

Bewonersinformatie en huishoudelijk reglement Coöperatieve flatexploitatievereniging Vereniging van Eigenaars

GEUZENHOF II

Met goedkeuring van de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars van Geuzenhof II d.d. 3 maart 2005 doen wij u hierbij een exemplaar van de bewonersinformatie en van het huishoudelijk reglement toekomen. Beide documenten zijn op alle bewoners, huurders en eigenaars, van toepassing. Waar gesproken wordt van 'bewoners', worden dan ook steeds alle eigenaars, huurders én bewoners bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

Het document bestaat uit twee delen:

Deel I bevat bewonersinformatie waarin ondermeer informatie wordt gegeven over de structuur van de Coöperatie en Vereniging van Eigenaars en uitleg wordt gegeven over de opbouw van de servicekosten. Daarnaast bevat dit deel een lijst met belangrijke adressen en telefoonnummers in geval van calamiteiten of onderhoudszaken.

Deel II bevat het huishoudelijk reglement. Dit bevat belangrijke regels voor alle bewoners. Iedere bewoner wordt geacht deze regels te kennen en na te leven.

INHOUDSOPGAVE

DEEL I - BEWONERSINFORMATIE.....	3
1.Structuur van de Coöperatieve Flatexploitatievereniging en Vereniging Van Eigenaars Geuzenhof II te Amsterdam.....	3
2.Servicekosten en andere heffingen.....	4
3.Wettelijke aansprakelijkheid bewoners	5
4.Voorkoming criminaliteit	5
5.Waterkraan, Gasaansluiting en Elektriciteitsaansluiting.....	5
6.Service bestuur: trap- en boxverlichting en naamplaatjes.....	6
7.Bouwen of verbouwen.....	6
8.Geschiedenis van het Geuzenhof II Complex te Amsterdam.....	7
Geschiedenis: complex	7
Over Geuzenhof	7
Geschiedenis: groot onderhoud	7
Renovatie binnentuin.....	9
Splitsing in appartementen	9
Statuten wijziging	10
Afkoop erfpachtcanon	10
9 BIJLAGE.....	11
STORINGEN / SPOEDGEVALLEN	11
ADRESSENLIJST GEUZENHOF II U.A.:.....	11
DEEL II - HUISHOUDELIJK REGLEMENT.....	12
ARTIKEL 1	12
ARTIKEL 2	13
ARTIKEL 3	14
ARTIKEL 4	14
ARTIKEL 5	14
ARTIKEL 6	14
ARTIKEL 7	15
ARTIKEL 8	15
ARTIKEL 9	16
ARTIKEL 10	16
ARTIKEL 11	16

DEEL I - BEWONERSINFORMATIE

1. Structuur van de Coöperatieve Flatexploitatievereniging en Vereniging Van Eigenaars Geuzenhof II te Amsterdam

Op dit moment bestaan binnen Geuzenhof II naast elkaar de Vereniging van Eigenaars (hierna: "VvE") en de Coöperatieve Flatexploitatievereniging in ontbinding (hierna: "CV"). Bepaald is dat in geval van verkoop en overdracht van een lidmaatschapsrecht in de CV de koper een appartementsrecht in de VvE krijgt geleverd. De verwachting is dat in de loop van 25 jaar alle lidmaatschapsrechten in de CV zijn omgezet in appartementsrechten. De statuten van beide vergaderingen zijn zodanig op elkaar afgestemd dat de leden van CV en VvE in gezamenlijke vergadering besluiten nemen over alle zaken Geuzenhof II betreffend.

Wat betekent het voor u als u een lidmaatschapsrecht bezit of als u een appartementsrecht na 17 oktober 2001 (flat) gekocht heeft? U heeft het recht verkregen op het uitsluitend gebruik van bewoning van een bepaald gedeelte van dit flatgebouw en daarnaast heeft u het recht gebruik te maken van de gemeenschappelijke ruimten zoals het trappenhuis, de boxgangen en de tuin.

Dit recht is, overeenkomstig de eisen die de wet stelt, vastgelegd in de statuten van de vereniging. De statuten zijn laatstelijk op 17 oktober 2001 bij het notariskantoor Schut en Grosheide verleden en zijn daarna aan alle toenmalige leden van de vereniging toegezonden. Na deze datum hebben nieuwe leden van de VvE deze statuten ontvangen bij toelating van het lidmaatschap in de VvE via de notaris die de overdracht van het appartementsrecht heeft verzorgd.

De statuten zijn omschreven in de Splitsingsakte en houden ondermeer het volgende in:

- De naam van de vereniging en de Gemeente waar zij haar zetel heeft;
- Het doel van de vereniging;
- Het lidmaatschap van de vereniging;
- De gebruiksrechten en de verplichtingen van de leden en de gebruikers;
- De overdracht van het lidmaatschapsrecht;
- De financiële consequenties van het lidmaatschap, waartoe ook behoort de verdeelsleutel voor de gezamenlijke kosten;
- De ontzetting uit het lidmaatschap, b.v. bij wanbetaling en wangedrag;
- Het in gebruik geven van appartementen aan anderen dan leden;
- Het bestuur;
- Het bijeenroepen van de algemene ledenvergaderingen;
- Het ledenregister;
- Het reglement;
- Vereffening bij opheffing van de vereniging;
- Arbitrage bij geschillen.

Het huishoudelijk reglement dat op grond van artikel 44 van de Splitsingsakte kan worden samengesteld is te beschouwen als een verzameling van orderegels die direct betrekking hebben op het reilen en zeilen en het leefklimaat in en om ons flatgebouw "Geuzenhof II". Het volledige reglement vindt u elders in deze informatie. Het is belangrijk om behalve de Splitsingsakte het reglement goed door te lezen en te kennen. Naleving ervan draagt bij tot een goed leefklimaat in de flat. Klachten over het niet naleven van het reglement dienen, indien niet zelf op te lossen, aan het bestuur te worden gemeld.

Overeenkomstig de Wet op de Coöperatieve Verenigingen en de Splitsingsakte, laat de vereniging zich vertegenwoordigen door een bestuur, dat door de leden is gekozen. Tenminste twee maal per jaar wordt er een algemene ledenvergadering gehouden, die dan door het bestuur wordt uitgeschreven.

Het bestuur legt op zo'n algemene ledenvergadering een begroting voor het komende boekjaar aan de leden ter goedkeuring voor. Uiterlijk zes maanden na afloop van een boekjaar, legt het bestuur op een algemene ledenvergadering verantwoording af aan de leden met betrekking tot de financiën en het gevoerde beleid door middel van een jaarverslag.

Het zal duidelijk zijn dat het hier om uw belangen en om uw portemonnee gaat. Het is daarom van het grootste belang dat u op deze vergaderingen aanwezig bent. Om een algemene ledenvergadering rechtsgeldig te laten zijn, is een bepaald aantal stemmen noodzakelijk. Ook daarom is uw aanwezigheid belangrijk. Mocht u door omstandigheden verhinderd zijn, dan kunt u een ander lid een volmacht geven. Dit houdt in dat deze persoon dan namens u optreedt en kan stemmen, mits de schriftelijke volmacht tijdig voor de vergadering in het bezit van het bestuur is gekomen.

2. Servicekosten en andere heffingen

Hoewel dit onderwerp in de Splitsingsakte is geregeld willen wij niet nalaten om daaraan ook in dit informatieve gedeelte enige aandacht te schenken.

Elk lid is verplicht mee te betalen in de servicekosten en andere door de algemene ledenvergadering vastgestelde bedragen. Aangezien op 17 oktober 2001 de Coöperatieve vereniging Geuzenhof II UA is omgezet in een Vereniging van Eigenaars (VvE), is er op dit gebied het een en ander veranderd. De VvE bestaat nu uit appartementshouders (volledige leden van VvE) en Pandhouders (leden van de coöperatie). Beide typen leden zijn verplicht servicekosten te betalen op basis van een toegekende verdeelsleutel (onder andere op basis van het aantal m² per woning).

De servicekosten worden o.a. besteed aan:

- Glasverzekering
- Stroomverbruik gemeenschappelijke verlichting
- Waterverbruik
- Tuinonderhoud
- Polderlasten
- Onroerend Goedbelasting (aandeel vereniging als eigenaar)
- Algemeen onderhoud, voorzover dit niet ten laste komt van het individuele lid
- Honorarium administrateur
- W.A. verzekering eigenaren
- Premie opstalverzekering
- Accountant

Onder 'andere heffingen' is in het algemeen te verstaan, de kosten verbonden aan onverwachte belangrijke reparaties (b.v. aan het dak) en vernieuwingen (b.v. ramen, kozijnen en balkons). In het algemeen die grote uitgaven waar de 'reserve groot onderhoud' niet in voorziet. Het bestuur dient hiertoe voorstellen in op de algemene ledenvergadering die beslist over de hoogte van ieders bijdrage en het tempo, alsmede de periode waarbinnen/ waarover de bijdragen moeten worden voldaan.

Appartementhouders betalen op dit moment zelf Onroerend Goed belasting, aandeel rioolrecht, aandeel DWR (polderlasten) en erfpacht. Dit leidt tot dubbelbetalingen. Om dit te vermijden is er door de Algemene Ledenvergadering van 1 juni 2004 besloten de appartementshouders zo veel mogelijk te ontlasten van de zakelijke lasten. Indien er toch nog sprake is van een dubbelbetaling worden de betalingen aan het einde van het jaar bij opmaak van de balans verrekend.

Daarnaast is er door de mogelijkheid van afkoop van de erfpachtcanon voor het lopende- en/ of verlengde tijdvak ook een verschil ontstaan tussen de verschillende bewoners. Erfpacht wordt niet meer door de vereniging betaald maar door de bewoners zelf.

Betalingen

De bedragen die door de algemene ledenvergadering zijn vastgesteld voor service-, exploitatiekosten en andere heffingen zijn door u maandelijks bij vooruitbetaling verschuldigd, voorzover voor de 'andere heffingen' althans geen andere regeling is getroffen. Indien u deze verplichting niet nakomt, benadeelt u niet alleen die leden die hun financiële verplichtingen wel op tijd nakomen, maar ook uzelf. Volgens artikel 6 lid 1 van de Splitsingsakte heeft het bestuur namelijk het recht u de wettelijke rente in rekening te brengen met een minimum van 1% per maand en dat weer met een minimum van €2,50. Mocht u het zover laten komen dat het bestuur zich genoodzaakt ziet de vordering uit handen te geven aan een incassobureau, dan komen behalve de rente wegens te late betaling ook de incassokosten voor uw rekening. Deze incassokosten zijn aanzienlijk.

Opgemerkt zij, dat indien u tijdelijk niet aan uw financiële verplichtingen kunt voldoen, u er goed aan doet om zich zo spoedig mogelijk tot het bestuur te wenden ten einde na te gaan of er een betalingsregeling getroffen kan worden.

3. Wettelijke aansprakelijkheid bewoners

Als flatbewoner kunnen u en uw medebewoners aansprakelijk gesteld worden voor schade door uw huisdier of door goederen die u bezit. In dit laatste geval denken we aan lekkende (vaat)wasmachines. In het verleden hebben deze weleens aanzienlijke schade aangericht bij onderburen. In uw eigen belang raden wij u aan een A.V.P. (Aansprakelijkheids Verzekering Particulieren) af te sluiten. Voor een geringe premie wordt een groot risico gedekt.

4. Voorkoming criminaliteit

De steeds aanwezige criminaliteit vraagt om uw volgende aandacht:

- a. Laat nooit de buitendeur openstaan, ook al is het maar voor even.
- b. Houdt de buitendeur van de berging gesloten.
- c. Zorg voor goede sloten op uw berging en de toegangsdeur van uw flat.
- d. Onthoudt gezicht en kleding van verdachte personen. Niets is vervelender voor een crimineel dan gesignaleerd te zijn. Stel desnoods de politie van uw bevindingen in kennis.
- e. Maak, indien er wordt aangebeld, gebruik van de intercom alvorens de toegangsdeur van het trappenhuis te openen.
- f. Laat geen onbekenden, zonder legitimatie, bij u binnen. Spionnetje in uw deur en ketting of grendel op uw eigen flatdeur zijn aan te bevelen.

5. Waterkraan, Gasaansluiting en Elektrische aansluiting

In het geval van een calamiteit zoals een overstroming of gaslek is het belangrijk dat u weet waar de gas- en waterhoofdkraan zich in het trappenhuis van uw pand bevinden zodat u snel actie kunt ondernemen.

Water:

In het Geuzenhof II bestaan met betrekking tot de watervoorziening 2 soorten situaties. Het Geuzenhof II bestaat uit een oud gedeelte en een nieuw gedeelte. Het nieuwe gedeelte is later bijgebouwd en opgeleverd in het oorlogsjaar 1940. In de huizen van het oude gedeelte zijn de waterleidingen afsluitbaar per 2 trappenhuisen (8 woningen). In de huizen van het nieuwe gedeelte zijn de waterleidingen afsluitbaar per trappenhuis (4 woningen). Hoofdkranen bevinden zich beneden in het trappenhuis, in de gezamenlijke ruimte bij de boxen. Let op indien u het water wilt afsluiten in welke situatie u zich bevindt. Als u in een huis woont waar de waterleidingen afsluitbaar zijn per 2 trappenhuisen dient u ook de burens van het aaneengesloten trappenhuis te waarschuwen.

	Huisnummer	Hoofdkraan
1.	Geuzenstraat 13-27	Leiding afsluitbaar per trap
2.	Geuzenstraat 29-55	Leiding afsluitbaar per 2 trappenhuizen
3.	Adriaan v. Bergenstraat 1-7	Leiding afsluitbaar per 2 trappenhuizen
4.	Willem de Zwijgerlaan 22-38	Leiding afsluitbaar per trap
5.	Willem de Zwijgerlaan 40-68	Leiding afsluitbaar per 2 trappenhuizen
6.	Admiraal de Ruyterweg 28-36	Leiding afsluitbaar per trap
7.	Korte Geuzenstraat 5-7	Leiding afsluitbaar per trap

Gas:

Voor gasaansluiting is er in elke woning een hoofdkraan. Mocht het in een noodsituatie gewenst zijn de totale gastoevoer af te sluiten, dan kan de gemeentelijke dienst (zoals Brandweer) dit doen. Een bewoner zelf heeft geen toegang tot de aansluitingen buiten het huis.

Elektriciteit:

Per appartement is een elektriciteitsmeter aangebracht. Deze is voorzien van stoppen. De hoofdstop mag nimmer door een bewoner zelf vervangen worden, deze is verzegeld. Indien het zegel niet meer in tact is, is een appartement niet meer verzekerd. Hiervoor dient de elektriciteitsorganisatie langs te komen. Mocht het in een noodsituatie gewenst zijn de totale elektriciteitstoevoer af te sluiten, dan kan de gemeentelijke dienst (zoals Brandweer) dit doen. Een bewoner zelf heeft geen toegang tot de aansluitingen buiten het appartement.

6.Service bestuur: trap- en boxverlichting en naamplaatjes

De trap- en boxverlichting hebben een centrale aansluiting waarvan het stroomverbruik wordt opgenomen in de servicekosten. Indien een boxlamp of een lamp van de trapverlichting aan het einde van zijn levensduur is, is het de bedoeling dat u deze zelf vervangt. Dit ten einde de hieraan verbonden kosten zo laag mogelijk te houden. U kunt echter gratis een vervangende lamp aanvragen bij het bestuur. Ook naamplaatjes (voor bij de deurbel en de brievenbus) kunnen bij het bestuur worden aangevraagd.

Aanvraag dient schriftelijk te gebeuren. Het verzoek kan worden gedeponereerd in de brievenbus van **de kantoorruimte Geuzenstraat 17 A**, onder vermelding van uw naam, adres en telefoonnummer en een duidelijke omschrijving van het gewenste artikel.

7.Bouwen of verbouwen

Als u gaat bouwen of verbouwen, dient u altijd te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit van de Dienst Bouw & Woningtoezicht. In het Bouwbesluit staan de minimum technische bouwvoorschriften. Deze voorschriften hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. De voorschriften zijn in het hele land gelijk. Daarnaast bent u conform artikel 7 van het Huishoudelijk Reglement verplicht om een verbouwing tijdig te melden bij het bestuur.

Bouwvergunning:

Wilt u weten of u bij het bouwen of verbouwen een bouwvergunning nodig heeft?

U kunt de volgende aanvraagformulieren voor vergunningen bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht opvragen of downloaden op <http://www.baarsjes.amsterdam.nl>

- Aanvraag bouwvergunning
- Aanvraag splitsingsvergunning
- Aanvraag gebruiksvergunning
- Aanvraag sloopvergunning / melding

8. Geschiedenis van het Geuzenhof II Complex te Amsterdam.

Geschiedenis: complex

In 1933 krijgt de aannemer Van Saane van de gemeente de gronden van het Landlustcomplex in Amsterdam West. De grond is bestemd om het voor die tijd ongebruikelijke grote aantal van zeshonderd woningen te bouwen.

Het is in de jaren dertig d.w.z. Crisistijd. De volgende cijfers geven de situatie in Amsterdam weer. 500.000 Werklozen waarvan 60.000 in Amsterdam, uitgaven voor armen en werklozen: 273,3 miljoen gulden in 1936. Bloedige werklozenonlusten; afslachting van de veestapel; rijwieldiefstallen (in Amsterdam soms 8000 per maand).

Over Geuzenhof

Geuzenhof II is een van de eerste flatgebouwen in Nederland. Hoge wooneenheden die om een gemeenschappelijke tuin zijn geplaatst en voorzien van centrale blokverwarming, maakte het gebouw uniek voor Nederlandse begrippen. Centrale blokverwarming betekende dat elk appartement slechts 2 verwarmde vertrekken had (om reden van bezuiniging) en een warm watervoorziening. In die tijd was dat nog heel bijzonder.

Uniek voor die tijd was ook de standaard betegelde doucheruimte en de volledig met kastjes en aanrecht ingerichte keuken. Vaste wastafels komen later na de crisisjaren; de huizen zijn dan al bewoond. Op een later tijdstip komt er een eigen verenigingsgebouw met een volledig ingerichte toneelaccommodatie, dat plaats biedt aan tweehonderd personen.

Geheel nieuw in dit complex is een kleuterschool, die door de tuin kan worden bereikt. Natuurlijk is er volop speelgelegenheid voor de kinderen en zijn er bergplaatsen in het onderhuis die uitkomen op een lange overdekte galerij. Omdat dit een ongebruikelijk groot complex is, moet ook hier weer een geheel nieuwe methode van financiering worden ontwikkeld. In de loop der jaren is de bouwer wel teruggekomen van de gedachte "dat het bouwen van woningen geen probleem is, als je maar weg weet met de financiering". De bouw en financiering van ieder complex schept nieuwe problemen.

Daarom wordt besloten het Geuzenhofproject in acht parten van tachtig woningen te verdelen. Gezien de lage bouwkosten blijkt een krediethypotheek wel te krijgen. Dit is echter niet voldoende. Tenslotte blijkt een grote levensverzekeringsmaatschappij bereid de benodigde hypothecaire lening te verstrekken. Door de voortdurende daling van de bouwkosten medio 1934 was het bouwkostenpeil van 1914 bereikt en is ieder nieuw complex goedkoper dan de vorige.

De vraag naar woningen met lage huren vermindert intussen niet. Ook in die dagen wordt al over de bouw van "uitgeklede" woningen gesproken. H. van Saane dient in april 1934 een plan in bij de wethouder van volkshuisvesting met woningen met een huurprijs van f 4,74 tot f 5,- per week. Echter Den Haag heeft het laatste woord. De financiële autonomie van de gemeenten is beperkt.

Uiteindelijk krijgt Van Saane de opdracht en wordt in 1933 met de bouw van de Geuzenhof I en II complexen gestart. De complexen zijn in 1934, 1935 respectievelijk 1940 in gebruik genomen.

Geschiedenis: groot onderhoud

Na het faillissement van Investag Nederland B.V. liet de Centrubank (thans De Verenigde Spaarbank) de lidmaatschappen openbaar veilen op 11 mei 1981. Zoals gebruikelijk bij een dergelijke grote overdracht van de woningen, deed Bouw en Woningtoezicht een onderzoek naar de staat van onderhoud van het woningcomplex. Er werd nogal wat achterstallig onderhoud geconstateerd. Dit had tot gevolg dat Bouw en Woningtoezicht "Missiven" op het woningcomplex plaatste. Dit betekende dat Bouw en Woningtoezicht de eigenaar (d.w.z. de Vereniging) aanzegde om binnen een redelijke termijn het achterstallige onderhoud uit te voeren. Indien de eigenaar dit niet snel genoeg zou doen, zou Bouw en Woningtoezicht het voor rekening van de eigenaar kunnen laten uitvoeren.

De volgende zaken dienden te worden uitgevoerd:

- renovatie van de balkons;
- beveiliging van het trapgat naar de boxen naast de voordeur;
- aanbrengen van verlichting in de trappenhuizen;
- voeg en metselwerk aan voor en achtergevel;
- reparaties aan het dak.

De kosten werden toen geraamd op circa. f 3.500, - per woning

De Verwarming

De verwarming en warmwatervoorziening werden indertijd verzorgd door een gemeenschappelijke oliestookinstallatie. De kosten hiervan waren hoog en diegenen die het ongeluk hadden ver van het stookhuis af te wonen hadden geen volwaardige verwarming!

De redenen hiervoor waren:

- de isolatie van de warmwaterbuizen was in zeer slechte staat,
- er was nogal wat lekkage van WARM water,
- het systeem moedigde niet aan tot zuinig omspringen met energie, aangezien men de gevolgen van verspilling niet direct in de portemonnee voelde omdat er geen naverrekening van stookkostenverbruik plaatsvond.

De oplossing voor al deze problemen was het installeren van individuele (op gas gestookte) C.V. installaties. De kosten hiervan werden toen geraamd op f 4.500, - per woning.

Prioriteitsstelling

Het was duidelijk dat al deze werkzaamheden niet in één keer konden worden uitgevoerd, aangezien veel ledenbewoners de benodigde f 10.000, - niet in één keer op tafel zouden kunnen leggen.

Het bestuur besloot aan de leden voor te stellen om eerst de individuele C.V.installaties aan te leggen. Bij de gekozen oplossing (inbouw in de schachten van het trappenhuis) lag het voor de hand om ook meteen de trapverlichting aan te leggen. Om aan Bouw- en Woningtoezicht blijk te geven van goede wil, werd tevens de veiligheid van het trapgat naast de voordeur verhoogd door het aanbrengen van een hekje.

Deze voorstellen werden door de ledenvergadering overgenomen en in 1982 en begin 1983 werden de werkzaamheden uitgevoerd.

De Balkons

Het was duidelijk dat hierna de grote kluif van de Missiven, de renovatie van de balkons, moest worden aangepakt. In de zomer van 1983 had de brandweer in opdracht van Bouw- en Woningtoezicht de losse stukken beton van de randen van de balkons afgeslagen. Verder uitstel van renovatie was niet mogelijk.

Dit werk werd voor 1984 gepland. Tevens zou het voegwerk en metselwerk aan de binnengevel ter hand worden genomen.

Casco Renovatie 1992

In 1992 heeft het complex Geuzenhof II een omvangrijke cascorenovatie ondergaan. Dankzij een subsidie van de Stadsdeelraad De Baarsjes was deze renovatie mogelijk. De volgende werkzaamheden zijn in 1992 uitgevoerd:

1. reparatie en reiniging van de voor- en achtergevel;
2. vervanging van de kozijnen, ramen en deuren aan voor- en achterzijde. Aan de voorzijde: in dezelfde staat teruggebracht met dubbelglas. Aan de achterzijde: kunststof kozijnen eveneens met dubbel glas;
3. aanbrengen van verlichting op het binnenterrein en de trappenhuizen;
4. aanbrengen van postkasten en intercominstallatie per appartement.

Deze omvangrijke renovatie heeft tot gevolg, met uitzondering van periodiek schilderwerk e.d., dat het complex vanaf het jaar 1992 voor de komende 20 à 25 jaar vrij is van "groot" onderhoudswerkzaamheden aan het casco.

Tijdens de renovatie zijn er geen vreemde situaties geconstateerd; er zijn bijvoorbeeld geen 'brandstof/ olie containers' aangetroffen en er is geen reden te vinden dat er asbest in het pand verwerkt is.

Onderhoud schilderwerk

Na de grote renovatie in 1992 is besloten de huizen goed te onderhouden hetgeen omschreven is in een onderhoudsplan. Kozijnen aan de voorkant zijn in 1997 en in 2003 bijgeschilderd en vele activiteiten voor het schilderen van de trappenhuizen en tuindeuren binnentuin worden in de jaren 2002-2004 uitgevoerd.

Renovatie binnentuin

In 1999 is besloten om de binnentuin eens grondig onder handen te nemen aangezien er een aantal jaren alleen klein onderhoud is uitgevoerd. Hierdoor werd een grote opknappbeurt wenselijk geacht. In 2002 is gestart met een gefaseerde renovatie van de binnentuin. Deze renovatie zal 3 tot 4 jaar duren.

Splitsing in appartementen

In Nederland bestond tot voor ongeveer 50 jaar geleden niet de mogelijkheid om een appartement in eigendom te hebben. Je kon wel een stuk grond of een huis in eigendom hebben maar het was onmogelijk om eigenaar te zijn van een flat als onderdeel van een heel gebouw. Omdat daaraan toch grote behoefte bestond nam men zijn toevlucht tot de oprichting van (coöperatieve) flatexploitatieverenigingen. Zo ontstond de situatie waarbij de Vereniging eigenaar of erfpachter was, terwijl leden het exclusieve lidmaatschap verkregen voor bewoning van een bepaald appartement. In 1952 werd in Nederland een wet ingevoerd die splitsing in appartementsrechten mogelijk maakte.

Rond 1999 werd het splitsingsbeleid voor appartementen door de Gemeente Amsterdam aangepast. Door deze aanpassing werd het mogelijk om de Coöperatie om te zetten in een Vereniging van Eigenaars, waarbij een lidmaatschapsrecht wordt omgezet in een appartementsrecht. De Gemeente Amsterdam bevorderde deze splitsing door eigenaren voor de kosten gedeeltelijk te compenseren of vrij te stellen.

Zo werd het ook interessant om de Coöperatieve Flatexploitatievereniging Geuzenhof II om te zetten in een Vereniging van Eigenaren. Er is getracht de omzetting van de 226 woningen in een keer te laten verlopen (iedereen gelijk over naar de VvE), maar na verschillende pogingen, verzamelen van machtigingen enzovoorts is besloten de overgang gefaseerd te laten verlopen. Alle leden zijn lid van de vereniging, maar indien men nog onder de coöperatie hangt zal bij verkoop/ overdracht een appartementsrecht verkregen worden. Verwacht wordt dat over een periode van maximaal 25 jaar alle lidmaatschapsrechten – via verkoop - zijn overgegaan in appartementsrechten.

Een coöperatie met lidmaatschapsrechten was daarmee geschiedenis geworden. Na unanieme besluitvorming op de ledenvergadering is uiteindelijk op 17 oktober 2001 de Coöperatieve Flatexploitatievereniging Geuzenhof II UA ontbonden en overgegaan tot splitsing in appartementsrechten van het aan de coöperatie in erfpacht toebehorende gebouw.

Statuten wijziging

De rechten en plichten van de appartementshouders en/of leden van de coöperatie zijn tijdens de Oprichting Coöperatie 16 juni 1975, vastgelegd in de statuten. De statuten zijn notarieel vastgelegd en bevatten onderwerpen conform de Wet op de Coöperatieve Verenigingen. Door de jaren heen zijn de statuten een aantal keren gewijzigd, door verandering van de rechtelijke situatie en/ of veranderingen binnen de coöperatie. Er heeft een statutenwijziging op 17 oktober 1988 plaatsgevonden. En bij omzetting naar de VvE (statutenwijziging + splitsingsakte) op 17 oktober 2001 heeft nogmaals een statutenwijziging plaatsgevonden waarbij de omzetting in appartementsrechten de boventoon voerde. Aangezien dit niet correct uitgevoerd was heeft daarna twee maal een akte van rectificatie plaatsgevonden, gedateerd AvR 19 april 2002 en AvR 16 oktober 2003.

De huidig geldende statuten zoals omschreven in de Splitsingsakte zijn verleden bij Schut en Grosheide te Amsterdam.

Afkoop erfpachtcanon

In 2008 komt de erfpacht canon vrij. De erfpachtcanon wordt opnieuw op waarde geschat in 2006 waarbij de nieuwe canons (vanaf 2009) zullen worden gebaseerd op de grondprijs van 2006. Door de splitsing in appartementen is ook de erfpachtsituatie veranderd. De erfpachtcanon wordt niet meer door de coöperatie betaald maar door iedere bewoner individueel. Door de gemeente Amsterdam is een mogelijkheid geboden om de erfpachtcanon voor het lopende en/of verlengde tijdvak af te kopen. Iedere bewoner heeft dus de keuze gekregen dit voor het lopende (tot 2008) en/of verlengde tijdvak (2058) af te kopen.

9 BIJLAGE

Samenstelling bestuur per 1 januari 2005:

Functies

Voorzitter	: Marc Massaar van Schaik
Administrateur	: Van Eijdsen, ter Borgh & Roos B.V. (Contactpersoon dhr. A.D.J. Roos)
Secretaris	: Diana van de Berg
Vice voorzitter	: Bas Dulfer
Penningmeester	: Rianna Kaasschieter
Bestuurslid	:

STORINGEN / SPOEDGEVALLEN

Bij storingen aan Collectieve voorzieningen tijdens kantooruren bellen naar:
Van Eijdsen, Ter Borgh en Roos (De heer Verhoeven): 020-6178858

(Gelieve te bellen tussen 9.00 uur en 12.00 uur)

Bij spoedeisende storingen buiten kantooruren bellen met:

- Storingen CV installatie, gas, water
 - Eigenaren: zelf actie ondernemen. U kunt gebruik maken van onderstaande nummers maar bent ook vrij om zelf een bedrijf in te schakelen.
 - Huurders GOK / NORM
 - Tijdens kantooruren: Libra
 - Storingsnummer (9.00 – 12.00): 020 - 5754294
- Storingen elektronisch hek melden bij: sportschool van de Berg, Diana van de Berg.

ADRESSENLIJST GEUZENHOF II U.A.:

- | | |
|--|---|
| 1. Van Eijdsen, ter Borgh & Roos B.V.
(administratiekantoor) | 020- 6178858 |
| 2. La Fleur (loodgieter/ ontstopping riolering) | 020-6115450 |
| 3. Firma Jager (aannemer) | 020-6794522 |
| 4. Firma Cohen – Rodeca (elektriciens) | 020-6181150 |
| 5. Glashandel van 't Hull | 020-6651927 |
| 6. Lampen gemeenschappelijke verlichting: | Svp Brief deponeren in brievenbus
Geuzenstraat 17A |
| 7. Libra International B.V. (vertegenwoordiger
huurders) | Koningslaan 56,1075 AE Amsterdam
Telefoon: 020 - 5754290
Telefax: 020 – 5754299 |
| 8. Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
stadsdeel De Baarsjes
Baarsjesweg 224
1058 AA Amsterdam | Telefoon: 020 - 589 24 61
Telefax: 020 - 616 81 46
E-mail:
stadsdeel@baarsjes.amsterdam.nl |
| 9. Afval verwerking gemeentelijke dienst | 020 – 3344903 |
| 10. Politie | 0900 – 8844 |
| 11. Brandweer | 112 of 020 – 62121 |
| 12. GGD | 020 – 5555911 |
| 13. Kantoorruimte Geuzenhof II | Geuzenstraat 17A,1056 JZ Amsterdam
020-6163151 |

DEEL II - HUISHOUELIJK REGLEMENT

Huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaars / Coöperatieve Flatexploitatie Vereniging "Geuzenhof II" U.A. te Amsterdam, kadastraal bekend: Gemeente Sloten, sectie L, nummers 2101 en 2133. Handelsregister Amsterdam 33145669.

Inleiding

U bent mede-eigenaar, huurder en/of gebruiker van Geuzenhof II en als mede-eigenaar lid van de Vereniging van Eigenaars Geuzenhof II.

Dit betekent dat u niet alleen verantwoordelijk bent voor uw eigen woning, maar dat u mede verantwoordelijk bent voor het in goede en representatieve staat houden van het gehele appartementencomplex.

De gebruikers van het appartementencomplex moeten zich ervan bewust zijn, dat het dicht opeenvolgend wonen gemakkelijk aanleiding kan geven tot overlast. Iedere aanleiding hiertoe moet worden vermeden. Wederzijds begrip vormt de basis voor een zo ver mogelijk gaande vrijheid bij het samenwonen in een gemeenschappelijk gebouw.

Dit reglement zoals bedoeld in artikel 44 van de Splitsingsakte bevat huishoudelijke regels voor de eigenaar-bewoners en gebruikers van Vereniging van Eigenaars Geuzenhof II. Waar gesproken wordt van 'bewoners', worden dan ook steeds alle eigenaars en huurders bedoeld, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven.

Door middel van onderling overleg zal in niet genoemde gevallen een oplossing te vinden moeten zijn. Daar waar partijen niet in onderling overleg tot een oplossing van het geschil hebben kunnen komen leggen zij het geschil voor aan het bestuur dan wel aan de algemene ledenvergadering.

ARTIKEL 1

Het Bestuur

- a. De VvE kent een bestuur conform het bepaalde in artikel 41 van de Splitsingsakte. Voor taakhoud en werkwijze van het bestuur wordt verwezen naar het bestuursreglement.
- b. Bij geschillen kan het bestuur zich laten bijstaan door een commissie van 'wijze mannen/vrouwen', in principe leden van de vereniging. In deze commissie heeft altijd een lid van het bestuur zitting.
- c. De administratie wordt gevoerd door de administrateur, die tevens zorgdraagt voor de inning van de aan de vereniging toekomende gelden. Klachten over het gebouw kunnen bij de administrateur gemeld worden (c.c. het bestuur).
- d. Het bestuur zal de gebruiker van iedere aanvulling of verandering van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede van eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, op de hoogte stellen.
Niettegenstaande de ingebruikgeving van een privé gedeelte aan een ander blijft de eigenaar aansprakelijk voor de verplichtingen die uit het reglement voortvloeien. De eigenaar en de gebruiker kunnen gezamenlijk schriftelijk aan het bestuur mededelen dat de door de eigenaar verschuldigde definitieve en voorschotbijdragen door de gebruiker zullen worden voldaan (zie artikel 24 van de splitsingsakte).

ARTIKEL 2

Uiterlijk aanzien van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten

- 1) De gebruikers van de flats zijn verplicht het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten in goede staat te houden. In dat verband is de eigenaar en/of gebruiker verplicht het plaatsen van steigerwerk ten behoeve van reiniging en/of onderhoud van de gevels en ruiten toe te staan.
- 2) Ontsieringen van het gebouw en de gemeenschappelijke ruimten kunnen niet worden toegestaan. In verband hiermee gelden de volgende bepalingen:
 - a) Het is verboden om op buitenmuren en balkons verf dan wel andere materialen aan te brengen.
 - b) Op buitenmuren en in de gemeenschappelijke ruimten mogen geen papieren etc. worden aangebracht of op enigerlei wijze reclame en/of propaganda worden gemaakt, tenzij met schriftelijke toestemming van het bestuur.
 - c) Het is niet toegestaan wasgoed in de gemeenschappelijke ruimten te drogen en/of te hangen. De bewoners worden verzocht om bij het drogen van wasgoed op het balkon het wasgoed zodanig op te hangen, dat het voor de benedenburen niet zichtbaar is en/of overlast bezorgd.
 - d) Het is niet toegestaan huisvuil en/of grofvuil te zetten in de hallen, de entrees, de trappenhuisen, de binnentuin en op de trottoirs, anders dan op de dag waarop dit wordt opgehaald.
 - e) Het is niet toegestaan om (brom)fietsen in de hallen, de entrees en/of de trappenhuisen te plaatsen.
 - f) Het is niet toegestaan om op het binnenterrein caravans, aanhangwagens e.d. te plaatsen. Het bestuur is bevoegd deze goederen zonder enige aansprakelijkheid van welke aard dan ook, aan de werkelijke of vermeende eigenaar, te laten verwijderen. De door het bestuur in dit kader te maken onkosten worden verhaald op de eigenaar van voornoemde goederen.
 - g) De eigenaar en/of gebruiker heeft het genot van de gemeenschappelijke gedeelten. Hij/zij mag geen inbreuk maken op het recht van medegenot. De eigenaar en/of gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en van het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten. Zulks is eveneens van toepassing op de bezoekers van de eigenaren en/of gebruikers. Deze laatsten zijn dan ook verantwoordelijk bij overtreding.
 - h) Het is niet toegestaan de binnentuin te betreden met een voertuig met draaiende motor. Vanaf het elektronische hek dienen deze voertuigen handmatig te worden verplaatst.
 - i) De tuin mag door alle bewoners worden gebruikt van zonsopgang tot zonsondergang uitsluitend met inachtneming van het hierboven bepaalde in lid g.
 - j) Iedere bewoner is verplicht de ruimte voor zijn/haar flat, alsmede de van daaruit eerste naar beneden leidende trap schoon en in goede staat te houden. (Dit betekent voor bewoners van de bel-etages dat zij beurtelings (in goed overleg) de buitentrap verzorgen.)
 - k) De eigenaar is niet bevoegd, behoudens schriftelijke toestemming van de bestuurder, een zonnescherm of windscherm aan te brengen. U dient deze toestemming schriftelijk bij het bestuur aan te vragen.

Zonwering

- (1) Het zonnescherm dient een z.g.n. uitvalscherp te zijn. (uitval ± 1150 mm)
- (2) De toe te passen armen dienen, afhankelijk van de hoogte waar ze geplaatst worden, windvaste danwel wind en stormvaste armen te zijn.
- (3) De toe te passen armen dienen van aluminium te zijn en gemoffeld in de kleur RAL 1013 (gebr. wit).
- (4) De bovenkap dient van aluminium te zijn en gemoffeld in de kleur RAL 1013
- (5) Toe te passen het type BZS de luxe.
- (6) Het zonweringdoek dient een effen kleur te hebben en van dralongarens fabr. Bayer te zijn vervaardigd (300 gr.)

- (7) Het scherm moet aan beide zijden 100 mm doorlopen t.o.v. het kozijn
- (8) De bediening geschied middels een polyester band.
- (9) Het is niet toegestaan meerdere naast elkaar gelegen kozijnen d.m.v. een doorgaande zonwering te koppelen; ieder kozijn dient zijn eigen scherm te hebben.
- (10) Bij de erkers op de bel-etage, kozijn type A, mogen geen zonweringen worden aangebracht, i.v.m. de koppeling van luifel met entree.

ARTIKEL 3

Huisdieren

1. Hoewel het is toegestaan dat in het flatgebouw huisdieren worden gehouden, dienen deze geen last of ongerief te veroorzaken. Dit houdt tevens in dat een eventueel reeds gebeurd 'ongelukje' binnen de gemeenschappelijke ruimten waaronder ook de binnentuin, door de eigenaar of geleider van het dier zelf en onmiddellijk dient te worden opgeruimd en schoongemaakt.
2. Het is uitdrukkelijk niet toegestaan om huisdieren in de gemeenschappelijke tuin uit te laten.
3. Huisdieren dienen in de gemeenschappelijke ruimten aangeliend te zijn.

ARTIKEL 4

Buitendeuren

De bewoners zijn verplicht de buitendeur, alsmede de buitendeur van de boxen gesloten te houden, zodat niemand buiten de bewoners van het flatgebouw dit gebouw zal kunnen betreden.

ARTIKEL 5

Privé-gedeelten

1. De eigenaren en de gebruikers zijn verplicht een lid van het bestuur en eventueel door hem aan te wijzen personen toegang tot die gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk én in het belang van de Vereniging van Eigenaars is. (zie artikel 132 boek 5 B.W.).
2. Indien bij afwezigheid van de bewoner het noodzakelijk blijkt het privé gedeelte te betreden zal dit betreden alleen geschieden in aanwezigheid van de politie/brandweer, tenzij er sprake is van een ernstige calamiteit b.v. een overstroming.
3. Het uitoefenen van een beroep en/of enig bedrijf alsmede het verlenen van diensten tegen betaling in het privé gedeelte is, behoudens, toestemming van de algemene ledenvergadering niet toegestaan.

ARTIKEL 6

Het in gebruik geven door een eigenaar van zijn privé gedeelte aan een gebruiker

1. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten van een ander in gebruik geven, mits hij er zorg voor draagt dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voorzover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.
2. Van de in het eerste lid bedoelde verklaring behoudt zowel de gebruiker als het bestuur een exemplaar.
3. De in het eerste lid bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden opgenomen, respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.

ARTIKEL 7

(Voorkomen van) Schade aan gebouw en goed en indienen onderhoudsklachten

De eigenaren en gebruikers dienen die handelingen na te laten, welke tot schade kunnen leiden aan gebouw en goed. Schadegevallen kunnen aan de administrateur gemeld worden (c.c. het bestuur). Het bestuur zal eventuele schade dan bij de eigenaar verhalen. Zie artikel 9, lid 1 en 2 van de splitsingsakte:

1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden ondermeer gerekend, voor zover aanwezig:
 - a. de funderingen, de dragende muren en de kolommen, het geraamte van het gebouw met de ondergrond, het ruwe metselwerk, de balken waarop in de privé gedeelten de vloeren rusten, de vloeren zelf met uitzondering van de afwerkklagen in de privé gedeelten, de buitengevels, waaronder uitdrukkelijk begrepen de raamkozijnen met glas, de deuren in zoverre deze toegang geven tot de openbare weg, of de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, de balkonconstructies, waaronder begrepen de hekken, erkers, de borstweringen, galerijen, terrassen en gangen, de daken, de schoorstenen, de ventilatiekanalen en de trappenhuizen, alsmede de gehele binnentuin;
 - b. de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, de leidingen voor de afvoer van hemelwater en de riolering, de leidingen voor gas en water en verder de hydrofoor, de elektriciteits- en telefoonleidingen en de bliksembeveiliging.
2. Het is een eigenaar of gebruiker zonder schriftelijke toestemming van het bestuur NIET toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.
Toestemming voor het aanbrengen van veranderingen in gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden dient dus aangevraagd te worden bij het bestuur alsmede bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van het stadsdeel/Gemeente.
3. Onderhoudsklachten en wensen ten aanzien van de gezamenlijke technische voorzieningen moeten schriftelijk, onder vermelding van naam en adres, ter kennis worden gebracht aan de administrateur (c.c. het bestuur).
4. Storingen en noodgevallen kunnen telefonisch aan de administrateur worden opgegeven (c.c. het bestuur), zie voor noodgevallen de bijlage.

ARTIKEL 8

1) Het is verboden:

- a. Muziek of andere geluiden te maken, waaronder tevens wordt verstaan het doen spelen van een radio, een televisietoestel e.d., op zodanige wijze, dat dit hinderlijk is voor omwonenden.
- b. Geluiden voort te brengen tussen 20.00 uur 's avonds en 9.00 uur 's morgens. Op zaterdag is deze periode niet voor 10.00 uur 's morgens en na 16.00 uur 's middags. Op zon- en feestdagen is het niet toegestaan te boren en/of te frezen op wanden, vloeren en plafonds.
- c. In de trappenhuizen en/of de bergingen stroom te onttrekken aan de gemeenschappelijke meter.
- d. Etensrresten, blikjes, flessen, etc. naar buiten te werpen en het op deze wijze voederen van vogels, dit ter voorkoming van het aantrekken van ongedierte, zoals ratten.
- e. Het dak van het gebouw te betreden.
- f. Handelingen te verrichten, welke de gemeenschappelijke ruimten verontreinigen, zoals het achterlaten van fietswrakken in de binnentuin.
- g. Schotels en/of GSM-antennes te plaatsen.
- h. Te barbecuen op de balkons.

2) a.

De vloerbedekking van de privé gedeelten, voor zover deze betrekking heeft op appartementsscheidende vloeren, dient van zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Bij vervanging van de bestaande (harde) vloerbedekking – voorzover het – betrekking heeft op appartementsscheidende vloeren – is het niet toegestaan parket, laminaat, plavuizen of marmeren vloeren en dergelijke aan te brengen op andere plaatsen dan in de sanitaire ruimten. Dit betekent, dat het hebben van harde vloerbedekking als voren bedoeld – uitsluitend is toegestaan wanneer zij op deskundige wijze is gelegd als een zogenaamde “zwevende vloer”, zodat zij niet in rechtstreeks contact staat – met ondervloer of de wanden en er geen hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars of geen hinder kan ontstaan voor de overige eigenaars of gebruikers van de overige appartementsrechten (zie artikel 17, lid 5 van de splitsingsakte).

b. Overgangsregel op artikel 8.2.a:

Bestaande vloeren, als bedoeld in artikel 8.2.a, hoeven niet aangepast te worden. Op de verkopende eigenaar rust echter wel de verplichting de koper van het artikel in kennis te stellen. De nieuwe eigenaar dient de vloer aan te passen aan de voorgeschreven voorwaarden.

ARTIKEL 9

Individuele C.V., gas- en elektriciteitsinstallatie

Ook in het belang van de medebewoners dienen de bewoners hun individuele C.V., gas- en elektriciteitsinstallatie tenminste eenmaal per jaar door een erkende C.V. installateur een onderhoudsbeurt te laten geven. Indien een C.V., gas- en elektriciteitsinstallatie onvoldoende onderhouden is en indien “het slecht onderhouden” de oorzaak is van een calamiteit, zal een verzekering zich beroepen op nalatigheid van de bewoner.

ARTIKEL 10

Kosten respectievelijk schade bij overtreding

Kosten respectievelijk schade, welke voortvloeien uit overtredingen van dit huishoudelijk reglement kunnen worden verhaald op het desbetreffende lid welke aanleiding is geweest en/of heeft gegeven. Regelmatige overtredingen van het in dit reglement bepaalde kan leiden tot toepassing van het gestelde artikel 29 van de Splitsingsakte.

ARTIKEL 11

In alle gevallen waarin dit huishoudelijk reglement niet voorziet, beslist het bestuur. Tegen de beslissing van het bestuur staat beroep open bij de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars van Geuzenhof II.

Aldus vastgesteld in de algemene ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaars GHII d.d.03 maart 2005

w.g.
Marc Massaar van Schaik
Voorzitter

w.g.
Bas Dulfer
Vice voorzitter