

Huishoudelijk Reglement Belangenvereniging Witbrant Oost

Inleiding

Het hoofddoel van de Belangenvereniging Witbrant Oost is:

- het permanent handhaven van de hoge kwaliteit qua architectuur en woonomgeving in plan "Witbrant Oost" te Tilburg, waaronder mede begrepen het behoud casu quo onderhoud van de wit geschilderde buitengevels van de woningen;
- het leveren van een financiële bijdrage (onderhoudsbijdrage) voor de woningen, bestemd voor het (doen) onderhouden van de in sub a) genoemde buitengevels, welke onderhoudsbijdrage voor iedere eigenaar wordt berekend naar rato van het geschatte oppervlakte van die buitengevels;
- het als overlegorgaan fungeren tussen de gezamenlijke leden en gemeentelijke instanties, overheidsinstanties en/of derden;
- het leveren van een financiële bijdrage (contributie) aan de totstandkoming en de instandhouding van voorzieningen die binnen het bouwblok een goed woon-, leef- en cultuurklimaat bevorderen.

Doelstelling

De bepalingen in dit reglement scheppen het werkkader waarbinnen en de wijze waarop de Belangenvereniging Witbrant Oost functioneert.

Artikel 1

Het Huishoudelijk Reglement Belangenvereniging Witbrant Oost is opgemaakt op basis van de Statuten van de Belangenvereniging Witbrant Oost en de Akte van levering van de eengezinswoningen. In dit huishoudelijk reglement wordt verwezen naar deze statuten en akte.

Artikel 2

Bij ingebruikneming van een woning wordt de nieuwe eigenaar geïnformeerd over het huishoudelijk reglement en de statuten van de belangenvereniging .

Artikel 3

Ter wille van de kosteneffectiviteit en de besluitvaardigheid van de vergaderingen zal er een Bewonerscommissie worden samengesteld die de rechten van de leden, waaronder het stemrecht, zal uitoefenen op basis van een doorlopende volmacht.

De Bewonerscommissie bestaat uit minimaal 28 en maximaal 46 leden. Per woningtype dient er minimaal één vertegenwoordiger te zijn, bij voorkeur eigenaar van de woningtype waarvoor hij/zij afgevaardigde is. Er mogen per woningtype maximaal 2 afgevaardigden in de Bewonerscommissie zitting hebben, waarbij het aantal stemmen evenredig wordt verdeeld over de beide afgevaardigden. Woningtypen welke 6 of minder woningen omvatten worden door 1 persoon vertegenwoordigd; woningtypen met 7 of meer woningen kunnen door 2 personen vertegenwoordigd worden. De in fase 3 gebouwde Meidoorn-woningen (17) worden door 1 persoon vertegenwoordigd.

Indien een woningtype niet is vertegenwoordigd, kan een bewoner van een ander type woning als bewonerscommissielid voor betreffende type woning worden benoemd.

Maximaal mogen 10% van de stemgerechtigde leden worden vertegenwoordigd door één bewonerscommissielid, die daarvoor een doorlopende op naam staande en getekende volmacht heeft verkregen.

Indien een bewoner van een type woning waarvoor een vervangende vertegenwoordiger is benoemd zich kandidaat stelt als bewonerscommissielid, treedt de vervangende vertegenwoordiger terug zodra de kandidaat benoemd is als bewonerscommissielid van de eigen type woning.

Jaarlijks voorafgaand aan iedere Algemene Vergadering, ontvangen de leden een actueel overzicht van de bewonerscommissieleden met vermelding van het type woning dat hij/zij vertegenwoordigt en de aftredende en te benoemen bewonerscommissieleden. Op dit overzicht staan ook de aftredende en te benoemen bestuursleden.

Indien een bewonerscommissielid en/of een bestuurslid tussentijds aftreedt, worden de leden schriftelijk via mail daarvan op de hoogte gesteld.

De leden van de Bewonerscommissie hebben 4 jaar zitting. Elk jaar zal een vierde deel van de Bewonerscommissie wisselen. De eerste 4 jaren bepaalt de Bewonerscommissie een schema voor het wisselen. Na het verstrijken van de zittingsperiode kunnen alle eigenaren van hetzelfde woningtype als van de vertrekkende bewonerscommissieleden zich aanmelden om zitting te nemen in de Bewonerscommissie. Indien er meer dan 2 aanmeldingen zijn per woningtype, valt de kandidaat, die in de afgelopen periode zitting heeft gehad af. Vervolgens beslist het lot. Deze procedure wordt uitgevoerd door de zittende bewonerscommissieleden.

Er wordt gewisseld per 1 januari van het jaar. Indien een woningtype is ondervertegenwoordigd, kan een persoon, die eigenaar is van een woning van hetzelfde type, lid worden van de Bewonerscommissie. De kandidaat kan dit direct kenbaar maken bij het Bestuur, echter pas per 1 januari van het jaar erna kan hij of zij zitting nemen in de Bewonerscommissie.

Het Bestuur zal de eigenaren jaarlijks schriftelijk op de hoogte houden van de vertegenwoordiging per woningtype en zal bij ondervertegenwoordiging eigenaren van het betreffende woningtype schriftelijk uitnodigen zitting te nemen in de Bewonerscommissie.

In principe wordt uit de Bewonerscommissie het Bestuur van de belangenvereniging samengesteld, d.m.v. stemming. Indien niemand uit de Bewonerscommissie zich kandidaat stelt, treedt artikel 8 van de statuten in werking en kan ieder lid aangezocht worden door het Bestuur of zich persoonlijk aanmelden.

Het Bestuur bestaat uit een oneven aantal, minimaal 3 en maximaal 9 leden. Het Bestuur bestaat uit een voorzitter, een secretaris, een penningmeester en gewone bestuursleden. De voorzitter wordt benoemd door en uit de Algemene Vergadering. De secretaris en penningmeester worden benoemd uit het midden van het Bestuur. De functies van secretaris en penningmeester kunnen door één persoon vervuld worden. Verder kan een administrateur toegevoegd worden aan het Bestuur. Bestuursleden treden af op het moment dat zij als bewonerscommissielid aan de beurt zijn om af te treden en zijn herkiesbaar.

Indien een bestuurslid tussentijds opstapt, kiezen de overige bestuursleden in principe een vervanger uit de leden van de Bewonerscommissie. De Bewonerscommissie treedt op als afvaardiging van de eigenaren en behartigt de belangen van de eigenaren, inclusief het stemrecht. De eigenaren machtigen daartoe middels een doorlopende volmacht de afgevaardigden. Deze volmacht is niet op naam gesteld maar op de functie van afgevaardigde.

Het is de eigenaren toegestaan de Bewonerscommissievergaderingen en Algemene Vergadering bij te wonen, het woord te voeren en een stem uit te brengen. Dit gebeurt in overleg met de betreffende afgevaardigde(n) en dient vooraf schriftelijk bekend gemaakt te worden bij het Bestuur (in verband met de zaalgrootte en het tellen van stemmen).

De Bewonerscommissie zal zo vaak als nodig wordt geacht vergaderen, maar minimaal 1 maal per jaar.

Het Bestuur vergadert zo vaak als nodig wordt geacht, maar minimaal 2 keer per jaar.

Van alle vergaderingen worden notulen gemaakt. Het Bestuur schrijft de vergaderingen uit (Bestuur- en Bewonerscommissie(jaar)vergaderingen), op eigen initiatief of op verzoek van 3 leden van de

Bewonerscommissie. Alle Bewonerscommissievergaderingen en Algemene Vergaderingen zullen 15 dagen van tevoren aangekondigd worden op de site van de Belangenvereniging.

Alle bewonerscommissieleden ontvangen de verslagen van de Bewonerscommissievergaderingen. Het verslag van de Algemene Vergadering wordt via de bewonerscommissieleden onder de leden verspreid.

De voorzitter van het Bestuur zit de vergaderingen voor. Bij ontstentenis zit een ander bestuurslid de vergadering voor.

De Bewonerscommissie is bevoegd een bestuurslid te schorsen of het voltallige bestuur voortijdig te ontslaan. Dit kan alleen in een Bewonerscommissievergadering. Er dient in diezelfde Bewonerscommissievergadering een nieuw bestuur geformeerd te worden.

Het is mogelijk een bewonerscommissielid voortijdig te ontslaan.

Het Bestuur is gemachtigd uitgaven te doen in het belang van de vereniging tot een maximum van € 3.000 per uitgave. Voor uitgaven van een groter bedrag is goedkeuring nodig van de Bewonerscommissie. Deze regel is niet van toepassing op uitgaven van het schilderfonds.

Bewonerscommissieleden kunnen een ander bewonerscommissielid machtigen. Een bewonerscommissielid kan maximaal 3 machtigingen hebben.

Artikel 4

Ter bevordering van een vlotte en doelmatige invulling van de bestuurstaken kunnen bepaalde werkzaamheden door het bestuur worden toevertrouwd aan commissies, bestaande uit leden van de vereniging, te benoemen in de Bewonerscommissievergadering.

Artikel 5

Indien een eigenaar wil overgaan tot het aanbrengen van (een) uiterlijke verandering(en) aan zijn woning dient hij hiertoe een schriftelijk verzoek in bij het Bestuur onder nauwkeurige opgave van de aard van de wijziging, de constructie, de toe te passen materialen en de kleuren, tenzij het voldoende duidelijk is dat de (verbods)bepalingen opgenomen in de akten van levering van de woningen niet aan het aanbrengen van deze uiterlijke verandering(en) in de weg staan.

Het Bestuur zal het verzoek bespreken in de Bewonerscommissie en haar besluit schriftelijk mededelen aan de indiener. Het Bestuur zal het verzoek uitsluitend kunnen toetsen aan de (verbods)bepalingen opgenomen in de akten van levering van de woningen.

Artikel 6

De in opdracht van het Bestuur werkzame derde personen kunnen uitsluitend van het Bestuur instructies ontvangen.

Artikel 7

Eigenaren dienen het plaatsen van ladders en/of steigerwerken op privéterrein ten behoeve van algemene onderhouds- en schoonmaakwerkzaamheden toe te staan.

Artikel 8

De bedragen verschuldigd aan de belangenvereniging moeten d.m.v. een automatische bank- of girooverschrijving, jaarlijks bij vooruitbetaling worden voldaan. Zodra definitieve jaarbijdragen en contributies bekend zijn, zullen deze worden verrekend met de betaalde bedragen en zullen resterende bedragen worden geïnd of worden teruggestort.

Bij het geen gebruik maken van een automatisch incasso door een eigenaar zal € 2,50 aan administratiekosten extra in rekening worden gebracht.

Indien en voor zover het bedrag niet binnen een maand na de daarvoor bepaalde datum is voldaan, wordt over het niet betaalde bedrag een rente verschuldigd van 2% boven het promesse disconto van de Nederlandse Bank N.V. gerekend vanaf de datum die voor de betaling werd bepaald tot en

met die betaling. Voor deze renteberekening wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend.

Buitengerechtelijk en/of incassokosten komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar(en).

Artikel 9

Bij vervreemding van een woning gaan alle rechten en plichten over op de nieuwe eigenaar, alsook de gedane stortingen in het reservefonds. De vervreemder is verplicht in de akte van levering een bepaling te laten opnemen ten laste van zijn rechtsopvolger, waarin laatstgenoemde zich verplicht de bepalingen van de statuten en het huishoudelijk reglement in acht te nemen.

Artikel 10

Bij overtreding door een eigenaar en/of gebruiker zal de Bewonerscommissie de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en verzoeken de overtreding te herstellen en eventuele schade te herstellen.

Indien betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de Bewonerscommissie een boete opleggen van ten hoogste de laatst vastgestelde jaarlijkse bijdrage. Tevens kan de Bewonerscommissie derden opdracht geven de overtreding en/of de schade te herstellen, voor rekening van de overtreder.

Indien de boete en/of de herstelkosten niet binnen een maand na dagtekening is voldaan wordt over het niet betaalde bedrag een rente verschuldigd van 2% boven het promesse disconto van de Nederlandse Bank N.V. gerekend vanaf de datum die voor betaling werd bepaald tot en met die betaling. Voor deze renteberekening wordt een gedeelte van een maand voor een volle maand gerekend.

Buitengerechtelijke kosten komen voor rekening van de desbetreffende eigenaar(en).

Artikel 11

In alle gevallen waarin het huishoudelijk reglement, de statuten en de wet niet voorziet, beslist de Bewonerscommissie.

Artikel 12

Dit reglement treedt in werking op de dag nadat dit is aangenomen door de Algemene Vergadering.