

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS

Het Huishoudelijk Reglement is bedoeld om de onderlinge belangen van appartementseigenaren van 't Soperse Bos optimaal te waarborgen en is een aanvulling op de in de gemeente geldende APV (Algemeen Plaatselijke Verordening) en het bestemmingsplan.

De wijk, 't Soperse Bos, bestaat uit: Fresia, Geranium en Hyacinth. Als basis voor dit reglement geldt de Akte van Splitsing, zoals geldig bij de stemming over dit Huishoudelijk Reglement en zoals vastgesteld in de Algemene Ledenvergadering

Artikel 1. Definities

1. **Vereniging van Eigenaars 't Soperse Bos:** (Verder aangeduid als VvE). De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren.
2. **Akte van Splitsing:** (verder aangeduid als AvS) De notariële akte d.d. 29 december 2016 met nummer: 2014.002489.01/MRO/LPE waarbij de Fresia, Geranium en Hyacinth zijn opgesplitst overeenkomstig de splitsingstekening "Woonwijk 't Soperse Bos" (definitieve versie d.d. 29 december 2016.)
3. **Eigenaar:** hieronder wordt verstaan de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 vierde lid van het Burgerlijk Wetboek
4. **Gemeenschappelijke gedeelten:** die perceel gedeelten die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden bestemd om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
5. **Gemeenschappelijke zaken:** alle zaken welke bestemd zijn of worden bestemd om door alle eigenaars of een bepaalde groep van eigenaren gebruikt te worden, voor zover deze niet zijn aan te merken als gemeenschappelijke gedeelten.
6. **Privégedeelte:** het gedeelte of de gedeelten van het perceel dat blijkens de akte bestemd is/zijn of worden bestemd om als afzonderlijk deel te worden gebruikt.
7. **Gebruiker:** degene die het gebruik heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek.
8. **Bewoners:** de eigenaar en/of gebruiker en eventuele huisgenoten.
9. **Wijk:** bevat alles binnen de buitengrenzen van 't Soperse Bos en zoals aangegeven op de splitsingstekening.
10. **Wijkbeheerder:** de door het bestuur van de VVE aangestelde functionaris die toezicht houdt op de naleving van de reglementen in de ruimste zin van het woord.
11. **Adviesraad:** de door de vergadering benoemde commissie bestaande uit leden die onder andere advies geven aan het bestuur.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS

Artikel 2. Algemene bepalingen en gedragsregels.

1. De eigenaar, alle huisgenoten, alsmede zijn bezoekers en/of gebruikers, dienen zich in de wijk correct te gedragen en al datgene na te laten wat bij derden aanleiding kan geven tot gevaar, aanstoot en/of overlast (huisdieren op 't Soperse Bos worden gezien als huisgenoten).
2. De eigenaar is verantwoordelijk voor het gedrag en kan aansprakelijk worden gesteld voor alle eventueel veroorzaakte schade, die door hem, zijn huisgenoten en/of gebruikers worden toegebracht aan derden en/of diens eigendommen, daaronder begrepen de gemeenschappelijke zaken, gemeenschappelijke gedeelten, privé gedeelten en natuur.
3. Buiten het privé gedeelte moeten huisdieren op 't Soperse Bos altijd aangelijnd worden gehouden. Tevens dient de begeleider van het dier de uitwerpselen meteen te verwijderen.
4. Het is verboden op 't Soperse Bos bedrijfsmatig artikelen c.q. goederen of diensten te verkopen, te colporteren of daaromtrent reclame te maken.
5. Een aan huis gebonden beroep/eenmansbedrijf is uitsluitend toegestaan conform de regels uit artikel 4.4.3 van het vigerende bestemmingsplan.
 - a. Een aan huis gebonden beroep mag worden uitgeoefend in de woning of in de bijgebouwen; het betreft maximaal 60 m² van de vloeroppervlakte van de woning;
 - b. de woonfunctie blijft in overwegende mate gehandhaafd en de verschijningsvorm als woning wordt niet wezenlijk aangetast;
 - c. degene die de activiteiten uitvoert is tevens de bewoner van de woning;
 - d. het gebruik mag geen (ernstige of onevenredige) hinder opleveren voor de omgeving en geen afbreuk doen aan de omgeving;
 - e. Parkeren ten behoeve van de aan huis gebonden activiteiten dient te gebeuren buiten het terrein van 't Soperse Bos. Dit om verkeershinder op 't Soperse Bos te voorkomen.
6. Het is niet toegestaan om in de wijk aankondigingen (affiches e.d.) aan te brengen, anders dan op het prikbord bij de brievenbussen.
7. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden.
8. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht om het terrein van zijn privé gedeelte rondom de woning op een behoorlijke wijze en voor zover bestemd tot tuin in te richten en ingericht te houden. Men is verplicht ervoor te zorgen dat het natuurlijk aanzien van 't Soperse Bos gehandhaafd blijft. Dit betekent dat het perceel van een passende natuurlijke aankleding wordt voorzien, met inachtneming van de besluiten van de vergadering.
9. Voor de afvoer van het huishoudelijk afval geldt de gemeentelijke regelgeving. Vuil- of groencontainers mogen op zijn vroegst één dag voor lediging op de daarvoor bestemde containerplaats geplaatst worden en moeten uiterlijk één dag na lediging verwijderd zijn van de containerplaats. Bij overtreding wordt de container ingenomen en is deze terug te verkrijgen bij het bestuur/wijkbeheerder tegen € 10,= opslagkosten. Het is niet toegestaan om afval anders te plaatsen dan in een daarvoor bestemde container.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS

10. Conform het bestemmingsplan is parkeren van kampeermiddelen zoals tenten, caravans, campers e.d. op eigen terrein voor een "langere periode" niet toegestaan. De vergadering van eigenaars stelt hierbij vast dat deze periode maximaal 3 weken is. Partytenten zijn toegestaan in de periode van 1 april tot 1 november. Buiten die periode mag het uitsluitend voor incidenteel gebruik bij feesten en verbouwingen.
11. De eigenaar zorgt ervoor dat de gebruiker van zijn privé gedeelte op de hoogte is van de inhoud van de Akte van Splitsing en dit Huishoudelijk Reglement. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 24 Akte van Splitsing de dato: 29 december 2016 met nummer: 2014.002489.01/MRO/LPE
12. Een eigenaar kan zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken en rechten aan een ander in gebruik geven. Is dat voor een periode langer dan 1 maand, dan dient de eigenaar er voor zorg te dragen dat die ander het gebruik slechts verkrijgt na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende gebruikersverklaring dat hij de bepalingen van het onderhavige Huishoudelijk Reglement en de Splitsingsakte, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben zal naleven. Met de verstrekte gegevens zal vertrouwelijk worden omgegaan.

Artikel 3. Bomen en Kappen van bomen.

Een kapvergunning is aan een appartementseigenaren of erfpachter voorbehouden en dient te worden aangevraagd bij het bestuur. Een kapvergunning kan worden verleend door het bestuur, enkel na samenspraak met een onafhankelijke deskundige. Daarnaast is ook de Bomenverordening van de gemeente 's-Hertogenbosch en het bestemmingsplan op 't Soperse Bos van toepassing. U dient uw kapaanvraag te allen tijde bij de gemeente 's-Hertogenbosch te toetsen op een eventuele noodzakelijke kap- of omgevingsvergunning. Een eventuele noodzakelijke gemeentelijke kap- of omgevingsvergunning dient u te overleggen. Een goedgekeurde kapvergunning is slechts 6 maanden geldig.

Een kapvergunning is nodig voor de kap van alle bomen of beeldbepalende coniferen met een stamomtrek van meer dan 30 cm, gemeten vanaf maaiveld op hoogte van 1,30 meter. Onder kappen wordt verstaan, het meer dan 20% wegnemen van volume van de boom. Bij snoeien of kandelaberen dient minimaal 1 meter van de takken te blijven staan. Kandelaberen mag alleen worden uitgevoerd door of onder toezicht van een deskundige.

Een kapvergunning wordt verleend zonder herplantplicht indien het een boom betreft die niet op de "Soperse Bos bomenlijst" staat.

Kapvergunning, eventueel met herplantplicht kan verleend worden indien:

- a. de boom dood is;
- b. de boom door ziekte een gevaarlijke situatie creëert;
- c. de boom in zijn groei wordt beperkt door de aanwezigheid van een andere boom;
- d. de boom een reeds bestaand bouwwerk bedreigt;
- e. de boom het uitvoeren van een afgegeven bouw- of omgevingsvergunning onmogelijk maakt;
- f. de boom het uitvoeren van een vergunningsvrije aanbouw aan de hoofdwoning (waarvoor de bouwaanvraag is goedgekeurd door het bestuur), onmogelijk maakt.

Het kappen van een boom mag alleen gedaan worden in de periode van 1 oktober tot en met 31 maart. Een boom waar een herplantplicht voor geldt mag slechts gekapt worden na ontvangst van de, door het bestuur van de VvE getekende kapvergunning en na betaling van een borgsom van **€ 250,=** per boom op het rekeningnummer van de VvE of na de aankoop en het vooraf plaatsen van een vervangende boom.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS

In dat laatste geval dient vóóraf aan het kappen van de boom waarvoor de kapvergunning is aangevraagd, de nieuw te planten boom te worden beoordeeld op geschiktheid en goedgekeurd door het bestuur.

Eisen boom herplantplicht:

- a. stamomtrek van minimaal 20 cm, gemeten vanaf maaiveld op een hoogte van 1,30 meter;
- b. moet minimaal 10 jaar levensvatbaar zijn en blijven staan, anders dient er opnieuw een boom herplant te worden;
- c. het dient een boom te zijn die op de "Soperse Bos bomenlijst" staat, (Bomenlijst is verkrijgbaar bij het bestuur);
- d. het bestuur kan afwijken van de verplichte herplantplicht nadat de (verplicht door de VvE ingeschakelde) boomexpert hieromtrent positief adviseert;
- e. dient binnen drie maanden na kap van de oorspronkelijke boom geplant te worden.

Na correcte herplant wordt de borg teruggestort.

De boete voor illegaal kappen van een boom bedraagt € 2.000,=. De herplantplicht blijft, indien van toepassing, ook in het geval van illegale kap en na betaling van de boete van kracht. Indien herplant niet binnen de gestelde termijn, e.v.t. met in achtneming van het verleende uitstel plaats vindt, kan een boete opgelegd worden van € 200,= per dag tot een maximum van € 30.000,= per overtreding.

De kosten voor een kapaanvraag bedragen € 150,= per aanvraag en dienen voldaan te worden aan de VvE.

Artikel 4. Veiligheid op het terrein

1. De ingang, het brievenbus gebouw en de slagboom worden bewaakt met camera's. Bij calamiteiten of vernieling kan én mag het bestuur deze uitlezen en aangifte doen bij de politie. Beelden kunnen beschikbaar gesteld worden aan de politie.
2. Het terrein is afgesloten met een slagboom. Deze is het gehele jaar 24 uur per dag in werking. Door de VVE worden per privé gedeelte maximaal 2 sepcards verstrekt aan de eigenaar om de slagboom te kunnen bedienen. Bij verlies of beschadiging kan een nieuwe sepcard tegen betaling van € 20,= worden verkregen. Het is daarnaast mogelijk om de slagboom op afstand te openen. Dit kan door maximaal twee vaste of mobiele telefoonnummers te laten registreren (Musitel). Voor gebruikers geldt dat zij hiervoor toestemming dienen te vragen aan de eigenaar. De eigenaar dient dit vervolgens aan te vragen bij het secretariaat van de VVE. Voor iedere wijziging van het telefoonnummer zal vooraf € 5,= administratiekosten moeten worden voldaan aan de VVE.
3. Wanneer personen die niet beschikken over een sepcard of een geregistreerd telefoonnummer, met een vervoermiddel (bijvoorbeeld ten behoeve van het afleveren van goederen) op het terrein dienen te zijn, is diegene die hiertoe opdracht heeft gegeven en/of toegang heeft verstrekt, volledig verantwoordelijk en aansprakelijk voor het gedrag en alle eventueel aangerichte schade.
4. Op het terrein van het Soperse Bos mag niet harder worden gereden dan is aangegeven bij de ingang(en) van het terrein. Het bestuur behoudt zich het recht voor om in het kader van veiligheid bij stelselmatige overtredingen van de maximale snelheid of het parkeren in de berm de overtreder een boete op te leggen conform het gestelde in artikel 29 van de AvS.
5. Bij overtredingen en/of het plegen van misdrijven (bijvoorbeeld diefstal, gebruik van en handel in verdovende middelen, vandalisme en geweldpleging) wordt door de VVE altijd aangifte gedaan bij de politie

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS

6. Het parkeren van (motor)voertuigen op de wegen of in de wegbermen is verboden. Per privé gedeelte zijn slechts het aantal personenauto's toegestaan, waarvoor op het privé gedeelte daarvoor parkeerplaatsen zijn ingericht. Overige motorvoertuigen met vier of meer wielen dienen op de daartoe bestemde centrale parkeerterreinen te worden geparkeerd.
 7. Voertuigen met totaal gewicht hoger dan 30 ton en langer dan 8 meter zijn niet toegestaan, dit gezien de wegen en bochten op 't Soperse Bos hierop niet zijn berekend, tenzij anders aangegeven middels verkeersbord(en) aan het begin van de woonwijk. Ontheffing kan uitsluitend middels schriftelijke goedkeuring door het bestuur verleend worden. Leggen van rijplaten voor zwaarder vrachtverkeer in de bochten en elders op onze wegen is verplicht. Dit te allen tijde in overleg met het bestuur/wijkbeheerder. Rijplaten ten behoeve van bescherming van de wegen op 't Soperse Bos zijn kosteloos verkrijgbaar bij het bestuur/wijkbeheerder en enkel te gebruiken op de dagen van zwaar transport. Onder zwaarder vrachtverkeer wordt verstaan: voertuigen langer dan 8 meter, voertuigen zwaarder dan 30 ton, tractoren met aanhanger, betonwagens en hijsvoertuigen. Personenauto's of busjes met aanhanger vallen niet onder bovengenoemde regeling.
 8. De Vergadering van Eigenaars machtigt het bestuur van de VVE om ten gevolge van calamiteiten het autoverkeer op het terrein, of gedeelten daarvan, voor bepaalde tijd te verbieden.
 9. In de privé gedeelten mogen, anders dan voor regulier privé gebruik, geen brandgevaarlijke of ontplofbare stoffen worden opgeslagen.
 10. Het incidenteel gebruik van barbecues, vuurkorven en andere buitenkachels is toegestaan, mits daarbij de grootst mogelijke voorzichtigheid en de benodigde brand en veiligheidsvoorzieningen in acht worden genomen en géén overlast van schadelijke of hinderlijke rook / geuren voor de leefomgeving wordt veroorzaakt. Stook uitsluitend schoon en gedroogd hout.
 11. Het gebruik van kachels en verwarmingsmiddelen die niet gestookt worden op gas of elektriciteit zijn niet toegestaan, tenzij ze voldoen aan de volgende regels.
Hierbij verwijzen we tevens naar de wettelijke regelgeving en richtlijnen. Wanneer de wettelijke regelgeving strenger wordt dan dit HHR, conformeert het Soperse Bos zich aan de wettelijke regelgeving en richtlijnen.
 - a. De schoorsteen dient minimaal 0,50 meter boven het hoogste punt van het hoogste dak op uw perceel uit te steken en dient voorzien te zijn van een goedgekeurde katalysator én vonkenvanger. (zie **)
 - b. De grootst mogelijke voorzichtigheid en de benodigde brand en veiligheidsvoorzieningen dienen in acht genomen te worden en er mag géén overlast van schadelijke of hinderlijke rook / geuren voor de leefomgeving worden veroorzaakt.
 - c. Stook niet als het mistig is of als de rook laag blijft hangen.
 - d. Stook VEILIG.
 - e. Stook niet teveel hout tegelijkertijd en stook uitsluitend met schoon en gedroogd hout.
 - f. Zorg dat de capaciteit van de kachel afgestemd is op de inhoud van de woning.
 - g. Zorg dat de te verwarmen ruimte goed wordt geventileerd.
 - h. Laat uw schoorsteen voor een goede verbranding jaarlijks schoonmaken door een erkende schoorsteenveger.
- ** Een uitzondering op regel (a) is de pelletkachel. Voor een pelletkachel moet een schoorsteen minimaal, 0,5 meter boven goothoogte uitsteken.
De overige hierboven genoemde regels blijven onverminderd van toepassing.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS

Artikel 5. Nutsvoorzieningen

1. De eigenaar is verplicht medewerking te verlenen aan toegang tot zijn privé gedeelte als dit noodzakelijk is voor het verrichten van werkzaamheden aan gemeenschappelijke zaken zoals kabels of leidingen in eigendom van derden. De noodzaak is ter beoordeling van het bestuur van de VVE of de eigenaar van de kabel/leiding. Eventuele schade die daaruit voortvloeit wordt door de VVE vergoed.
2. De afvoer van regenwater mag niet worden aangesloten op het rioolnet. Dit moet middels infiltratie in de bodem gebeuren omdat het terrein zich binnen de beschermingszone rondom het grondwater beschermingsgebied bevindt. Bestaande aansluitingen dienen afgekoppeld te worden.
3. Het is verboden in grondwater beschermingsgebieden werken of handelingen te verrichten waardoor warmte aan grondwater wordt onttrokken of toegevoegd, waaronder in ieder geval wordt begrepen het in exploitatie nemen of het hebben van een bodem energiesysteem.

Artikel 6. Bouw en/of aanlegwerkzaamheden

1. Op het privé gedeelte mag geen andere bebouwing aanwezig zijn dan zoals omschreven in artikel 13.1 van de akte van splitsing de dato: 29 december 2016 met nummer: 2014.002489.01/MRO/LPE

Voor elke bouwactiviteit is een vergunning van de gemeente nodig tenzij in wet- en regelgeving van de overheid wordt aangegeven dat dat niet het geval hoeft te zijn. Daarvoor moet u toetsen aan bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Enkele regels uit het bestemmingsplan:

- de maximale oppervlakte van het hoofdgebouw is 82,5 m²;
 - de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter;
 - de onderlinge afstand tussen de woningen mag niet minder dan 8 meter bedragen;
 - de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de bouwperceel grens bedraagt 3 meter;
 - het bouwperceel mag niet voor meer dan 40% worden verhard.
2. In aanvulling op de ter zake geldende publiekrechtelijke voorschriften (overheid) is een appartementseigenaar ook gehouden aan de in de "vergadering van eigenaars" vastgestelde bouwregels met betrekking tot de hoofd- en bijgebouwen, erfafscheidingen, uitbreiding van het hoofdgebouw, overige bouwwerken en bouwwerken geen gebouw zijnde.

Bouwregels hoofdgebouwen (recreatiewoning):

- a) de gevels van de hoofdgebouwen moeten een houten uitstraling hebben;
- b) een stenen borstwering van maximaal 80 cm hoogte is toegestaan;
- c) het dak mag enkel bekleed worden met dakshingles, dakpannen of dakpanplaten.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS

Bouwregels bijgebouwen:

- a) alle bijgebouwen dienen een houten uitstraling te hebben;
- b) een stenen borstwering van maximaal 80 cm hoogte is toegestaan;
- c) het dak mag enkel bekleed worden met dakleer, EPDM, dakshingles, dakpannen, dakpanplaten, glas of polycarbonaat kanaal platen;
- d) de totale oppervlakte mag maximaal 55 m² bedragen;
- e) de oppervlakte van het grootste bijgebouw mag maximaal 33 m² bedragen;
- f) een bijgebouw heeft een maximale nokhoogte van 350 cm;
- g) een bijgebouw met een plat- of lessenaars dak heeft een maximale hoogte van 260 cm.

Bouwregels erfafscheidingen:

Eigenaren zijn verplicht de omheining/afrastering in goede staat van onderhoud te houden.

- a) de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 1 meter voor zover gelegen voor de voorgevellijn;
- b) de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt 2 meter voor zover gelegen achter de voorgevellijn;
- c) een groene haag van coniferen of andere beplanting voor de voorgevellijn mag niet in strijd zijn met de wettelijke regelgeving.
- d) in afwijking van het vigerende bestemmingsplan is in het **voorerfgebied** een haag bestaande uit palen en gaas, bekleed met Hedera toegestaan tot een maximale hoogte van 2 meter. Dit wordt echter wel gezien als bouwwerk waarvoor een bouwvergunning bij de gemeente aangevraagd dient te worden.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

De bouwhoogte van (overige) bouwwerken, geen gebouwen of erfafscheiding zijnde bedraagt maximaal 3 meter.

3. Enkele regels volgens wetgeving:

- het al dan niet vergunningsvrij (ver)bouwen in het achtererfgebied (1 meter achter voorgevellijn) is toegestaan mits voldaan aan regelgeving van de overheid;
- het al dan niet vergunningsvrij (ver)bouwen in het voorerfgebied is toegestaan mits voldaan aan regelgeving van de overheid;
- het al dan niet vergunningsvrij (ver)bouwen is niet toegestaan indien op het perceel een bouwwerk aanwezig is welke niet voldoet aan wet- en/of regelgeving.

4. Bouwaanvragen/toestemming tot bouwen:

- middels het indienen van een bouwaanvraagformulier kan het bestuur een bouwaanvraag toetsen;
- voor alle bouwwerken geldt dat de bouwaanvragen voorzien moeten zijn van een compleet ingevuld bouwaanvraagformulier met bouwtekeningen, nauwkeurige maatvoering, situatie schetsen, overzichten van bestaande bouwwerken inclusief afmetingen en materiaallijsten;
- het indienen van een bouwaanvraagformulieren is aan een appartementseigenaren of erfpachter voorbehouden;
- nadat een bouwaanvraag compleet is ingediend deze zal binnen ca. 1 maand beoordeeld worden.

5. Handhavingsverzoeken:

Indien er op een perceel een bouwwerk aangetroffen wordt dat niet met de juiste vergunningen en/of regels is gebouwd staat het bestuur van de VvE vrij om, naast het hanteren van alle middelen die ze hieromtrent aangereikt gekregen heeft binnen de regelgeving van de VvE, ook een handhavingsverzoek in te dienen bij de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit handhavingsverzoek zal slechts ingediend mogen worden nadat de vergadering hieromtrent op de hoogte gebracht is.

6. Eventuele noodzakelijke gemeentelijke bouwvergunning of ambtelijke beoordeling voor het al dan niet vergunningsvrij bouwen dient u te kunnen overleggen.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS

7. Conform artikel 8 lid 3.b is het bestuur gerechtigd om een boete op te leggen in geval er voor een bouwwerk geen vergunning/toestemming is afgegeven of niet gebouwd is volgens regelgeving.
8. Na het afgeven van toestemming en aanvang van bouwactiviteiten zal gezamenlijk een maximale bouwperiode worden vastgesteld. Deze periode zal maximaal 2 jaar zijn. Bij aanvang van bouwactiviteiten dient een melding gedaan te worden bij het bestuur. Het bestuur houdt het recht op controle van de uitgevoerde bouwwerkzaamheden.

De kosten voor beoordeling van een bouwaanvraag bedragen € 150 en dienen voldaan te worden aan de VvE.

Artikel 7 Adviesraad.

1. De vergadering is bevoegd een adviesraad in te stellen, in welk geval het volgende geldt:
2. Benoeming leden van de adviesraad geschiedt schriftelijk. Indien bij stemming over personen geen hunner de volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee personen die de meeste stemmen op zich verenigd hebben. Indien meer dan twee personen de meeste stemmen verkregen hebben, wordt door loting uitgemaakt welke twee van hen voor herstemming in aanmerking komen. Indien het grootste aantal stemmen slechts door één persoon is verkregen, zal worden herstemd tussen die persoon en een persoon die een aantal stemmen verkregen heeft welk het dichtst bij het grootste aantal stemmen ligt, en indien meer personen in dit laatste geval verkeren, zal door het lot worden beslist wie van hen voor herstemming in aanmerking komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen hij die de meeste stemmen op zich verenigd heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming de stemmen staken het lot beslist.
3. De adviesraad wordt gevormd door vijf leden. De adviesraad benoemt uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
4. De adviesraad stelt zelf een rooster van aftreden op, waarbij jaarlijks minimaal één lid aftreedt.
5. De adviesraadsleden worden door de vergadering voor een periode van drie jaar benoemd, maar kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en/of ontslagen. Na deze periode van drie jaar mag een adviesraadslid zich nog éénmaal voor een periode van drie jaar verkiesbaar stellen. Na een aaneensluitende periode van twee maal drie jaar, dient een adviesraadslid minstens een jaar geen lid te zijn van de adviesraad alvorens zich weer verkiesbaar te stellen. Bij belet of ontstentenis van een adviesraadslid kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
6. Een adviesraadslid dient tevens eigenaar te zijn. Indien een adviesraadslid geen lid meer is van de vereniging (oftewel geen eigenaar meer is van enig appartementsrecht van de VvE), komt het lidmaatschap van de adviesraad te vervallen en dient tijdens een eerste vergadering in diens vervanging voorzien te worden. Het lidmaatschap van de adviesraad is niet verenigbaar met de functie van bestuurder of van voorzitter van de vergadering.
7. De adviesraad geeft, onverminderd het in het huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de adviesraad bepaalde, advies inzake het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging. Voorts adviseert de adviesraad de beheerder en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de adviesraad dit wenselijk oordeelt. De adviesraad kan dus gevraagd en ongevraagd advies geven.
8. Het bestuur verschaft aan de adviesraad alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS

9. De adviesraad vergadert tenminste vier maal per jaar en voorts zo dikwijls de leden van de adviesraad dat wensen. De adviesraad kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
10. Voor de vergaderingen van de adviesraad geldt het volgende:
 - a) de oproepingstermijn voor een vergadering van de raad bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b) in de vergaderingen van de adviesraad komt aan elke lid één stem toe;
 - c) de adviesraad kan slechts geldige besluiten nemen binnen de vergadering van de adviesraad met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de adviesraadsleden aanwezig of schriftelijk vertegenwoordigd is;
 - d) in afwijking in zoverre van het onder c. bepaalde is de aanwezigheid van alle adviesraadsleden vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden;
 - e) de adviesraad kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle adviesraadsleden schriftelijk, per fax of e-mail, instemmen met het besluit.
11. Een adviesraadslid kan zijn stemrecht binnen de adviesraad niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.
12. Van het in de vergadering van de adviesraad behandelde worden notulen gemaakt.

Artikel 8. Boete bepalingen:

- 8.1 Bij overtreding van één der bepalingen van de wet, van het splitsingsreglement, van dit huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering door een eigenaar/gebruiker kan het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing sturen per aangetekende brief waarin de eigenaar/gebruiker op de overtreding wordt gewezen.
- 8.2 Klachten over een eigenaar/gebruiker kunnen schriftelijk worden ingediend bij het bestuur. Het verdient echter aanbeveling eerst de potentiële klacht met de (mede-)eigenaar/gebruiker te bespreken. De VvE beroept zich bovendien op het fatsoen en de redelijkheid van eigenaren/gebruikers. De VvE speelt in beginsel geen rol bij het oplossen van klachten over en/of geschillen tussen individuele eigenaren/gebruikers.
- 8.3 Gezien artikel 29 lid 2 van de splitsingsakte is het bestuur bevoegd de volgende boetes voor zodanige overtredingen of niet-nakoming op te leggen:
 - a. € 90,= in geval van het plaatsen van fietsen, bromfietsen, voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die hiervoor niet zijn bestemd, als bedoeld in artikel 12 lid 1 van de splitsingsakte;
 - b. € 2.500,= in geval van verboden op-, aan- of onderbouw aan de opstallen behorend tot een privégedeelte, als bedoeld in artikel 13 lid 1 van de splitsingsakte en/of (ver)bouw in strijd met wet- en regelgeving;
 - c. € 1.000,= voor het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 9 lid 2 van de splitsingsakte;
 - d. € 200,= in geval van onredelijke hinder, als bedoeld in artikel 17 lid 1 van de splitsingsakte;
 - e. € 2.500,= in geval van afwijkend gebruik van het privé-gedeelte ten opzichte van voorschriften van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 17 lid 4 van de splitsingsakte;
 - f. € 500,= voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte in het geval van noodzakelijk (planmatig) onderhoud aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, als bedoeld in artikel 18 lid 3 van de splitsingsakte;
 - g. € 200,= in geval van geluidshinder, als bedoeld in artikel 20 van de splitsingsakte;

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS

- h. € 250,= in geval van weigering tot afgifte van een ondertekende gebruikersverklaring, als bedoeld in artikel 24 lid 1 van de splitsingsakte;
- i. € 1.000,= in geval van afwijkend gebruik als bedoeld in Artikel 4 lid 11 van dit HHR.
Bij herhaling van een geconstateerd feit zal de opgelegde boete verdubbeld worden.

8.4 De in dit artikel opgesomde boetes zullen slechts na het verzenden van een schriftelijke waarschuwing aan de betrokkene kunnen worden opgelegd. Beroep ten aanzien van deze oplegging van boetes staat open bij de vergadering van eigenaars.

Artikel 9. Slotbepalingen

1. Eigenaren, gebruikers en huisgenoten van eigenaren of gebruikers worden geacht op de hoogte te zijn van dit Huishoudelijk Reglement en dienen dit, onverminderd de overige wettelijke voorschriften stipt na te leven.
2. De inhoud van het Huishoudelijk Reglement is perceel-gebonden. De eigenaar is er voor verantwoordelijk dat bij verhuur of andere ingebruikgeving de gebruiker in kennis wordt gesteld van het bestaan van het Huishoudelijk Reglement en de inhoud daarvan. Er is geen beroep mogelijk door nieuwe eigenaren en/of gebruikers m.b.t onbekendheid met dit reglement. Schade ontstaan door activiteiten die niet stroken met de AvS en/of dit reglement wordt verhaald op de eigenaar.
3. Het bestuur van de VVE aanvaardt op geen enkele wijze enige aansprakelijkheid voor schade aan en/of diefstal van eigendommen van de eigenaren, hun huisgenoten, gebruikers en/of bezoekers, ontstaan in de wijk of de bij 't Soperse Bos behorende parkeervoorzieningen of het toe leidende wegenstelsel.
4. Op dit reglement is het Nederlands recht van toepassing en wordt in geval van een geschil over (de uitvoering van) dit reglement, de bevoegde rechter te 's-Hertogenbosch als bevoegde rechter aangemerkt.
5. Bij overtreding of niet-nakoming van één van de bepalingen van de wet, geldende reglementen, geldende AvS, het vastgestelde HHR of andere voorwaarden, zal het bestuur van de VVE conform artikel 27 en 29 van de AvS optreden. Het bestuur bepaald met betrekking tot voorgaande tevens de wijze waarop en een termijn waarin een overtreding beëindigd word
6. Het bestuur van de VvE is gemachtigd om bij overtredingen eventueel een externe partij in te schakelen om deze af te handelen. De daaruit voortvloeiende extra kosten zullen te allen tijde worden verhaald op de eigenaar/gebruiker die in overtreding is.
7. Het bestuur van de VvE is door de Vergadering van Eigenaars, middels het vaststellen van dit huishoudelijk reglement gemachtigd om voor het incasseren van de boetes die voortvloeien uit artikel 8.3 alle wettelijke maatregelen te treffen die het bestuur naar zijn oordeel nodig acht, waaronder indien nodig het instellen van een gerechtelijke incassoprocedure om bij achterstallige betaling van de voorschotbijdragen, de verschuldigde bijdragen, boeten en kosten te incasseren, voorts om namens de Vereniging van Eigenaars in rechte te verschijnen en tenslotte al datgene te doen wat rechtens noodzakelijk is, waaronder het verstrekken van inlichtingen en het beproeven en het zo nodig tot stand brengen van een minnelijke regeling.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT VERENIGING VAN EIGENAARS WOONWIJK 't SOPERSE BOS

Het Huishoudelijk Reglement goedgekeurd:

Vergadering van Eigenaars op

2 november 2016 ;

aanpassingen:

31 mei 2017

12 januari 2018

12 juni 2019

Aangepast: Waarborg herplant van € 500,- naar € 250,-
Bouwregels erfafscheidingen punt d toegevoegd.