

**Coöperatieve
Woonvereniging
Rijnland B.A.**

Statuten

Huishoudelijk Reglement

Huisregels

De vereniging is opgericht bij notariële akte van 19 februari 1965.
De statuten zijn voor het laatst gewijzigd bij notariële akte van 11 september 1996.
Huishoudelijk reglement en huisregels zijn gewijzigd op grond van een besluit van de algemene ledenvergadering van 21 mei 1996.

Zowel mannen als vrouwen kunnen lid van de vereniging zijn.
Terwille van de leesbaarheid zijn overal de termen **hij** en **zijn** gebruikt. Steeds moet dit worden gelezen als **hij/zij** en **zijn/haar**.

STATUTEN

HOOFDSTUK I.

NAAM, AANSPRAKELIJKHEID, VESTIGING, TIJDSDUUR

Artikel 1.

1. De naam van de vereniging luidt: "Coöperatieve Woonvereniging Rijnland B.A.".
2. Voor de aansprakelijkheid van de leden geldt artikel 56 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, met dien verstande dat deze aansprakelijkheid wordt beperkt tot één duizend gulden (f 1.000,=) per lidmaatschap.

Artikel 2.

1. De vereniging is gevestigd te Leiden.
2. De vereniging is aangegaan voor onbepaalde tijd.

HOOFDSTUK II.

BEGRIPSBEPALING

Artikel 3.

In deze statuten wordt verstaan onder:

- de vereniging: de "Coöperatieve Woonvereniging Rijnland B.A.";
- het Bouwfonds: Bouwfonds Hypotheken BV, gevestigd te Hoevelaken of haar rechtsopvolgster;
- het lid: het lid van de vereniging;
- de woning: het appartement, hetwelk eigendom is van de vereniging;
- onder woning wordt mede verstaan de eventueel daarbij behorende grond en eventuele bijbehorende opstallen;
- de stichtingskosten: de totale bouw- en grondkosten van de woning, zoals deze bleken uit de na de voltooiing van het gebouw opgemaakte eindafrekening van de financiering van de bouw der desbetreffende woning, vermeerderd met een omslag in de algemene kosten van de vereniging;
- het bestuur: het bestuur van de vereniging als bedoeld in artikel 36;
- de voorzitter: de voorzitter van het bestuur;
- de raad: de raad van commissarissen als bedoeld in artikel 50 van deze statuten;
- de president: de voorzitter van de raad;
- de lening: de lening als bedoeld in artikel 12 lid 2 van deze statuten.

HOOFDSTUK III.

DOEL EN MIDDELEN

Artikel 4.

Het doel van de vereniging is het ten behoeve van de leden scheppen en in stand houden van passende woonaccommodatie.

Artikel 5.

De vereniging stelt zich voor dit doel te bereiken:

- a. door het in eigendom of onder een ander zakelijk recht verkrijgen van onroerende goederen en andere zaken;
- b. door exploitatie van deze goederen en zaken.

Artikel 6.

De geldmiddelen van de vereniging zullen worden verkregen door:

- a. de inleggelden van de leden;
- b. hypothecaire en/of andere geldleningen;
- c. de bijdragen als bedoeld in artikel 26 lid 3 , en
- d. andere wettige middelen.

HOOFDSTUK IV.

Afdeling 1.

DE LEDEN, HET LIDMAATSCHAP

Artikel 7.

1. Leden van de vereniging zijn zij, die overeenkomstig het bepaalde in artikel 8 zijn toegelaten als lid.
2. Het lidmaatschap geeft aan het lid het uitsluitend gebruiksrecht van een woning van de vereniging.
3. Elk lidmaatschap heeft slechts betrekking op één bepaalde woning van de vereniging.
4. Het lidmaatschap is slechts overdraagbaar overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.

Afdeling 2.

TOETREDING ALS LID

Artikel 8

1. Het verzoek om als lid te worden toegelaten moet schriftelijk aan het bestuur worden gedaan op daarvoor bestemde formulieren.
2. Om als lid te worden toegelaten, moet de aanvrager naar genoegen van het bestuur:
 - a. aannemelijk maken dat hij de kosten, voortvloeiende uit het lidmaatschap, bij voortduring zal kunnen betalen;
 - b. de kosten van toetreding als lid van de vereniging, zoals in de statuten omschreven is, hebben voldaan;
 - c. aantonen dat hij het lidmaatschap van een lid heeft gekocht of anderszins in eigendom heeft verkregen;
 - d. indien hij voor betaling van het lidmaatschap een lening sluit, een verklaring van de geldgever overleggen, waaruit blijkt dat deze bereid is hem die lening te verstrekken;
 - e. voldoen aan de overige voorwaarden waarvan de vervulling nodig is voor de aanvaarding als lid.
3. De onder lid 2 b van dit artikel bedoelde kosten zijn:
een inleggeld, waarvan de hoogte wordt vastgesteld door de algemene vergadering, en administratiekosten, waarvan de hoogte door het bestuur wordt vastgesteld.

Artikel 9

1. Het bestuur beslist, met inachtneming van het in artikel 8 bepaalde, binnen één maand op het verzoek tot toelating en deelt zijn beslissing onverwijld schriftelijk mee aan de aanvrager.
2. Het bestuur is, behoudens in geval van verkoop van het lidmaatschapsrecht door het Bouwfonds op grond van artikel 3:248 Burgerlijk Wetboek, bevoegd personen zonder opgave van redenen als lid te weigeren.
3. Indien het bestuur een aanvrager als lid weigert, kan de aanvrager binnen tien dagen bij aangetekend schrijven hiertegen in beroep gaan bij de Raad.

4. Het beroepsschrift dient te worden gericht aan de president, per adres Bachstraat 4 te Leiden. Deze is verplicht een vergadering van de raad uit te schrijven binnen drie weken na ontvangst van het beroepsschrift. Zowel het bestuur als de aanvrager ontvangen tijdig een uitnodiging voor de vergadering en hebben het recht hier hun standpunt mondeling uiteen te zetten.
5. Indien de raad besluit tot toelating, wordt de aanvrager alsnog als lid ingeschreven.

Artikel 10.

1. Ten bewijze van de inschrijving als lid wordt aan het lid een bewijs van lidmaatschap uitgereikt.
2. Op dit bewijs van lidmaatschap staat tenminste vermeld:
 - a. de naam van het lid;
 - b. de aanduiding van de woning waarop het lidmaatschap betrekking heeft;
 - c. de datum van uitgifte casu quo overgang.

Afdeling 3.

AFSCHRIJVING, FINANCIERING VAN HET LIDMAATSCHAP.

Artikel 11.

1. Op de in de stichtingskosten begrepen grondkosten, als bedoeld in artikel 3, wordt niet afgeschreven. Het overige gedeelte van de stichtingskosten wordt afgeschreven op annuïteitsbasis in een tijd van vijftig jaar en uitgaande van een rentevoet van vijf procent.
2. Indien het bestuur zulks wenselijk acht, kan versterkte afschrijving of herwaardering plaatsvinden. Hiervoor is de goedkeuring van de raad vereist.

Artikel 12.

1. De vereniging heeft een kredietovereenkomst onder hypothecair verband met het Bouwfonds gesloten.
2. Op grond en onder de voorwaarden van deze krediet-overeenkomst kan het lid voor de aankoop van zijn lidmaatschap van het Bouwfonds een lening ontvangen.
3. Het lid is verplicht tot meerdere zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen jegens het Bouwfonds, pandrecht te geven op zijn lidmaatschap.

Afdeling 4

VERPLICHTINGEN VAN HET LID.

Artikel 13

1. Het lid is verplicht de woning waarop zijn lidmaatschap betrekking heeft als een goed huisvader te bewonen en deze goed te onderhouden.
Onder het onderhouden wordt niet mede verstaan het onderhoud van buitenschilderwerk.
2. Het lid is verplicht de exploitatielasten van zijn woning aan de vereniging te betalen, waarin hij zal bijdragen in de fondsen als bedoeld in artikel 23 en volgende van deze statuten en in de fondsen welke mochten worden gevormd krachtens het huishoudelijk reglement.
3. Het lid is verplicht het bestuur of door het bestuur aangewezen personen toegang tot zijn woning te verschaffen in de navolgende gevallen:
 - a. ten behoeve van werkzaamheden welke verband houden met het onderhoud van het flatgebouw;
 - b. indien het bestuur redelijke grond heeft om te vermoeden dat één van de ontzettingsgronden genoemd in artikel 18 lid 1 a,c en/of i op het lid van toepassing is.
4. Het lid is verplicht zich te houden aan de bepalingen van deze statuten en aan die van het huishoudelijk reglement.

Afdeling 5

VERVREEMDING LIDMAATSCHAP, VERKOOPRECHTEN, VERHUUR.

Artikel 14.

1. Het lid draagt de uit zijn lidmaatschap voortvloeiende rechten en verplichtingen over volgens een door het bestuur opgestelde model-akte.

De verkrijger dient zich als lid van de vereniging op te geven.

2. Bij deze overdracht worden alle schulden, die het overdragend lid op grond van zijn lidmaatschap of op grond van de voor de financiering van zijn lidmaatschap gesloten geldleningen heeft, onmiddellijk opeisbaar.

3. Tot drie maanden na de datum van overdracht zijn de overdragende partij en de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van de kostenomslag als bedoeld in artikel 23 en volgende.

4. Van de overdracht dienen het overdragende lid en de verkrijger tezamen schriftelijk kennis te geven aan het bestuur onder overlegging van het bewijs van lidmaatschap waarop de overdracht door de vereniging wordt aangetekend.

5. De koper moet de koopsom op de bank- of girorekening van de vereniging storten. Het bestuur is verplicht hieruit onverwijld de schulden die het overdragend lid op grond van enige bepaling uit de statuten of het huishoudelijk reglement heeft, te voldoen, waarna het overblijvende onverwijld aan dat lid wordt uitbetaald.

6. De verplichtingen van het lidmaatschap blijven op het overdragende lid rusten totdat de in lid 5 van dit artikel bedoelde storting heeft plaatsgevonden, onverminderd het bepaalde in lid 3 van dit artikel.

Artikel 15.

1. Het gebruiksrecht als bedoeld in artikel 7 lid 2 is persoonsgebonden.

2. Niettemin is het lid behoudens weigering door het bestuur bevoegd zijn woning aan een derde te verhuren of anderszins in gebruik af te staan.

3. Degene die het gebruik verkrijgt moet voldoen aan de voor toelating van leden gestelde eisen.

4. De huur mag alleen worden aangegaan volgens een door de vereniging vast te stellen modelhuurcontract.

5. Het bepaalde in artikel 13 is op de huurder van overeenkomstige toepassing.

6. De huurder dient een verklaring aan het bestuur over te leggen, waaruit blijkt dat hem de bepalingen van deze statuten en het huishoudelijk reglement bekend zijn.

7. Het bestuur zal de gebruiker van iedere verandering en aanvulling van de statuten en het huishoudelijk reglement welke voor hem van belang zijn, in kennis stellen.

8. Het bestuur kan verlangen dat de huurder zich borg stelt voor de financiële verplichtingen die het lid tegenover de vereniging heeft.

Afdeling 6.

EINDE LIDMAATSCHAP.

Artikel 16.

Het lidmaatschap eindigt:

a. door overdracht van de rechten en verplichtingen als bedoeld in artikel 14;

b. door opzegging;

c. door ontzetting uit het lidmaatschap;

d. bij overlijden van het lid;

e. bij ontbinding van de vereniging;

f. bij niet-nakoming van het in artikel 19 gestelde.

Artikel 17.

1. Het lid kan door middel van een aan het bestuur gericht aangetekend schrijven met inachtneming van een opzeggingstermijn van tenminste drie maanden zijn lidmaatschap opzeggen. Tenzij het lid alsdan gebruik maakt van zijn bevoegdheid tot overdracht van de rechten en verplichtingen als bedoeld in artikel 14, vervalt het lidmaatschap aan de vereniging.

2. Het bestuur kan alsdan het lidmaatschap voor rekening van het gewezen lid overdragen.

3. Bij beëindiging van het lidmaatschap door opzegging dient het lid de woning onmiddellijk ontruimd ter beschikking van de vereniging te stellen en de sleutels aan het bestuur af te geven.

4. Voor het overige handelt het bestuur overeenkomstig het bepaalde in artikel 14.

Artikel 18.

1. Het lid kan door het bestuur uit zijn lidmaatschap worden ontzet:

- a. wegens onbehoorlijk gebruik van de woning en/of wegens voortdurende ernstige overlast, de overige bewoners aangedaan;
- b. wanneer het lid zijn financiële verplichtingen, anders dan die bedoeld in artikel 12, tegenover de vereniging niet nakomt;
- c. wanneer het lid zijn woning openstelt of gebruikt voor het plegen of doen plegen van misdrijven;
- d. wanneer het lid de toegang tot de woning ontzegt aan bestuursleden of personen aan wie door het bestuur toestemming is verleend de woning te betreden, voorzover deze de woning wensen te betreden met een van de in artikel 13 lid 3 genoemde oogmerken;
- e. indien het lid zijn financiële verplichtingen voortvloeiende uit de geldlening(en) als bedoeld in artikel 12 met eventuele borgtochten, niet nakomt of anderszins in strijd handelt met het bepaalde in de desbetreffende overeenkomst(en) van geldlening, zodat deze geldlening(en) door de schuldeiser(s) onmiddellijk wordt (worden) opgeëist of deze geldlening(en) door omstandigheden, welke betrekking hebben op het lid, onmiddellijk opeisbaar wordt (worden);
- f. indien het lid aan de vereniging opzettelijk onjuiste gegevens heeft verstrekt omtrent zichzelf of omtrent zijn vermogenstoestand, welke gegevens van zodanig belang waren voor de toelating als lid, dat bij het vooraf bekend zijn van deze gegevens hij niet als lid zou zijn toegelaten;
- g. indien een aan de vereniging toegezegde borgtocht niet wordt gegeven;
- h. indien het lid de medewerking als bedoeld in lid 8 van dit artikel weigert of niet verleent;
- i. indien de door het bestuur gestelde voorwaarden als bedoeld in artikel 13 lid 4 door het lid of diens huurder worden overtreden.

2. Het bestuur zal in de sub a,b,c,d en h bedoelde gevallen niet eerder tot ontzetting overgaan dan nadat het het lid de schriftelijke waarschuwing heeft gegeven dat indien andermaal binnen een jaar één der in lid 1 van dit artikel bedoelde handelingen of verzuimen wordt gepleegd of voortgezet, het bestuur kan overgaan tot ontzetting.

3. In minder ernstige gevallen kan het bestuur niettemin in plaats van ontzetting volstaan met het lid per overtreding een, al dan niet voorwaardelijke, boete op te leggen van maximaal het bedrag van driemaal de maandelijkse bijdrage als bedoeld in artikel 26 lid 3.

4. Van het besluit tot ontzetting of van de oplegging van een (al dan niet voorwaardelijke) boete wordt per aangetekend schrijven mededeling gedaan aan het lid.

5. Behalve in de in lid 1 sub e en g bedoelde gevallen staat tegen het besluit tot ontzetting of van de oplegging van een (voorwaardelijke) boete binnen een maand na ontvangst van de in het vorige lid bedoelde mededeling beroep open bij de raad. Het bepaalde in artikel 9 lid 4 is van overeenkomstige toepassing.

6. De ontzetting gaat in:

- a. voor degene die niet in beroep is gegaan, veertien dagen nadat de beroepstermijn is verstreken;
- b. voor degene die in beroep is gegaan, veertien dagen nadat de raad het besluit tot ontzetting heeft bekrachtigd.

In de gevallen bedoeld in lid 1 sub e en g gaat de ontzetting in op een door het bestuur in het in lid 2 bedoeld aangetekend stuk te vermelden tijdstip, doch uiterlijk vier weken na ontvangst van dit aangetekend schrijven. Deze datum van ontzetting zal, onverminderd het bepaalde in de vorige leden, gelijk zijn aan de datum waarop de lening door de schuldeiser wordt opgeëist.

7. Bij ontzetting is het bepaalde in artikel 17 lid 2, 3 en 4 van overeenkomstige toepassing.

8. Worden de in lid 1 sub a,c,d,h en i genoemde handelingen door een huurder gepleegd, dan kan het bestuur eisen, dat het lid de huurder de huur opzegt en zijn medewerking verleent de huurder binnen de zo kort mogelijke termijn de woning te doen ontruimen.

Artikel 19.

1. Bij overlijden van het lid gaat het lidmaatschap over op de rechtverkrijgenden. Dezen zijn verplicht ervoor te zorgen dat het lidmaatschap en de daaruit voortvloeiende rechten en verplichtingen binnen zes maanden worden overgedragen aan één persoon. In dit geval zijn de voorwaarden van toetreding als bedoeld in artikel 8 van toepassing.

2. Zolang het lidmaatschap nog niet aan één persoon is toegewezen neemt het bestuur de zaken, de woning betreffende, waar, in naam en voor rekening van de rechtverkrijgenden.

3. Indien er aan het in lid 1 gestelde niet wordt voldaan, vervalt het lidmaatschap aan de vereniging. Het bestuur handelt in dat geval op de wijze als bedoeld in artikel 22.

Artikel 20.

Indien bij de beëindiging van het lidmaatschap de woning naar het oordeel van het bestuur in een slechte staat verkeert, kan de vereniging de woning op kosten van het betrokken lid of diens rechtverkrijgenden in goede staat brengen.

Artikel 21.

Het bestuur mag een last tot overdracht van het lidmaatschap slechts aannemen op de voorwaarde als bedoeld in artikel 22.

Artikel 22.

Het bestuur handelt bij overdracht van het lidmaatschap als uitvloeisel van de artikelen 18 tot en met 21 op de volgende wijze:

1. Het bestuur is verplicht het lidmaatschap te verkopen voor niet minder dan de waarde in het economisch verkeer.
2. Nadat de overdracht heeft plaatsgevonden, wordt de opbrengst van de verkoop van het lidmaatschap als volgt verdeeld:
 - a. in de eerste plaats wordt met zijn geldgever verrekend al hetgeen het gewezen lid of zijn rechtverkrijgende met betrekking tot het lidmaatschap aan zijn geldgever nog verschuldigd is;
 - b. vervolgens wordt met de vereniging verrekend al hetgeen het gewezen lid of diens rechtverkrijgende aan de vereniging verschuldigd is of ten gevolge van die overdracht nog zal verschuldigd worden;
 - c. vervolgens wordt met zijn of diens in dit verband bestaande borgen verrekend al hetgeen het gewezen lid of diens rechtverkrijgende aan de borgen nog verschuldigd is.
3. Een eventueel overschot wordt aan het gewezen lid of desgevraagd zijn rechtverkrijgende betaald, terwijl een eventueel tekort door het gewezen lid of zijn rechtverkrijgende op eerste vordering van het bestuur aan de vereniging moet worden betaald.
4. Indien het gewezen lid of diens rechtverkrijgende het eventuele overschot niet binnen twee jaar opeist, vervalt het bedrag aan de vereniging. Tot dat moment wordt het bedrag door het bestuur voor rekening van de vereniging beheerd.

HOOFDSTUK V.

DE EXPLOITATIE EN HET ONDERHOUD.

Artikel 23.

1. Het binnenonderhoud van de woning waaronder begrepen glasschade binnen de woning, geschiedt onder de zorg en voor rekening van het lid.
2. Ander onderhoud geschiedt onder de zorg van het bestuur en voor rekening van de vereniging.
3. Door de vereniging is een onderhoudsfonds gevormd, waaruit de kosten van voor rekening van de vereniging komend onderhoud worden voldaan.
4. Indien naar het oordeel van het bestuur een lid het onderhoud van zijn woning als bedoeld in lid 1 van dit artikel verwaarloost, heeft het bestuur, na waarschuwing, het recht voor dit onderhoud op kosten van het lid zorg te dragen. In dat geval is het bestuur bevoegd de bijdrage in het onderhoudsfonds voor het betrokken lid te verhogen.
5. Betreffende het onderhoud kunnen nadere regelen worden vastgesteld in een huishoudelijk reglement.

Artikel 24.

1. Er is een exploitatiefonds.
2. Dit fonds wordt gevoed uit de maandelijkse bijdragen genoemd in artikel 26 lid 3.
3. Uit dit fonds worden de lasten voldaan welke regelmatig ten laste van de vereniging komen en verband houden met de vereniging en de exploitatie van de woningen.

Artikel 25.

1. Er is een reservefonds.
2. Dit fonds wordt gevoed:
 - a. uit de bijdragen als bedoeld in artikel 26 lid 3;
 - b. uit buitengewone inkomsten van de vereniging.
3. Ten laste van dit fonds komen de buitengewone uitgaven van de vereniging, waaronder eventuele tekorten in de andere fondsen, zulks naar het oordeel van de algemene vergadering.
4. De bijdrage als bedoeld in lid 2 sub a zal jaarlijks door de ledenvergadering op voorstel van het bestuur en na advies van de raad worden vastgesteld.

Artikel 26.

1. Telkenjare wordt door het bestuur een begroting en een exploitatierekening opgemaakt en voorgelegd aan de algemene vergadering, die deze - eventueel na wijziging - vaststelt en goedkeurt.
2. De bestemming van een eventueel batig saldo op de exploitatierekening wordt in de jaarstukken aangegeven.
3. De hoogte van de maandelijke bijdrage van de leden wordt door de algemene vergadering, op voordracht van het bestuur en na advies van de raad vastgesteld. Deze bijdrage wordt door de leden uiterlijk op de tiende van de maand, waarop hij betrekking heeft, aan de vereniging betaald. De vervaldatum is evenwel de eerste van die maand.
4. Indien een lid, na door het bestuur te zijn aangemaand, niet binnen acht dagen het door hem verschuldigde aan de vereniging heeft voldaan, wordt hem over het verschuldigde van de vervaldatum af de wettelijke rente in rekening gebracht.

HOOFDSTUK VI.

ORGANEN VAN DE VERENIGING.

Afdeling 1.

ALGEMEEN.

Artikel 27.

De organen van de vereniging zijn:
de algemene vergadering;
de raad van commissarissen;
het bestuur.

Afdeling 2.

DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 28

Alle leden, bestuursleden en commissarissen hebben toegang tot de algemene vergadering en hebben daar stemrecht. Voor elk lidmaatschap wordt één stem uitgebracht, met dien verstande, dat bestuursleden en commissarissen die géén lid van de vereniging zijn slechts een adviserende stem kunnen uitbrengen.

Artikel 29.

1. De vergadering wordt opgeroepen door de voorzitter.
2. De leden worden tenminste tien dagen vóór het houden van de algemene vergadering, de dag van oproeping en die van de vergadering niet meegeteld, hiervan schriftelijk in kennis gesteld op straffe van nietigheid der in de algemene vergadering genomen besluiten.
In deze schriftelijke kennisgeving dienen een opsomming van de agendapunten en de namen van eventuele kandidaten voor het bestuur voor te komen.
3. De in lid 2 bedoelde nietigheid kan slechts binnen drie maanden na de desbetreffende vergadering worden ingeroepen, op de wijze als beschreven in artikel 9 lid 3 en met het gevolg dat wordt genoemd in artikel 9 lid 4.

Artikel 30.

Een algemene vergadering wordt tenminste éénmaal per jaar gehouden en wel vóór de eerste juli.

Artikel 31.

Tijdens een algemene vergadering in de eerste helft van het jaar worden onder meer de balans en de verlies- en winstrekening, de exploitatierekening en de begroting vastgesteld, het verslag van de raad als bedoeld in artikel 58 beoordeeld en voorzien in de vacatures in het bestuur en de raad van commissarissen.

Artikel 32.

1. Een algemene vergadering wordt geleid door de voorzitter of zijn vervanger.

2. De secretaris of een andere door het bestuur aan te wijzen persoon notuleert het in een algemene vergadering behandelde. Deze notulen worden in de volgende algemene vergadering vastgesteld. De notulen worden ondertekend door de voorzitter en de secretaris of hun vervangers. Een kort verslag wordt binnen een maand via het publicatiebord in een voor elk lid toegankelijke ruimte opgehangen.

Artikel 33.

1. In de algemene vergadering beslist de volstreekte meerderheid van geldige stemmen, behoudens in die gevallen, waarin de wet of deze statuten een andere meerderheid voorschrijven.

2. Over voorstellen die niet op de agenda zijn vermeld kan niet worden beslist.

3. Stemming over personen geschiedt - behoudens bij acclamatie - door middel van gesloten, ongetekende briefjes. De stemming over zaken geschiedt mondeling.

4. Het lid kan zich door een schriftelijk gevolmachtigde laten vertegenwoordigen. Een gevolmachtigde kan niet meer dan vijf leden vertegenwoordigen.

5. Commissarissen en personen die in dienstverhouding staan tot de vereniging, kunnen niet als vertegenwoordiger voor een lid optreden.

6. Indien het lidmaatschap toevallt aan meerdere personen, dan hebben deze personen tezamen een stem. Zij kunnen hun rechten ter vergadering uitoefenen door middel van één hunner of van een derde, daartoe schriftelijk gevolmachtigd.

Artikel 34.

1. Blanco stemmen en ongeldige stemmen zijn van onwaarde.

2. Wanneer de stemmen over een voorstel staken, dient een tweede stemming in diezelfde vergadering te worden gehouden. Wanneer de stemmen dan weer staken, geeft de stem van de voorzitter of zijn plaatsvervanger de doorslag. Deze doet een ondubbelzinnige keuze of laat het lot beslissen.

Artikel 35.

1. Op schriftelijk verzoek van de raad, of van tenminste een/vijfde deel der stemgerechtigde leden, is de voorzitter verplicht een algemene vergadering bijeen te roepen.

2. Indien de voorzitter aan dit verzoek niet voldoet binnen veertien dagen na indiening van het verzoek en de vergadering niet binnen vier weken na indiening van het verzoek wordt gehouden, kunnen de verzoekers zelf tot bijeenroeping van de algemene vergadering overgaan; artikel 29 lid 2 en 3 zijn van overeenkomstige toepassing.

Afdeling 3.

HET BESTUUR.

Artikel 36.

Het bestuur van de vereniging bestaat uit tenminste vijf en ten hoogste zeven personen; hiervan maken in elk geval deel uit: een voorzitter, een secretaris en een penningmeester.

Het bestuur kan zijn bevoegdheden uitoefenen, ook indien er vacatures zijn.

Artikel 37.

1. Het bestuur wordt gekozen door de algemene vergadering. Van het bestuur kunnen ook deel uitmaken personen, die geen lid van de vereniging zijn.
2. Bij vacatures in het bestuur zal het bestuur, na overleg met de raad, hiervoor kandidaten stellen.
3. Tot uiterlijk drie dagen vóór het houden van de algemene vergadering kunnen de leden bij het bestuur tegenkandidaten opgeven, mits deze tegenkandidaten door tenminste vijf leden worden gesteund, hetgeen uit een schriftelijke verklaring moet blijken.

Artikel 38.

1. Het bestuur kiest uit zijn midden tenminste een voorzitter, secretaris, penningmeester en twee leden.
2. Het bestuur neemt zijn besluiten met volstrekte meerderheid van stemmen. Bij staking der stemmen legt de voorzitter de zaak voor aan de raad, die alsdan een beslissing neemt.

Artikel 39.

De leden van het bestuur kunnen door de raad worden geschorst wegens het niet behoorlijk vervullen van hun taak of wegens ongeschiktheid. De commissarissen moeten dan binnen een maand een algemene vergadering doen houden, die de schorsing opheft, dan wel aan het betrokken bestuurslid ontslag geeft.

Tijdens de schorsing mag het betrokken bestuurslid zijn functie niet meer vervullen. De raad kan gedurende de schorsing een plaatsvervanger aanstellen.

Artikel 40.

De algemene vergadering heeft te allen tijde het recht op de gronden als vermeld in artikel 39 aan de leden van het bestuur ontslag te geven.

Artikel 41.

1. Het bestuur is belast met alle handelingen, nodig voor een behoorlijke exploitatie van de woningen en eventuele voor gemeenschappelijk gebruik bestemde zaken, waaronder begrepen de zorg voor onderhoud, verzekering, financiering en dergelijke.
2. Het bestuur is bevoegd een derde aan te wijzen als administrateur.
3. Het bestuur is bevoegd een derde aan te wijzen als gemachtigde die namens en onder verantwoordelijkheid van het bestuur alle rechtshandelingen kan verrichten welke betrekking hebben op de overdracht van het lidmaatschap.

Artikel 42.

1. Het bestuur heeft de toestemming nodig van de raad van commissarissen:
 - a. voor het vervreemden en/of bezwaren van onroerende goederen der vereniging en het vestigen van zakelijke rechten daarop krachtens koop of andere titel;
 - b. voor het verkrijgen van onroerende goederen en zakelijke rechten;
 - c. voor het aangaan van kredietovereenkomsten en het opnemen van gelden bij derden of het verstrekken van geldleningen.
De toestemming is niet vereist, wanneer gelden worden opgenomen op grond van een gesloten kredietovereenkomst;
 - d. voor het stichten van woningen en andere opstallen of het afbreken of verbouwen der bestaande;
 - e. voor uitgaven, hoger dan een door de algemene vergadering vast te stellen bedrag, tenzij deze uitgaven worden gedaan ter aflossing van een schuld bij het Bouwfonds of bij de gemeente, of ter voldoening van andere periodieke betalingen en lasten, welke behoren tot de normale exploitatie.
2. Voor een overdracht van een lidmaatschap is geen toestemming van de raad van commissarissen vereist.

Artikel 43.

Het bestuur komt tenminste zes keer per jaar bijeen.
Van het verhandelde in deze bijeenkomsten worden notulen gehouden.

Artikel 44.

Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.

Artikel 45.

Het bestuur is verplicht aan de commissarissen of hun gemachtigden alle gewenste inlichtingen te verschaffen en hun inzage te geven van alle bescheiden.

Artikel 46.

De vereniging wordt vertegenwoordigd door het bestuur. De vertegenwoordigingsbevoegdheid komt mede toe aan de voorzitter, gezamenlijk handelend met een van de andere bestuursleden.

Artikel 47.

1. Het bestuur regelt onderling zijn werkwijze en taakverdeling.
2. Slechts met toestemming van de raad kan het bestuur volmacht verlenen aan de administrateur om te beschikken over de saldi van de vereniging. De volmacht blijft beperkt tot door het bestuur te bepalen bedragen.

Artikel 48.

1. Het bestuur maakt bij de aanvang van ieder boekjaar een lijst der leden op, tevens ieders woonplaats vermeldende. Het bestuur houdt nauwkeurig boek van de toe- en uittreding der leden in een daarvoor bestemd register.

In dit register wordt betreffende ieder lid tenminste vermeld:

- a. het nummer van het bewijs van lidmaatschap;
 - b. de woning waarop het lid speciaal rechten kan doen gelden;
 - c. de datum van toetreding, uittreding of ontzetting;
 - d. de naam van het lid, alsmede diens geboortedatum en woonplaats;
 - e. in geval van overgang, de datum en titel van overgang. Na overgang van het lidmaatschap wordt het nieuwe lid in het register ingeschreven.
2. Behoudens tegenbewijs zijn de leden, casu quo gewezen leden gehouden aan de data en andere gegevens, vermeld in het register.
3. Het register dient door het bestuur brandvrij te worden bewaard.
4. Het bestuur is verplicht aan ieder lid inzage van het register toe te staan.

Artikel 49.

De bestuursleden genieten vergoeding voor reis- en verblijfkosten.

Afdeling 4.

DE RAAD VAN COMMISSARISSEN.

Artikel 50.

1. Er is een raad van commissarissen die toezicht uitoefent op het bestuur en de algemene gang van zaken in de vereniging.
2. De raad kan zich laten bijstaan door een of meer door hem aan te wijzen deskundigen.

Artikel 51.

1. De raad bestaat uit minimaal drie en maximaal vijf personen.
2. De commissarissen worden door de algemene vergadering benoemd.
3. Leden van het bestuur en personen die in een dienstbetrekking staan tot de vereniging kunnen geen commissaris zijn.

Artikel 52.

1. Ieder jaar zullen twee der door de algemene vergadering gekozen commissarissen aftreden volgens een bij huishoudelijk reglement opgemaakt rooster. Deze zijn terstond herkiesbaar.
2. De algemene vergadering is te allen tijde bevoegd de commissarissen te ontslaan.

3. De kandidaatstelling voor vacatures binnen de raad geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 37 lid 1 en lid 3.

Artikel 53.

De leden van de raad kiezen uit hun midden een president, een secretaris en hun vervangers. De president roept de leden van de raad bijeen ter vergadering, welke tenminste éénmaal per jaar dient te worden gehouden.

Indien de raad dit nodig acht, is het bestuur verplicht op deze vergadering te verschijnen.

Artikel 54.

1. De raad beslist bij volstrekte meerderheid van stemmen.
2. Bij staken van de stemmen wordt het voorstel als verworpen beschouwd.

Artikel 55.

De commissarissen genieten vergoeding voor hun reis- en verblijfkosten.

HOOFDSTUK VII.

REKENING EN VERANTWOORDING.

Artikel 56.

Het bestuur is onder overlegging van de nodige bescheiden over zijn beleid aan de algemene vergadering en de raad verantwoording schuldig en brengt hierover telkenjare vóór de eerste mei verslag uit aan de raad en vóór de eerste juli aan de algemene vergadering.

Artikel 57

Het bestuur is verplicht de boekhouding en het verslag te laten controleren door de raad of een door de raad aan te wijzen deskundige, die van zijn bevindingen mededeling doet aan de raad.

Artikel 58

De raad brengt aan de hand van het deskundigen-onderzoek en eigen bevindingen verslag uit aan de algemene vergadering en doet aan de algemene vergadering een voorstel tot het al of niet goedkeuren van de rekening en verantwoording.

Het verslag van het bestuur en van de raad ligt gedurende tenminste tien dagen voor de dag waarop de algemene vergadering zal worden gehouden, voor de leden ter inzage ten kantore van de vereniging of op een andere voor de leden toegankelijke plaats.

Op verzoek van een lid wordt het verslag onverwijld aan hem toegezonden.

Artikel 59.

Wanneer de algemene vergadering de rekening en verantwoording van het bestuur heeft goedgekeurd, zijn door deze goedkeuring het bestuur en de raad gedechargeerd.

HOOFDSTUK VIII.

HET HUISHOUELIJK REGLEMENT.

Artikel 60.

Het bestuur stelt een huishoudelijk reglement vast.

Dit reglement mag niet in strijd zijn met de wet of de statuten en behoeft de goedkeuring van de algemene vergadering, na advies van de raad.

HOOFDSTUK IX. STATUTENWIJZIGING.

Artikel 61.

1. De algemene vergadering kan tot statutenwijziging overgaan, indien:
 - a. bij de oproeping tot de algemene vergadering is medegedeeld, dat wijziging der statuten wordt voorgesteld;
 - b. in de oproepingsbrief de voorgestelde tekst der wijziging is vermeld of deze voorgestelde tekst tenminste tien dagen vóór het houden van de algemene vergadering ten kantore van de vereniging of een andere, voor ieder lid toegankelijke plaats ter inzage ligt, waarbij op verzoek van het lid de tekst onverwijld wordt toegezonden;
 - c. tenminste twee/derde der stemgerechtigde leden op de vergadering aanwezig is;
 - d. het voorstel met tenminste twee/derde geldige stemmen wordt aangenomen.
2. Indien minder dan twee/derde der stemgerechtigde leden op de vergadering aanwezig is, zal een tweede vergadering worden uitgeschreven, te houden tenminste één week en ten hoogste drie weken na de eerste. In deze vergadering kan, ongeacht het aantal aanwezige stemgerechtigde leden, omtrent statuten-wijziging worden besloten bij gewone meerderheid van stemmen.

HOOFDSTUK X. ONTBINDING.

Artikel 62.

De algemene vergadering kan tot ontbinding der vereniging besluiten, welk besluit slechts geldig is wanneer:

- a. tenminste drie/vierde der stemgerechtigde leden aanwezig is;
 - b. het besluit wordt genomen met een meerderheid van tenminste vier/vijfde der geldige stemmen;
 - c. het voorstel tot ontbinding in de oproepingsbrief tot de algemene vergadering staat vermeld.
- Van het verhandelde omtrent de ontbinding zal een notarieel proces-verbaal worden opgemaakt.

Artikel 63.

1. Indien tot ontbinding wordt besloten, zal het Bouwfonds worden verzocht zich met de liquidatie van de vereniging te belasten.
2. Het liquidatie-saldo zal aan de alsdan bestaande leden worden uitgekeerd.

Artikel 64.

In gevallen waarin de statuten of reglementen niet voorzien, beslist het bestuur.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

HOOFDSTUK I. DE BEGRIPPEN

Artikel 1.

Dit huishoudelijk reglement verstaat onder:

statuten	de statuten van de Coöperatieve Woonvereniging Rijnland BA, zoals vastgesteld op 11 september 1996.
woning	de met een sleutel afsluitbare ruimtes waarop een lid van de vereniging het uitsluitend gebruiksrecht kan doen gelden, zoals die ruimtes worden omsloten door muren, ramen, deuren en balustrades.
bewoner	het lid of de persoon aan wie het lid zijn woning ter beschikking heeft gesteld.

Artikel 2.

Voorts hanteert dit huishoudelijk reglement dezelfde begripsbepalingen zoals die in de statuten worden gebruikt.

HOOFDSTUK II. DE KANDIDAAT-LEDEN

Artikel 3.

Onverminderd het bepaalde in de statuten moet ieder kandidaat-lid:

1. voldoende draagkrachtig zijn om te voldoen aan de verplichtingen die uit het lidmaatschap voortvloeien;
2. beschikken over een lichamelijke en geestelijke gezondheid, die hem in staat stelt de woning zelfstandig te bewonen;
3. niet jonger zijn dan 18 jaar;
4. voldoen aan de eisen die de overheid stelt aan het bewonen van een woning.

Artikel 4.

Het kandidaat-lid ontvangt een exemplaar van de statuten, het huishoudelijk reglement en de huisregels. Ten tijde van de toelating tot lid bevestigt betrokkene schriftelijk de ontvangst van deze stukken en verklaart zich aan het daarin gestelde, zoals dat op dat moment is bepaald of nog nader zal worden bepaald, te zullen houden.

HOOFDSTUK III. DE HUISREGELS

Artikel 5.

Het bestuur kan in huisregels aangeven welk gebruik van het onroerend goed van de vereniging wordt aangemerkt als onbehoorlijk gebruik van de woning en welk gedrag van de bewoners van het flatgebouw aangemerkt kan worden als wangedrag in de zin van artikel 18, lid 1 letter a van de statuten.

Artikel 6.

De huisregels kunnen slechts betrekking hebben op de gemeenschappelijke gedeelten van het voornoemde onroerend goed, voorzover de huisregels dienen ter bescherming van de belangen van de bewoners, van de vereniging of van het openbaar belang, en op gedeelten van het flatgebouw ten aanzien waarvan leden een individueel gebruiksrecht kunnen doen gelden, voorzover zij dienen ter bescherming van zwaarwegende belangen van bewoners of van de vereniging.

Artikel 7.

- a. Het bestuur brengt iedere wijziging van de huisregels op de geëigende wijze ter kennis van de bewoners. Tussen de kennisgeving en de inwerkingtreding zal een redelijke termijn liggen.
- b. De wijziging van de huisregels vormt een agendapunt op de eerstvolgende algemene vergadering.

Artikel 8.

Alvorens de huisregels te wijzigen, wint het bestuur advies in bij de raad. Als de meerderheid van de raad zich met de wijziging niet kan verenigen, zal de wijziging pas na goedkeuring door de algemene vergadering van kracht kunnen worden. Alsdan zal bij de oproeping tot de vergadering de tekst van de voorgestelde wijzigingen worden gevoegd, vergezeld van een beknopte uiteenzetting van het standpunt te dien aanzien van het bestuur en de meerderheid (en eventueel ook de minderheid) van de raad.

Artikel 9.

Onder "gedrag" wordt begrepen zowel handelen als nalaten.

HOOFDSTUK IV. HET ONDERHOUD

Artikel 10.

Het onderhoud van het flatgebouw en van de bijbehorende onroerende goederen, voorzover deze niet openbaar toegankelijk zijn, geschiedt door de zorg van het bestuur en voor rekening van de vereniging, met uitzondering van die gedeelten van het gebouw waarop leden een individueel gebruiksrecht kunnen doen gelden, waarvan het onderhoud onder de zorg en voor rekening van betreffende leden geschiedt.

Artikel 11.

Het onderhoud inzake gemeenschappelijke voorzieningen, voor zover niet genoemd in artikel 10, geschiedt voor rekening van de vereniging. Wat onder gemeenschappelijke voorzieningen moet worden verstaan, wordt zonodig op advies van de Vereniging Eigen Huis door het bestuur vastgesteld.

Artikel 12.

Als een lid het voor zijn rekening komend onderhoud niet laat uitvoeren, kan het bestuur dit onderhoud voor rekening van het lid laten uitvoeren, indien het achterwege laten van dit onderhoud de belangen van andere leden of van de vereniging zou schaden.

Artikel 13.

Het bestuur kan een lid toestemming verlenen onderhoud uit te voeren dat ingevolge artikel 10 onder de zorg van het bestuur valt. Het bestuur kan aan deze toestemming voorwaarden verbinden, zoals de voorwaarde dat het onderhoud voor rekening van het lid komt en met behoud van het oorspronkelijk aanzien van het betrokken deel van het flatgebouw plaatsvindt.

Artikel 14.

Als het bestuur voornemens is voor rekening van het lid komend onderhoud te laten uitvoeren, stelt het bestuur het lid daarvan tweemaal schriftelijk in kennis. Als het onderhoud is uitgevoerd, handelt het bestuur overeenkomstig het bepaalde in artikel 18.

Artikel 15.

Als voor rekening van de vereniging komend onderhoud door de zorg van het bestuur alleen kan worden uitgevoerd door een woning te betreden, zal dit schriftelijk aan de bewoner worden meegedeeld. De bewoner kan voor aanvang van de werkzaamheden aan het bestuur kenbaar maken geen toestemming te verlenen voor betreding.

Als deze toestemming niet wordt verleend, vindt het onderhoud niet plaats, voorzover het belang van de vereniging of van andere bewoners hierdoor niet wordt geschaad.
Als er bezwaar wordt aangetekend tegen betreding, dan vervalt daarmee de plicht van het bestuur het onderhoud tot zijn zorg te rekenen. Het bestuur beoordeelt of en in hoeverre het onderhoud later alsnog voor rekening van de vereniging kan worden uitgevoerd.

Artikel 16.

Het bestuur heeft met uitsluiting van anderen de plicht en de bevoegdheid er voor te zorgen dat op het bellenbord de namen van de bewoners staan vermeld. Deze vermelding vindt desgewenst binnen de grenzen van het mogelijke plaats op de wijze zoals de bewoners die schriftelijk aan het bestuur kenbaar hebben gemaakt. De kosten van de vermelding zijn, met uitzondering van de eerste vermelding van het lid, voor rekening van het lid.

HOOFDSTUK V. HET BINNENTREDEN VAN EEN WONING

Artikel 17.

Als het bestuur besluit gebruik te maken van de hem toekomende bevoegdheid een woning te (doen) betreden, doet het dat niet dan nadat het de raad in de gelegenheid heeft gesteld hem hieromtrent te adviseren, nadat het de betreffende bewoner heeft uitgenodigd voor een gesprek en nadat het de betreffende bewoner tweemaal op behoorlijke wijze heeft geïnformeerd over de wijze waarop het zijn bevoegdheden denkt uit te oefenen en de gronden waarop dit zal steunen.

Artikel 18.

Indien zwaarwegende belangen van de bewoners of de vereniging het bestuur dwingen zonder uitstel gebruik te maken van zijn bevoegdheden ten aanzien van het binnentreden van een woning, stelt het onmiddellijk de raad en de bewoner hiervan schriftelijk op de hoogte en geeft daarbij tevens aan waarin de noodzaak lag te handelen met voorbijgaan aan het bepaalde in artikel 17.
De betrokken bewoner wordt uitgenodigd voor een gesprek met het bestuur en de raad.
Indien zich de omstandigheid voordoet dat achteraf noch het bestuur noch de raad de betrokken bestuursmaatregel steunen, is de bewoner bevoegd het bestuur te verzoeken binnen twee weken de oproep te verzenden voor een algemene vergadering waarop de klacht van het lid wordt geagendeerd. Het bestuur is verplicht aan dit verzoek gehoor te geven.

HOOFDSTUK VI. HET BESTUUR

Artikel 19.

Binnen een periode van tien dagen nadat een bestuur door de algemene vergadering is gekozen, komt het bestuur bijeen.
Op die bijeenkomst kiest het bestuur uit zijn midden tenminste een voorzitter, een secretaris, een penningmeester en een plaatsvervanger voor de voorzitter.
Het bestuur verdeelt op die vergadering de bestuurstaken en stelt de bewoners van deze verdeling in kennis.

Artikel 20.

De voorzitter leidt alle vergaderingen waar hij in zijn hoedanigheid van voorzitter aanwezig is en die op grond van de statuten of het huishoudelijk reglement zijn uitgeschreven.
Hij roept vergaderingen bijeen telkens als daartoe aanleiding bestaat.
Hij onderhoudt tenminste eenmaal per kwartaal contact met de president van de raad en tenminste eenmaal per maand met de huismeester.

Artikel 21.

De secretaris is belast met de uitvoering van het gestelde in artikel 48 van de statuten.

Artikel 22.

Het incasseren van de vorderingen van de vereniging geschiedt door of onder verantwoordelijkheid van de penningmeester. Deze kan slechts tot gerechtelijke invordering overgaan als het bestuur daartoe heeft besloten.

Artikel 23.

Binnen een periode van veertien dagen nadat in het bestuur een vacature is ontstaan, treedt de voorzitter in overleg met de president van de raad.

Artikel 24.

De voorzitter zendt de notulen van de in artikel 43 van de statuten genoemde vergaderingen na goedkeuring van deze notulen naar de president-commissaris en de leden van de raad.

Artikel 25.

De voorzitter stelt de president-commissaris in kennis van een voornemen van het bestuur een rechtshandeling te verrichten als bedoeld in artikel 41, lid 2 en 3 van de statuten. Een dergelijke rechtshandeling wordt niet gedaan binnen een periode van tien dagen nadat de president-commissaris van het voornemen hiertoe in kennis is gesteld.

Artikel 26.

In het geval dat het bestuur niet heeft kunnen handelen overeenkomstig het gestelde in de statuten of het huishoudelijk reglement, stelt de voorzitter de president-commissaris hiervan binnen dertig dagen op de hoogte.

HOOFDSTUK VII. DE RAAD

Artikel 27.

De raad stelt jaarlijks op de eerste vergadering na de algemene vergadering een lijst van haar leden op anciënniteit vast. De twee langst zittende leden treden af bij de volgende algemene vergadering en zijn terstond herkiesbaar.

Artikel 28.

Zodra een door de algemene vergadering benoemd bestuurslid tussentijds terugtreedt, kan de raad een plaatsvervanger aanstellen.
Zodra het aantal door de algemene vergadering benoemde bestuursleden geringer is dan vijf, stelt de raad een plaatsvervanger aan.
De raad stelt de leden op de geëigende wijze hiervan in kennis en wijst hen op het gestelde in artikel 35 van de statuten.

Artikel 29.

De raad beslist op een verzoek dat is gegrond op artikel 42 van de statuten binnen een periode van dertig dagen nadat een zodanig verzoek door enig lid van de raad is ontvangen.

Artikel 30.

De vergaderingen die de raad houdt op grond van de artikelen 9 en 53 van de statuten vinden plaats in Leiden.

Artikel 31.

De president stelt in elke vergadering van de raad zijn mede-leden op de hoogte van het verloop van de contacten met de voorzitter.

HOOFDSTUK VIII. DE ALGEMENE VERGADERING

Artikel 32.

De algemene vergadering vindt plaats in Leiden.

Artikel 33.

Een stemming als bedoeld in artikel 33 lid 3 van de statuten staat onder toezicht van de president of zijn plaatsvervanger. Hij heeft eveneens het toezicht op de naleving van het gestelde in artikel 33, lid 4 tot en met 6 en in de artikelen 61 tot en met 63 van de statuten.

HOOFDSTUK IX. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 34.

Het is een lid niet toegestaan te bevorderen dat duiven op enigerlei wijze gebruik kunnen maken van de eigendommen van de vereniging.

Artikel 35.

Een lid dat de bepalingen van dit reglement of de huisregels overtreedt en hierin volhardt, ook nadat het bestuur hem hiervan op de geëigende wijze en onder verwijzing naar de relevante bepalingen in statuten en huishoudelijk reglement in kennis heeft gesteld, kan door het bestuur een, al dan niet voorwaardelijke boete opgelegd krijgen van maximaal het bedrag van driemaal de maandelijke bijdrage als bedoeld in artikel 26 lid 3 van de statuten.

In dat geval staat aan het lid beroep open bij de raad overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 4 van de statuten.

HUISREGELS

Algemeen

De huisregels gelden niet alleen voor bewoners van de flat maar ook voor hun bezoekers en voor gebruikers van de logeerkamers.

Overtreding van de huisregels kan leiden tot maatregelen voortvloeiende uit artikel 13 van de statuten en de artikelen 12 en 35 van het huishoudelijk reglement.

Op grond van de artikelen 5 tot en met 9 van het huishoudelijk reglement heeft het bestuur de hierna volgende huisregels vastgesteld.

De regels komen misschien streng over, maar zijn bedoeld om het verblijf in de Rijnlandflat voor iedereen zo plezierig mogelijk te laten zijn. In overleg met het bestuur en de huismeester is het goed mogelijk eventuele problemen op een prettige manier te voorkomen of op te lossen. Aarzel dus niet, neem vooral contact op !

Gebruik van de toegangsdeuren

De voordeur mag pas worden geopend nadat u heeft vastgesteld dat de persoon die heeft aangebeld ook tot de flat toegelaten mag worden.

Beide deuren die toegang geven tot de fietsenbergplaats dienen bij het verlaten dan wel bij het betreden van het flatgebouw te worden afgesloten.

Gebruik noodtrappen en nooddeuren

Nooduitgangen bevinden zich op iedere verdieping, in de fietsenbergplaats en in de laatste keldergang. Elk ander gebruik van de nooduitgangen dan om in geval van nood het gebouw te verlaten is uitdrukkelijk verboden.

Vuilafvoer

Huishoudelijk afval mag uitsluitend afdoende verpakt (bijvoorbeeld in een goed afgesloten pedaalemmerzak) in de stortkokers worden geworpen. De omvang van de verpakking moet zodanig zijn, dat u die zonder moeite in de stortkoker kunt doen. Het met geweld in de stortkoker persen van volle vuilniszakken is dus niet de bedoeling. Dat heeft verstopping van de stortkoker tot gevolg.

Kranten en tijdschriften dienen in de werkkast in de stortkokerruimte te worden gelegd.

Grote stukken (dozen, kunststofverpakking, onderdelen van stoffering zoals vloerbedekking en gordijnrails, apparaten), chemisch afval en bouw- en sloopafval dienen volgens de regels van de gemeente Leiden te worden aangeboden.

Het is niet toegestaan de gangen en de gemeenschappelijke ruimten te gebruiken als opslagplaats voor bijvoorbeeld vuilniszakken, meubilair, vloerbedekking, plantenbakken, et cetera.

Vermijden van overlast

Het laten loslopen van huisdieren in de gangen en andere gemeenschappelijke ruimten is niet toegestaan.

Het uitvoeren van werkzaamheden zoals timmeren en boren, waarvan het geluid zich verspreidt naar andere flats, is niet toegestaan tussen 22.00 uur en 07.00 uur, noch op zondagen.

De sterkte van het geluid van radio, televisie, versterker of muziekinstrument moet zodanig worden beperkt, dat (duidelijk) doorklinken naar de gangen of omliggende flats niet mogelijk is.

Het op welke wijze dan ook bevorderen of niet beletten van de aanwezigheid van duiven, meeuwen of andere vogels op de balkons of elders op het gebouw is verboden.

Ventilatie

De ventilatie van de flat wordt geregeld door middel van dakventilatoren. Voor het ventileren van keuken, douchecel en woonruimte mag geen mechanische afzuig- of ventilatieapparatuur worden geplaatst.

Drogen van wasgoed

Wasgoed dat is opgehangen op de balkons mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Vlaggen

De nationale vlag mag uitsluitend worden opgehangen aan een vlaggenstok waarvan de houder is bevestigd ter hoogte van de korte kant van de reling van het balkon, op het raamkozijn.

Onderhoud

Het uitvoeren van schilderwerk en onderhoud van deuren en kozijnen aan de zijde van de gangen mag uitsluitend plaatsvinden in opdracht van het bestuur. Dit geldt tevens voor schilderwerkzaamheden aan de buitenzijde, zoals het (laten) verven van het muurtje van het balkon.

Verbouwingen (= veranderingen van bouwkundige aard)

Voor verbouwingen in de woning is vooraf toestemming nodig van het bestuur. Het lid dat wil gaan verbouwen moet schriftelijk een plan ter goedkeuring voorleggen. In dit plan moet aangegeven worden wat er gaat gebeuren, welke mogelijke overlast dit met zich gaat brengen en hoe die overlast kan worden voorkomen.

Tevens dient u, tijdens verhuizingen of opknappen van uw woning, er zorg voor te dragen dat de gemeenschappelijke ruimtes zoals gangen en liften schoon blijven dan wel dagelijks schoon worden achtergelaten.

Kosten van extra schoonmaakwerkzaamheden komen voor rekening van het lid.

Buitenzonwering

Het is toegestaan zonwering aan te brengen voor het grote raam door middel van "screens". De voorgeschreven kleur is licht grijs. Zonwering voor de ramen van het balkon kan desgewenst ook in de vorm van knikschermen worden aangebracht, hier mag uitsluitend de kleur oranje gebruikt worden.

Balkon

Het is niet toegestaan om plantenbakken, antennes, et cetera aan de buitenzijde van het balkonhek te plaatsen.

Vloerbedekking

Het leggen van parket en/of plavuizen mag alleen dan geschieden indien dit zodanig geïsoleerd wordt, dat garantie kan worden geboden voor wat betreft het voorkomen van geluidsoverlast naar belendende flats.

Parkeren

Parkeren van auto's dient te geschieden in de parkeervakken voor en naast de flat. Parkeren langs (de gele streep op) de stoeprand vóór het flatgebouw is niet toegestaan.

Fietsen horen in de rekken van de fietsenstalling of voor de flat. Voor mountainbikes, bromfietsen en motoren zijn in de stalling speciale plaatsen gereserveerd. Daarvan moet zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt.

Lekkage van benzine wordt niet geaccepteerd. Verwijdering van het voertuig is het directe gevolg.

De lift

Het is absoluut verboden te roken in de lift. Maar dat spreekt zo vanzelf.....

Geisers

De in uw appartement aanwezige geiser moet in goede staat van onderhoud verkeren. Dit in verband met uw veiligheid en die van uw medebewoners.

Jaarlijks stelt het bestuur u in de gelegenheid de geiser tegen een schappelijk tarief te laten schoonmaken en controleren.

Servicekosten

De servicekosten moeten maandelijks op de eerste van de maand op rekening 45 12 22 717 van de vereniging worden bijgeschreven onder vermelding van het nummer van uw flat. Wij geven er de voorkeur aan als u een machtiging tot incasso tekent. Maar u kunt natuurlijk ook een periodieke overschrijving bij uw bank regelen. Vervaldatum moet dan wel de eerste van de maand zijn.

Huur logeerkamer

De huur van de logeerkamer moet direct na afloop van de huurperiode contant aan de huismeester worden voldaan.