



## Coöperatieve Vereniging Tiny House Klein Dalem

P/a Vijfde Uitgang 48 4102 XH Gorinchem – [www.kleindalem.nl](http://www.kleindalem.nl)- [info@kleindalem.nl](mailto:info@kleindalem.nl) – KvK 85363138

### Huishoudelijk Reglement

#### **Artikel 1. Inleidende bepalingen**

1. Dit reglement geldt voor alle leden van Coöperatieve Vereniging Tiny House Klein Dalem (THKD).
2. Alleen leden van de wooncoöperatie van THKD mogen een Tiny House plaatsen en bewonen op een door de wooncoöperatie beheert woonproject.
3. Dit reglement is van toepassing op zowel privé-gedeelten als gemeenschappelijke ruimtes (o.a. servicegebouw en gemeenschappelijke tuinen) en van terreinen die in het beheer zijn van de wooncoöperatie THKD zijn.
4. Leden van wooncoöperatie THKD worden geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van dit huishoudelijk reglement en zich hier te allen tijde aan te houden.
5. Elke lid ontvangt het huishoudelijk reglement bij toetreding tot de wooncoöperatie.
6. Het huishoudelijk reglement kan worden aangepast in de Algemene Ledenvergadering (AV). Een aanpassing is pas mogelijk nadat 75% van de leden hiermee heeft ingestemd.
7. De wooncoöperatie THKD is een Coöperatieve Vereniging zonder winstogmerk.

#### **Artikel 2 Organisatie Wooncoöperatie THKD**

##### **Artikel 2.1 Taken en bevoegdheden bestuur**

1. Het bestuur bestaat uit drie personen: een voorzitter, een secretaris en een penningmeester. Het bestuur wordt bij meerderheid van stemmen gekozen tijdens de AV. Zij zijn belast met het besturen van de coöperatie. Bestuurders mogen slechts beperkt verplichtingen aangaan. Zie artikel 2.4 lid 2.
1. Taken voorzitter: Het plannen en voorzitten van de AV.
2. Taken secretaris: Het notuleren van de AV, bewaken van actiepunten, beheer van documenten, bijhouden van de wachtlijst van aspirant-bewoners, het beantwoorden van correspondentie en het voeren van de communicatie met de leden.
3. Taken penningmeester: Het voeren van de boekhouding, het betalen van facturen gericht aan de wooncoöperatie THKD, het innen van de pachtgelden van de Tiny House bewoners en het opstellen van het concept financieel jaarverslag.
4. Het bestuur brengt binnen 6 maanden na afloop van het verenigingsjaar een financieel jaarverslag uit, voorzien van de nodige bescheiden zoals de jaarrekening, facturen, etc. Dit om het beleid van het afgelopen jaar te kunnen verantwoorden. Het jaarverslag wordt gecontroleerd door een extern boekhouder.
5. Een lid van het bestuur wordt benoemd voor een periode van vier jaar en kan maximaal twee keer worden herbenoemd.

## **Artikel 2.2 Maandelijks overleg (MO) bestuur**

Elke maand is er een overleg over onder andere de taakverdeling, vaststellen van afspraken en stand van zaken. Deelname aan de vergadering door de drie bestuursleden is verplicht tenzij er zwaarwegende argumenten zijn voor afmelding.

Tijdens het MO mag de verhuurder van het perceel waarop de Tiny Houses staan aanwezig zijn. De verhuurder heeft een adviserende rol en heeft echter geen stemrecht in het MO.

## **Artikel 2.3 Algemene Ledenvergadering (AV)**

Deze vindt jaarlijks plaats. Tijdens de AV moet minimaal besproken worden: samenstelling bestuur, jaarstukken, jaarrekening, mogelijke wijziging HR, lange termijndoelen, e.d.

De datum en plaats van het de jaarlijkse AV wordt minimaal twee weken van tevoren door het bestuur bekend gemaakt.

## **Artikel 2.4 Besluitvorming**

1. Alle besluiten tot het aangaan van geldleningen en andere overeenkomsten en rechtshandelingen worden besproken in het MO.
2. Besluitvorming door het bestuur gebeurt op basis van een meerderheid van stemmen. Met uitzondering van financiële beslissingen groter dan 500 euro en de toelating van nieuwe bewoners waarover het bestuur het unaniem eens dient te zijn.

## **Artikel 2.5 Selectiecriteria bewoners**

De bewoners dienen minimaal te voldoen aan de volgende criteria:

1. De bewoners zijn trouw aan het gedachtegoed van de Tiny House beweging waarbij de kernwaarden betaalbaar, ecologisch en eenvoudig wonen in een samen redzame gemeenschap centraal staat. We geloven in samenwerken op een gelijkwaardige basis.
2. De bewoners zijn in staat om de financiering van het Tiny House te organiseren en de realisatie van het Tiny House binnen vier maanden te volbrengen.
3. De bewoners zijn bereid tot participatie in de pilot inclusief deelname aan het daaraan verbonden onderzoek.
4. De bewoners zijn lid van de coöperatie THKD en leveren een actieve bijdrage aan de wooncoöperatie en de gemeenschappelijke onderhoudstaken (o.a. groenbeheer, schoonmaak gemeenschappelijke voorzieningen en moestuin).
5. De bewoners hebben de intentie om tenminste één jaar lid van de wooncoöperatie THKD te blijven en daarmee deel uit te maken van de community.
6. De bewoners zijn bereid tot ondertekening van een overeenkomst welke o.a. de tijdelijkheid van het project bevat, en waarbij de bewoners zich verplichten het einde van de looptijd hun Tiny House van het terrein te verwijderen en het terrein in goede staat achter te laten.
7. De bewoners zijn bereid het Tiny House op regelmatige basis en ten minste eenmaal per halfjaar op aanvraag van het bestuur open te stellen voor bezichtiging.
8. De bewoner moet passen in de bestaande bewonersgroep. Voor het slagen van het project is het belangrijk dat de bewoners een open houding hebben en bereid zijn tot samenwerken en elkaar ondersteunen.
9. De bewoners moeten bereid zijn hun leefstijl aan te passen om hun ecologische voetafdruk te verkleinen (bijvoorbeeld door louter biologisch afbreekbare verzorging- en huishoudelijke producten te gebruiken).
10. Bij de selectie van de bewoners wordt gestreefd naar een diverse bewonersgroep in leeftijd, maar dit kan door het beperkte aanbod i.v.m. de overige voornoemde criteria niet haalbaar zijn. Motivatie, beschikbaarheid en passend in de bewonersgroep tellen in dat geval zwaarder in de overweging mee.

## **Artikel 2.6 Wervingsprocedure nieuwe leden**

1. Er wordt door de secretaris een wachtlijst aangehouden van maximaal 10 aspirant-bewoners (eenpersoonshuishoudens, koppels of gezinnen). Bij inschrijving wordt de aspirant leden gevraagd een vragenlijst in te vullen inclusief motivatie en indien mogelijk schets van het Tiny House.
2. Inschrijving als aspirant lid kost eenmalig 20 euro. Er vindt geen restitutie plaats bij uitschrijving. De aanmeldingen worden getoetst aan de selectiecriteria.
3. Wanneer een plek vrijkomt worden de aspirant leden uitgenodigd om te komen hospiteren. Op basis van deze gesprekken vindt binnen drie maanden na het vrij komen van een plek de selectie plaats.

## **Artikel 2.7 Uittredingsprocedure leden**

1. Het lidmaatschap eindigt door:
  - a. overlijden of opzegging van het lid;
  - b. het niet meer zelf bewonen/ verkoop of verhuur voor langere termijn van het Tiny House;
  - c. opzegging door het bestuur namens de coöperatie wegens het niet (meer) voldoen aan de vereisten van het lidmaatschap door statuten, huishoudelijk reglement gesteld, of in strijd handelt met de besluiten van de coöperatie of de coöperatie op onredelijke wijze benadeelt.
2. Opzegging van het lidmaatschap door het lid of door het bestuur gebeurt schriftelijk bij aangetekende brief (zie verder 'overtredingen, aansprakelijkheid en schade').

## **Artikel 2.8 Inzet leden**

Elke bewoner verplicht zich om tenminste twee uur per week vrijwilligerswerk en activiteiten voor de wooncoöperatie te verrichten. Bijvoorbeeld onderhoud aan gemeenschappelijke ruimtes, bijhouden van de moestuin, groenbeheer, deelname onderzoek, promotie van de pilot, open dagen, enz. De taakverdeling wordt in het MO afgesproken en door middel van een rooster gecommuniceerd met de bewoners.

## **Artikel 2.9 Geldelijke bijdragen**

1. Elk lid betaalt naast het pachtgeld aan de wooncoöperatie een maandelijkse bijdrage waarvan de gezamenlijke kosten worden betaald. De hoogte van deze bijdrage wordt jaarlijks in de AV vastgesteld op basis van een door de penningmeester opgestelde en door de leden goedgekeurde begroting.
2. De kas van THKD mag tot een maximumbedrag van 6000 euro worden aangevuld door middel van de maandelijkse bijdragen (lidmaatschapsgeld), wanneer dat bedrag is bereikt wordt de maandelijkse bijdrage na rato gestaakt totdat het bedrag in kas aangesproken wordt voor doeleinden van de wooncorporatie. Vanaf dat moment wordt de maandelijkse bijdrage weer hervat.
3. Als het lidmaatschap in de loop van een verenigingsjaar eindigt, blijft de bijdrage voor de eerstvolgende volle maand verschuldigd.

## **Artikel 2.10 Betalingsverzuim**

1. Indien een lid niet voldoet aan diens verplichting om tijdig het aan de wooncoöperatie verschuldigd bedrag te voldoen, kan het bestuur de betreffende bewoner schriftelijk aanmanen en een termijn verlenen van 8 dagen om alsnog het verschuldigde bedrag te voldoen.
2. Indien het betreffend lid na 20 dagen na de schriftelijke aanmaning nog niet betaald heeft, is het bestuur gerechtigd de incasso van het verschuldigde bedrag uit te besteden aan een daarin gespecialiseerde derde, zoals een deurwaarder of incassobureau. De incassokosten komen voor rekening van het betreffend lid. In geval van doorlopende betalingsachterstanden verlies een lid het recht op bewoning op het terrein van THKD.

## **Artikel 2.11 Overtredingen, aansprakelijkheid en schade.**

1. Wanneer een lid niet (meer) voldoet aan de vereisten van het lidmaatschap door statuten, huishoudelijk reglement of bruikleenovereenkomst gesteld, of in strijd handelt met de besluiten van de wooncoöperatie of

de wooncoöperatie op onredelijke wijze benadeelt, waarschuwt het bestuur de overtreder en stelt hierbij een termijn om daarbij de overtreding voor eigen rekening en risico ongedaan te maken.

2. Bij aanhoudende overschrijding van de afspraken waarbij de overige leden van de wooncoöperatie unaniem besluiten tot beëindiging lidmaatschap wordt het lid zo snel mogelijk schriftelijk in kennis gesteld van het besluit tot ontzetting onder opgave van de redenen.

3. Wanneer een lidmaatschap ontbonden wordt, dient het ex-lid binnen een maand het Tiny House te verwijderen en de kavel achter te laten in de staat zoals bij aanvang van het huurcontract is aangetroffen. In dit geval worden eventuele kosten van het terugbrengen in de oorspronkelijke staat van de kavel door de wooncoöperatie, gemeente of andere partijen worden op het ontbonden lid verhaald.

4. Leden zijn niet aansprakelijk voor de schulden van de wooncoöperatie, noch tijdens hun lidmaatschap noch later, noch voor een tekort ingeval van een ontbinding of gerechtelijke vereffening.

### **Artikel 3 Wonen**

#### **Artikel 3.1 Gedrag en manieren naar medebewoners**

1. Het woonproject is een vorm van wonen waarin leden van de wooncoöperatie samenwonen en leven, voor elkaar zorgen, met aandacht voor ieders privacy en waar leden elkaar met respect behandelen.

2. Leden streven naar het zo goed mogelijk naleven van de gemaakte afspraken en ondersteunen elkaar hierin, waarbij we elkaar op respectvolle wijze aanspreken wanneer dit niet het geval is.

3. We laten elkaar in waarde en meningsverschillen worden open en eerlijk met elkaar besproken. Mocht er een conflict zijn die niet binnen de wooncoöperatie kan worden opgelost, kan er een onafhankelijke mediator ingeschakeld worden. De kosten van de mediation naar rato verdeeld tussen de partijen.

#### **Artikel 3.2 Voorwaarden Tiny Houses**

1. De Tiny Houses zijn esthetisch en bij voorkeur duurzaam gebouwd.

2. Het bebouwde bruto vloeroppervlak per Tiny Houses mag niet groter zijn dan 30 m<sup>2</sup>, ongeacht de omvang van het huishouden. Rond het Tiny House mag een veranda worden gebouwd van maximaal 15m<sup>2</sup>. Het Tiny House mag maximaal 6 m hoog zijn. Andere bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen maximaal 1,5m hoog zijn.

3. De Tiny Houses zijn verplaatsbaar (modulair, op wielen, verplaatsbaar met kraan en dieplader).

4. Zowel zelfbouw als professionele bouw is toegestaan.

5. Ieder Tiny House moet gekeurd zijn op brandveiligheid volgens woonwagens in het bouwbesluit 2012. Op basis van gelijkwaardigheid kan van deze regels worden afgeweken.

6. Ieder Tiny House is zoveel als mogelijk off grid en de bewoners zorgen voor de eigen energievoorziening op het gebied van elektra en verwarming.

7. Het is niet toegestaan vetten door de afvoer te lozen.

8. Ieder Tiny House huishouden maakt uitsluitend gebruik van biologisch afbreekbare producten in en om het huis.

11. Leden dienen bij bewoning een brand- en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten voor hun Tiny House.

12. Houtkachels zijn toegestaan mits de rookafvoer wordt gefilterd middels een deugdelijk filter zodat de CO<sub>2</sub>-uitstoot tot een minimum wordt beperkt en er dus geen rookoverlast voor de buurt ontstaat. Bij voorkeur een ADCAT-filter

### **Artikel 3.3 Privéterrein**

1. Het is niet toegestaan vlaggen, reclameaanduidingen, antennes, schotels en andere apparatuur op je terrein te zetten. Overige objecten hoger dan 50 cm, anders dan plantenbakken en tuinmeubels, moeten in het MO overlegd worden. De afzonderlijke kavels van de Tiny Houses mogen louter op een natuurlijke wijze afgescheiden worden d.m.v. beplanting, hagen en takkenrillen (maximale hoogte ca. 1 meter).
2. Commerciële exploitatie d.m.v. short-stay verhuur van de Tiny Houses is niet toegestaan. Hieronder wordt onder meer verstaan gebruik ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, Bed ad Breakfast en logiesverblijf. Mocht een van de leden zijn of haar Tiny House voor langere termijn (minimaal 1 jaar) willen verhuren, dan zullen de leden d.m.v. hospiteren hierover mee kunnen beslissen. Verhuur aan derden vindt pas plaats nadat alle leden unaniem hier mee instemmen.
3. Het is niet toegestaan een grote hoeveelheid explosieve en brandgevaarlijke stoffen te bezitten die een gevaar kunnen vormen voor de veiligheid van overige bewoners en goederen op en om het terrein.
4. Zo lang er nog geen gemeenschappelijke berging is, mogen fietsen/brommers/(tuin)gereedschap en meubels wel op de kavel geplaatst worden zonder dat er verrommeling ontstaat.
5. Op het privéterrein mogen geen aanhangers, caravans en woonwagens worden geplaatst.
6. Iedere bewoner is verantwoordelijk voor het deugdelijk beheer van zijn eigen stukje grond.

### **Artikel 3.4 Gemeenschappelijk terrein.**

Alle bewoners dragen samen de verantwoordelijkheid voor de zorg en onderhoud van het gemeenschappelijk groen.

### **Artikel 3.5 Gemeenschappelijke berging.**

1. De gemeenschappelijke berging dient te allen tijde schoon, veilig en toegankelijk te worden gehouden. De gemeenschappelijke berging is bedoeld voor het stallen van fietsen en gemeenschappelijke goederen als (tuin)gereedschap, wasmachine, droger en vriezer.
2. Het is niet toegestaan daar persoonlijke huisraad te stallen. In de berging komt een klusrooster te hangen voor de gemeenschappelijke taken. Iedere bewoner is verplicht dit rooster bij te houden.
3. Wees zuinig op elkaars spullen.
4. Leg de geleende spullen weer schoon en netjes terug.
5. Ieder huisje heeft 1 sleutel van de berging. De bewoners dragen zorg voor het goed afsluiten van deze berging.

### **Artikel 3.6 Milieustraat**

1. Huishoudelijke afvalstoffen dienen te worden opgeslagen in de daartoe ter beschikking te stellen afvalcontainers. Bij voorkeur wordt het huishoudelijk afval per direct afgevoerd naar een van de gemeentelijke ondergrondse afvalstations.
2. Grofvuil en klein chemisch afval dient door de bewoner zelf te worden afgevoerd naar het grofvuil depot van de gemeente.
3. Compostafval wordt gedeponeerd in de daartoe bestemde compostplaatsen.

### **Artikel 3.7 Parkeren.**

1. Auto's dienen geparkeerd te worden in het daarvoor aangewezen gebied.
2. Het is niet toegestaan campers, caravans, aanhangwagens en dergelijke op de parkeerplaats te stallen voor een aaneengesloten periode van meer dan 96 uur.

### **Artikel 3.8 Veiligheid.1**

1. Iedere bewoner ziet erop toe dat de toegang tot het terrein aan onbevoegden wordt ontzegd. Attendeer de onbevoegde erop dat er open dagen zijn.
2. Iedere bewoner stelt de wooncoöperatie THKD tijdig mondeling en/of schriftelijk op de hoogte van gebreken aan de persoonlijke alsmede gemeenschappelijke goederen en ruimtes, van welke aard ook.

### **Artikel 3.9 Geluidshinder.**

1. Doordeweeks tussen 22.00 uur 's avonds en 8.00 uur 's morgens en in het weekend vanaf 00.30 tot met en 8.00 uur en op zon- en feestdagen zijn activiteiten met een onaanvaardbare geluidsoverlast voor omwonenden niet toegestaan tenzij anders met de medebewoners overeen is gekomen. Zie artikel: '12 Gedrag en manieren naar medebewoners'.
2. Als een bewoner een feest wil geven of andere evenementen wilt organiseren waar medebewoners last van zouden kunnen krijgen, worden medebewoners hiervan op de hoogte gesteld en indien nodig afspraken gemaakt.

### **Artikel 3.10 Huisdieren.**

1. Eigenaren van huisdieren dienen ervoor te zorgen dat deze geen onaanvaardbare overlast veroorzaken voor omwonenden.
2. Indien een huisdier overlast bezorgt wordt dit eerst met betrokkene besproken en indien nodig in de ledenvergadering ingebracht.

### **Artikel 3.11 Soft- en harddrugs.**

1. Medebewoners mogen geen overlast ondervinden van jouw eventueel alcoholgebruik.
2. Het is verboden om soft- en harddrugs te verbouwen dan wel te fabriceren op het terrein van THKD.
3. Het is verboden om te dealen in soft- en harddrugs op het terrein.
4. Het is niet toegestaan om soft- en harddrugs te bezitten casu quo te gebruiken buiten de gestelde normen van de wet.

### **Artikel 3.12 Bezoek- en logees.**

Bewoners zijn verantwoordelijk voor hun eigen bezoek en logees en zien erop toe dat er met respect wordt omgegaan met omwonenden en diens bezit.

### **Artikel 4 Onderzoek.**

Bewoners participeren actief in onderzoeken die wooncoöperatie THKD faciliteert en initieert naar de sociale, maatschappelijke en ecologische aspecten en gevolgen van deze nieuwe woonvorm.

### **Artikel 5 Ingangsdatum en bekendmaking**

1. Dit reglement treedt in werking met ingang van de dag die volgt op zijn vaststelling.
2. Een exemplaar van dit huishoudelijk reglement is gepubliceerd op [www.kleindalem.nl](http://www.kleindalem.nl)

Aldus vastgesteld in de AV van Coöperatieve Vereniging Tiny House Klein Dalem.