



coöperatieve woningbouw
vereniging **Tuinstadwijk**
“DAAL EN BERG” U.A.
— 's-Gravenhage —

HUISHOUDELIJK

REGLEMENT

30 november 2005

HUISHOUDELIJK

REGLEMENT

coöperatieve woningbouw
vereniging Tuinstadwijk
"Daal en Berg" U.A.

30 november 2005

NIEUW

Huishoudelijk Reglement d.d. 30 november 2005

van de Coöperatieve Woningbouwvereniging Tuinstadwijk DAAL EN BERG U.A. (opgesteld krachtens artikel 4 van de statuten van 8 november 1979)

HOOFDSTUK 1 Lidmaatschap

Artikel 1

✂ **1.1** Een huurder of eigenaar van een lidmaatschapsrecht, is verplicht lid te worden van de Coöperatieve Woningbouwvereniging Tuinstadwijk Daal en Berg U.A. ✂ **1.2** Wie lid wil worden van de vereniging en daarmee in aanmerking wil komen voor een woning, maakt dit schriftelijk kenbaar aan het bestuur. Hiervoor heeft het bestuur een speciaal formulier ontwikkeld. Het bestuur is gemachtigd een beheerder aan te wijzen voor het toewijzen en het beheer van de woningen. Het bestuur of de door haar aangestelde beheerder stuurt altijd een bevestiging van de aanvraag. Zonder deze schriftelijke bevestiging is er geen sprake van een lidmaatschap. ✂ **1.3** Het bestuur kan besluiten, de Raad van Commissarissen gehoord hebbende, dat er gedurende een bepaalde tijd geen nieuwe leden worden aangenomen. ✂ **1.4** Het bestuur neemt besluiten over lidmaatschap en toewijzing op basis van beleid, dat in een Algemene Vergadering is vastgesteld. ✂ **1.5** Het toelatingsgeld van de vereniging, zoals bedoeld in artikel 5.4 van de statuten, bedraagt € 25,- -----

Artikel 2

Op 22 december 2005 zijn de statuten van de vereniging gewijzigd. Hierdoor is deelname in het kapitaal van de vereniging afgeschaft. Nieuwe leden na 22 december 2005 nemen niet meer deel in het kapitaal van de vereniging. Het aandelenkapitaal van de bestaande leden wordt voor 22 december 2006 aan deze leden teruggestort. -----

Artikel 3

✂ **3.1** Een lid dat in aanmerking wil komen voor een uitzondering als bedoeld in artikel 15.5 of 16. van de statuten, maakt dit schriftelijk kenbaar aan het bestuur. In geval van overlijden

moet dit binnen één maand na het overlijden van het lid gebeuren. In bijzondere gevallen, ter beoordeling van het bestuur, kan deze termijn tot ten hoogste drie maanden worden verlengd. ✎ **3.2** Wordt een verzoek tot overdracht toegestaan, dan treedt de opvolger in lidmaatschap in alle rechten en verplichtingen van het overleden lid. Dit alles onder voorwaarde van vrijwaring van de vereniging tegen aanspraken van derden. ✎ **3.3** In geval van afwijzing van het verzoek kan een lid binnen twee weken na ontvangst van de kennisgeving daarvan, beroep instellen bij de Raad van Commissarissen. -----

Artikel 4

De opvolging van een overleden lid wordt in overeenstemming met de statuten in de boeken van de vereniging aangetekend. De naam van de overledene wordt doorgehaald en die van de opvolger in het lidmaatschap bijgeschreven. -----

Artikel 5

De betaling als bedoeld in artikel 5.4 van de statuten dient te geschieden door storting of overschrijving op de girorekening van de vereniging. -----

HOOFDSTUK II

Verhuur van de woningen en verkoop van de lidmaatschapsrechten

Artikel 6

✚ **6.1** Zij, die een woning willen, kunnen dat schriftelijk kenbaar maken aan het bestuur. ✚ **6.2** Leden, die al in een woning van de vereniging wonen, kunnen een woning van een ander type of met een andere ligging schriftelijk aanvragen bij het bestuur. Zij kunnen daarbij aangeven voor welke categorie woning(en) zij in aanmerking willen komen. De woningen zijn verdeeld in de volgende categorieën:

- ✚ **I.** Appartementen aan de Klimopstraat 8-48 en 58-122 op de eerste en tweede etage.
- ✚ **II.** Appartementen aan de Klimopstraat 8-48 en 58-122 op de begane grond
- ✚ **III.** 5 kamer appartementen aan de Klimopstraat 2-6 en 124-128
- ✚ **IV.** 4 kamer eengezinswoningen aan de Klimopstraat
- ✚ **V.** 4 kamer eengezinswoningen aan de Irisstraat
- ✚ **VI.** 4 kamer eengezinswoningen aan het Papaverhof
- ✚ **VII.** 5 kamer eengezinswoningen
- ✚ **VIII.** 6 kamer eengezinswoningen

✚ **6.3** De door de gegadigden gewenste woningcategorieën worden in volgorde van ontvangst bij de administratie van de vereniging op daartoe ingerichte lijsten vastgelegd.

✚ **6.4** Belanghebbenden kunnen de in artikel 6.3 bedoelde lijsten op het kantoor van de vereniging inzien.

✚ **6.5** De vereniging hanteert vier lijsten een A-, een B-, een C- en een D-lijst, ✚ **6.6** Op de A-lijst komen de verzoeken van leden die al in een woning van de vereniging wonen, maar in een andere woning van de vereniging willen wonen en hun huidige woning daarvoor aan de vereniging teruggeven.

✚ **6.7** De B-lijst is bestemd voor inwonende kinderen van bewoners van een woning van de vereniging die zelfstandig willen gaan wonen in een woning van de vereniging. De verzoeken voor de B-lijst zijn eenmalig en de minimum leeftijd is 18 jaar. ✚ **6.8** Op de C-lijst komen verzoeken van uitwonende kinderen van leden met wie de ouders/bewoners nog een zorgrelatie hebben, die zelfstandig willen gaan wonen in een woning

van de vereniging. De verzoeken voor de C-lijst zijn eenmalig en geldt voor kinderen van leden met een leeftijd van 18 tot 27 jaar. ✂ **6.9** Op de D-lijst komen verzoeken van derden voor een woning van de vereniging. ✂ **6.10** De ingeschrevenen op de B-, C- en D-lijst komen in aanmerking voor de even woningen aan de Klimopstraat, gelegen op de eerste en tweede etage. Uitzondering hierop vormen de nummers 4, 6, 124 en 126.

✂ **6.11** De ingeschrevenen op de A-lijst komen in aanmerking voor alle woningen van de vereniging. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

✂ - eengezinswoningen met vier kamers worden uitsluitend toegewezen aan huishoudens van minimaal 2 personen,

✂ - eengezinswoningen met vijf kamers uitsluitend aan huishoudens van minimaal 3 personen en

✂ - eengezinswoningen met zes kamers uitsluitend aan huishoudens van minimaal 4 personen. Wanneer op de wachtlijsten geen kandidaten voorkomen die aan bovenstaande criteria voldoen, worden de leden hiervan op de hoogte gebracht.

✂ **6.12** De ingeschrevenen op de C-lijst hebben voorrang op de ingeschrevenen op de D-lijst. ✂ **6.13** De ingeschrevenen op de B-lijst hebben voorrang op de ingeschrevenen op de C- en D-lijst.

✂ **6.14** De ingeschrevenen op de A-lijst hebben voorrang op de ingeschrevenen op de B-, C- en D-lijst.

✂ **6.15** Bewoners van eengezinswoningen uit categorie IV t/m VIII (volgens artikel 7.3) die in aanmerking willen komen voor een woning uit categorie II hebben voorrang op de ingeschrevenen van de A-B- en C-lijst. ✂ **6.16** Van elke zes vrijgekomen woningen wordt er één toegewezen aan degene die bovenaan de D-lijst staat. Deze woning dient een categorie I woning te zijn.

✂ **6.17** Van alle eengezinswoningen die vrij komen na de start van de verkoop, wordt het lidmaatschapsrecht te koop aangeboden. Alle wachtenden op de A-lijst die zich voor 22 december 2005 hebben ingeschreven, hebben het recht de dan aangeboden eengezinswoning te huren of het lidmaatschapsrecht ervan te kopen. Iedereen die vanaf 22 december 2005 op de A-lijst is ingeschreven, kan alleen het lidmaatschapsrecht kopen van een aangeboden woning. Hij of zij kan de woning niet meer huren. -----

Artikel 7

✂ **7.1** Telkens als een woning van de vereniging vrijkomt, stelt

het bestuur diegene, die bovenaan de lijst staat en van wie de schriftelijke woonwensen overeenkomen met de vrijgekomen woning, daarvan in kennis. De eerstvolgende vier personen op de lijst worden tevens aangeschreven over de vrijgekomen woning en hun positie op de lijst. ✎ **7.2** Wil het lid de woning niet hebben, dan bericht het bestuur aan het volgende op de lijst voorkomende lid, dat er een woning is vrijgekomen. Maakt ook dit lid bezwaar, dan wordt op deze wijze voortgegaan tot een lid verklaart graag in de woning te willen wonen ✎ **7.3** Weigert een lid tot driemaal toe een andere woning, dan neemt het bestuur aan dat het geen prijs stelt op handhaving van zijn naam op de lijst van gegadigden voor een andere woning. Zijn naam wordt dan onderaan de betreffende lijst geplaatst. De drie aangeboden woningen moeten dan wel overeenkomen met de door gegadigde aangegeven categorieën zoals bedoeld in artikel 6.3 van dit reglement. ✎ **7.4** Degene die door het bestuur in kennis wordt gesteld dat er een woning voor hem is dient binnen tien werkdagen na de kennisgeving het bestuur mee te delen of hij de woning aanvaardt. Daarna wordt het eerstvolgende lid in staat gesteld de woning te aanvaarden. Hiervoor geldt dezelfde termijn. -----

Artikel 8

✎ **8.1** Het lid aan wie een woning is toegewezen, is verplicht die te bewonen in overeenstemming met de regels, die voor de huur/eigendom van de lidmaatschapsrechten en de wijze van bewoning zijn of zullen worden vastgesteld. Deze regels staan in het huurcontract/koopcontract en/of huishoudelijk reglement, of zijn met de huurder afzonderlijk afgesproken.

✎ **8.2** In buitengewone gevallen kan het bestuur een lid toestemming geven de hem toegewezen woning geheel of gedeeltelijk onder te verhuren. Het lid blijft echter volledig verantwoordelijk en aansprakelijk. -----


Artikel 9

In de woning van de vereniging mag geen bedrijf of nering worden uitgeoefend dan met goedkeuring van het bestuur.


Artikel 10


✎ **10.1** Leden mogen hun woning niet onderling ruilen. Als de ruil al geheel of gedeeltelijk heeft plaatsgevonden kan het bestuur bovendien van elke partij een gehele of gedeeltelijke

vergoeding verlangen voor de schade die door de verhuizing aan de woning of woningen is toegebracht. De huurprijs wordt tevens verhoogd tot 100% van de maximale huurprijsgrens.

 **10.2** In en aan de woningen zijn de volgende aanpassingen/toevoegingen niet toegestaan. De beheerder ziet actief toe op de handhaving van deze regels:

- A.** Bouwkundige wijzigingen, aan pand, hekwerk en pilasters,
- B.** Wijzigingen van onderdelen met monumentale waarde zowel binnen als buiten de woning. Bij dit reglement zit een lijst, waarin deze onderdelen specifiek worden benoemd, (bijlage 1)
- C.** Ingrepen die deel uitmaken van het planmatig en dagelijks onderhoud,
- D.** Andere dan al aangebrachte toevoegingen aan de gevel zoals waslijnen, zonneschermen,
- E.** Toevoegingen die het monumentale karakter verstoren,
- F.** Andere dan natuurlijke (levende) erfscheidingen,
- G.** Heggen en hagen die dienen als scheiding tussen de percelen hoger dan 1,80 meter,
- H.** Heggen en hagen die dienen als scheiding tussen perceel en straat hoger dan 1,80 meter,
- I.** Houtopslag en fietsenberging anders dan de bestaande berging,
- J.** Beplanting en begroeiing die de breedte van het voetpad van minimaal 1,20 meter belemmeren,
- K.** Het aanbrengen van schroeven of andere muurdoordringende bevestigingsmaterialen in de buitenmuren en in de kelderwanden,
- L.** Het bevestigen van antenneschotels op de gevels of op het dak,
- M.** Het bevestigen van (brom)fietsen aan de hekken.

 **10.3** De hekwerken en de stenen omrandingen op de erfscheiding moeten toegankelijk blijven voor onderhoudswerkzaamheden.

 **10.4** In en aan de portiekwoningen aan de Klimopstraat is het niet toegestaan om;

- A.** Fietsen te plaatsen in de portiek,
- B.** De portiek en/of de paden naar de voordeur en/of bergingen als bergplaats of stalling te gebruiken,
- C.** De doorgang van de portiek naar buiten, het pad naar de bergingen, het pad naar de voordeur te blokkeren,

De beheerder ziet actief toe op de handhaving van deze regels.

Artikel 11

✚ **11.1** Het bestuur bepaalt op welke datum de vrijgekomen woningen kunnen worden betrokken. ✚ **11.2** Vanaf die datum is elk lid aansprakelijk voor de financiële verplichtingen die voortvloeien uit de woning die hem is toegewezen. Hij moet de woning betrekken binnen de termijn die het bestuur heeft gesteld. ✚ **11.3** Bij het aangaan van de huurovereenkomst inspecteren het nieuwe lid en de CV Daal en Berg altijd samen de woning, zodat er bij beide duidelijkheid bestaat over de toestand van de woning. ✚ **11.4** Van de gezamenlijke inspectie wordt een rapport opgemaakt, waarin het lid en CV Daal en Berg hun bevindingen en opmerkingen over de staat van de woning weergeven, inclusief de gebreken die door beiden zijn geconstateerd. Dit rapport wordt door beide partijen ondertekend en het lid ontvangt daarvan direct een exemplaar. ✚ **11.5** De CV Daal en Berg onderhoudt en vervangt waar nodig de door het vorige lid aangebrachte veranderingen. Het nieuwe lid mag er in die gevallen op rekenen dat de voorzieningen van dezelfde kwaliteit zijn als de voorzieningen die hij aantrof bij het aangaan van de overeenkomst, tenzij daarover bij het aangaan van de overeenkomst nadrukkelijk andere afspraken zijn gemaakt. ✚ **11.6** De CV Daal en Berg zorgt er voor dat de bewoner bij het tekenen van de overeenkomst de beschikking krijgt over alle relevante informatie over beleid voor het zelf aanbrengen van veranderingen, toestemming te gebruiken materialen, werkwijze, achterlaten van veranderingen, vergoedingen, etc. ✚ **11.7** Het lid is verplicht bij het einde van de overeenkomst de woning in dezelfde staat op te leveren als in de opnamestaat staat vermeld. De vereniging volgt hier artikel 7:220, 7:221 en 7:222 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 12

✚ **12.1** Het lid is volledig vrij in het aanbrengen van veranderingen en toevoegingen in de woning die zonder noemenswaardige kosten weer ongedaan kunnen worden gemaakt mits deze veranderingen in overeenstemming zijn met de monumentenstatus. ✚ **12.2** Het lid heeft toestemming van de CV Daal en Berg nodig voor veranderingen aan de buitenzijde van de woning. ✚ **12.3** Als een lid ingrijpende en/of bouwkundige veranderingen in de woning wil aanbrengen, vraagt hij vóóraf toestemming aan de CV Daal en Berg. De CV Daal en Berg

brengt voor de behandeling van deze verzoeken geen kosten in rekening. ✎ **12.4** De CV Daal en Berg geeft toestemming wanneer de voorgenomen veranderingen de waarde van de woning niet schaden, dan wel de monumentenstatus niet in gevaar brengen. ✎ **12.5** Als een verandering leidt tot een waardedaaling kunnen CV Daal en Berg en het lid afspreken dat de CV Daal en Berg de verandering gedooft en dat het lid de verandering bij vertrek ongedaan maakt. ✎ **12.6** De CV Daal en Berg kan aan zijn toestemming een aantal voorwaarden verbinden, die betrekking hebben op: aard en kwaliteit van te gebruiken materialen, het voorkomen van schade aan de constructie van de woning of het gebouw, (bouw technische) voor-schriften van de overheid, het onderhoud van de verandering, aanvullende voorzieningen om overlast voor derden te voorkomen, verzekering, belasting en aansprakelijkheid ✎ **12.7** De CV Daal en Berg stelt een algemene regeling vast voor vergoeding van veranderingen die de verhuurbaarheid en/of de waarde van de woning verhogen. Deze vergoedingsregeling gaat uit van de reële waarde van de investering en houdt rekening met de verwachte levensduur van de aangebrachte veranderingen. ✎ **12.8** Het lid en CV Daal en Berg spreken voordat de werkzaamheden beginnen schriftelijk af of een vergoeding wordt verstrekt en hoe die op grond van de vergoedingsregeling wordt berekend. Bij de verleende toestemming wordt altijd aangegeven welke reële waarde de investering heeft. Op basis van de verwachte levensduur wordt deze investering lineair afgeschreven. De afschrijvingstermijn bedraagt 10 jaar. ✎ **12.9** De CV Daal en Berg behoudt zich het recht voor om in bepaalde situaties toestemming te geven voor veranderingen, maar daar geen of slechts een beperkte vergoeding tegenover te stellen. Dat kan als het bovenmatig luxe voorzieningen betreft (zoals dure badkamers, keukens en inbouwapparatuur) die meer dan het dubbele van een standaard voorziening kosten. -----

Artikel 13

✎ **13.1** Het lid levert de woning in goede staat op. De CV Daal en Berg beoordeelt de zonder toestemming aangebrachte veranderingen op goede staat en op de vraag of zij de waarde van de woning verminderen, dan wel in strijd zijn met de status van rijksmonument. Alleen in deze gevallen kan de CV Daal en Berg gehele of gedeeltelijke ongedaanmaking verlangen.

☞ **13.2** Als de staat van de woning bij het aanvaarden van de woning niet gezamenlijk is vastgelegd ligt de bewijslast dat eventuele veranderingen door of voor verantwoordelijkheid van het lid zijn aangebracht bij het lid. ☞ **13.3** Het lid en de CV Daal en Berg inspecteren de woning zo spoedig mogelijk na het verzoek tot beëindiging van de huur. Bij die voorinspectie bekijken zij de zelf aangebrachte veranderingen. Van de gezamenlijke inspectie wordt een rapport opgemaakt, waarin het lid en CV Daal en Berg hun bevindingen en opmerkingen over de staat van de woning weergeven, inclusief de gebreken die beide hebben geconstateerd. ☞ **13.4** Zo snel mogelijk na de voorinspectie stelt de CV Daal en Berg het lid schriftelijk op de hoogte welke werkzaamheden de CV Daal en Berg nog van de bewoner verwacht, welke kosten daarmee eventueel gemoeid zijn en welke vergoedingen het lid ontvangt voor zelf aangebrachte veranderingen. Het lid wordt in de gelegenheid gesteld de gebreken of tekortkomingen binnen een redelijke termijn te verhelpen. ☞ **13.5** Bij beëindiging van een lidmaatschap B wordt de woning getaxeerd door de C.V Daal en Berg en wordt de vergoeding vastgesteld. De waarde van de woning wordt getaxeerd op basis van de onderhandse verkoopwaarde. Bij deze waarde wordt rekening gehouden met de monumentenstatus als ware het een eigen woning met eeuwigdurend afgekochte erfpacht. De waarde van het woonrecht is gebaseerd op een percentage van de getaxeerde waarde van de woning. Dit percentage is vastgesteld op 75%. De reductie is het gevolg van de beperking die het woonrecht op basis van een ongesplitste erfpacht met zich mee brengt ten opzichte van een eigen woning met eeuwig durend afgekochte erfpacht. -----

Artikel 14

☞ **14.1** Wanneer bij het overlijden van een lid diens lidmaatschap niet op de wijze, bedoeld in artikel 15.5 en 16.5 der statuten en artikel 3 van dit reglement wordt voortgezet, eindigt de huur van de aan het overleden lid toegewezen woning op de laatste dag van de kalendermaand, volgende op die waarin de betrokkene is overleden. Het bestuur kan op verzoek van de erfgenamen deze termijn verlengen. ☞ **14.2** Bij opzegging van het lidmaatschap dan wel bij ontzetting van een lid uit zijn lidmaatschap op grond van artikel 11 van de statuten, eindigt de huur van de aan het lid toegewezen woning op de laatste dag van de kalendermaand, volgende op die waarin de woning is verlaten.

Artikel 15

✎ **15.1** Behalve in gevallen als bedoeld in het laatste lid van artikel 14, kan de huur worden opgezegd door een besluit van de Algemene Vergadering, wanneer aan een woning in het belang van de vereniging een andere bestemming wordt gegeven. ✎ **15.2** In alle gevallen die volgens het Burgerlijk Wetboek verbreking van de overeenkomst ten gevolge hebben en tevens in die gevallen, waarin de statuten en het huishoudelijk reglement niet of niet volledig voorzien, zijn de bepalingen van dat wetboek van toepassing. -----

HOOFDSTUK III

Huur- en lidmaatschapsprijzenbeleid

Artikel 16

✚ **16.1** De vereniging streeft niet naar winst maar naar duurzame handhaving van het complex. ✚ **16.2** De vereniging streeft naar het voeren van een verantwoordelijke exploitatie die ruimte laat voor monumentaal onderhoud en het onderhouden van de woningen over een lange termijn gelijk de functie van een monument. ✚ **16.3** De woningen van de vereniging worden voor de huurprijsbepaling gewaardeerd met behulp van het woningwaarderingssysteem, dat door de overheid is bepaald. ✚ **16.4** De vereniging streeft niet naar een maximale huur maar naar een huurniveau waarvan de opbrengst een verantwoorde exploitatie toelaat. ✚ **16.5** Binnen het woningwaarderingssysteem van de overheid is een vaste opslag opgenomen, die de vereniging de mogelijkheid biedt een toeslag op de huur te zetten voor kosten die gemaakt worden om het monument in stand te houden. Het bestuur kan voor een gezonde exploitatie besluiten deze opslag te hanteren. ✚ **16.6** De vereniging voert een verantwoorde exploitatie als zij over een periode van vijf jaar tenminste 15% van het eigen vermogen in een onderhoudsfonds heeft opgenomen. ✚ **16.7** De huurprijs, de huurprijsverhoging en de eventuele opslag voor monumentale kosten worden voor 1 mei van het jaar door het bestuur vastgesteld en aan de huurders medegedeeld. -----

Artikel 17

✚ **17.1** De transactiewaarde van lidmaatschapsrechten worden vastgesteld op basis van een taxatierapport. Dit rapport wordt opgesteld door een geregistreeerde taxateur, die het bestuur heeft aangewezen, op basis van door het bestuur vastgestelde voorschriften in dit reglement. ✚ **17.2** Kan er met de verkoper of koper geen overeenstemming bereikt worden over de transactiewaarde dan zal de taxateur van de CV Daal en Berg in samenspraak met de taxateur van de koper cq verkoper een derde aanwijzen om in gezamenlijkheid tot de vaststelling van de transactiewaarde te komen. Dit alles met in achtneming van de taxatievoorschriften uit dit reglement. De kosten voor de deze derde worden gedeeld tussen de woonrechteigenaar en de CV. ✚ **17.3** In alle andere gevallen waarin het lid en CV Daal en Berg

geen overstemming bereiken over zelf aangebrachte veranderingen kan de betreffende kwestie worden voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. Deze geeft een bindend advies.

Artikel 18

✎ **18.1** De exploitatielasten worden jaarlijks in rekening gebracht bij de leden met een lidmaatschap B.

✎ **18.2** De kosten die gemaakt worden om de vereniging in stand te houden - de beheerskosten, verzekeringskosten en administratiekosten - worden gelijkelijk verdeeld over alle woningen.

✎ **18.3** De kosten van dagelijks en planmatig onderhoud worden geadmistreerd naar de vijf bouwdelen zoals vastgesteld in dit reglement (zie bijlage 2). Binnen deze bouwdelen worden per woning de kosten toegedeeld op basis van een bij dit reglement vastgelegde verdelingslijst. (zie bijlage 2)

✎ **18.4** Voor een lidmaatschap B wordt de woning getaxeerd door de CV Daal en Berg en wordt de lidmaatschapsprijs zijnde Transactiewaarde vastgesteld. Uitgangspunt voor de taxatie is dat de waarde van de woning wordt getaxeerd op basis van de onderhandse verkoopwaarde. Bij deze waarde wordt rekening gehouden met de monumentenstatus als ware het een eigenwoning met eeuwig durend afgekochte erfpacht. De waarde van het woonrecht is gebaseerd op een percentage van deze getaxeerde waarde van de woning. Dit percentage is vastgesteld op 75%. De reductie is het gevolg van de beperking die het woonrecht op basis van een ongesplitste erfpacht met zich mee brengt ten opzichte van een eigen woning met eeuwig durend afgekochte erfpacht. -----

HOOFDSTUK IV

Bestuur en toezicht

Artikel 19

✚ **19.1** Het bestuur is belast met het besturen van de vereniging, met de handhaving van de statuten en het huishoudelijk reglement, de uitvoering van de besluiten van de Algemene Vergadering en het beheer van de eigendommen.

✚ **19.2** Voorzitter, secretaris en penningmeester vormen het Dagelijks Bestuur van de vereniging. ✚ **19.3** De uitvoering van de bestuursbesluiten berust bij het Dagelijks Bestuur, dat tevens in spoedeisende gevallen voor het bestuur kan optreden.

✚ **19.4** Het bestuur is gemachtigd werkzaamheden uit te besteden. De verantwoordelijkheid van deze werkzaamheden blijft echter bij het bestuur. -----

Artikel 20

✚ **20.1** Het bestuur vergadert zo vaak als dit door de voorzitter of twee bestuursleden nodig wordt geacht, doch ten minste tweemaal per jaar. ✚ **20.2** In de bestuursvergaderingen mag geen besluit worden genomen tenzij een meerderheid van de bestuursleden aanwezig is. ✚ **20.3** Indien in een vergadering van het bestuur de stemmen staken wordt het voorstel geacht te zijn verworpen. ✚ **20.4** De secretaris roep de bestuursleden ten minste drie dagen voor elke vergadering op, spoedeisende gevallen uitgezonderd, met vermelding van de te behandelen onderwerpen.-----

Artikel 21

De voorzitter houdt het algemeen toezicht op de gang van zaken. Hij leidt de bestuurs- en algemene vergaderingen en ondertekent met de secretaris alle officiële bescheiden van de vereniging. -----

Artikel 22

Bij afwezigheid van de voorzitter is de plaatsvervangende voorzitter belast met de in het vorige artikel bedoelde werkzaamheden en heeft hij dezelfde bevoegdheden. -----

Artikel 23

✎ **23.1** De secretaris maakt en beheert de notulen van de bestuursvergaderingen en van de Algemene Vergaderingen. Hij is verantwoordelijk voor de correspondentie van het bestuur en het archief van de vereniging. ✎ **23.2** Hij ziet toe op het bijhouden van de ledenlijst en de overige verrichtingen, zoals voorgescreven in de Handelsregisterwet. ✎ **23.3** Hij neemt kennis van ingekomen en uitgaande stukken. Van de laatste bewaart hij een kopie; van de eerste stelt hij zo spoedig mogelijk de voorzitter in kennis. ✎ **23.4** Voorts maakt hij het jaarverslag, dat door het bestuur op de jaarvergadering wordt ingediend, de convocaties voor de vergaderingen van het bestuur en de leden, houdt hij de presentielijst bij en doet alles wat geacht kan worden tot het secretariaat te behoren. -----

Artikel 24

✎ **24.1** De secretaris kan worden bijgestaan en in geval van afwezigheid vervangen door de tweede secretaris.
✎ **24.2** De beide secretarissen regelen hun werkzaamheden met onderling goedvinden, onder goedkeuring van de voorzitter.
✎ **24.3** De secretaris maakt deel uit van het dagelijks bestuur.

Artikel 25

✎ **25.1** De penningmeester is verantwoordelijk voor de geldelijke administratie van de vereniging, het bewaren en beleggen van de gelden van de vereniging. Hij doet een en ander met inachtneming van de bepalingen die het bestuur daaromtrent heeft vastgesteld onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen. Deze houden in ieder geval in dat er slechts belegd kan worden op een wijze waaraan zo min mogelijk risico's zijn verbonden. ✎ **25.2** De aan het jaarverslag toe te voegen financiële bescheiden worden onder zijn verantwoordelijkheid samengesteld. ✎ **25.3** Hij wordt in geval van afwezigheid vervangen door een bestuurslid dat daartoe door het bestuur is aangewezen. -----

Artikel 26

Het bestuur heeft het recht van benoeming, schorsing en ontslag van het personeel van de vereniging en bepaalt zijn bezoldiging. -----

Artikel 27

Het bestuur heeft het recht – na goedkeuring van de Raad van Commissarissen – af te wijken van het in dit huishoudelijk reglement gestelde toewijzingsbeleid en huurprijzenbeleid. Dit alleen op zéér zwaarwegende gronden en met de verplichting dit te motiveren en te verantwoorden in de eerstvolgende ALV. -----

Artikel 28

✎ **28.1** Om het bestuur bij te staan bij plannen voor woningverbetering kan het bestuur, na overleg met de Raad van Commissarissen, een commissie benoemen. De voorzitter en de penningmeester hebben hier ambtshalve zitting in.

✎ **28.2** Aan een zodanige commissie wordt als vergoeding een zeker percentage van de bouwkosten toegekend. De Algemene Ledenvergadering stelt dit percentage voorafgaand aan de bouw vast. De onderlinge verdeling van deze vergoeding geschiedt onder goedkeuring van de Raad van Commissarissen. -----

Artikel 29

Aan een of meer bestuursleden en/of commissarissen kan wegens buitengewone werkzaamheden een vergoeding worden toegekend. Hierover zal het bestuur achteraf op de eerstvolgende Algemene Vergadering verantwoording afleggen. Tevens wordt het vermeld in het jaarverslag. -----

Artikel 30

✎ **30.1** De Raad van Commissarissen is, behalve tot wat omschreven is in artikel 25 en 26 der statuten, bevoegd om van het bestuur alle inlichtingen te verlangen, die hij gewenst acht en aan het bestuur alle zodanige wenken te geven als hij oorbhaar acht. ✎ **30.2** De Raad vergadert zo vaak zijn voorzitter of twee van zijn leden dat nodig acht. ✎ **30.3** Het bepaalde in artikel 20 van dit reglement geldt mede voor de vergaderingen van de Raad van Commissarissen, behoudens dat onder "voorzitter" en "secretaris" wordt verstaan de voorzitter en de secretaris van voornoemde Raad. ✎ **30.4** De secretaris van de vereniging stelt de commissarissen ten minste drie dagen van tevoren schriftelijke op de hoogte van elke uitgeschreven vergadering van het bestuur ten minste drie dagen tevoren, spoedeisende gevallen uitgezonderd, met vermelding van de te behandelen punten. -----

Artikel 31

✎ **31.1** Na afloop van elk boekjaar wordt de boekhouding en de belegging en bewaring van de gelden en geldwaarden door de Raad van Commissarissen gecontroleerd. Van haar bevinding wordt in de eerstvolgende vergadering van de Raad van Commissarissen rapport uitgebracht. ✎ **31.2** De Raad van Commissarissen is bevoegd in het algemeen alles te doen en te eisen, wat nodig wordt geacht om de stand van zaken van de vereniging te controleren. -----

Aldus laatstelijk vastgesteld in de Bijzondere Algemene
Vergadering van 30 november 2005

Bijlage 1: monumentale waarde van het rijksmonument Papaverhof

Het rijksmonument Papaverhof, opgenomen in het register ingevolge artikel 6 van de monumentenwet 1988 onder monumentnummers 46619 t/m 46625, bestaat uit alle woningen in eigendom van de coöperatieve woningbouwvereniging Tuinstadwijk Daal en Berg en het plantsoen aan het Papaverhof.

De monumentale waarde is door de Rijksmonumentendienst als volgt omschreven:

'Complex middenstandswoningen van zeer met het werk van F.L. Wright verwante architectuur wegens de sterk horizontale accenten - zoals erkers, balkons en gootlijsten met licht overstek - de variatie in blok-vormige, open en gesloten bouwvolumes en de subtiele reliëfvorming door toepassing van horizontale en verticale banden, de betrokkenheid tussen exterieur en interieur en de variatie in niveaus van de verschillende ruimten, alsook de aandacht voor de groenvoorziening zoals de tuinaanleg, de bloembakken en de klimopbegroeiing - alsmede aansluitend bij de principes van "De Stijl" door de uitgebalanceerde compositie met gebruik van uitsluitend rechthoekige vormen en bij die van de nieuwe zakelijke stijl door welbewuste beperking van decoratie, samengebracht rondom een gemeenschappelijk, verdiept plantsoen in een uiterst ingenieuze, originele schikking waarbij op subtiele wijze de overgang van openbare naar de mede door eigen tuinen en toegangspaden bepaalde particuliere ruimten en van lage naar hoge bebouwing tot stand is gebracht en uit diens hoofde van algemeen belang wegens bijzondere architectuurhistorische waarde en uit oogpunt van de ontwikkeling van volkshuisvesting en stedenbouw.'

Specifieke onderdelen met monumentale waarde aan de binnenzijde van de woningen zijn:

- Het trappenhuis in de laagbouwwoningen
- De separatiewand in de woonkamer in zowel de laagbouw- als de hoogbouwwoningen
- De schouw in de woonkamer in zowel de laagbouw- als de hoogbouwwoningen
- De overige schouwen
- Het houtwerk in de woningen waaronder de deuren en de schilderijlijsten vallen