

Beste bewoners & eigenaren van de Maasdam,

Als bestuur van uw VVE vonden we het een goed idee om u een nieuwsbrief als deze gaan te sturen.

Zo kunnen wij actuele zaken met u delen, maar u ook op de hoogte houden van wat er in, aan en rondom onze Maasdam speelt, uitgevoerd gaat worden of al uitgevoerd is.

Deze eerste nieuwsbrief is een proef, voorlopig alleen in het Nederlands, ook op www.vvemaasdam.nl te lezen. En zal naar behoefte verschijnen.

Uw commentaar, bijdragen en opmerkingen zijn uiteraard welkom bij bestuur@vvemaasdam.nl.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Het Huishoudelijk Reglement is niet het meest sexy onderwerp, maar wel een belangrijk instrument om ons mooie gebouw mooi en leefbaar te houden. Het gaat immers over de gedragsregels waar we ons als bewoners en eigenaren aan moeten houden. Dat die regels aan moeten (blijven) sluiten op maatschappelijke ontwikkelingen zal duidelijk zijn.

Daarom vinden wij als bestuur dat het Reglement eens grondig onder de loupe genomen moet worden. De huidige versie is namelijk niet meer van deze tijd.

Op korte termijn wil het bestuur een ad-hoc commissie instellen die zich met dit onderwerp bezig zal gaan houden. Zodat er voor de komende ledenvergadering een nieuwe versie aan de orde gesteld kan worden.

Voor die commissie heeft uw medebewoner Bob Springvloed zich al beschikbaar gesteld. Het bestuur zoekt naast hem nog enkele vrijwilligers die zich met het reglement bezig willen houden.

Vanzelfsprekend is het bestuur ook benieuwd naar uw ideeën of zaken die u in het huidige reglement veranderd of toegevoegd wil zien. Ook daarom kunt u het huidige reglement in de bijlage nalezen.

De opzet is om het nieuwe reglement nog op de komende ledenvergadering (1 februari 2016) te presenteren. Daarom zien wij uw eventuele aanmelding als commissielid, maar ook uw reacties of aanvullingen graag spoedig, maar **uiterlijk 20 oktober** tegemoet.



BIJ DE KONIJNEN AF

Als “onze” schattige konijntjes ook van brons waren geweest hadden het er nu veel minder geweest. Het aantal dat inmiddels het grasveld tussen de Maasdam en Statendam bevolkt is een punt van zorg, niet alleen vanwege hun gangenstelsels en kale plekken, maar ook om de onhygiënische toestand van de ladingen keutels in het gras. Samen met het bestuur van VVE Statendam is actie ondernomen. En is ons beloofd dat de konijnen na 15 oktober weggevangen zullen worden. Dit i.v.m. de jachtwet!

Onze konijntjes zullen levend in de duinen van Oostvoorne worden uitgezet.

UITBREIDING BESTUUR

Het bestuur blijft op zoek naar (twee) nieuwe leden. Gezien de omvang en complexe problematiek is zo'n uitbreiding geen overbodige luxe. Maar reden om hier nog eens dringend een beroep op u te doen. Uiteraard kunt u met een van ons persoonlijk contact opnemen, danwel via secretaris@vvemaasdam.nl.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

De Vereniging van Eigenaren vertegenwoordigt 102 woningen met berging, 1 kantoor-bedrijfsruimte en 58 garage-parkeerplaatsen; totaal 161 appartementsrechten. In het appartementsgebouw bevinden zich eigenaren en gebruikers.

Artikel 1 Definities

In dit huishoudelijk reglement wordt verstaan onder:

- 1.1 De Vereniging: De Vereniging van Eigenaren "Maasdam".
- 1.2 Het Gebouw: Het appartementsgebouw "Maasdam", gelegen aan de Helmersstraat te Rotterdam, kadastraal bekend als Q nummer 5901.
- 1.3. De Vergadering: De algemene ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren.
- 1.4. Het Bestuur: Het bestuur van de Vereniging

Artikel 2 Doel van de Vereniging

Het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren, en wel met name het beheer van het gebouw alsmede de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.

Artikel 3 Het huishoudelijk reglement

Het huishoudelijk reglement is vastgesteld ingevolge artikel 44 van het reglement van splitsing, dat opgenomen is in de notariële splitsingsakte van het Gebouw ter regeling van:

1. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken;
2. het gebruik van de privé gedeelten;
3. de orde van de Vergadering en
4. al hetgeen naar het oordeel van de Vereniging regeling behoeft, voor zover dit met reeds in het reglement van splitsing is geregeld.

De regels bedoeld in art 5:128 van het Burgerlijk Wetboek zijn in het huishoudelijk reglement opgenomen en maken daar deel van uit. Bepalingen in het huishoudelijk reglement die in strijd zijn met de wet of het reglement van splitsing worden voor niet geschreven gehouden.

Eigenaren en/of gebruikers van appartementsrechten worden geacht het huishoudelijk reglement te kennen en zich daaraan te onderwerpen.

Artikel 4 De vergadering van Eigenaren

De voorzitter is belast met de leiding van de Vergadering. Bij haar/zijn afwezigheid voorziet de vice-voorzitter of enig ander bestuurslid in de leiding.

De vergadering vindt plaats tenminste eenmaal per jaar vóór 1 juli te Rotterdam. Tijdens de jaarlijkse vergadering zijn het jaarverslag, de exploitatierekening, de begroting en het reservefonds (voor groot onderhoud) vaste punten op de agenda. De hoogte van de maandelijks bijdrage voor onderhoud en servicekosten wordt tevens voor een jaar bepaald. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur of de voorzitter van de Vergadering dit nodig acht, als-

mede indien een aantal leden, dat tenminste 10% van het totaal aantal stemmen (= ca. 1160 stemmen) kan uitbrengen, dit schriftelijk verzoekt aan het bestuur.

Artikel 5 Overtredingen

Bij overtreding van een bepaling van de wet, het reglement van splitsing en/of het huishoudelijk reglement door een eigenaar c.q. gebruiker, kan artikel 29 van het reglement van splitsing worden toegepast. De overtreder zal dan een schriftelijke waarschuwing ontvangen. Indien de overtreder geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan aan hem een boete worden opgelegd.

Voor alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement of het reglement van splitsing niet voorziet beslist de Vergadering.

Artikel 6 Parkeergarage

1. De parkeergarage dient uitsluitend gebruikt te worden voor het binnen het eigen parkeervak stallen van motorrijtuigen in de zin van artikel 1 sub c van de Wegenverkeerswet 1994. Het plaatsen van fietsen in de parkeergarage is verboden.
2. Auto's met een LPG-installatie mogen alleen in de parkeergarage gestald worden indien zij een keuringscertificaat hebben van een erkende instantie. Aan de LPG-installatie mag niet in de garage worden "gesleuteld".
3. De garage mag niet als werkplaats worden gebruikt.
4. Het is niet toegestaan auto's te wassen in de garage.
5. Bij verlies van een zender t.b.v. de toegang van de parkeergarage dient de beheerder zo spoedig mogelijk te worden geïnformeerd. De hieruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van de eigenaar/gebruiker.

Artikel 7 Overlast

1. Eigenaars en/of gebruikers zijn gehouden zorg te dragen voor de rust in het Gebouw en voorts niet storend gebruik te maken van geluidsapparatuur en muziekinstrumenten. Ter bevordering daarvan is het niet toegestaan werkzaamheden te verrichten die door geluid of trillingen overlast kunnen veroorzaken (zoals boren, timmeren, zagen e.d.) op maandag t/m zaterdag tussen 22.00 en 08.00 uur en op zondag de gehele dag.
2. Het is niet de bedoeling algemene ruimten als speelplaats te gebruiken.
3. Het is niet toegestaan fietsen, bromfietsen, autopeds, speelgoed, schilderijen, planten, vuilniszakken of enig ander voorwerp in de algemene ruimten te plaatsen.
4. Het is niet toegestaan ongewenst materiaal, afkomstig uit brievenbussen, te deponeren in de entreehal, traphuizen of corridors.

5. Eigenaren en/of gebruikers dienen er zorg voor te dragen dat huisdieren op geen enkele wijze overlast bezorgen aan medebewoners. In de algemene ruimten mogen huisdieren alleen onder begeleiding en aangelijnd aanwezig zijn.
6. Het is verboden om in de algemene ruimten te roken.
7. Het is niet toegestaan het toilet of enig andere afvoer te gebruiken voor het lozen van stoffen of materialen, die verstoppen en/of verontreinigen kunnen veroorzaken.
8. Bij het toepassen van vloerbedekking in de woning dient het gestelde in artikel 8 van dit reglement in acht te worden genomen.
9. Indien een eigenaar en/of gebruiker overlast ondervindt tengevolge van een van bovengenoemde punten, dan wendt hij/zij zich tot de veroorzaker van deze overlast en treedt met deze in overleg teneinde over maatregelen ter reductie van deze overlast overeenstemming te bereiken. Indien de veroorzaker weigert te overleggen en/of maatregelen te nemen dan wendt de klagende eigenaar en/of gebruiker zich tot het Bestuur met het verzoek tot bemiddeling. In dit laatste geval wordt aantoonbare overlast beoordeeld door het Bestuur en/of een ad-hoc commissie van minimaal drie bewoners van drie appartementen waarvan de 'klager' en de vermeende veroorzaker van de overlast geen deelnemers zijn. Indien bewoners van meerdere appartementen klachten hebben over een bepaald appartement, is overlast in principe aangetoond.

Artikel 8 Vloerbedekking

De Vereniging staat toepassing van vloerbedekking toe onder de volgende voorwaarden:

1. Bij toepassing van vloerbedekking in de woning dient de isolatie-index voor contactgeluid tussen de ruimte waarin deze vloerafwerking wordt aangebracht en de aangrenzende woning(en) te voldoen aan Ico tenminste + 10 dB, volgens NEN 5077, 1991.
2. Indien het toepassen van vloerbedekking, ondanks gegeven garantie, achteraf aantoonbare overlast blijft veroorzaken, dient de veroorzaker van de overlast onverwijld maatregelen te nemen zoals de Vergadering of het Bestuur die formuleert, teneinde verdere overlast te voorkomen. De hieruit voortvloeiende kosten zijn voor rekening van de veroorzaker van de overlast.
3. Rapporten over geluidsmetingen zijn niet zonder meer het criterium.
4. Artikel 17 lid 5 van het reglement van splitsing is eveneens van toepassing.

Artikel 9 Bevuiling

Eigenaren en/of gebruikers zijn gehouden zorg te dragen voor orde en netheid in en om het gebouw. Zij dienen het bevuilen of het doen bevuilen van gemeenschappelijke ruimten te vermijden. Indien dit toch gebeurt, dienen de verantwoordelijken voor reiniging zorg te dragen. Blijft dit achterwege dan kan het Bestuur hiertoe aan derden opdracht geven en de hieraan verbonden kosten bij de nalatige eigenaren en/of gebruikers in rekening brengen.

Artikel 10 Apparatuur ten algemene dienste

Het is eigenaren en/of gebruikers verboden apparatuur ten algemene dienste eigenmachtig in of uit te schakelen.

Eventuele storingen dienen aan het Bestuur te worden doorgegeven. De kosten voor het verhelpen van storingen ontstaan door eigenmachtig optreden worden aan de veroorzaker in rekening gebracht.

Artikel 11 Daken

Het is niet toegestaan op de daken te lopen. Deze zijn slechts toegankelijk met toestemming van het Bestuur en slechts voor onderhoud en inspectie.

Artikel 12 Schade aan gemeenschappelijk eigendom

Alle schade en kosten, voortvloeiende uit het niet naleven van enige bepaling van het reglement van splitsing dan wel het huishoudelijk reglement, zijn voor rekening van de in overtreding zijnde eigenaar en/of gebruiker, terwijl na een eerste sommatie tot herstel het Bestuur gemachtigd is de door de eigenaar en/of gebruiker veroorzaakte schade te (doen) herstellen voor rekening van de in gebreke zijnde eigenaar en/of gebruiker.

Artikel 13 Schademelding

Indien gebreken of schade aan het gebouw geconstateerd worden, dienen deze zo spoedig mogelijk te worden gemeld bij het Bestuur.

Artikel 14 Naambordjes

Het aanbrengen van uniforme naambordjes bij het bellentableau, de brievenbussen en de toegangsdeuren tot de woningen geschiedt in opdracht van het Bestuur. De hiermee gepaard gaande kosten worden aan de eigenaren en/of gebruikers in rekening gebracht. Vanuit de splitsingsakte rust op eigenaars onder meer de verplichtingen, aan te geven dat hun eigendom is verhuurd. Zij kunnen dit aangeven door een schriftelijk bericht te deponeren op nummer 9, waarna van de zijde van het bestuur actie zal worden ondernomen. Onder andere zal een naamplaatje met de naam van de verhuurder op kosten van de eigenaar worden vervaardigd en aangebracht. Daarbuiten zullen de verplichtingen vanuit de splitsingsakte in samenspraak met de eigenaar worden uitgevoerd.

Artikel 15 Gevaarlijke stoffen

Het is verboden in de appartementen, berg ruimten en in de parkeergarage, behalve voor normaal huishoudelijk gebruik, brandbare, explosieve en/of giftige stoffen op te slaan. Niet toegestaan is om door open vuren zoals vuurkorven, houtskool barbecues en dergelijke open vuren, op de terrassen en balkons te doen plaats hebben. Uitzondering hierop vormen gas- en elektrische barbecues.

Artikel 16 Uiterlijke veranderingen

1. Het is de Vereniging, dan wel eigenaren en/of gebruikers afzonderlijk, toegestaan om buitenshuis een (schotel-)antenne te hebben, mits deze op de vloer van het balkon c.q. terras wordt geplaatst en niet boven het balkonhekwerk uitkomt.
2. Het is niet toegestaan op de balkons c.q. terrassen berg ruimten, andere getimmerten en/of opstallen aan te brengen.
3. Voor de plaatsing van buitenzonwering, rolluiken, vlaggenstokken e.d. dienen eigenaren en/of gebruikers de instruc-

- ties van de Vergadering op te volgen.
4. Het aan de buitenzijde van privé en/of gemeenschappelijke gedeelten aanbrengen van plantenbakken, reclameaanduidingen, uithangborden, spandoeken, affiches e.d. is niet toegestaan.
 5. Het is niet toegestaan om deurmatten voor de toegangsdeur van de woning te plaatsen.

Artikel 17 Wasgoed e.d.

Wasgoed e.d. dat buiten te drogen wordt gehangen moet op droogrekken die niet hoger zijn dan het balkonhek, zo dicht mogelijk bij de schuifpui geplaatst worden.

Artikel 18 Huisvuilcontainers

Huisvuil- en overige afvalcontainers mogen uitsluitend worden gebruikt waarvoor ze bedoeld zijn. Indien een eigenaar en/of gebruiker de ruimte nabij de container heeft bevuild, is artikel 9 van het huishoudelijk reglement van toepassing.

Artikel 19 Water en elektriciteit

Water en elektriciteit t.b.v. de algemene voorzieningen mogen niet voor privé doeleinden worden gebruikt.

Artikel 20 Wasmachines en vaatwassers

Wasmachines en vaatwassers moeten zijn voorzien van een waterslot, opdat bij mankementen de schade door wateroverlast beperkt blijft.

Artikel 21 Airconditioning

M.u.v. de in de splitsingsakte genoemde appartementen, moet iedereen die een airconditioning wil, uitdrukkelijk toestemming hebben van de algemene ledenvergadering.

Artikel 22 Veiligheid

1. De via de daken lopende vluchtweg is uitsluitend voor dit doel voorbehouden.
2. De buitendeur mag vanuit de appartementen slechts worden geopend voor eigen bezoekers.
3. Bewoners dienen bij het betreden of verlaten van het Gebouw geen onbekende bezoekers binnen te laten.
4. Kooplieden, venters, vertegenwoordigers van allerlei artikelen, colporteurs en collectanten dienen geen toegang tot het Gebouw te krijgen.
5. Eigenaren en/of gebruikers van de parkeergarage dienen erop toe te zien dat bij aankomst of vertrek geen onbevoegden de garage betreden.
6. Het Bestuur draagt zorg voor aanduidingen bij voordeuren en garagedeuren, waaruit het voor onbevoegden duidelijk moet zijn dat hun aanwezigheid in het Gebouw in strijd is met het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 23 Geschillen

Indien ten aanzien van het bepaalde in dit huishoudelijk reglement door het bestuur een beslissing is genomen, en deze beslissing mondeling aan een eigenaar en/of gebruiker is medegedeeld, kan deze eigenaar en/of gebruiker verlangen dat de beslissing haar/hem binnen vijf dagen schriftelijk wordt bevestigd.

Binnen een maand na de datum van de schriftelijke bevestiging kan de betrokkene in beroep gaan bij de Vergadering door middel van een aangetekend schrijven aan het bestuur.

Het beroep wordt dan op de eerstkomende Vergadering behandeld. De daarop genomen beslissing is voor het bestuur en de eigenaar en/of gebruiker bindend.

Artikel 24 Communicatie met het bestuur

Van alle belangrijke ontwikkelingen, de Vereniging aangaande, worden de eigenaren en/of gebruikers zo spoedig mogelijk op de hoogte gesteld.

Vragen en/of suggesties m.b.t. het huishoudelijk reglement dienen schriftelijk te worden ingediend in de brievenbus van de bestuursruimte. De eigenaar en/of gebruiker ontvangt hiervan binnen drie werkdagen een ontvangstbevestiging. Zaken met een spoedeisend karakter zullen met voorrang worden behandeld.

Artikel 25 Eigendomsoverdracht

Eigenaars melden zo spoedig mogelijk dat bekend is, doch uiterlijk 3 maanden voor de geplande datum van eigendomsoverdracht, dat zij hun eigendom (appartement(en) en/of parkeerplaats(en) gaan overdragen. Tevens geven zij aan wie de beoogde nieuwe eigenaar zal zijn. Deze melding vindt schriftelijk plaats middels een bericht te deponeren op nummer 9.

Dit huishoudelijk reglement treedt in werking op de dag nadat dit door de algemene vergadering van eigenaren is aangenomen.

Aldus vastgesteld in de ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren "Maasdam" aan de Helmersstraat te Rotterdam, d.d. 22 april 1998 en gewijzigd d.d. 26 mei 1999 en d.d. 25 april 2000 en d.d. 19 juni 2008.