



HUISHOUELIJK REGLEMENT

1. ALGEMEEN
2. LIDMAATSCHAP COÖPERATIE
3. GEBRUIK WOONEENHEID
4. BESTEMMING/ONDERHOUD WOONEENHEID
5. VERPLICHTINGEN, AANSPRAKELIJKHEID BEWONERS
6. VERBODSBEPALINGEN
7. VOORWAARDEN VOOR HET HOUDEN VAN DIEREN
8. EXPLOITATIE
9. EXPLOITATIEKOSTEN
10. SERVICE
11. NIET-INBEGREPEN SERVICEKOSTEN
12. VERZEKERINGEN
13. FINANCIËEL MANDAAT VOOR HET BESTUUR
14. VOORWAARDEN WIJZIGING HHR
15. RECHT VAN BEROEP – ONVOORZIEN

Zij die het woonrecht van een flat of bungalow van de "Vijversburg" willen kopen, moeten enige zaken van tevoren weten.

Deze staan in de statuten en het huishoudelijk reglement.

1. ALGEMEEN

Dit reglement verstaat onder:

- a. Coöperatie: het Coöperatief Servicecentrum "Vijversburg" U.A., gevestigd te Norg.
- b. Statuten: de statuten van de coöperatie.
- c. Bestuur: het bestuur van de coöperatie.
- d. Lid (leden): een (de) lid (leden) van de coöperatie.
- e. Servicecentrum: het door de coöperatie geëxploiteerde servicecentrum.
- f. Wooneenheid: een woning en autobox of berging, beide met toebehoren, binnen het servicecentrum.
- g. Bewoner(s): degene(n) die hetzij als lid hetzij als (mede)gebruiker(s) een wooneenheid in gebruik heeft (hebben).

2. LIDMAATSCHAP COÖPERATIE

- a. Men koopt het lidmaatschap van de Coöperatie en heeft dan het recht en de plicht om een bepaalde wooneenheid als zodanig te gebruiken.
- b. De koop kan slechts doorgaan als men de goedkeuring van het bestuur heeft verkregen (ballotage) en het entreegeld is betaald.
- c. Een nieuw lid van de Coöperatie moet bewijzen de leeftijd van 55 jaar te hebben bereikt, dat zijn/haar gezondheid zodanig is dat hij/zij zelfstandig kan wonen. Indien het een paar is, getrouwd of samenwonend, dan moet één van de twee aan die voorwaarde voldoen.
- d. Een nieuw lid zal een bewonersverklaringsformulier van de Coöperatie moeten ondertekenen, waarin het lid zich onderwerpt aan de bepalingen van de statuten, het huishoudelijk reglement en dito besluiten van de ALV. Dit onderdeel zal onderdeel zijn van de koopakte. De Coöperatie krijgt een kopie van de koopakte.
- e. De koper krijgt op het kantoor de sleutel(s) van de hoofdingang en een adressenlijst. De statuten en het huishoudelijk reglement dienen voorafgaande aan het opstellen van de koopakte door de verkoper of diens zaakgerechtigde te worden verstrekt aan de koper. Voor de overdracht moet(en) de hoofdsleutel(s) op kantoor worden ingeleverd en de huissleutel(s) bij de notaris.

3. GEBRUIK WOONEENHEID

- a. De wooneenheden in het flatgebouw zijn voorzien van een elektrische huur- of koopboiler. Het verbruik en de eventuele huur hiervan worden door het energiebedrijf rechtstreeks aan de bewoner in rekening gebracht.
- b. In de flat mag men alleen elektrisch koken, in de bungalows kan men kiezen tussen gas en elektra.
- c. Zonneschermen mogen nergens op de kozijnen worden bevestigd. Vensterbanken mogen nimmer aan de kunststofkozijnen worden gemonteerd. In de kunststofkozijnen mag niet worden geboord.
- d. Een lid mag met betrekking tot zijn wooneenheid veranderingen aanbrengen, bijvoorbeeld: een nieuwe keuken, badkamer of een deur naar de garage, mits met schriftelijke

toestemming van het bestuur en mits het niet betreft een verandering van de bestemming van de wooneenheid.

- e. Leidt een wijziging in het gebruik dan wel een verandering door een lid met betrekking tot de wooneenheid tot verhoging van het verzekeringstarief en/of de verzekerde bedragen, dan komen de daaruit voortvloeiende hogere premiebedragen voor rekening van het betrokken lid, terwijl de meerdere schadepeningen die als gevolg van de verhoging eventueel door de verzekeraars verschuldigd zijn, aan hem ten goede komen.
- f. In geval met betrekking tot een wooneenheid schade ontstaat of gevaar bestaat voor ernstige hinder aan andere bewoners of hun eigendommen, dient het lid of de gebruiker het bestuur hiervan onmiddellijk in kennis te stellen.
- g. Een lid, dat recht heeft op het gebruik van een autobox is verplicht de box zelf te gebruiken. Hij kan, onder schriftelijke goedkeuring van het bestuur, de box in gebruik afstaan, echter niet anders dan aan een lid, die niet al een autobox heeft. Het bestuur kan aan zijn goedkeuring voorwaarden verbinden, terwijl het bepaalde in artikel 13 der statuten toepassing zal vinden.
- h. De bewoners kunnen ten behoeve van alléén logees gebruik maken van de logeerkamers met bijbehorende douche en toilet tegen een door de algemene ledenvergadering vastgesteld tarief. Inventaris uit de logeerkamers wordt niet uitgeleend c.q. verhuurt aan de bewoners.

Aanvragen voor het gebruik van logeerkamers moeten worden gedaan bij het kantoor van de coöperatie. Wanneer de aanvraag het beschikbare aantal logeerkamers overschrijdt zal voorrang worden gegeven aan diegenen die de kamers het eerst besteld hebben. Een logeerkamer kan echter hoogstens gedurende 7 achtereenvolgende etmalen ter beschikking worden gesteld aan een lid tenzij andere kamers beschikbaar zijn.

Bij de verdeling der logeerkamers wordt er zoveel mogelijk acht op geslagen, dat deze ten dienste staan van alle bewoners, zodat een bewoner die veelvuldig van een logeerkamer gebruik maakt, waarin ook een andere bewoner logeergelegenheid wenst, bij die andere bewoner zal achterstaan, zo deze weinig van de logeergelegenheid gebruik maakt.

4. BESTEMMING/ONDERHOUD WOONEENHEID

- a. De woningen zijn bestemd om als woning te worden gebruikt. De autoboxen zijn bestemd voor gebruik als autobox en/of bergruimte; hierin mogen geen bedrijven of bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend of goederen worden geborgen, welke gevaar, stank of hinder veroorzaken, zulks ter beoordeling van het bestuur.
- b. Elk lid is – indien hij zijn woning niet zelf bewoont of zijn autobox en/of bergruimte niet zelf gebruikt – hoofdelijk met de gebruiker van zijn woning en/of autobox, verplicht overeenkomstig het bepaalde in artikel 22 der statuten, zijn woning en/of autobox behoorlijk te onderhouden en er voor te zorgen, dat alle zich daarin bevindende zaken en installaties waarbij tevens andere bewoners belang hebben, zoals buizen, leidingen en overige toebehoren, zich voortdurend in goede staat bevinden en aan hun bestemmingen kunnen voldoen.
- c. De niet bebouwde grond van het servicecentrum, voor zover niet in gebruik bij een woning, is bestemd voor aanleg van paden en tuin(en). De aanleg en het onderhoud geschieden door en voor rekening van de coöperatie.
- d. Als één of meer leden boven en behalve de algemene aanleg welke door de zorg van de coöperatie geschiedt, aanvullende voorzieningen wenselijk vindt(t)(en) dan wel de algemene voorzieningen grondig wens(t)(en) te wijzigen, zal daarvoor de toestemming van

het bestuur en eventueel ook van overheidswege nodig zijn. De kosten van aanleg en onderhoud van de aanvullingen of wijzigingen komen voor rekening van de aanvrager(s) en zijn (hun) rechtsopvolger(s) in het lidmaatschap. Bij verhuizing volgt overdracht aan het nieuwe lid of het wordt in oude staat teruggebracht op kosten van het vertrekkende lid.

- e. Het is niet geoorloofd – anders dan op door het bestuur speciaal daar toe aan te wijzen perceelgedeelten – auto's, motoren, fietsen en andere voertuigen op het gemeenschappelijke terrein te parkeren, te wassen of te repareren
- f. Het onderhoud van de wooneenheid geschiedt zoals aangegeven in artikel 22 der statuten.
- g. Voor de bungalows geldt dit ook voor de centrale verwarming alsmede voor de voorzieningen onder de vloer.
- h. Later aangebrachte voorzieningen aan de buitenkant van de bungalows, zoals dakramen, serres, windschermen en dergelijke en de schoorstenen van Rocht 2, Rocht 4 en Rocht 8 dienen door de verkoper voorafgaand aan de verkoop expliciet vermeld te worden aan aspirant-koper(s), alsmede dat het onderhoud van genoemde voorzieningen geschiedt door de "Vijversburg" voor rekening van het respectieve lid.
Indien gemetselde bloembakken worden gebruikt voor beplanting met heesters en/of coniferen en daarvan schade ondervinden door wortelgroei, geldt het bovengenoemde eveneens. Veranderingen in de tuinen mogen alleen worden aangebracht in overleg met de tuincommissie of (bij ontbreken van zo'n commissie) het bestuur.
- i. Het bestuur is bevoegd regels te stellen ten aanzien van verwarming en ventilatie van het hoofdgebouw.

5. VERPLICHTINGEN, AANSPRAKELIJKHEID BEWONERS

- a. De bewoners zijn verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid (hetzij binnen hetzij op het terrein van het complex), onnodig verblijf in de gemeenschappelijke ruimten van het servicecentrum en van het plaatsen van auto's, fietsen, vuilnisbakken of andere voorwerpen anders dan op de daarvoor bestemde plaatsen.
- b. Iedere lid is tegenover de coöperatie zowel als tegenover de andere gerechtigden aansprakelijk voor de schade door hem (of door iemand voor wie hij volgens de wet, de statuten of dit reglement verantwoordelijk is) aan de gebouwen en eigendommen of daartoe behorende installaties toegebracht en voor ongeoorloofde hinder, één en ander veroorzaakt door de schuld van hemzelf of zijn huisgenoten. Iedere bewoner is verplicht tot het sluiten van een WA verzekering met tenminste een gangbare dekking.
- c. Een lid is verplicht de aanwezigheid van werklieden te gedogen en het uit laten voeren van reparaties, onderhouds- en vernieuwingswerkzaamheden aan:
 - installaties, antennes en leidingen voor radio, televisie en dergelijke;
 - de leidingen welke door de openbare nutsbedrijven of door het bestuur noodzakelijk worden geacht.
- d. Laminaatvloeren zijn slechts toegestaan indien zij voorzien zijn van een gecertificeerde ondervloer die tenminste 15 dB geluid weert. Vloerverwarming in de vloeren is niet toegestaan.
- e. Zij die een autobox in gebruik hebben, zijn verplicht er zorg voor te dragen dat de deuren daarvan zoveel mogelijk gesloten zijn.
- f. De leden zijn verplicht, indien zij naambordjes, zonneschermen of windschermen willen aanbrengen, hiervoor de aanwijzingen van het bestuur terzake op te volgen. De aangebrachte schermen dienen in behoorlijke staat te verkeren en als zodanig goed te worden onderhouden. Het is verboden buiten de balkons kleden te kloppen, wasgoed of

bloembakken te hangen, de balkons te gebruiken als bergplaats voor pakkisten of andere onooglijke zaken.

- g. Wensen en/of klachten met betrekking tot de algemene voorzieningen die bij bewoners mochten leven, dienen schriftelijk aan het bestuur te worden voorgelegd en niet aan personeelsleden.
- h. De bewoners dienen zich te onthouden van het geven van stoffelijke blijken van waardering aan individuele personeelsleden. Het bestuur kan hieromtrent richtlijnen verstrekken. De bewoners dienen zich te onthouden van gesprekken/discussies met het personeel.
- i. Bij leegstand van een wooneenheid dienen de servicekosten te worden doorbetaald door het betrokken lid of diens zaakgerechtigde.
- j. Alleen de bewoners die geen garage bezitten hebben het recht hun rijwiel(en) in de fietsenberging te stallen voorzien van een label met adres.

6. VERBODSBEPALINGEN

Het is de bewoners verboden:

- a. Uithangborden, vlaggen (anders dan de nationale of provinciale) en andere uitstekende voorwerpen aan de wooneenheid aan te brengen, tenzij met toestemming van het bestuur.
- b. Reclamebiljetten aan te brengen.
- c. De wanden van de gemeenschappelijke gedeelten van het servicecentrum te gebruiken voor het ophangen of plaatsen van schilderijen of andere voorwerpen, tenzij met toestemming van het bestuur.
- d. Geluidsoverlast voor andere bewoners te veroorzaken 's middags tussen 13.00 en 15.00 uur en 's avonds van 19.00 tot 's morgens 08.00 uur. Dit geldt niet voor aannemers of onderhoudsbedrijven die in opdracht van de Coöperatie werkzaamheden verrichten.
- e. Ruimten te verwarmen anders dan met veilige apparaten.
- f. De deur of het keukenluik naar de gang open te hebben staan tijdens het koken.
- g. De gangen tijdens het klussen te gebruiken als werkplaats.

7. VOORWAARDEN VOOR HET HOUDEN VAN DIEREN

- a. Het houden van honden en reptielen in de appartementen is niet toegestaan. Voor kleine andere (huis) dieren zoals cavia's, parkieten, katten, goudvissen in appartementen en woonruimten/bungalows, kan het bestuur in overleg een uitzondering maken voor zover:
 - . De bewoner te allen tijde zelf de zorg ervoor kan dragen in de eigen privé ruimte.
 - . Deze dieren nooit zonder begeleiding in de openbare ruimtes zullen verblijven.
 - . Kattenbakgrit, identieke materialen voor huisdieren, oliën, vetten en celstoffen mogen niet via de riolering worden geloosd.
- b. Honden zijn alleen toegestaan in de zelfstandige woonruimten/bungalows.
 - . Hierbij geldt dat honden aangelijnd moeten worden uitgelaten.
 - . Dat de uitwerpselen ter stond moeten worden verwijderd, anders zullen de verwijderkosten op de eigenaar worden verhaald.
- c. Indien enig huisdier overlast in de ruimste zin veroorzaakt, kan het bestuur uit eigener beweging of op verzoek, de eigenaar verplichten passende maatregelen te nemen of een verbod instellen. Een dergelijk verbod zal schriftelijk worden medegedeeld en na 4 weken van kracht worden en geen opschortende werking hebben in geval van beroep of bezwaarschrift.
In geval van het hebben/houden van dieren in een wooneenheid dient de bewoner

i.v.m. het in de toekomst overlijden e.e.a. tijdig te regelen.

- d. Het is niet toegestaan vissen of andere dieren in de vijver te voeren.

8. EXPLOITATIE

- a. Over ieder boekjaar wordt door het bestuur een exploitatierekening opgemaakt, ter berekening van de definitieve bijdrage, door elk lid verschuldigd.
- b. Een lid dat niet binnen de door artikel 24 lid 2 voorlaatste alinea der statuten gestelde termijn het door hem verschuldigde heeft voldaan, verbeurt daarvoor aan de coöperatie een rente, berekend naar de wettelijke rente plus één procent (1%) per maand, delen van een maand worden voor een volle maand gerekend, onverminderd alle rechten voor de coöperatie uit de wanbetaling of de niet tijdige betaling voortvloeiende.
- c. Indien in de loop van een boekjaar mocht blijken dat de begroting herziening behoeft, dient de ledenvergadering een herziene begroting vast te stellen en zijn de leden voor de rest van het boekjaar voorschotbijdragen verschuldigd, berekend met inachtneming van het nieuwe begrotingsbedrag.
- d. De jaarlijkse begroting bevat de door het bestuur vastgestelde bedragen die ten laste van de exploitatierekening aan de reservefondsen worden toegevoegd.
- e. De jaarrekening dient voorzien te zijn van een samenstellingsverklaring opgesteld door een AA (Accountant-Administratieconsulent)

9. EXPLOITATIE KOSTEN

De leden zijn verplicht bij te dragen in de exploitatiekosten, deze zijn bepaald door het volgende:

- a. Door metingen aan de hand van bouwbesluit NEN 2580, uitgevoerd door de Commissie Herziening Service Kosten van mei 2019 en goedgekeurd door de leden op de Algemene Ledenvergadering van 8 oktober 2019.
- b. Door de kosten van centrale verwarming, ventilatoren en het waterverbruik van het hoofdgebouw te verdelen in 90% voor de appartementen en 10% voor de algemene ruimten.
De 90 % van de kosten voor verwarming wordt gedragen alleen door de leden van de appartementen en de 10 % door alle leden.
- c. Voor alle overige kostenposten geldt een verdeling van 1 op 1.
- d. Een vast bedrag per maand voor de garage wordt hier nog aan toegevoegd.

10. ALGEMENE SERVICE KOSTEN

De servicekosten gaan in op de eerste dag van de maand en eventuele verrekeningen vinden plaats bij de notaris. De ledenvergadering kan besluiten de service uit te breiden of te beperken.

De service omvat:

- a. De opstalverzekering.
- b. Een alarmeringssysteem indien mogelijk, aan te vragen bij de technische dienst.
Het abonnement van de alarmcentrale moet zelf afgesloten worden en op eigen kosten.
- c. De verwarming en verlichting van de openbare ruimten van het flatgebouw.
- d. Het onderhoud van de paden en gemeenschappelijke tuin(en), het onderhoud van de gebouwen: schilderwerk en reparatie, en ook het onderhoud van de voor gemeenschappelijke gebruik bestemde roerende zaken en installaties, waaronder de alarminstallatie.

- e. De zorg voor de recreatiezaal en haar inrichting.
- f. Het (doen) verwijderen van wespennesten.
- g. Het vijfmaal per jaar wassen van de ramen aan de buitenkant en 2 maal per jaar boeiborden en kozijnen.
- h. Het tweemaal per jaar wassen van de ramen op de gangen aan de binnenkant van het flatgebouw.

11. NIET-INBEGREPEN SERVICEKOSTEN

Niet inbegrepen in de servicekosten zijn:

- a. Huishoudelijke hulp en maaltijden.
- b. Verontreinigingsheffing, inboedelverzekering, afvalstoffenheffing, rioolrechten en waterschapslasten.
- c. Het zakelijk recht van de Onroerende Zaakbelasting; hiervoor krijgt de "Vijversburg" een aanslag en deze wordt aan de bewoners in rekening gebracht.

12. VERZEKERINGEN

- a. De gebouwen en de andere aan de coöperatie toebehorende zaken zullen worden verzekerd bij één of meer door het bestuur met bekrachtiging van de ledenvergadering aan te wijzen verzekeringsmaatschappij(en) tegen brandschade, ontploffingsschade, stormschade en al die gevaren, waartegen onroerende zaken op zogenaamde uitgebreide voorwaarden verzekerd plegen te worden. Voorts zal het bestuur met bekrachtiging van de ledenvergadering besluiten tot het aangaan van nadere overeenkomsten terzake van wettelijk aansprakelijkheidsverzekering en niet door eerder bedoelde overeenkomsten gedekt onheil.
- b. De sub. a. bedoelde uitgebreide verzekeringsovereenkomst moet worden afgesloten op basis van herbouwwaarde der gebouwen; het verzekerde bedrag moet regelmatig gecontroleerd worden door de verzekeringsmaatschappij(en) of een door het bestuur aan te wijzen deskundige.
- c. In geval krachtens enige verzekeringsovereenkomst schadepeningen tot uitkering komen is het bestuur zonder nadere opdracht van de ledenvergadering bevoegd met assuradeuren en hypotheekhouders welke recht van hypotheek hebben op onroerende zaken der coöperatie, regelingen te treffen ten aanzien van het beheer der schadepeningen.
- d. Als de verzekeringspenningen niet toereikend blijken te zijn voor herstel of opbouw draagt ieder der leden zijn deel bij in het tekort.
- e. Ieder der leden is bevoegd op eigen kosten een aanvullende verzekering af te sluiten voor door hem of zijn rechtsvoorganger in overleg met het bestuur getroffen bijzondere aanvullende voorzieningen.

13. FINANCIEEL MANDAAT VOOR HET BESTUUR

Financieel mandaat voor het bestuur t.b.v. onvoorziene uitgaven die niet in de begroting zijn meegenomen en wel dadelijk nodig zijn. Dit mandaat is in 2019 bepaald op 5000 €. Het mandaat kan jaarlijks in de begroting worden aangepast als het structureel te laag blijkt te zijn. Verantwoording voor deze uitgaven wordt via goedkeuring van de jaarrekening, door het bestuur aan de leden afgelegd.

14. VOORWAARDEN WIJZIGING HHR

Besluiten tot wijziging van het HHR kunnen genomen worden als een gewoon vergaderbesluit in de ALV. Een quorum is niet nodig.

15. RECHT VAN BEROEP – ONVOORZIEN

- a. In gevallen waarin door statuten en/of reglementen niet is voorzien, beslist het bestuur.
- b. Indien overleg met het bestuur over bepaalde in dit reglement genoemde zaken niet tot overeenstemming leidt, heeft het betrokken lid recht van beroep op de ledenvergadering.

Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld en goedgekeurd en aldus bindend verklaard door de ledenvergadering op 31 maart 2022.