

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VOC COUR

## HOOFDSPLITSING

---

### DEFINITIES:

Splitsingsakte: De splitsingsakte van de (Hoofd)vereniging van Eigenaars van het complex VOC Cour, gelegen aan de Westerdoksdijk te Amsterdam ('de Vereniging').

Complex: Alle gebouwen, gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken die onderdeel uitmaken van het complex VOC Cour, gelegen aan de Westerdoksdijk.

Eigenaars: Appartementsgerechtigden van de in de splitsingsakte genoemde (hoofd) vereniging ('de Leden').

Ondereigenaars: Appartementsgerechtigden van de ondersplitsingen van de genoemde (hoofd)vereniging.

Wees(brom)fiets: Een (brom)fiets of scooter die verwaarloosd is achtergelaten. De verwaarlozing blijkt (bijvoorbeeld) uit roest, zand, stof of begroeiing op de (brom)fiets of scooter.

Wrak: Een verwaarloosd vervoermiddel waarmee redelijkerwijs niet gereden kan worden, te herkennen aan (bijvoorbeeld) een vastgeroeste ketting, lekke en verteerde banden of geen stuur, zadel of spatborden.

### ALGEMEEN

#### Art 1

De bepalingen van dit huishoudelijk reglement vormen tezamen met die van de Splitsingsakte ('de Akte') de huishoudelijke regels voor de eigenaren en gebruikers van de hoofdsplitsing en de ondersplitsingen van de (Hoofd)vereniging van Eigenaars VVE VOC Cour.

Behoudens strijdigheid met de wet, in het bijzonder die van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, kunnen de bepalingen van dit huishoudelijk reglement niet in strijd zijn met het bepaalde in de Akte.

Een regel van een splitsingsakte van een ondersplitsing kan niet in strijd zijn met een regel van de Akte. In dat geval heeft de regel van de Akte voorrang.

#### Art 2

Waar in dit reglement wordt gesproken van eigenaar(s) wordt daaronder tevens begrepen de ondereigenaar(s) en gebruiker(s)/bewoner(s) voor zover uit de tekst niet het tegendeel blijkt.

#### Art 3

Elke eigenaar ontvangt bij aankoop van het appartementsrecht een exemplaar van de Akte en een exemplaar van deze reglementen.

In het geval dat een eigenaar zijn appartementsrecht in gebruik heeft gegeven wordt hij geacht een exemplaar van de Akte en deze reglementen aan de gebruiker of gebruikers te hebben overhandigd.

Elke eigenaar en gebruiker wordt geacht de Akte en deze reglementen te kennen en deze nauwgezet na te leven. Elke eigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een regel uit de Akte of deze reglementen na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de bevoegde rechter van het ressort Amsterdam op verzoek van iedere eigenaar en ondereigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden.

### GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

#### Art 4

Tot de gemeenschappelijke gedeelten behoren in elk geval de gedeelten van het complex die blijkens de Akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Daaronder vallen in elk geval:

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VOC COUR

## HOOFDSPLITSING

---

- het door het complex omgeven binnenterrein ('de Cour'), de entreehallen en onderdoorgangen, voor zover niet behorende tot een appartementsrecht van een der ondersplitsingen,
- de fietsenstallingsruimtes, met uitzondering van de onder het gebouw Mauritius gelegen fietsenstalling, op de splitsingstekening behorend bij de Akte aangegeven met het Arabische cijfer 7,
- de op- en afrit van de onder het complex gelegen parkeerkelder.

## DE COUR

### Art 5

De cour is bestemd voor algemeen recreatief gebruik door de eigenaars en is te allen tijde voor hen toegankelijk.

De inrichting van de cour wordt bepaald door de Leden.

Eigenaars, van wie een deel van hun appartementsrecht gelegen is op de cour, mogen hun erfscheiding markeren op een door het bestuur goed te keuren wijze.

### Art 6

Voor het gebruik van de cour in afwijking met de eerste volzin van het voorgaande artikel, is voorafgaande toestemming van het bestuur nodig.

Het bestuur beoordeelt de activiteit op grond van de volgende criteria:

- Niet exclusief voor een bepaalde groep
- Voorkomen van hinder
- Waarborgen van veiligheid

Het verlenen van toestemming kan gebonden zijn aan voorwaarden, waaronder het vooraf storten van een borgsom. Een verleende toestemming kan te allen tijde worden ingetrokken, zonder dat daarmee een grond voor schadevergoeding ontstaat.

### Art 7

Het roken in de openlucht is toegestaan, peuken en ander afval dienen te worden opgeruimd of meegenomen. Roken is daarentegen niet toegestaan in de onderdoorgangen en de entrees van de cour en in de fietsenstallingen.

### Art 8

Auto's, motoren, scooters, (brom)fietsen, hoogwerkers en andere transportmiddelen zijn niet toegestaan op de cour. In bijzondere gevallen, zoals bijvoorbeeld ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden van de Cour en/of ondersplitsingen kan door het bestuur tijdelijke ontheffing worden verleend. Verzoeken daartoe dienen via de huismeester te worden ingediend.

### Art 9

Het is in de gemeenschappelijke gedeelten niet toegestaan:

- Zich zodanig luidruchtig te gedragen dat redelijkerwijs verwacht mag worden dat anderen daarvan hinder ondervinden,
- te voetballen, handballen, hockeyen of andere balspelen te beoefenen op een manier waarvan men weet of redelijkerwijze kan verwachten dat deze hinder of gevaar voor derden veroorzaakt,
- zich te bedienen van voorwerpen waarvan het gebruik door zijn aard reeds aanleiding geeft tot hinder, zoals skateboards, rolschaatsen, mechanisch aangedreven speelgoed of modellen, en dergelijke,
- Behoudens toestemming van het bestuur, muziek ten gehore te brengen langs mechanische of elektronische weg, of door gezang op een wijze dat dit op een afstand van meer dan 10 meter hoorbaar is.

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VOC COUR

## HOOFDSPLITSING

---

- Voorwerpen en materialen te (doen) plaatsen, met uitzondering van de eigenaars die beschikken over een appartementsrecht dat aan de cour is gelegen: zij mogen tegen hun gevel enkele stukken klein meubilair voor eigen gebruik plaatsen.
- Huisdieren onaangelynd mee te voeren, zonder toezicht los te laten lopen, te kammen of anderszins schoon te maken.
- Huisdieren toe te staan hun behoefte te doen. Uitwerpselen dienen onmiddellijk te worden verwijderd.
- Vanaf de balkons, dan wel vanuit de ramen of op de cour vogels te voeren
- Vuilnis, verontreiniging, afval of andere materialen te plaatsen of achter te laten.
- Fietsen, scooters, driewielers en andere vervoermiddelen te plaatsen op plekken die daarvoor niet zijn aangewezen.
- Werkzaamheden te verrichten ten behoeve van bouw- of verbouwingsactiviteiten van enig appartementsrecht of handelingen te verrichten in het kader van de uitoefening van een beroep, behoudens door het bestuur verleende ontheffing, waaraan de voorwaarde tot het vooraf storten van een borgsom verbonden kan zijn.
- Open vuur te stoken. Het gebruik van een barbecue is toegestaan in het open gedeelte van de cour, voor zover de verspreiding van geur en/of rook geen kans op hinder geeft.
- Wapens, luchtdrukpistolen en (kruis)bogen daaronder begrepen, openlijk mee te dragen of te gebruiken,
- Camera's op te hangen en/of te gebruiken op een wijze dat daarmee de privacy van de eigenaars wordt geschonden.

### DE FIETSENSTALLINGEN

#### Art 10

De fietsenstallingen zijn bedoeld voor het stallen van rijwielen; bromfietsen, bakfietsen, driewielers en scooters worden daaronder mede begrepen. Een eigenaar heeft het recht om evenveel rijwielen te stallen als het aantal kamers in zijn appartementsrecht. Het plaatsen van andere voorwerpen en/of materialen is niet toegestaan. Deze worden –zo nodig op kosten van de eigenaar- verwijderd.

Wees(brom)fietsen en/of wrakken worden verwijderd op de wijze als beschreven in art 31.

#### Art 11

De vereniging draagt geen aansprakelijkheid voor vermissing en/of beschadiging van rijwielen en/of andere voorwerpen en materialen.

#### Art 12

Rijwielen dienen te worden gestald in de rekken of op een zodanige wijze dat daarmee geen hinder wordt veroorzaakt. Zij mogen niet meer plaats innemen dan daarvoor noodzakelijk is. Sloten mogen niet worden bevestigd aan de hekwerken en mogen geen hinder opleveren bij het schoonmaakonderhoud.

### GEMEENSCHAPPELIJKE ZAKEN

#### Art 13

Tot de gemeenschappelijke zaken behoren in elk geval de zaken die bestemd zijn of worden om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaars gebruikt te worden voor zover niet vallende onder het bepaalde in art 4 of onder de gemeenschappelijke zaken van een ondersplitsing, maar in elk geval:

- de betonnen skeletdelen van het complex,
- de daken,

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VOC COUR

## HOOFDSPLITSING

---

- de toegangsdeuren van het complex, evenals de daartoe behorende elektrische- en mechanische installaties,
- de postbussen,
- de zaken die behoren tot de inrichting van de Cour, waaronder de pergola, de speelobjecten, de jeu de boulesbaan, de planten, de bomen en de irrigatie installatie en afwateringspompen, de kunstobjecten en het meubilair
- de metalen afscheidingen en de deuren van de fietsenstallingen,
- de inventaris van de fietsenstallingen,
- de verlichting van de gemeenschappelijke gedeeltes,
- de glaspuien van de toegangsruimtes tot aan de 1e verdieping, evenals de glaspuien boven de uitrit van de parkeerkelder,

### Art 14

Het is niet toegestaan:

- De deuren van het complex open te houden door het plaatsen van voorwerpen of klemmen.
- Op muren, bestrating en puien te schrijven, verven of anderszins te voorzien van teksten, tekens of tekeningen,
- Planten te laten groeien tegen de muren,
- Zich op daken te begeven, voor zoverre deze geen onderdeel zijn van een dakterras, anders dan voor onderhoud of reparaties noodzakelijk is,
- De kinderspeeltoestellen te gebruiken door personen ouder dan 12 jaar,
- Het meubilair en andere onderdelen van de inrichting anders te gebruiken dan voor het doel waarvoor zij bestemd zijn,
- Gebruik te maken van de gemeenschappelijke voorzieningen van water en elektriciteit anders dan voor algemeen gebruik.
- Om, anders dan in overleg met de tuincommissie, bomen en planten te snoeien, knippen, plukken, of iets dergelijks. De kruiden in de kruidentuin mogen daarentegen door een ieder in redelijkheid worden gebruikt,

### Art 15

Alle verzoeken om toestemming of ontheffing op basis van de Akte of deze reglementen worden gericht aan het bestuur. Er dient rekening te worden gehouden met een behandeltermijn van ten minste vier weken.

### Art 16

Overige correspondentie van en met de Vereniging en/of diens organen vindt, tenzij nadrukkelijk anders bepaald, schriftelijk of per email plaats. Correspondentie welke gericht is aan de Vereniging en/of diens organen worden gericht aan het adres van de met het administratieve beheer van de Vereniging belaste Beheerder of aan het laatst algemeen bekend gemaakte adres van de secretaris van de Vereniging. De Vereniging verstrekt de afzender op diens verzoek een ontvangstbevestiging.

## DE VERGADERING VAN EIGENAARS

### Art 17

De leden van de Vereniging zijn de Verenigingen van Eigenaars van de ondersplitsingen. Zij worden vertegenwoordigd door een natuurlijk persoon die daartoe bevoegd of gemachtigd is. Hun stemrecht wordt bepaald door de onderlinge verhouding van de breukdelen tot het gezamenlijk aantal stemmen van de Vereniging.

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VOC COUR

## HOOFDSPLITSING

---

### Art 18

De stemmen van een lid van de Vereniging worden uitgebracht door de vertegenwoordiger die de presentielijst heeft ondertekend en kunnen worden uitgebracht op een wijze die de verhouding in de verschillen van opvatting van de ondersplitsing weergeeft<sup>1</sup>. Door ondertekening van de presentielijst verklaart een vertegenwoordiger bevoegd of gemachtigd te zijn om namens die ondersplitsing het stemrecht uit te oefenen.

### Art 19

Tenzij de Vergadering van Eigenaars anders beslist, zijn de bijeenkomsten van de Vergadering van Eigenaars ook voor andere eigenaars van het complex toegankelijk, met dien verstande dat geacht wordt aan deze bepaling te zijn voldaan als naast de leden ten minste één andere eigenaar per ondersplitsing aanwezig kan zijn. Tenzij de Vergadering anders beslist, kan het bestuur omwille van de omvang van de vergadering besluiten om de toegang tot een bijeenkomst te beperken.

### Art 20

Tenzij de wet, de jurisprudentie, of de Akte dat nadrukkelijk uitsluit, kan met het adres van de gekozen woonplaats van de Leden het bij het secretariaat van de Vereniging bekende emailadres of emailadressen worden gelijkgesteld.

### Art 21

Als noch de besluitvorming in een daartoe volgens de Akte bijeengeroepen bijeenkomst, noch de aard van het besluit zich daartegen verzet, kan een rechtsgeldig besluit buiten vergadering tot stand komen, als een voorstel unaniem wordt ondersteund door de Leden. Een op deze wijze tot stand gekomen besluit, wordt als zodanig geagendeerd op de eerstvolgende vergadering van het orgaan dat oorspronkelijk al bevoegd was het besluit te nemen.

### Art 22

De Leden kiezen al dan niet uit hun midden een bestuur, bestaande uit een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.

Hoewel bestuursleden voor onbepaalde tijd worden benoemd, stelt de Vergadering ten minste eenmaal per jaar vast of de bestuursleden op voldoende draagvlak kunnen rekenen.

De Leden kunnen te allen tijde besluiten één of meer bestuursleden te vervangen. Een besluit daartoe kan alleen worden genomen in een bijeenkomst waarbij ten minste driekwart van het in totaal uit te brengen stemmen vertegenwoordigd is.

### Art 23

De Leden kunnen, al dan niet uit hun midden, commissies benoemen die hen bij de voorbereiding, de begeleiding en/of de uitvoering van taken bijstaan. Deze commissies rapporteren aan de Leden.

Voor de uitvoering van zijn taken kan aan een commissie een budget worden toegekend.

---

<sup>1</sup> *De tekst in de aktes van de ondersplitsingen geven deze mogelijkheid niet, waarmee formeel gezien er slechts één opvatting per ondersplitsing is vastgesteld!*

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VOC COUR

## HOOFDSPLITSING

---

### HET BESTUUR

#### Art 24

Het bestuur verricht de volgende taken:

- ten minste drie maal per jaar organiseren van een ledenbijeenkomst, het voorbereiden van de agenda en het tijdig uitnodigen van de leden voor deze bijeenkomsten,
- het beheer van de geldmiddelen van de vereniging op een zodanige wijze dat hieruit te allen tijde door de Leden een inzicht kan worden verkregen van de actuele situatie,
- controle op de uitvoering van de besluiten van de Vergadering van Eigenaars,
- controle op de uitvoering en de naleving van de regels van de Akte en deze reglementen,
- bijhouden van een register van Eigenaars,
- het geven van toestemming en het verlenen van ontheffing op grond van de Akte en/of dit reglement
- het nemen van maatregelen die door hun aard of omstandigheid geen uitstel dulden,
- de instelling van commissies die hem kunnen bijstaan in de voorbereiding, de begeleiding en/of de uitvoering van taken,
- het er op toezien dat geen opdrachten om baat worden verstrekt aan bedrijven en/of personen die middellijk of onmiddellijk verbonden zijn met de Leden, de bestuursleden daaronder begrepen, of hun familie in de eerste graad,

#### Art 25

De voorzitter:

- coördineert de bestuurstaken,
- is verantwoordelijk voor de uitvoering van de bestuurstaken,
- neemt de noodzakelijke maatregelen in spoedeisende situaties of maakt dit mogelijk,
- houdt toezicht op de naleving van de Akte en deze reglementen,
- houdt toezicht op een juiste naleving van de verplichtingen van de Vereniging,
- vertegenwoordigt samen met een ander bestuurslid de Vereniging tegenover derden

De secretaris:

- houdt er toezicht op dat de juiste gegevens in het register van Eigenaars worden bijgehouden
- is verantwoordelijk voor het opstellen of doen opstellen van notulen van de Vergadering en de overige bijeenkomsten van de Leden of het bestuur.
- is verantwoordelijk voor de tijdige verzending van agenda en stukken ter voorbereiding van de Vergadering van Eigenaars en stimuleert anderen tot een tijdige aanlevering van bijdragen,
- onderhoudt het contact met door de Leden c.q. het bestuur ingestelde commissies en rapporteert daarover tijdig aan de Leden c.q. het bestuur,
- is belast met het toezicht op een juiste uitvoering van opdrachten door derden, ook als dit feitelijk is ondergebracht bij een commissie, de administratieve beheerder, de technisch beheerder, de huismeester of andere personen,

De penningmeester:

- stelt al dan niet samen met anderen de begroting op en voorziet deze van een toelichting,
- stelt al dan niet met anderen na de afsluiting van het begrotingsjaar een financieel verslag op en voorziet deze van een toelichting,
- nodigt namens de Leden de kascommissie uit en voorziet hen op eerste verzoek van (inzage in) alle stukken en informatie die zij nodig menen te hebben voor het uitvoeren van hun opdracht,

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VOC COUR

## HOOFDSPLITSING

---

- is verantwoordelijk voor de inrichting van de administratie op een zodanige wijze dat de Leden te allen tijde kennis kunnen nemen van de financiële toestand van de Vereniging,
- voorkomt fraude met de gelden van de vereniging door het gescheiden houden van de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming c.q. uitvoering en de betaling van een opdracht,

### Art 26

Het bestuur is volgens de Akte bevoegd om in spoedeisende kwesties maatregelen te nemen die geen uitstel kunnen dulden, welke zijn gericht op

- het voorkomen van (verdere) schade,
- het voorkomen van en/of opheffen van gevaarlijke situaties en omstandigheden,
- het voorkomen van onomkeerbare gevolgen als gevolg van het nalaten van bestuurshandelen.

## OVERTREDINGEN en SANCTIES

### Art 27

1. Eigenaars zijn mede verantwoordelijk voor hun huisgenoten en hun gasten.
2. Van schade, op welke wijze dan ook ontstaan, dient onverwijld melding te worden gedaan aan het bestuur.

### Art 28

Het bestuur kan na constateren van een overtreding besluiten tot:

- Het geven van een waarschuwing, al dan niet met aanzegging tot het doen of nalaten van een handeling en al dan niet gekoppeld aan de betaling van een dwangsom,
- Het toepassen van bestuursdwang,
- Het opleggen van een boete,

### Art 29

Van alle maatregelen die het bestuur neemt na een overtreding van deze reglementen geeft hij – met inachtneming van art 29 van de splitsingsakte- de verantwoordelijk eigenaar schriftelijk of anderszins met bericht van ontvangst, kennis.

### Art 30

Een eigenaar kan tegen een maatregel, anders dan een waarschuwing, binnen twee weken na ontvangst bezwaar aantekenen bij het bestuur. Indien het bestuur hierin geen aanleiding ziet om zijn besluit te herzien, kan de eigenaar binnen vier weken na kennisgeving van de afwijzing van het bewaar beroep aantekenen bij de Vergadering. Een beroep op de Vergadering heeft geen opschortende werking van de genomen maatregel.

### Art 31

Bij overtreding van de artikelen die de fietsenstalling betreffen, geeft het bestuur de overtreder kennisgeving van zijn overtreding door bevestiging daarvan aan het rijwiel (of ander goed) met de aanzegging om binnen een redelijke termijn te voldoen aan de reglementen. In het geval hieraan geen gehoor wordt gegeven, kan het bestuur besluiten het rijwiel (of ander goed) te verplaatsen. Schade aan rijwiel (of ander goed) is voor rekening van de eigenaar. Zo handelend kan het bestuur niet aansprakelijk worden gesteld voor verlies van of schade aan enig goed.

# HUISHOUDELIJK REGLEMENT VOC COUR

## HOOFDSPLITSING

---

### Art 32

Jaarlijks zal het bestuur via de gebruikelijke kanalen die de vereniging ten dienste staan zo nodig opgave doen van de goederen die op grond dit reglement onder het beheer van het bestuur zijn geplaatst, met een oproep om deze goederen binnen een zekere tijd, na voldoening van schade, kosten en boetes, af te halen. Goederen die daarna niet zijn opgehaald, zullen voor rekening van de oorspronkelijke eigenaar worden afgevoerd. Een eventuele opbrengst, verminderd met een bedrag voor schade, kosten en boete, is gedurende de wettelijke termijn beschikbaar voor de oorspronkelijke eigenaar

### Art 33

Alle kosten die het gevolg zijn van het overtreden van de Akte en/of deze reglementen kunnen worden verhaald op de overtreder en dienen op eerste verzoek onmiddellijk te worden voldaan. Indien hier niet aan wordt voldaan, wordt over het verschuldigde bedrag een rente verschuldigd die gelijk is aan de wettelijke rente verhoogd met twee procentpunten. Bezwaar tegen deze betalingsverplichting heeft slechts opschortende werking met toestemming van het bestuur.

### Art 34

Het bestuur doet ten minste een maal per jaar verslag aan de Vergadering over alle maatregelen die in het kader van de voorgaande artikelen in dit hoofdstuk zijn genomen.

## SLOTARTIKEL

### Art 35

In alle gevallen waarin noch de wet, noch de akte, noch deze reglementen voorziet, besluit de Vergadering.

Amsterdam, 26 februari, versie 4