

Vereniging van Eigenaars

Vogeldorp te Amsterdam Noord.

Huishoudelijk reglement. versie 01-concept

Inleiding

Vogeldorp is rond 1918 gebouwd als nooddorp met verschillende woningen op een ongewapende betonnen funderingsplaat. Hierdoor zijn de woningen extra kwetsbaar. Het Huishoudelijk Reglement bevat ter aanvulling op de Akte van Splitsing afspraken die helpen dit prachtige monument mooi te houden en zo lang mogelijk in stand te houden.

De bedoeling van dit huishoudelijk reglement is het bevorderen van een zo goed mogelijk leefklimaat voor alle bewoners. Wederzijds begrip vormt de basis voor een zo ver mogelijk gaande vrijheid bij het samen wonen in Vogeldorp.

Het huishoudelijk reglement kan geen inbreuk maken op rechten die zijn ontleend aan de akte van splitsing. Voor eigenaars/gebruikers blijven onverkort van toepassing de verplichtingen zoals die zijn opgenomen in de Akte van Splitsing d.d. 2 mei 2003 en bijbehorend Modelreglement 1992.

I. Definities

In dit huishoudelijk reglement wordt verstaan onder:

“**de akte**”: de akte van splitsing en het reglement van splitsing, hierna afgekort tot **AvS**;

“**het gebouw**”: het gebouw dat in de splitsing is betrokken;

“**eigenaar**”: de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij die een beperkt zakelijk (genots)recht op het appartementsrecht heeft.

“**gemeenschappelijke gedeelten**”: die gedeelten van het Dorp, die blijkens de akte niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. In het algemeen geldt dat hetgeen voor privégebruik is bestemd, ook op eigen kosten onderhouden moet worden.

“**gemeenschappelijke zaken**” : alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaren of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder privé gedeelte.

“**privé gedeelte**”: het gedeelte of de gedeelten van het gebouw dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

“**gebruiker**”: degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk (genots)recht op een appartement het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privégedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken;

“**vereniging**”: de Vereniging van Eigenaars als bedoeld in artikel 875f. 1^e lid onder e van het burgerlijk wetboek;

“**vergadering**”: de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het B.W.

“Onderscheid privé- en gemeenschappelijk eigendom”: Betreffende het onderscheid tussen privé- en gemeenschappelijk eigendom dient men zich te houden aan de akte van splitsing in appartementsrechten met het daarin opgenomen reglement en het Modelreglement.

II. Algemeen

1. Dit huishoudelijk reglement is van toepassing op eigenaar en/of gebruikers, waarbij voor de definities wordt aangesloten bij artikel 1 van het modelreglement en tevens: ‘bezoeker’ degene is, die zich ophoudt in het gebouw en/of terrein behorend bij het complex, niet zijnde een eigenaar of een gebruiker.

2. In alle gevallen waarin de akte van splitsing noch dit huishoudelijk reglement voorzien, zal het bestuur voorlopige maatregelen treffen in afwachting van een beslissing van de vergadering van eigenaars.

3. Het besluit tot het vaststellen en/of wijzigen van het huishoudelijk reglement moet worden genomen met 2/3^e van de uitgebrachte stemmen in een vergadering van eigenaars waar 2/3^e van het totaal aantal stemmen aanwezig is.

III. Vliering

4. De bestemming van de woningen betreft “wonen met vliering”. De laagbouwwoningen hebben een hoge vliering in het plafond boven de begane grond. De hoogbouwwoningen hebben een lage vliering boven het plafond van de eerste verdieping. Deze vlieringen zijn niet bedoeld als verblijfsruimte, omdat de kapconstructie en de fundering daar niet op berekend zijn.

5. Oorspronkelijk zijn de vlieringen alleen beloopbaar ter plaatse van de installaties (CV-ketel en mechanische ventilatie). Het is niet toegestaan om de vliering als verblijfs-, leefruimte in te richten bijvoorbeeld om er te wonen, slapen en/of spullen te bergen. Tevens is het niet toegestaan om veranderingen in de kapconstructie aan te brengen, zoals het aanpassen of verwijderen van balken en/of spanten. Deze maken direct onderdeel uit van de constructieve bouw van de woning.

IV. Vloerbelasting / fundering

6. Aangaande de [maximale] vloerbelasting en toelichting op de funderingsconstructie wordt verwezen naar de splitsingsakte, de bouwtekeningen van de renovatie uit 2002/2003 en het rapport van Duyts Ingenieurs van 14 juli 2020.

7. Bewoners zijn verplicht geen grote verbouwingen binnen de woning te realiseren of objecten in de woning te plaatsen die leiden tot gewijzigde belastingpatronen (denk bv aan een heel groot aquarium). Tevens wordt ontraden te hakken, te breken en/of te boren in de betonnen funderingsplaat en dient men geen graafwerkzaamheden direct naast of onder de betonplaten uit te voeren (**AvS art. 18 lid 1**). De leden wordt geadviseerd om de volgende waarden voor belastingen aan te houden:

- 150 kg/m² voor de begane grond en verdieping van de hoogbouw (hierbij volgen wij het advies van Strackee d.d. 6 januari 2003 om niet de volledige vloerbelasting uit de huidige norm aan te houden).

- Geen belasting op de vlieringen in de hoogbouw. Hierbij volgen wij de informatieboeken van de renovatie in 2002/2003 waarin is aangegeven dat deze vlieringen niet als bergingen zijn bedoeld, maar slechts als toegang tot de installaties.

- 150 kg/m² voor de begane grond van de laagbouw.

- 70 kg/m² voor de vliering in de laagbouw (zie renovatietekeningen voor wat wel en niet als berging is aangemerkt).

- Geen belasting voor de delen van de vlieringen die tijdens de renovatie als niet beloopbaar zijn aangemerkt (zie renovatietekeningen).

- Ten tijde van de renovatie zijn bij sommige woningen aangebrachte vlieringen (slaapkamers op de verdieping in de laagbouw), dakramen en vaste trappen gehandhaafd. Daar geldt nu, onder de juiste voorwaarden voor daglichttoetreding, een norm van 150 kg/m². Hierbij merken

wij op dat er geen berekeningen beschikbaar zijn dat deze belasting ook daadwerkelijk toelaatbaar is (al lijken er in de praktijk geen onveilige situaties ontstaan te zijn).

- Voor de a-typische gebouwen (de niet woningen, die nu in gebruik zijn als atelier, werkplaats of praktijkruimte) geldt een genormeerde vloerbelasting van 250 kg/m² indien deze te beschouwen zijn als kantoor of andere bedrijfsruimte. Gezien het advies van Strackee d.d. 6 januari 2003 is het hier echter ook wenselijk dat de vloerbelasting onder de 150 kg/m² blijft.

8. Het is bewoners niet toegestaan zware voorwerpen op de funderingsplaat aan de buitenzijde van de woningen te plaatsen (de halve meter beton in de tuin).

9. Het is verboden wijzingen en of verzwaringen aan het casco (fundering, wanden, vloeren en dak) van de woning aan te brengen

- geen dakramen plaatsen waar deze nog niet zaten.
- geen zware betonvloeren aanbrengen waar die nog niet zaten.
- geen vloeren, isolatie aanbrengen waar die nog niet zaten.
- geen dakopbouw plaatsen.

10. Het is verboden de nuttige vloerbelasting te verhogen.

- geen bergingen transformeren tot verblijfsruimtes.
- geen bergingruimte realiseren op de delen van de vliering die daar eerst niet voor bestemd waren.
- geen overschrijding van de geadviseerde vloerbelastingen. Wijzigingen van interieur of verbouwingen, waarbij de belasting binnen deze vloerbelastingen blijft, zijn uiteraard wel toegestaan.

V. Uniformiteit en onderhoud

11. Voorstellen tot wijzigingen moeten voorgelegd worden aan de ALV. Na goedkeuring dient een Monumentenvergunning aangevraagd te worden bij de afdeling Bouwtoezicht van het Stadsdeel Amsterdam Noord.

12. Als wordt geconstateerd dat het gebruik van de vliering of aanpassing van het casco in strijd is met deze bepalingen, dan zal dat worden voorgelegd aan de ALV, waarbij de leden besluiten wel of niet tot handhaving over te gaan.

13. De VvE onderhoudt het casco. Het is bewoners niet toegestaan om zelf onderhoud aan het casco uit te voeren.

14. Bewoners gedogen dat de nutsbedrijven in de woning(en) waterleidingen en elektriciteitsleidingen legt, onderhoudt en/of vernieuwd. Bewoners zorgen ervoor dat de betrokken instanties hun werkzaamheden kunnen uitvoeren (**AvS VII. Lid 4 blz 34**).

15. In verband met de brandveiligheid is het gebruik van open vuur niet toegestaan in of buiten de woningen.

16. Het is verboden om bomen en struiken dicht bij de funderingsplaat te plaatsen. Voor bomen geldt tevens dat bomen uit het assortiment 1_e, 2_e en 3_e grootte¹ niet zijn toegestaan. Beplanting dient niet hoger dan de dakgoot te groeien.

17. Teneinde goed onderhoud uit te kunnen voeren is het verboden om planten tegen de gevels te laten groeien en/of objecten aan of door de gevels te plaatsen (bijvoorbeeld airco's, warmtepompen, luiken, etc).

18. Het is bewoners niet toegestaan de buitenzijde zelf te schilderen en/of de in de splitsingsakte voorgeschreven kleurstelling te wijzigen. Tevens is het niet toegestaan het metselwerk aan de buitenzijde van de woningen, de bestrating en/of het western red cedar hout van de uitbouwen en bergingen te schilderen (**AvS VII. Lid 2.a blz 32**).

¹ 1e grootte A: hoger dan 20m, 1e grootte B: tussen 12m en 20m, 2e grootte: tussen 6m en 12m, 3e grootte: tussen 3 en 6m.

19. Het is verboden om zonder toestemming van de ALV en gemeente televisie en/of schotelantennes, antennes voor radioamateurs/hobbymatig gebruik en zenders ten behoeve van mobiele communicatie aan de woning te plaatsen **(AvS art. 13 lid 2)**.
20. Het is niet toegestaan rolluiken aan te brengen en ook geen luiken voor of naast de ramen **(AvS VII. Lid 2.i blz 33)**.
21. Het is bewoners uitsluitend toegestaan voor de ramen zonneschermen aan te brengen waarvan de kleur van het doek (gestreept) oker of ecru bedraagt **(AvS VII. Lid 2.n blz 33)**.
22. Zowel privé als gemeenschappelijke tuinen en de onderdoorgangen bij de poortwoningen mogen niet als opslagplaats gebruikt worden of voor de stalling van grote objecten zoals aanhangers, scooters, Canta's, Biro's en/of motoren.
23. Het is niet toegestaan om de bestaande bergingen en/of uitbouwen in de tuin te vergroten of nieuwe bergingen/schuren/buitenkasten et cetera toe te voegen. Ook is het niet toegestaan om aan- of bijbouwsels toe te voegen **(AvS VII. Lid 2.k blz 33)**.
24. Aan de voorkant van de woningen mogen geen erfafscheidingen worden aangebracht anders dan in het woonomgevingsplan van De Nijl uit 2001 zijn opgenomen, ook niet in of naast de groen blijvende Liguster hagen. De Ligusterhagen in de voortuinen mogen niet verwijderd worden en worden onderhouden door de VvE. De erfafscheidingen in de achtertuinen mogen niet hoger zijn dan tachtig (80) centimeter **(AvS VII. Lid 2.m blz 33)**.
25. Het is niet toegestaan privé en/of gemeenschappelijke tuinen te gebruiken als parkeerplaats, tenzij er een medische reden is en goedkeuring van de gemeente (XXXvergunning) en van de ALV.
26. Het is bewoners niet toegestaan de oorspronkelijk aan de achterzijde van de gevel aangebrachte verlichting te verwijderen of te vervangen door andere verlichting. De beheerder kan lampen vervangen door hetzelfde type (Hogro, PLS 9 Watt, kleur wit). **(AvS VII. Lid 2.o blz 33)**.
27. Het is niet toegestaan om beveiligingscamera's aan de buitenzijde van het casco te bevestigen. Het is wel toegestaan om beveiligingscamera's achter het raam te plaatsen gericht op de buitenruimte.
28. De woningen in Vogeldorp hebben een woonbestemming. Toeristische en/of short stay Verhuur - bijvoorbeeld via AirBnB - is daarom niet toegestaan in Vogeldorp, ook niet binnen de regels van de gemeente Amsterdam. Bij overtreding kan de ALV besluiten een boete op te leggen. Deze bepaling geldt zowel voor eigenaren als voor huurders.
29. Eigenaren mogen hun woning wel voor langere tijd verhuren aan een huishouden dat er gaat wonen, mits dit niet in strijd is met gemeentelijk beleid zoals een zelfbewoningsplicht. Als norm geldt een duur van minimaal 6 maanden. Eigenaren zijn in dat geval verplicht om de huurder een gebruikersverklaring te laten tekenen. Die is te downloaden op Twinq of op te vragen bij de VvE-beheerder. Huurders van De Key dienen hun huurcontract en/of De Key te raadplegen of langdurige verhuur dan wel onderhuur van hun woning is toegestaan.
30. Het houden van huisdieren is in beperkte mate toegestaan en de eigenaar moet zich inspannen om overlast voor omwonenden te voorkomen en te beperken. Het is niet toegestaan om dieren te fokken **(AvS art. 17 lid 4)**.
31. Het is verboden om beroepen of bedrijfsmatige activiteiten op het gebied van erotiek uit te oefenen, een nachtclub, café of horecabedrijf te hebben, dan wel de gelegenheid te bieden tot het handelen in en het vervaardigen van drugs en het beoefenen van gok- en/of kansspelen **(AvS art. 17 lid 4)**.

32. Het is verboden brandgevaarlijke en/of explosieve stoffen op te slaan of doen opslaan **(AvS art. 17 lid 4)**.

33. De gemeenschappelijke binnentuinen zijn voor gemeenschappelijk gebruik. Het is niet toegestaan om ruimte min of meer toe te eigenen, bijvoorbeeld via planten, terrassen, hekken, overkappingen, veel en/of grote tuinmeubelen, et cetera.

34. Het is niet toegestaan om objecten in de gemeenschappelijke binnentuinen vast in de grond te plaatsen, zoals schommels, trampolines, speelgoedhuisjes, vaste plantenbakken, et cetera. Alles dient makkelijk verplaatsbaar te zijn.

35. Speeltoestellen voor kinderen zoals tuinhuisjes, zwembaden, glijbanen, et cetera dienen een tijdelijk karakter te hebben en opgeruimd te worden als ze niet meer gebruikt worden, bijvoorbeeld als de hitte is verdwenen of in de herfst en winter.

36. De bouwstijl maakt dat de woningen in Vogeldorp gehorig zijn. Probeer normale leefgeluiden van elkaar te accepteren. Informeer elkaar over (incidentele) herrie bijvoorbeeld als u gaat klussen of een feestje geeft, hierdoor zal de ergernis minder groot zijn. Als u een muziekinstrument bespeelt, maak dan afspraken met uw burens op welke tijden u dat wel en niet doet. Als u overlast ervaart, ga dan eerst rustig in gesprek met elkaar. Komt u er niet uit, dan kunt u ook de wijkbeheerder inschakelen.

37. Vogeldorp is via de splitsingsakte verplicht om een wijkbeheerder in te huren. De wijkbeheerder ziet toe op de handhaving van de bepalingen in dit huishoudelijk reglement. Bewoners volgen de aanwijzingen van de wijkbeheerder op.

VI. Boetebepaling

38. Bij overtreding of niet-nakoming van voormelde regels zoals opgenomen in dit HHR, hetzij door eigenaar of gebruiker, zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen, en hem/haar wijzen op de overtreding of niet nakoming.

39. Indien betrokkenen binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur een boete opleggen van ten hoogste 2/10^e promille van de verzekerde opstalwaarde² zoals vermeld in de polis van de vereniging.

40. Eigenaren en gebruikers zijn verantwoordelijk voor het juiste gebruik van de privé gedeelten

Vastgesteld op de ledenvergadering d.d.

Voorzitter:

Secretaris:

.....

.....

² In 2019 bedroeg de taxatiewaarde/herbouwwaarde van Vogeldorp € 40.400.000,00.