

WOONGEMEENSCHAP NIEUW WEDE

REGLEMENT VAN BEWONERS

Reglement van bewoners als bedoeld in artikel 45 lid 6 van de Akte van Splitsing in appartementsrechten van het complex Nieuw Wede op 23 augustus 1990 verleden voor notaris M.J.M. van Daatselaar te Amersfoort.

Conform de Akte van Splitsing hoofdstuk F artikelen 9 t/m 15 stelt dit reglement nadere regels over het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het complex Nieuw Wede.

Artikel 45 lid 6 Akte van Splitsing luidt:

“De vergadering van bewoners kan een reglement voor bewoners vaststellen dat nadere regels geeft omtrent het gebruik van een aantal gemeenschappelijke gedeelten en zaken zoals de ontmoetingsruimte, de twee gezamenlijke berg ruimten en de gemeenschappelijke tuin, alles voor zover de vergadering van bewoners daartoe bevoegd is - alles voor zover die regels redelijkerwijze geacht kunnen worden de belangen van de eigenaars niet te schaden of niet van bezwarende invloed te zijn op de exploitatie. Dit reglement dient te zijn goedgekeurd door de vergadering van eigenaars.”

NB gemeenschappelijke gedeelten zijn ook de galerijen op verdiepingen en begane grond, de lifttoren, loopbrug en scootmobielruimte.

Artikelen 9 t/m 15 hoofdstuk F Akte van Splitsing geven aanwijzingen met betrekking tot eenzelfde onbelemmerd, gelijk en veilig gebruik van de genoemde gemeenschappelijke gedeelten voor en door alle bewoners. Zo zijn o.a. een aantal nader genoemde gedragingen en/of handelingen alleen geoorloofd als daartoe uitdrukkelijk is besloten door de vergadering van bewoners en later is goedgekeurd door de vergadering van eigenaren.

Het hierna volgende is een concrete uitwerking van bovengenoemde artikelen.

REGELS EN AFSPRAKEN VOOR BEWONERS NIEUW WEDE

Veiligheid

Van dit Reglement van bewoners maakt de notitie ‘Fysieke veiligheid Nieuw Wede’ deel uit. De concrete regels zijn aan het eind van dit Reglement bijgesloten. De toelichting en de bijlage met relevante passages uit wet- en regelgeving staan in de cloud.

Alle regels en afspraken over fysieke veiligheid betreffen zowel huur- als koopappartementen en zowel privéwoningen als algemene, gezamenlijke ruimtes ofwel vluchtroutes.

Hieronder staan de belangrijkste expliciet benoemd:

- Op de vluchtroutes mogen geen losstaande voorwerpen staan of liggen. Dat geldt ook voor de vensterbanken.
- Bij de toegang van het eigen appartement mag aan de muur een foto, schilderij of andere afbeelding hangen met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m².
- Bij de toegang van het eigen appartement is een (dunne) deurmat met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² toegestaan, evenals een drempelhulp.
- Bij de toegang van het eigen appartement is van 1 april tot 1 november een vliegengordijn toegestaan, tenzij de brandweer dit bij nadere controle verbiedt.
- Langs de vluchtroutes zijn vogelhuisjes en insectenhôtels toegestaan, tenzij de brandweer dit bij nadere controle verbiedt.

Algemeen

- Ieder lid heeft zich verplicht een individuele WA-verzekering af te sluiten.
- Ieder lid zorgt er zelf voor een inboedelverzekering af te sluiten.

Gemeenschappelijke berging

- In de berging is per twee woningen een ruimte van ongeveer 2,5m² afgeschut, die uitsluitend door de bewoners van die twee woningen kan worden gebruikt in onderling overleg.
- In het gemeenschappelijke gedeelte van de berging kan elke bewoner één fiets plaatsen op een daartoe in onderling overleg bestemde, duidelijk aangegeven plaats.
- Een door de vereniging Woongroep Nieuw Wede (hierna verder aan te duiden als "de woongroep") daartoe bestemd gedeelte kan worden gebruikt als hobbyruimte.
- De berging, ook de ruimte boven de fietsenrekken, is alleen bestemd voor tuingereedschap en goederen voor algemeen gebruik.
- Iedere bewoner zorgt ervoor dat de berging na het verlaten goed wordt afgesloten en dat het licht is uitgedaan.
- De in de berging aanwezige privé zaken vallen niet onder een collectieve inboedelverzekering en dienen dus door de bewoners zelf verzekerd te worden.

Trappenhuis en galerijen

- Op het mededelingenbord in de hal kunnen mededelingen voor de woongroep worden geplaatst, waarbij duidelijk dient te worden aangegeven door wie dit is gedaan en op welke datum.
- Een door de woongroep aangewezen bewoner draagt zorg voor het regelmatig opschonen van dit mededelingenbord.
- Het schoonmaken van het trappenhuis valt onder de verantwoordelijkheid van de woongroep.
- Aan de binnenkant van de galerijen en de loopbrug mogen bloembakken worden gehangen.
- Het plaatsen van zaigoed in het trappenhuis is toegestaan, mits het de doorgang niet belemmert.

Tuinkamer

- Iedere bewoner heeft toegang tot de tuinkamer tenzij deze - op tijdstippen waarop geen groepsactiviteiten plaatsvinden - uitsluitend ter beschikking is gesteld van een bewoner voor privé-bijeenkomsten, dit tegen een door de woongroep vast te stellen vergoeding.
- Het gebruik van de tuinkamer wordt vastgelegd in een daartoe bestemde, in de tuinkamer aanwezige agenda. Dit geldt ook voor het gebruik van bewoners voor privédoeleinden.
- De bewoner die na een groepsactiviteit of privé-bijeenkomst als laatste de tuinkamer verlaat, zorgt ervoor dat het ventilatiesysteem en de lichten uit zijn, de thermostaat voor de verwarming laag staat en zowel de toegangsdeur als de tuindeuren op slot zijn.
- In de tuinkamer mag niet worden gerookt.
- Het schoonmaken van de tuinkamer valt onder de verantwoordelijkheid van de woongroep.
- De tuinkamer wordt niet aan derden verhuurd, tenzij één van de bewoners actief deelneemt aan de activiteit. Deze bewoner zorgt ervoor dat de tuinkamer en de keuken na afloop opgeruimd en schoongemaakt zijn.
- De berging in de tuinkamer is bestemd voor spullen die in of bij de tuinkamer gebruikt worden.

Logeerkamer en doucheruimte bij de tuinkamer

- Bewoners kunnen gebruik maken van deze ruimten tegen een door de woongroep vast te stellen vergoeding per nacht.
- Het gebruik van deze ruimten wordt vastgelegd in de agenda in de tuinkamer.
- Kandidaten voor de woongroep kunnen drie dagen gratis van de logeerkamer en doucheruimte gebruik maken. Eventueel langer gebruik is mogelijk tegen de door de woongroep vastgestelde vergoeding.
- De bewoner onder wiens verantwoordelijkheid de logeerkamer wordt gebruikt, zorgt voor beddengoed. In de kast tegenover de keuken liggen te gebruiken dekbedden. Na afloop zorgt zij/hij ervoor dat de logeerkamer en doucheruimte schoon worden achtergelaten.
- Huisdieren mogen niet in de logeerkamer.

Huisdieren

- Huisdieren mogen niet in de tuinkamer. Uitzondering kan een hulphond zijn, waarbij in geval andere bewoners hinder ervaren (denk aan angst of allergieën) wordt overlegd tussen beide partijen over een voor allebei aanvaardbare situatie.
- Honden dienen in de tuin en op de galerijen aangelijnd te zijn.
- Poezen mogen buiten vrij rondlopen.

Tuin en dakterras

De indeling, het onderhoud en het gebruik van de tuin en het meubilair en groen op het dakterras wordt geregeld door de woongroep.

Het gehele dakterras is voor alle bewoners toegankelijk en het meubilair is voor algemeen gebruik.

Diversen

- Als er iets defect of gebroken is in een gemeenschappelijke ruimte, neem dan contact op met de technische commissie van de VvE.
- Voor eventuele hulp bij kleine klusjes in of om het huis kan contact opgenomen worden met de klussengroep. Een bijdrage geven voor gebruik van materiaal en voor het op peil houden van het gereedschapsarsenaal is wenselijk.
- De huurderscommissie vertegenwoordigt de huurders van de 25 huurwoningen bij woningbouwcorporatie Portaal en brengt onze wensen over aan deze organisatie.
- Er hangt een sleutel lijst aan de binnenkant van de deur van de witte kast in de tuinkamer. Vul hierop de namen in van medebewoners die voor noodgevallen een sleutel van je huis hebben.
- De secretaris verstrekt een formulier met persoonlijke en medische gegevens. Hang dit formulier ingevuld aan de binnenkant van de deur van je meterkast. In noodgevallen of acute opname in een ziekenhuis komt dat van pas.
- Het parkeerterrein is openbaar.

Aldus gewijzigd en vastgesteld door de Algemene Ledenvergadering van bewoners van Nieuw Wede op 23 maart 2026

Goedgekeurd door de Algemene Ledenvergadering van eigenaars van Nieuw Wede op 30 maart 2026

WOONGEMEENSCHAP NIEUW WEDE

REGELS OVER FYSIEKE VEILIGHEID NIEUW WEDE

1. INLEIDING

De onderstaande regels zijn gebaseerd op en in lijn met de bestaande wet- en regelgeving. Daarbij is rekening gehouden met de leeftijd van onze bewoners en in eerste instantie ook met de leefbaarheid binnen de woongemeenschap. In tweede instantie bleek dat laatste toch in strijd met de regels, zeker omdat de ene uitzondering de andere creëert.

2. UITGANGSPUNTEN

Het onderwerp Fysieke Veiligheid valt uiteen in drie hoofdthema's: brandveiligheid / vluchtroutes, toegankelijkheid / bereikbaarheid en weren van ongenode gasten.

Per algemene ruimte is bekeken welke thema's er een rol spelen, om van daaruit de regels om de fysieke veiligheid te waarborgen, te formuleren.

De relevante passages uit bestaande wet- en regelgeving (specifiek de Splitsingsakte en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (bouwbesluit)) staan vermeld in de bijlage.

Verdere uitgangspunten:

- Galerijen, loopbrug en de looppaden voor de benedenwoningen behoren alle tot de gemeenschappelijke verkeersruimten.
- Bij het vaststellen van de maximale bezetting in de tuinkamer houden we rekening met beperkte mobiliteit/hulpmiddelen van bewoners.

3. REGELS EN AFSPRAKEN

Galerijen en loopbrug

Hieronder vallen de galerijen op de eerste en tweede etage, alsmede de looppaden voor de benedenwoningen. Dit zijn vluchtroutes en worden in dit document nu ook zo benoemd.

- Op de vluchtroutes mogen geen losstaande voorwerpen staan of liggen. Dat geldt ook voor de vensterbanken.

Wel toegestaan:

- Aan de muur een foto, een schilderij of een andere afbeelding met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² bij de toegang van een woning.
 - Een (dunne) deurmat met een oppervlakte van ten hoogste 0,5 m² bij de toegang van een woning.
 - Een drempelhulp bij de toegang van de woning.
 - Hangende bloembakken aan de binnenkant van de balustrade.
- Bloembakken aan de binnenkant van de balustrade mogen niet van brandbaar materiaal zijn. Ze mogen de vluchtroute niet blokkeren of belemmeren, dat wil zeggen dat de ruimte tussen de pendants (vierkante stenen pilaren) en de gevel vrij moet blijven. Bloembakken aan de balustrade mogen maximaal 26 cm van de balustrade uitsteken.

Gevolg: geen fietsen, tafels, stoelen, losse bloempotten en -bakken, etagères, kastjes, krukjes of beeldjes op de vloer of de vensterbanken van de vluchtroutes toegestaan.

Brandtrappen

- Brandtrappen moeten altijd bereikbaar en toegankelijk zijn om bij calamiteiten te kunnen vluchten. Voorwerpen onder de brandtrappen kunnen blijven staan zolang ze de vluchtroute niet belemmeren.
- Om insluipers te weren moeten de deuren naar de brandtrappen altijd gesloten blijven en niet van buitenaf geopend kunnen worden.

Toren

- De toegang tot de trappen en de lift moet vrij zijn van obstakels.
- Voorwerpen onder de trap (plateauwaggen, stoel) die de vluchtroute niet belemmeren mogen blijven staan.

Dakterras

- Er zijn geen nadere afspraken nodig over toegestane voorwerpen op het dakterras.

Terras tuinkamer

- Bij het verlaten van het terras geen stoelen of tafels voor de openslaande deuren laten staan, zodat de vluchtroute vanuit de tuinkamer vrij blijft.
- Stoelen en tafels op het terrasdeel tussen de openslaande deuren en de route naar de toren/parkeerplaats tegen de gevel aanzetten zodat de vluchtroute vrij blijft.

Tuinkamer vluchtroutes

- De tuinkamer heeft twee aangegeven vluchtroutes (deur bij keukenblok en openslaande deuren naar het terras), de ruimte voor die deuren moet altijd vrij zijn.
- Gordijn voor de openslaande deuren verwijderen: rolgordijnen op de deuren vastmaken en de deuren niet meer met de draaiknop afsluiten.

Tuinkamer bezetting

Wordt nader uitgewerkt.

In de tuinkamer onderscheiden we drie delen: vergaderdeel, tussenruimte en keukendeel. Bij het nader te bepalen veilige maximum aantal aanwezigen gaan we uit van het vergaderdeel.

Voor de bezetting van de tuinkamer is het van belang te kijken naar de soort bijeenkomst en het wel/niet gebruik van het meubilair en de opstelling hiervan. Die opstelling bepaalt de looproute en de veilige maximale aanwezigheid.

Vooraf aan de besluitvorming over het aantal personen wil het bestuur de invloed van het meubilair, de mobiliteit van personen (rollator, slecht ter been) e.d. op de looproute en dus op de bezetting van de tuinkamer inzichtelijk te maken door een ontruimingsoefening te organiseren. Eén en ander zo mogelijk met een deskundige van buiten de woongroep.

Berging

Wordt nader uitgewerkt.

Scootmobielruimte

Wordt nader uitgewerkt.

Toegankelijkheid/bereikbaarheid voor hulpdiensten

Als de gemeenschappelijke ruimtes voldoen aan de eisen voor brandveiligheid en vluchtroutes is de toegankelijkheid/bereikbaarheid voor hulpdiensten (waarschijnlijk) ook voldoende gewaarborgd.

4. TOT SLOT

Al deze regels en afspraken kunnen een gevoel van teleurstelling oproepen. Planten op de galerij, kleine of grotere zitjes, kleine of grotere meubels, leuke dingen aan de muur, diverse planten in potten op de vloer: het is leuk om er mee bezig te zijn en het maakt de woonplek vrolijker en persoonlijker.

Echter: In noodsituaties worden die gezellige spulletjes en zitjes ineens levensbedreigende voorwerpen. Dit raakt in de eerste plaats de veiligheid, maar óók de verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid van besturen/bestuurders.

Uitvoerig hebben we met elkaar nagedacht en gesproken over uitzonderingen, maar de conclusie kon geen andere zijn dan de wet- en regelgeving te respecteren en te volgen.

TER NADERE INFORMATIE

De notitie 'Regels over fysieke veiligheid Nieuw Wede' is door het bestuur overgenomen van de werkgroep Veiligheid. Deze werkgroep bestaat uit Willem (voorzitter VvE), Lonneke (bestuurslid VvE en lid huurderscommissie), Tonny (lid van bestuur en huurderscommissie), Bob (lid technische commissie) en Maria (voorzitter werkgroep).

Op maandag 3 november 2025 is de inhoud besproken met de bewonersgroep, met de afspraak dat op 1 januari 2026 de regels in praktijk zijn gebracht.

De teksten in rood worden nog nader uitgewerkt.

Over de scootmobielstalling en de fietsenberging heeft de Werkgroep Veiligheid eerst adviezen nodig van een externe adviseur.

Over de bezetting van de tuinkamer gaat het bestuur zich nog buigen.