

# HUURDERS-/GEBRUIKERS- REGLEMENT

versie 10 zoals vastgesteld te Rotterdam op de ledenvergadering d.d. 28 oktober 2009  
*deze versie vervangt alle voorgaande versies*



Vereniging van Eigenaren  
Mathenesserdijk 328-346 Rotterdam





# Huurders-/gebruikersreglement

Vereniging van Eigenaren  
Mathenesserdijk 328 t/m 346 Rotterdam

## INHOUDSOPGAVE

BEGRIPSBEPALINGEN .....	3
INLEIDING .....	4
ARTIKEL 1: gebruik en inschrijving GBA .....	4
ARTIKEL 2: verzekeringen.....	4
ARTIKEL 3: onderhoud en beheer .....	4
ARTIKEL 4: schade en herstel.....	5
ARTIKEL 5: veiligheid .....	5
ARTIKEL 6: openbare orde / overlast .....	5
ARTIKEL 7: (huis)dieren, hygiëne en afval .....	5
ARTIKEL 8: onderhoud tuin .....	6
ARTIKEL 9: groenvoorzieningen / leefomgeving .....	6
ARTIKEL 10: ballotage.....	6
ARTIKEL 11: waarschuwing en boete .....	6
ARTIKEL 12: bewonersoverleg.....	6
ARTIKEL 13: ondertekening en bewaring.....	7
BIJLAGE 1: specifieke ge- en verbodsbepalingen.....	8



## BEGRIPSBEPALINGEN

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB)	voorheen "Koninklijke Notariële Broederschap" geheten, een vereniging van beroepsgenoten, in dit geval (kandidaat-)notarissen; de KNB bevordert een kwalitatief hoogwaardige, toegankelijke dienstverlening van het Nederlandse notariaat
eigenaar	de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft *
gemeenschappelijke ruimten	die gedeelten van het gebouw alsmede de daarbij behorende grond die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt
gemeenschappelijke zaken	alle zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voorzover niet vallende onder 'gemeenschappelijke ruimten' *
gebruiker	degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privégedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken *
huurder	degene die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privégedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken tegen betaling van huur
vereniging	de vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 876 van het Burgerlijk Wetboek *
vergadering	de vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 876b van het Burgerlijk Wetboek *
zelfstandige woning	een woning die een eigen toegang heeft en waarin de wezenlijke voorzieningen, zoals een was- en kookgelegenheid en een toilet, niet met bewoners van andere woonruimten hoeven te worden gedeeld
onderhuur	de verhuur van (een deel van) het gehuurde aan een andere huurder
overtreding	het zich niet houden aan een gebod of verbod zoals overtredingen van een der bepalingen van de wet, van het reglement (van splitsing van eigendom) of van het huishoudelijk en andere reglementen
website	de pagina op het Internet van onze Vereniging van Eigenaren, <a href="http://www.vve-mathenesserdijk.nl">www.vve-mathenesserdijk.nl</a>

\* citaat uit het 'Reglement van Splitsing van Eigendom' van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, voorheen Koninklijke Notariële Broederschap, versie februari 1973



## INLEIDING

Ondergetekenden verklaren zich te houden aan dit Huurders-/gebruikersreglement, hetgeen een afgeleide is van het Huishoudelijk Reglement als bedoeld in de artikelen 4, 20 en 28 van het "Reglement van Splitsing van Eigendom" van de Koninklijke Notariële Broederschap d.d. februari 1973 horende bij de "Notariële Akte van Splitsing" van de "Vereniging van Eigenaars Mathenesserdijk 328/346 te Rotterdam" (hierna te noemen 'de Vereniging') d.d. 29 april 1977 jo. de wijzigingsakte d.d. 27 november 2008. Indien de eigenaar een (deel van het) het appartement verhuurt / in gebruik geeft dient hij er zorg voor te dragen dat diens huurder / gebruiker zich houdt aan het in dit Huurders-/gebruikersreglement gestelde alsmede aan het hieraan ten grondslag liggende Huishoudelijk Reglement.

Zowel dit Huurders-/gebruikersreglement als het Huishoudelijk Reglement zijn opvraagbaar bij de Vereniging en inzichtelijk/printbaar via de website.

In artikel 20 lid 1 van het "Reglement van Splitsing van Eigendom" van de Koninklijke Notariële Broederschap d.d. februari 1973 wordt verwezen naar artikel 876c van het Burgerlijk Wetboek. Inmiddels geldt hier artikel 128, boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

## ARTIKEL 1: gebruik en inschrijving GBA

- 1.1 Het appartement is uitsluitend bestemd als woonruimte/eigen werkruimte en dient in beginsel een zelfstandige woning te blijven. Huurder / gebruiker is dan ook verplicht het appartement en de gemeenschappelijke ruimten fatsoenlijk als woonruimte/eigen werkruimte te (doen) gebruiken.
- 1.2 Het staat de huurder / gebruiker niet vrij er zonder uitdrukkelijke toestemming van de eigenaar en de Vereniging een andere bestemming aan te geven. Het is huurder / gebruiker verboden het appartement in onderhuur te verhuren / in gebruik te geven zonder de daarvoor vereiste uitdrukkelijke toestemming / vergunningen van gemeentewege, eigenaar en de Vereniging.
- 1.3 Huurder / gebruiker is verplicht bij huur / ingebruikname zorg te dragen voor inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie (GBA) van de gemeente Rotterdam.

## ARTIKEL 2: verzekeringen

- 2.1 De Vereniging heeft een gezamenlijke opstalverzekering, WA-verzekering en bestuurlijke aansprakelijkheidsverzekering afgesloten.
- 2.2 Met betrekking tot alle glasruiten aan buitenzijde van het appartement geldt dat de Vereniging géén glasverzekering heeft afgesloten. Reparatie van glasschade komt voor rekening van huurder / gebruiker indien door nalatigheid of ander eigen toedoen ruiten breken en/of scheuren.

## ARTIKEL 3: onderhoud en beheer

- 3.1 Het is huurder / gebruiker verboden veranderingen te verrichten of aan te brengen aan de binnenzijde van het appartement voor zover dit onder verantwoordelijkheid van de eigenaar en de Vereniging valt. Voor specifieke ge- en verbodsbepalingen zie **bijlage 1**.
- 3.2 Huurder / gebruiker is verplicht het uitvoeren van reparaties en onderhoudswerkzaamheden uit hoofde van de eigenaar dan wel de Vereniging ten behoeve van het appartement of van het aangrenzende perceel of perceelgedeelte toe te staan en zonodig de ruimten waar moet worden gewerkt te ontruimen.
- 3.3 Het is huurder / gebruiker verboden enigerlei verandering in / aan het appartement dan wel in / aan de daartoe behorende infrastructuur aan te (doen) brengen -bijv. door verbouwings-, sloop- dan wel verfraaiingswerkzaamheden- waardoor de bouwkundige constructie van het appartement in gevaar zou worden gebracht dan wel waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. Voor specifieke ge- en verbodsbepalingen zie **bijlage 1**.
- 3.4 Huurder / gebruiker is verplicht het appartement voortdurend in goede staat van onderhoud te houden en tijdig zorg te dragen voor uitvoering van onderhoud/herstellingen ongeacht de oorzaak waardoor reparaties noodzakelijk zijn geworden. Voor specifieke ge- en verbodsbepalingen zie **bijlage 1**.



**ARTIKEL 4: schade en herstel**

- 4.1 Alle schade aan/in het appartement, in/aan/op het perceel waarin het appartement zich bevindt, in/aan de gemeenschappelijke ruimten / zaken, of aan de eigendommen van derden, ontstaan door schuld of nalatigheid van huurder / gebruiker of voortvloeiende uit werkzaamheden voor huurder / gebruiker verricht (waaronder begrepen die bij het betrekken / verlaten van het appartement dan wel bij de aanleg of verwijdering van de infrastructuur) zijn voor rekening van huurder / gebruiker.
- 4.2 Huurder / gebruiker is verplicht eigenaar tijdig schriftelijk op de hoogte te brengen als aan het appartement of gemeenschappelijke ruimten/zaken schade is ontstaan / dreigt te ontstaan. Hier wordt schade bedoeld waardoor de bouwkundige constructie van het appartement in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.
- 4.3 Huurder / gebruiker is verplicht op verzoek van de Vereniging deze in de gelegenheid te stellen het appartement bij (vermoedelijke) nalatigheid in- dan wel extern te bezichtigen, te inspecteren en maatregelen te nemen ter voorkoming van (verdere) schade. Hier wordt schade bedoeld waardoor de bouwkundige constructie van het appartement in gevaar zou worden gebracht of waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden.
- 4.4 Eigenaar is gerechtigd om, indien huurder / gebruiker zijn reglementair vastgelegde verplichtingen niet naleeft en na voorafgaande ingebrekestelling m.b.t. de aansprakelijkheid (aanmaning), de naar zijn oordeel noodzakelijke werkzaamheden uit te (doen) voeren om schade te herstellen / voorkomen en de kosten op huurder / gebruiker te verhalen (o.a. kosten verband houdende met ontruimings- dan wel herstelwerkzaamheden).

**ARTIKEL 5: veiligheid**

- 5.1 Het is huurder / gebruiker verboden gevaar op te leveren voor medebewoners / omwonenden. Voor specifieke ge- en verbodsbepalingen zie **bijlage 1**.
- 5.2 Indien een onverhoopte ramp of andere gebeurtenis plaatsvindt waarbij volgens dit reglement of vanuit andere (morele) overwegingen u de eigenaar hiervan in kennis moet stellen of wilt stellen en deze niet bereikbaar is, kunt u zich wenden tot het bestuur na inschakeling van eventueel noodzakelijke instanties (alarmnummer 112).

**ARTIKEL 6: openbare orde / overlast**

Het is huurder / gebruiker verboden:

- 6.1 voor omwonenden of medebewoners (geluids)overlast of andere (structurele) hinder te veroorzaken; tijdelijke geluidshinder bij geluidsveroorzakende werkzaamheden als boren en timmeren etc. is niet toegestaan tussen 22.00 en 06.00 uur tenzij reparatie noodzakelijk is ter voorkoming van gevaar en/of ongemak voor derden en/of schade;
- 6.2 motoren, werktuigen, gereedschap e.d., welke door geluid, trilling of stank overlast kunnen veroorzaken, in het appartement of de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken of te repareren;
- 6.3 prostitutie bij of in het appartement te (doen) bedrijven;
- 6.4 discriminerend en/of racistisch getint (propaganda)materiaal dan wel ander aanstootgevend (beeld)materiaal zichtbaar aan te brengen of op te hangen;
- 6.5 in, aan of bij het appartement of op het balkon gewassen te houden of installaties in te (doen) richten of te (doen) gebruiken in strijd met de wet verdovende middelen ('Opiumwet').

**ARTIKEL 7: (huis)dieren, hygiëne en afval**

Het is huurder / gebruiker verboden:

- 7.1 in het appartement (huis)dieren te houden die aan derden ongerief veroorzaken;
- 7.2 vanaf balkons, uit ramen dan wel aan de straatzijde vogels te voederen of te houden;
- 7.3 op de balkons of in het portiek huisafval op te slaan / te bewaren;
- 7.4 afval of andere voorwerpen naar buiten / beneden, op straat dan wel in het water te werpen;
- 7.5 afval te lozen (via de pompput van de Vereniging) op het riool dat verstoppingen kan veroorzaken zoals (frituur)vet / olie, specie-/cementresten, textiel, verfresten etc.



**ARTIKEL 8: onderhoud tuin**

Huurder / gebruiker verplicht zich tot het goed onderhouden van de hem eventueel toebehorende tuin. Onder goed onderhoud wordt o.a. verstaan:

- de tuin fatsoenlijk houden (niet langdurig grofvuil of huisvuil opslaan, geen bodemverontreiniging)
- het niet plaatsen van voorwerpen dan wel constructies (panelen, schotelantennes etc.) die het (uit)zicht van omwonenden onevenredig beperken dan wel belemmeren
- het niet aanplanten / aanhouden van - evt. overlast veroorzakende - hoge bomen/struiken of op enigerlei wijze schadelijke (klim)planten (zie ook "Reglement van Splitsing van Eigendom" artikel 15)
- het onderhouden (o.a. tijdig rooien / snoeien) van gewassen en/of bomen
- het respecteren van de integriteit van de kademuur (o.a. niets aan bevestigen of vastmaken, geen boten aanleggen, anders dan tijdelijk volgens de wettelijke regelgeving)
- geen graafwerkzaamheden uitvoeren binnen 1 meter afstand vanaf de betonnen vloer i.v.m. de riolering

**ARTIKEL 9: groenvoorzieningen / leefomgeving**

- 9.1 Huurder / gebruiker draagt een gemeenschappelijke verantwoordelijkheid m.b.t. de groenvoorzieningen. Dit houdt onder meer in dat huurder / gebruiker actief toezicht houdt op de groenvoorzieningen en indien nodig de eigenaar dan wel Vereniging tijdig op de hoogte stelt bij eventuele vernielingen.
- 9.2 Huurder / gebruiker is verplicht de groenvoorzieningen aan de voorzijde / zijkanten van het huizenblok te respecteren; dit houdt in geen honden uitlaten, zwerfvuil of huisraad e.d. achterlaten, vernielingen aanbrengen of beplanting verwijderen in of rond deze groenvoorziening(en).
- 9.3 Huurder / gebruiker is verplicht zich op de hoogte te stellen van de wijkregels (o.a. borden op straat) en deze na te leven.

**ARTIKEL 10: ballotage**

- 10.1 De Vereniging kent een Ballotagecommissie. Deze commissie kan aspirant-huurders-/gebruikers die voornemens zijn een appartement te huren / gebruiken balloteren teneinde te voorkomen dat van een appartement binnen de Vereniging oneigenlijk gebruikt wordt gemaakt (zie art. 10.4 en 12 van het Huishoudelijk Reglement).
- 10.2 De Vereniging kent een Ballotagereglement waarin de ballotageprocedure is vervat. Dit Ballotagereglement is opvraagbaar bij de Vereniging en inzichtelijk / printbaar vanaf de website.

**ARTIKEL 11: waarschuwing en boete**

- 11.1 Ingeval overtreding plaatsvindt van een in dit Huurders-/gebruikersreglement genoemd artikel / bepaling, kan de Vereniging al dan niet via de eigenaar betreffende huurder / gebruiker schriftelijk verzoeken (al dan niet na voorafgaand mondeling contact, m.n. bij geluidsoverlast) de overtreding te staken / niet meer te laten geschieden.
- 11.2 Indien hierop niet adequaat gereageerd wordt zal betreffende huurder / gebruiker een tweedemaal schriftelijk gewaarschuwd worden (aangetekende ingebrekestelling met afschrift aan de eigenaar).
- 11.3 Ingeval de aangetekende ingebrekestelling niet het gewenste resultaat oplevert geldt artikel 13.3 van het Huishoudelijk Reglement van de Vereniging. De Vereniging kan op basis van de overtreding door huurder / gebruiker de eigenaar een onmiddellijk opeisbare boete opleggen, ongeacht schadeverhaal en eventuele invorderings- en procedurekosten.
- 11.4 Indien de waarschuwing(en) en/of boete(s) niet het gewenste resultaat opleveren zal de Vereniging de zaak aan de daartoe aangewezen gerechtelijke instanties voorleggen.

**ARTIKEL 12: bewonersoverleg**

De Vereniging kan (naast de VvE-ledenvergadering(-en)) een zogeheten bewonersoverleg uitroepen met de bewoners van het gehele huizenblok. Agendapunten voor dit overleg kunnen door ieder minimaal 14 dagen vooraf worden ingediend bij het administratiekantoor van de Vereniging. Alle zaken die bewoning o.i.d. betreffen kunnen worden besproken.



**ARTIKEL 13: ondertekening en bewaring**

- 13.1 Dit Huurders-/gebruikersreglement (afgeleide van het Huishoudelijk Reglement) dient ondertekend te worden vóór het aangaan van een huurovereenkomst resp. het bewonen/huren van een (deel van) een appartement binnen de Vereniging alsmede na wijziging van de inhoud van dit Huurders-/gebruikersreglement (wijziging kan overigens alleen plaatsvinden ná goedkeuring op de ledenvergadering van de Vereniging).
- 13.2 Dit Huurders-/gebruikersreglement dient in tweevoud te worden ondertekend, waarvan één origineel ondertekend exemplaar t.b.v. de huurder/gebruiker en één origineel ondertekend exemplaar t.b.v. de administratie van de betreffende eigenaar.
- 13.3 Een kopie (afschrift) van het onder 13.2 bedoelde ondertekende Huurders-/gebruikersreglement dient aan het administratiekantoor te worden toegezonden ter archivering.
- 13.4 Een (kopie van een) getekend Huurders-/gebruikersreglement moet op verzoek van het bestuur van de Vereniging te allen tijde kunnen worden overlegd aan het bestuur.

Aldus in tweevoud opgemaakt en voor akkoord ondertekend,

***eigena(a)r(en)***

plaats / datum: .....	plaats / datum: .....
naam: .....	naam: .....
handtekening: .....	handtekening: .....

***huurder(s) / gebruiker(s)***

*appartementgegevens*

huisnr. + toevoeging .....

kadastrale aanduiding .....

plaats / datum: .....	plaats / datum: .....
naam: .....	naam: .....
handtekening: .....	handtekening: .....



## BIJLAGE 1: specifieke ge- en verbodsbepalingen

### gebodsbepalingen

Huurder / gebruiker is **verplicht** het appartement in goede staat van onderhoud te houden, hetgeen o.a. inhoudt onderhoud van / reparaties aan \*:

- binnenschilderwerk en/of behangwerk van muren en plafonds
- vloeren en trappen
- putten, closets, gootstenen, wastafels / ander sanitair, afvoeren en afwateringen (o.a. schoonhouden en ontstoppen), kranen, binnen-, aan- en afvoerleidingen van water (anders dan de standleidingen)
- daken, dakgoten en hemelwaterafvoeren (schoonhouden)
- gas- en elektrische leidingen, stopcontacten en schakelaars
- CAI- / COAX- / UTP- / telefonie-leidingen
- rookkanalen en eventuele kachels (o.a. schoonhouden en periodiek (laten) vegen)
- centrale verwarming
- geisers en/of boilers

Het uitvoeren van werkzaamheden aan gas-, water-, en elektra-installaties dient waar aangewezen uitgevoerd te worden door erkende bedrijven; indien van belang dient een keuringsrapport overlegd te worden. Bij aanpassingen, verbouwingen, herstelwerkzaamheden etc. is huurder / gebruiker verplicht om zich naast de regelgeving van de VVE eveneens te houden aan het gestelde in de Model Bouwverordening die op het moment van verbouw of aanpassing actueel is.

Aanvullend is huurder / gebruiker verplicht:

- een functionerende deurbel, minimaal één per appartement, te hebben
- het gevelaangezicht van alle zijden betamelijk te maken door zorg te dragen voor een nette en/of ordentelijk aangezicht van de pui en/of een nette ordentelijke raamdecoratie / -bedekking

### verbodsbepalingen

Het is huurder / gebruiker **verboden** \*\*::

- vloeren, plafonds dan wel muren te (doen) doorbreken / verplaatsen / verwijderen met mogelijk negatieve gevolgen voor de constructie van het appartement
- ventilatieroosters en kanalen in het appartement of de gevels dicht te (doen) maken
- schadelijke stoffen door afvoerleidingen te storten die de werking van het afvoersysteem nadelig kunnen beïnvloeden
- rolluiken aan te (doen) brengen aan voor- en/of zij- en/of achterzijde
- andere dan door de Vereniging naar model, kleur en constructie uniform voor te schrijven zonneschermen, markiezen of enige soort andere zonwering aan te (doen) brengen (eigenaar mag aan de binnenzijde van de ramen van het appartement ordentelijke zonwering aanbrengen)
- aan, bij of op het appartement schotel- dan wel GSM-antennes aan te (doen) brengen, tenzij hierbij voldaan wordt aan de hieraan gestelde regels van eigenaar en VvE (zie bijlage 2 van het Huishoudelijk Reglement van de VvE)
- aan, bij of op het appartement opzichtige (licht)reclame aan te (doen) brengen, waaronder reclameplaten, reclamenaamborden en reclameletters
- aan de voorgevel televisieleidingen e.d. te bevestigen
- een videobewakingssysteem buiten het appartement bij de buitendeur te plaatsen
- op het dak te lopen of voorwerpen daarop te plaatsen of te doen plaatsen
- textiel anders dan ter droging zichtbaar aan de buitenzijde van het appartement te bevestigen
- gevaar op te leveren voor medebewoners / omwonenden, bijv.
  - door opslag / verwerking van gevaarlijke en/of licht ontvlambare c.q. explosieve stoffen
  - het scheppen van een brandgevaarlijke situatie
  - plaatsing van hinderlijke obstakels in een gemeenschappelijke trappenhuis hetgeen de vluchtweg belemmert
  - door het (doen) verrichten / uitvoeren van werkzaamheden aan installaties en/of transportleidingen van gas, elektra, ventilatie of water die als resultaat gevaar opleveren voor mens of dier
- harde vloeren te (doen) leggen / handhaven voor zover deze overlast veroorzaken (zie art. 5:119 BW)

\* tenzij anders overeengekomen met de eigenaar

\*\* tenzij de eigenaar / de Vereniging uitdrukkelijk vooraf schriftelijk heeft toegestemd

