuil dat verpakt is in plastic zakken die (gratis) bij de huismeester verkrijgbaar zijn.

#### **b. Containers**

Huisvuil dat niet via de stortkoker kan worden afgevoerd kan in de container in de containerruimte gedeponereerd worden. Doe dat alstublieft in goed afgesloten plastic zakken om stankoverlast te voorkomen.

#### **c. Papier, plastic en glas**

Papier, glas en plastic kunt u kwijt bij de parkeergarage of op een andere plaats die de gemeente kan aanwijzen. Mocht de container daar vol zijn, dan willen wij u verzoeken om het vuil weer mee naar huis te nemen. Anders kan het voor overlast zorgen.

#### **d. Grofvuil**

Grofvuil (afgedankt meubilair e.d.) kan door de reinigingsdienst van de gemeente worden meegenomen.

Dat moet u op de speciale betonplaten deponeren uitsluitend vanaf de avond vóór het wordt opgehaald na 20 uur. Die datum is aangegeven bij de verzamelplaats, bij twijfel dient u de huismeester te raadplegen.

Bouwafval, chemisch afval, gebruikte apparaten enz. dient u zelf weg te brengen naar de gemeentewerf. Ook kunt u zelf een container bestellen. De huismeester heeft hier meer informatie over en helpt u graag.

Alle regels in dit artikel kunnen veranderen op grond van gemeentelijk beleid.

### ***Bijlage 5a Klachtenprocedure***

Uw melding op deze site moet zoveel mogelijk gegevens bevatten over wat u zelf al gedaan hebt om de overlast op te lossen. Zie ook Toelichting\*.

Dat is namelijk altijd stap 1.

Pas als u er niet uitkomt met degene die overlast veroorzaakt kunt u gebruikmaken van de klachtenprocedure binnen de VvE.

**Stap 1:** u probeert zelf het probleem op te lossen.

**Stap 2:** als u er niet uitkomt met de andere bewoner vult u online het formulier in:

<https://www.vve-goudenleeuw.nl/knowledge-base/melding-overlast/>

met zoveel mogelijk details over wat u al zelf gedaan hebt. Zeer ernstige overlast kunt u ook melden bij de politie en online als MORA-melding (buiten het complex).

**Stap 3:** de klachtencommissie beoordeelt uw klacht en kan u om aanvullende informatie vragen.

**Stap 4:** als de klacht gegrond wordt verklaard neemt de klachtencommissie contact op met de bewoner.

**Stap 5:** als de bewoner niet wil meewerken aan een oplossing zet de klachtencommissie vervolgstappen, die er uiteindelijk toe moeten leiden dat het probleem wordt opgelost.

(NB! Deze procedure is vastgesteld op de najaars-ALV 2018)

#### **\* Toelichting**

Belangrijk is het opbouwen van een goed en gedetailleerd logboek met gegevens over tijd en tijdsduur en intensiteit (decibel-meter?) van overlast. En van pogingen om in gesprek te komen met veroorzaker. En van de (eventueel ook schriftelijke) afspraken die mogelijk gemaakt zijn met veroorzaker. Daarvoor is een goed bijgehouden logboek dus heel nuttig.

De klachtencommissie wil graag helpen een oplossing te bereiken voordat zwaardere maatregelen nodig zijn. Wij proberen naar de klacht te kijken met de ogen van een rechter die over de klacht een oordeel zou moeten gaan geven, rekening houdend met wat binnen onze woongemeenschap aanvaardbaar is en wat onaanvaardbaar is. Dat kan niet zonder zo'n gedetailleerd bijgehouden logboek.

## Hoofdstuk 6

# In gebruik nemen of geven van een appartement

### 6.0. Wat staat over Hoofdstuk 6 in het RvS?

De in dit hoofdstuk genoemde regels zijn ontleend aan het Reglement van Splitsing. Het gaat om de volgende artikelen (met vereenvoudigde samenvatting):

–art. 20 lid 1: Als een eigenaar zijn appartement in gebruik geeft mag de gebruiker er pas gaan wonen na toestemming van de BR. De huurder of andere gebruiker krijgt die toestemming pas als hij een gebruikersverklaring ondertekent.

–art. 20 lid 2: De huurder en de Bestuurder bewaren elk een exemplaar van de gebruikersverklaring.

–art. 20 lid 3: De belofte om zich aan de regels te houden geldt ook voor regels die later vastgesteld worden.

–art. 20 lid 4: De Bestuurder zal de huurders op de hoogte brengen van wijziging van de regels.

–art. 20a: De huurder vraagt de toestemming van de BR aan bij de Bestuurder. De BR beslist daarover binnen veertien dagen.

De BR kan de toestemming alleen weigeren als niet aan bovenstaande voldaan is en als het niet redelijk en billijk is dat de huurder hier woont.

–art. 21: De Bestuurder kan van de huurder verlangen dat deze borg staat voor de schuld van de eigenaar aan de VvE, met een maximum van de maandelijkse servicekosten.

–art.22: De Bestuurder kan een huurder uit het appartement verwijderen als deze niet aan de regels in art. 20 en 21 heeft voldaan. Deze kan daartegen binnen veertien dagen in beroep gaan bij de BR.

–art. 25a lid 1: Een nieuwe eigenaar moet eerst toestemming vragen aan de BR om het appartement in gebruik te nemen of te geven.

–art. 28 lid 3: Een nieuwe eigenaar moet een verklaring ondertekenen dat hij het HHR zal naleven.

### 6.1. Bovenstaande regels gelden altijd

De regels van artikel 20 t/m 22 van het RvS zijn van toepassing bij zowel het volledig als gedeeltelijk in gebruik geven van een appartement.

### 6.2 Publicatieplicht

Door ondertekenen van een gebruikersverklaring belooft een bewoner zich niet alleen te houden aan de huidige regels maar ook aan regels die later vastgesteld worden. De Bestuurder moet die nieuwe regels aan de bewoners meedelen; dit kan ook door te verwijzen naar de website.

### 6.3. Extra sancties

Als een huurder de gebruikersverklaring niet heeft getekend kan, behalve een boete, de toegangssleutel of badge worden geblokkeerd of ingenomen worden.

Een model van de gebruikersverklaring staat in bijlage 6a bij dit hoofdstuk.

### 6.4. Korte verhuur mag niet

Korte verhuur, zoals short stay, AirBnB en andere verhuur korter dan 1 maand, is niet toegestaan.

### 6.5. Eerst kennismaken

Volgens vergaderbesluit moet een nieuwe bewoner een kennismakingsgesprek aanvragen bij de Bestuurder.

### 6.6. Maak een goed huurcontract

Om eventuele overlast en andere narigheid van een huurder zoveel mogelijk te voorkomen wordt een verhuurder aangeraden om in het huurcontract een aantal waarborgen inbouwen, zoals:

-controleren dat de huurder is ingeschreven bij de gemeente,

-driemaandelijkse controle van het appartement.

Gebeurt dit niet en wordt een wietplantage ontdekt dan legt de gemeente een hoge boete op.

### 6.7. Gemeentelijke verhuurregels

De gemeente Amsterdam hanteert strenge regelgeving aangaande verhuur. Als een verhuurder daar niet aan voldoet kan de gemeente een hoge boete opleggen, buiten de VvE om. Om dat te voorkomen moet elke verhuurder de regels van de gemeente kennen en de wijzigingen daarvan bijhouden.

## **Bijlage 6a Model gebruikersverklaring Nederlands**

Gebruikersverklaring

Betreft: appartement Gouden Leeuw (nr), te Amsterdam

Ondergetekende, verklaart bij deze dat hij/zij in zijn/haar hoedanigheid van gebruiker en/of huurder van bovengenoemd appartement

- kennis heeft genomen van het Splitsingsreglement en het Huishoudelijk Reglement van de Vereniging van Eigenaars Gouden Leeuw gevestigd te Amsterdam,

- die reglementen alsmede alle overige door de Vergadering van Eigenaars van deze Vereniging gestelde en nog te stellen regels betreffende het gebruik van de gedeelten, die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, strikt en integraal zal naleven,

- eveneens alle door de Vergadering van Eigenaars van deze Vereniging te stellen regels betreffende het gebruik van het privégedeelte, strikt en integraal zal naleven, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de ondergetekende in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.

Aldus verklaard en ondertekend te Amsterdam op (dd)

Naam:

Handtekening:

## ***Bijlage 6b Model gebruikersverklaring Engels***

Declaration by user

Subject: apartment Gouden Leeuw (nr), in Amsterdam

The undersigned, hereby declares that he/she is in his/her capacity as user and/or tenant of the above-mentioned apartment

- has taken note of the by-laws governing the division of real estate and the Internal Rules of the procedure drafted by the Home Owners Association Gouden Leeuw, established in Amsterdam,
- that these regulations as well as all other rules set by the Home Owners Association concerning the use of the communal areas of the building complex, will be strictly and fully adhered to,
- will also strictly and fully comply with all rules laid down by the Home Owners Association concerning the use of someone's personal apartment, unless recourse to those decisions and provisions against the undersigned would be contrary to reasonableness and fairness.

Amsterdam (*date*)

Name:

Signature: