

Huishoudelijk reglement voor Recreatiecomplex

“De Goede Reede”

SAMEN OP “DE GOEDE REEDE”

INTRODUCTIE

Recreatiecomplex “De Goede Reede” is in 2003 ondergesplitst 3 appartementsrechten. Er ontstond zo een (hoofd-)VVE met een (hoofd-)splitsingsacte. Vervolgens vonden ondersplitsingen plaats met ondersplitsingsakten en ontstond de volgende situatie.

VVE A1 Bungalowpark De Goede Ree (135 onderrechten)
VVE A2 de woning (1 appartementsrecht)
VVE A3 Buitenplaats De Goede Reede (44 onderrechten)

De aankoop van een appartementsrecht houdt in het uitsluitend gebruik van een gedeelte van het complex (het privé-gedeelte), dus niet het eigendom. Het eigendom van het gehele complex behoort toe aan de gezamenlijke eigenaren van de hoofd-VVE en via de onder-VVE's aan de gezamenlijke eigenaren van de onderappartementsrechten. Daarnaast geeft het appartementsrecht een recht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, die naast en om de appartementsrechten heen zijn gesitueerd.

Voor de hoofd-VVE en de onder-VVE's zijn volgens de wet splitsingsakten opgesteld voor de rechten en verplichtingen die voor alle appartementshouders van toepassing zijn. Daarnaast geven de wet en de splitsingsakten mogelijkheden om huishoudelijke reglementen op te stellen, die eveneens van toepassing zijn voor alle appartementseigenaren of eigenaren van onder-appartementen.

Het appartementsrecht geeft het uitsluitend recht op het gebruik van het betreffende privé-gedeelte. De splitsingsakte van de hoofd-VVE geeft daaromtrent het volgende weer:

De appartementsrechten zijn bestemd om te worden gebruikt voor recreatie-eenheden en recreatie-activiteiten in de ruimste zin. Bij gebruik van de vereniging van eigenaren kan aan een appartementsrecht een andere bestemming worden gegeven. (Hierbij moeten de overheidsvoorschriften worden nageleefd)

De gemeente geeft in bestemmingsplannen en beleidsnota's aan, binnen welke grenzen de mogelijkheden liggen voor onder meer recreatieparken zoals ons park. Dat wil echter niet zeggen, dat wat de gemeente aan mogelijkheden biedt, deze door de VVE dan ook moeten worden toegelaten. De VVE kan zelf aangeven welke mogelijkheden zij wensen te benutten. Deze moeten wel passen binnen de kaders die de gemeente stelt en mogen niet in strijd zijn met de splitsingsakte. Ze mogen ook niet strijdig zijn met de van toepassing zijnde wetgeving.

Van in de splitsingsakten voorkomende bestemmingsregels mag door de vergadering van eigenaren wel worden afgeweken, mits binnen de gemeentelijk kaders.

De hoofd-VVE kent de privé-gedeelten A1, A2 en A3 en heeft daarnaast gemeenschappelijke gedeelten. Daarvoor geldt de hoofdsplitsingsakte en daarvoor ontwikkelde huishoudelijk reglementen. Het bestuur daarvan handhaaft deze. Het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van de hoofd-VVE kan slechts geregeld worden door de hoofd-VVE.

De VVE A1 en VVE A3 hebben vele privé-gedeelten en eigen gemeenschappelijke gedeelten. Daarvoor gelden hun ondersplitsingsakten en huishoudelijke reglementen. De besturen daarvan handhaven die akten en reglementen. Maar ook de akte en het reglement van de hoofd-VVE dienen ze te handhaven. Immers, de hoofd-VVE wordt bestuurd door de bestuursleden, die door de onder-VVE's worden benoemd.

De VVE A2 kent geen ondersplitsing en heeft derhalve geen ondersplitsingsakte en geen huishoudelijk reglement. De VVE A2 is wel deel van de ondersplitsing van de hoofd-VVE en daarom is de hoofdsplitsingsakte van de hoofd-VVE wel van toepassing voor de VVE A2.

INLEIDING

Met elkaar zijn we eigenaar van een recreatiepark dat er mag zijn. Een park om trots op te zijn, om graag op te verblijven. Waar we kunnen genieten van de rust en van elkaar. Waar ook onze kinderen en kleinkinderen veilig op kunnen spelen en het naar hun zin hebben. Een park met een open karakter, met ruimte, groen en veel uitzicht.

Het is een park, waar we veel in geïnvesteerd hebben, dat geldt voor iedere eigenaar. En waar we voor willen zorgen, is dat het zijn waarde blijft behouden.

Met elkaar vormen we een soort dorpsgemeenschap, waarin we rekening houden met elkaar, elkaar respecteren. Waar we geen onredelijke hinder veroorzaken voor elkaar.

Om zeker te stellen, dat we in goede harmonie met elkaar kunnen leven, zijn er regels waaraan we dat kunnen toetsen en hebben we mogelijkheden om daar zelf aanvullende afspraken over te maken. Als deze regels worden nageleefd kunnen we in goede harmonie met elkaar leven. De regels zijn ook afdwingbaar, je moet je er aan houden.

Dit huishoudelijk reglement geeft de regels weer, die we zelf met elkaar afspreken. Daarnaast gelden de splitsingsakten en de overheidsregels, die we waar wenselijk eveneens in het groen resp. paars en cursief vermelden of er naar verwijzen. Hier niet vermelde regels van de overheden of uit de splitsingsakten zijn ook zonder deze vermelding echter volledig van toepassing.

Het huishoudelijk reglement is een uitwerking van de in de hoofdkte vermelde bepalingen. In art. 43 van deze akte worden de mogelijkheden voor een huishoudelijk reglement als volgt weergegeven:

1 de vergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen ter regeling van de volgende onderwerpen:

- a. het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken; de regels als bedoeld in art. 5:128 van het Burgerlijk Wetboek moeten in het huishoudelijk reglement worden opgenomen en daarvan deel uitmaken;*
- b. het gebruik van de privé gedeelten;*
- c. de orde van de vergadering;*
- d. de instructie aan het bestuur;*
- e. al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;*

2 Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaren tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat ten minste één/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

3 Bij vervreemding van een appartementsrecht is de verkrijger die het privé gedeelte zelf in gebruik wil nemen verplicht een verklaring te tekenen dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.

Lid 1 van het hiervoor genoemde art. 5:128 van het Burgerlijk Wetboek luidt als volgt:

De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat).

ALGEMEEN

Omdat we gezamenlijk eigenaar zijn van het recreatiecomplex “De Goede Reede” zijn artikelen 13 lid 4 en 20 lid 2 van de ondersplitsingsakte van de VVE A1 voor elke eigenaar/gebruiker van belang. Deze artikelen zijn hierbij gemakshalve weergegeven:

Artikel 13 lid 3

Iedere eigenaar en gebruiker is te allen tijde bevoegd en verplicht tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken onmiddellijk dreigend gevaar. Hij is alsdan verplicht het bestuur onmiddellijk te waarschuwen.

Artikel 22 lid 2:

Titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.

Dit artikel heeft betrekking op het burennrecht en relateert aan onrechtmatige daden. Voor eigenaars en gebruikers. Door onze juridisch adviseur wordt gesteld, dat eigenaren/ gebruikers bij conflicten, die te maken hebben met burennrecht (over hinder, bomen en struiken ongewenste verstoring van privacy etc.) zelf kunnen proberen tot een oplossing te komen of zelf hun belang in rechte kunnen voorleggen zonder inschakeling van bestuur of vergadering. Dat bespaart als regel veel tijd en maakt veel oplossingen snel mogelijk.

PARKREGELS

Bestemming/indeling en inrichting/veiligheid/plaatsing/bouw

bestemming

Artikel 1:

1. Ons park is bestemd voor recreatie-eenheden en recreatie-activiteiten in de ruimste zin. De eigenaar en gebruikers zijn verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig haar bestemming, te weten camping of recreatiepark.
2. Voor afwijkingen van de art. 1 vermelde bestemming is vooraf schriftelijke instemming van de vergadering vereist. Hierbij moeten de overheidsvoorschriften worden nageleefd.

In de oorspronkelijke overheidsvoorschriften en in het nieuwe bestemmingsplan van de gemeente Goeree Overflakkee wordt voor het recreatiepark voorzien in een bedrijfswoning t.b.v. een beheerder. Omdat er geen contract tussen de bewoner en de VVE omtrent het beheer is, is in goed overleg afgesproken, dat de bewoner, eigenaar van het appartementsrecht, de woning permanent kan blijven bewonen, met als conditie het respecteren van de voorwaarden en regels volgens de splitsingsacte, het huishoudelijk reglement en overheidsvoorschriften.

3. De vergadering van de hoofd-VVE kan in het kader van de bijzondere positie van de eigenaar van de “bedrijfswoning” afwijkende regels vaststellen over bestemming, gebruik en gedrag van het betreffende privé-gedeelte.
4. Het is niet toegestaan de nachtverblijven te bestemmen voor niet-recreatief gebruik. Hieronder verstaan we ook permanent bewoning of verhuur voor bewoning door werknemers/workers.
5. De kostendoorberekening van de hoofd-VVE vindt plaats op basis van de hoofdsplitsingsacte: 135 eenheden voor VVE A1, 1 eenheid voor VVE A2 en 44 eenheden voor VVE A3

De hoofdsplitsingsakte geeft het volgende weer:

:

Art. 11:

Iedere eigenaar en gebruiker heeft het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten/zaken, volgens de bestemming daarvan. Hij moet daarbij in acht nemen het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement. Hij mag geen inbreuk maken op het recht van medegebruik van andere eigenaars en gebruikers.

Art.17:

- 1. Iedere gebruiker heeft het recht van uitsluitend gebruik van zijn privé-gedeelte, mits hij bij de uitoefening van dat recht het Reglement in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt*
- 2. De eigenaar en gebruikers zijn verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig haar bestemming, te weten camping of recreatiepark, zoals eerder omschreven*
- 3. Het is niet toegelaten op of in het privé-gedeelte hazardspelen en dergelijke en/of onzedelijke handelingen of het uitoefenen van enig bedrijf toe te staan.*
- 4. Een gebruik dat afwijkt van de bestemming is slechts geoorloofd met toestemming van de vergadering. De vergadering kan bij het verlenen van de toestemming bepalen, dat deze weer kan worden ingetrokken.*
- 7. Iedere eigenaar is verantwoordelijk voor de naleving van het in het reglement gestelde door zijn huurders, door zijn bezoekers en door degenen die zijn privé-gedeelte gebruiken.*

In het bestemmingsplan van de gemeente Goeree Overflakkee is vermeld:

a Art. 10.2.1:

Recreatiepark De Goede Ree is een specifieke vorm van recreatie voor maximaal 181 standplaatsen voor permanente verblijfsrecreatie.

b. Art.10.2.4:

Per aanduidingsvlak is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande De inhoud van de bedrijfswoning is 750 m², goothoogte max. 6 m, de oppervlakte van bii de bedrijfsuitoefening behorende bijgebouwen bedraagt maximaal 75 m² en de goothoogte max. 3 m.

Indeling en inrichting

Artikel 2

1. De eigenaars/gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het recreatiepark aanbrengen, waardoor het uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. Voor het kappen van bomen op privégedeelten is daarom vooraf instemming van de vergadering van de hoofd-VVE nodig
2. Eigenaars en gebruikers mogen geen groen weghalen op de grenzen van ons park en op de gemeenschappelijke terreinen zonder toestemming van de vergadering.
3. Er mogen tussen de onderlinge privé-gedeelten erfafscheidingen worden geplaatst tot maximaal 2.0 m hoogte.
4. Het is niet geoorloofd opgaand hout in de tuin te hebben, waardoor het uitzicht van andere eigenaars of gebruikers en het ontvangen van licht en lucht zouden worden belemmerd. *(zie ook art.17 en art. 20 van de splitsingsakte).*
5. Van elke kavel dient 25 % van de onbebouwde oppervlakte onverhard te blijven en uit gras of aarde, grit of split te bestaan. Dit i.v.m. mogelijke overlast van hemelwater.
6. Er mag zonder instemming van het bestuur geen aansluiting op de riolering gemaakt worden voor de afvoer van hemelwater.
7. Zonder toestemming van het bestuur mogen er geen graafwerkzaamheden in de gemeenschappelijke gedeelten plaatsvinden.

Artikel 3

1. Het parkeren van meer dan één personenauto op een privé-gedeelte is niet toegestaan. *(zie art. 12 lid 3 van de spltingsakte).*
2. Bezoekers van eigenaren dienen hun auto te parkeren op de eigen kavel van die ei-

genaar als het is toegestaan (zie het voorgaande art 3 lid b2) of op de parkeerplaats bij de hoofdingang. De voor bezoekers gereserveerde parkeerplaatsen mogen niet worden gebruikt door eigenaren of gebruikers. (In het dorp is gelegenheid tot gratis parkeren op de algemene parkeerplaats)

Artikel 4

1. Boten, toercaravans, campers, jetski's, surfplanken, trailers (bedrijfswagens) aanhangwagens, tenten en dergelijke mogen uitsluitend op het complex geplaatst worden na vooraf verkregen schriftelijke toestemming van de vergadering (zie ook artikel 12 van de hoofdsplitsingsakte en art. 22 lid 3 van de ondersplitsingsakte van VVE A1.)

Artikel 5

Ter verduidelijking van de artikelen 9 en 10 van de splitsingsakte is het volgende van toepassing:

- a. De juiste kadastrale splitsingstekening dateert van 27 november 2003 en is te Ommen op 1 december 2003 door het kadaster gewaarmerkt.
- b. Op de voet van artikel 10 van de splitsingsakte en ter verduidelijking van art. 9 van die akte dient artikel 9 als volgt te worden gelezen:

“art. 9 lid 1:

Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend:

- a. het hoofdwegenplan van het gehele recreatiepark overeenkomstig de hierboven bedoelde splitsingstekening.*
- b. alle leidingen voor de hemelwaterafvoer en de riolering tot de begrenzingen van de privé-gedeelten (=het gedeelte of de gedeelten dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn of wordt/worden om als afzonderlijk gebied te worden gebruikt, met toebehoren, behorende tot een appartementsrecht als in deze splitsingsakte aangeduid); dat impliceert dat vanaf deze begrenzingen deze afvoeren en leidingen onderdeel vormen van die privé-gedeelten. Het is overigens verboden zonder toestemming van het bestuur de hemelwaterafvoeren aan te sluiten op de riolering.*
- c. alle hoofdleidingen van gas, water en elektra tot de aftakking (lee) meterkasten). Vanaf die aftakking behoren de leidingen, afsluiters, hoofdzekeringen en tussenmeters tot de privé-gedeelten. Het beheer van de meterkasten behoort echter bij het bestuur van hoofdvereniging, terwijl deze kasten in eigendom toebehoren aan de respectievelijke onderverenigingen.*
- d. het gashuis, het elektriciteitshuis en het eventueel aanwezige pompstation ten behoeve van de watervoorziening, en de afvoer pomp van de riolering, een en ander met alle daarbij behorende installaties, leidingen etc.*
- e. de bliksembeveiliging, voor zo ver op het gehele park aanwezig.*
- f. de eventueel aanwezige blusput en alle brandblusmiddelen van het*

- gehele recreatiepark*
- g. de vuilcontainers van het gehele recreatiepark*
- h. de zich op het recreatiepark bevindende speeltuin met de daarbij behorende speeltoestellen.*
- i. alle overige gemeenschappelijke gedeelten, installaties en zaken, waartoe door de vergadering van eigenaars in de toekomst mocht worden besloten.*

- c. Het zich op het perceel 619 A3 bevindende Centrale Antenne Systeem behoort tot de gemeenschappelijke zaken van de ondervereniging A3
- d. Het zich op het perceel 619 A3 bevindende toiletgebouw behoort toe aan de ondervereniging A1. Voor het geval deze ondervereniging op de toekomst voornemens is dit toiletgebouw te verbouwen c.q. daaraan een andere bestemming te geven etc, zal deze ondervereniging dit mede aan de ondervereniging A3 kenbaar maken. Indien ondervereniging A3 besluit hierin te participeren dan worden de kosten van het gebouw gemeenschappelijk. Bij een besluit van de ondervereniging om niet te participeren blijft het toiletgebouw en de kosten voor rekening van de ondervereniging A1. Rekening houdend met het bovenstaande kan men daartoe in de vergadering van eigenaars van de hoofdvereniging een voorstel indienen, waarna daarover eerst in de hoofdvereniging zal moeten worden besloten.
- e. Vanaf 1 januari 2007 zullen daarentegen alle kosten van beheer, onderhoud, vervanging en vernieuwing van de hierboven in art 5b genoemde gemeenschappelijke zaken en installaties- ook indien deze zich bevinden binnen de begrenzingen van de privé-gedeelten bevinden- voor rekening van de hoofdvereniging komen, tenzij de hoofdvereniging deze kosten aan een individuele eigenaar ten titel van wanprestatie en/of onrechtmatig handelen kan doorbelasten. De kosten zullen voorts overeenkomstig de in de akte van hoofdsplitsing opgenomen verdeelsleutels in rekening worden gebracht bij de drie leden van de hoofdvereniging, waarna die drie leden op de voet van de in de akten van ondersplitsing opgenomen verdeelsleutels die kosten aan de individuele appartementseigenaren zullen doorberekenen.
- f. Het is de individuele appartementseigenaren strikt verboden zelf of via derden aan de hierboven genoemde gemeenschappelijk zaken en installaties - ook indien deze zich binnen de begrenzingen van de privé-gedeelten bevinden - onderhoud te (doen) plegen en/of deze te vernieuwen en/of te vervangen. Bij noodzaak tot reparatie c.q. vervanging etc. zal de betreffende individuele eigenaar het bestuur van de hoofdvereniging, althans een door het bestuur aan te wijzen installateur benaderen om tot herstel c.q. vervanging over te gaan. Bij overtreding van dit verbod zal de individuele eigenaar aan de hoofdvereniging een boete van € 1000 euro per overtreding zijn verschuldigd.
- g. het bestuur van de hoofdvereniging draagt er zorg voor, dat alle bovengenoemde individuele installaties en zaken - ook indien deze zich buiten de begrenzingen van de privé-gedeelten bevinden – op basis van vaste onderhoudsovereenkomsten door een of meer erkende installateurs worden beheerd en onderhouden, waartoe door dat bestuur aan de vergaderingen van eigenaars van de hoofdvereniging en de onderverenigingen tenminste 2 offertes zullen worden gepresenteerd en ten aan-

zien waarvan vervolgens door die verenigingen besluiten zullen worden genomen.

- h. De individuele appartementseigenaren zijn gehouden tot hun privé-gedeelten de benodigde toegang te verschaffen, zodra en indien op instigatie van het bestuur van de hoofdvereniging de meterstanden van onder andere het energieverbruik moet worden opgenomen, dan wel herstel en/of vervangingswerkzaamheden aan de gemeenschappelijk installaties en zaken moeten worden uitgevoerd. In het geval de betreffende persoon toegang tot een recreatiebungalow wenst te verkrijgen zal diens aanwezigheid slechts plaatsvinden, indien ook de eigenaar zelf dan wel een door deze aangewezen persoon daarbij aanwezig is, tenzij de betreffende eigenaar daarvan afziet.
- i. in het geval van vervanging en/of vernieuwing van (delen van) de zich binnen de begrenzings van de privé-gedeelten bevindende leidingen, meterkasten etc. door en op kosten van de hoofdvereniging, zullen vervolgens die vervangen en/of vernieuwde zaken tot de gemeenschappelijke zaken in de hoofdvereniging gaan behoren. Desondanks kan de individuele appartementseigenaar er ook voor kiezen om in overleg met het bestuur van de hoofdvereniging zelf de kosten van vervanging en/of vernieuwing als hier bedoeld te betalen, in welk geval hijzelf eigenaar van die vervangen of vernieuwde zaken zal zijn. Indien ten gevolge van werkzaamheden als hier bedoeld schade aan de tuin e.d. wordt aangericht, zal die schade onherroepelijk door de hoofdvereniging worden vergoed.
- j. de hoofdvereniging brengt rechtstreeks bij de individuele appartementseigenaren in rekening alle door de nutsbedrijven bij haar in rekening gebrachte kosten, een en ander uitgesplitst in vaste en variabele kosten. De wijze van doorberekening van deze zogenaamde nutskosten zal in de vergaderingen van eigenaren van de hoofdvereniging en van de onderverenigingen worden vastgesteld.
- k. de hoofdvereniging brengt bij alle individuele appartementseigenaren rechtstreeks de kosten van het gebruik van de vuilcontainers en/of de kosten van de gezamenlijke vuilinzameling in rekening. Daartoe splitst het bestuur van de hoofdvereniging deze kosten uit in enerzijds de kosten van groenafval en anderzijds de kosten van zogenaamd huishoud-, glas- en papierafval. Eerstgenoemde groep van kosten wordt per kavel omgeslagen, terwijl de tweede groep kosten per recreatiebungalow wordt omgeslagen. De hier genoemde kosten worden via de jaarlijkse bijdrage in rekening gebracht.
- l. de hoofdvereniging zal ten aanzien van de hierboven in artikel 5j genoemde kosten een rechtstreekse overeenkomst met alle individuele appartementseigenaren sluiten; deze overeenkomst zal in ieder geval inhouden een betalingsverplichting van het verbruik, waarvoor elk kwartaal een factuur zal worden verzonden. Indien individuele appartementseigenaren niet bereid zijn deze overeenkomst met de hoofdvereniging te sluiten, zal de hoofdvereniging gerechtigd zijn de betreffende appartementseigenaren van gas, water en elektra af te sluiten.
- m. Voor het geval na het afsluiten van de in artikel 5l genoemde overeenkomst de door de hoofdvereniging in rekening gebrachte kosten niet, althans niet tijdig worden betaald, zal betreffende debiteur aan de hoofdvereniging de wettelijke rente zijn verschuldigd, alsmede 15% ten titel van buitengerechtelijke kosten met een mini-

mum van € 100, althans in het bijzondere geval, dat inschakeling van een incasso-bureau noodzakelijk is. Indien vervolgens ook na het wijzen van een eindvonnis tot betaling die debiteur blijft weigeren de in rekening gebrachte kosten te betalen, zal het bestuur van de hoofdvereniging na nogmaals een schriftelijke ingebrekestelling zijn gerechtigd de toevoer van gas, water en elektra naar het betreffende perceel af te sluiten. Aansluiting zal vervolgens dan eerst behoeven plaats te vinden, nadat die debiteur alle verschuldigde (energie-)kosten, de verschuldigde wettelijke rente, de verschuldigde (buitengerechtelijke) (proces-)kosten, alsmede de kosten van af- en aansluiten aan de hoofdvereniging heeft voldaan.

- n. ten aanzien van alle door de hoofdvereniging aan de individuele appartementseigenaren in rekening gebrachte kosten zal door de penningmeester van de onderverenigingen zo nodig aan alle individuele appartementseigenaren inzage van de administratie worden verstrekt. In het geval kopieën moeten worden gemaakt, zullen de kosten daarvan door de aanvrager aan de betreffende ondervereniging vooraf worden vergoed.

Veiligheid

- a. Het is voor eigenaren verplicht een adequate WA-verzekering (met een verzekerd bedrag van 500.000 euro) te hebben afgesloten. Op verzoek van het bestuur zal inzage in de polis worden gegeven. Daarnaast zullen eigenaren een verzekering afsluiten tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade.
- b. De riolering is zeer kwetsbaar; er mag daarom alleen toiletpapier doorgespoeld worden. Doorspoelen van zaken als frituurvet en vochtige doekjes is dan ook niet toegestaan.

Plaatsing/bouw

Artikel 6

Voor het plaatsen en/of afvoeren van zware objecten moet vooraf overleg plaatsvinden met het bestuur. Het bestuur stelt vast wanneer, of en hoe het object kan worden geplaatst en vervoerd en kan daarbij waar nodig voorwaarden stellen ter voorkoming van schade aan terreinen, wegen, gebouwen en kavels. Desalniettemin blijft de eigenaar van de te plaatsen/te verwijderen object aansprakelijk voor veroorzaakte schade. Als er geen overleg heeft plaatsgevonden met het bestuur, en/of er geen overeenstemming met het bestuur is bereikt, dan maakt de parkcoördinator bezwaar bij de eigenaar of de vertegenwoordiger van het transportbedrijf en maakt kenbaar, dat we beide verantwoordelijk zullen stellen voor mogelijke schade.

Gedragsregels

verkeer

Artikel 7

De maximum snelheid op het park is stapvoets zijnde 5 km/u. Daarbij hebben voetgangers en fietsers altijd voorrang. In principe is geen autoverkeer toegestaan tussen 24.00 en 06.00 uur.

Artikel 8

Parkeren van auto's en motoren op het recreatiepark voor het laden en lossen is uitsluitend toegestaan op daartoe bestemde verharde gelegenheden. Er dient daarbij altijd voor gezorgd te worden, dat er een doorgang voor ander vervoer mogelijk blijft en grasstroken niet worden beschadigd.

Artikel 9

Vrachtverkeer en/of werktransport is alleen toegestaan als vooraf toestemming is verkregen van de parkcoördinator of het bestuur. Indien nodig worden andere mogelijkheden voor aanvoer gezocht of aanvoer in kleinere onderdelen geregeld. *(zie ook art. 12 van de hoofdsplitsingsakte)*

Op het park geldt een verbod voor vrachtverkeer met een zwaardere asdruk dan 6 ton.

Artikel 10

Op het recreatiepark is het rijden op een bromfiets met ingeschakelde motor niet toegestaan. *(zie ook artikel 12 lid 6 van de hoofdsplitsingsakte.)*

Honden etc.

Artikel 11.

Voor eigenaren van huisdieren geldt: de huisdieren mogen geen overlast voor andere eigenaars en gebruikers veroorzaken. Daarom moeten:

1. honden aangelijnd zijn op het park
2. honden buiten het terrein uitgelaten worden. Indien een hond op het terrein van het recreatiecomplex onverhoopt zijn behoefte doet, dan dient de eigenaar/gebruiker dit onmiddellijk op te ruimen.
3. de huisdieren ingeënt zijn tegen hondsdolheid (Rabiës)

Bij overlast kan het bestuur de eigenaar/gebruiker gelasten het huisdier van het park te verwijderen.

Overige overlast/hinder etc.

Artikel 12

Ons park is bedoeld voor ontspanning in een goede en gezellige sfeer, in een rustige omgeving. Het is daarom niet toegestaan:

- dagelijks tussen 20.00 uur en 08.00 uur en op zon- en wettelijke feestdagen gras te maaien, inclusief alle andere aan tuinonderhoud gerelateerde werkzaamheden als bladblazen, takkenversnipperaars etc.
2^e Paasdag, Hemelvaartsdag, 2^e Pinksterdag, 5mei en Koningsdag worden niet als zondag gerekend.
- t.v.'s, radio's en andere geluidsapparatuur op een zodanige wijze te gebruiken, dat het hinderlijk is voor andere bewoners.
- bouwwerkzaamheden (waaronder sloop- en graafwerkzaamheden, aanbouwen en onderbouwplaatsingen, plaatsing van schuren, trilwerkzaamheden om straatwerk vast te leggen etc. uit te voeren op zon- en feestdagen, tijdens de landelijke schoolvakanties en tussen 20.00 uur en 09.00 uur. En eventueel additioneel door de vergadering vast te stellen periodes. Deze vakanties zullen tijdig op de website en op het publicatiebord worden vermeld.

Artikel 13

De eigenaar/gebruiker/bezoeker is verplicht zich te onthouden van overlast, van luidruchtigheid en van onnodig verblijf in of op de gemeenschappelijke gedeelten.
(zie ook art. 17 van de hoofdsplitsingsakte, gebaseerd op art. 5 lid 37 van het BW)

Artikel 14

Het is niet toegestaan zonder toestemming van de vergadering vanuit het park een beroep of een bedrijf/onderneming uit te oefenen. Ook is het niet toegestaan aanplakbiljetten of andere opzichtelijke voorwerpen buiten op te hangen of te plaatsen. Een klein "te koop"-bord is toegestaan.

Artikel 15

De gemeenschappelijke gedeelten moeten er netjes en goed onderhouden uitzien. Ook mag er geen zichtbare opslag van goederen of vuilnis zijn.

Artikel 16

Het complex beschikt over een container systeem en een afvalbak voor groenafval. De bewoners leveren hun afval in glas, huisafval (af te leveren in plastic zakken) en papier gesplitst af in de containers. Voor grof vuil (bijv. boomstammen, afval zijnde geen huisafval) mag geen gebruik worden gemaakt van de containers of afvalbak. Dit kan op eigen kosten worden afgevoerd naar de gemeentelijke Milieustraat.

Verhuur/in gebruik geven

Artikel 17

De gebruiker van een appartementsrecht dient alvorens hij gebruik mag nemen van het appartementsrecht een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende gebruikersverklaring (zie bijlage 1 of onze website)) te ondertekenen en te overhandigen aan het bestuur, waarin de gebruiker verklaart dat hij de bepalingen van de Splitsingsakten, het Huishoudelijk Reglement en art 5:128 eerste lid van het BW zal naleven. Het bestuur informeert de parkcoördinator over alle verhuur.

Een eigenaar dient er bij verhuur voor zorg te dragen dat de gebruiker/huurder op de hoogte is van de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement, die van toepassing zijn voor ons park. Daarnaast moet in de woonruimte de samenvatting van de belangrijkste regels daaruit duidelijk zichtbaar zijn.

Verhuur of terbeschikkingstelling van een privé gedeelte dient uitsluitend plaats te vinden voor recreatieve doeleinden. Zoals eerder aangegeven is permanente bewoning niet toegestaan. Indien gemeente permanente bewoning mogelijk wil maken is het ter beoordeling van de vergadering of wij daar mee instemmen. Als de vergadering niet instemt, blijft het niet toegestaan.

Een verhuurder is ervoor verantwoordelijk, dat huurders de regels, die op ons park van toepassing zijn, naleven. De eigenaar/verhuurder zal adequate maatregelen nemen bij het niet naleven ervan. Indien dit niet plaatsvindt kan een boete worden opgelegd en bij herhaling eventueel een uitzettingsprocedure worden gestart.

REGELS VOOR HET BESTUREN VAN DE VVE'S

Vergaderingen

Artikel 18

- a. Jaarlijks worden minimaal 2 Vergaderingen van Eigenaren gehouden zoals in de splitsingsakte is omschreven:

1. vóór 1 juli, waarin de jaarrekening wordt gepresenteerd
2. vóór 31 december, waarin de begroting wordt behandeld

op een plaats in of nabij Goedereede, die door het bestuur wordt bepaald.

- b. Door de vergadering wordt al dan niet uit de eigenaars een voorzitter benoemd. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Bij afwezigheid van de voorzitter voorziet de vergadering zelf in haar leiding. (zie art. 32 lid 5 van de splitsingsakte van de hoofd-VVE)
- c. De oproep voor de vergadering vindt plaats met een termijn van tenminste 15 dagen, de dag van de oproep niet meegerekend. De oproep bevat de opgave van de punten van de agenda alsmede de plaats en tijdstip van de vergadering. Bij belangrijke te

besluiten wordt indien mogelijk ook de daarvoor noodzakelijk documentatie zodanig toegestuurd, dat bestudering door de bestuursleden verantwoord mogelijk is. De oproep en de van belang zijnde documentatie kan via de e-mail plaatsvinden, tenzij een eigenaar te kennen geeft die documenten per post te willen ontvangen.

- d. per appartementsrecht kan 1 stem worden uitgebracht.
- e. Stemmen per volmacht is toegestaan, maar dient te voldoen aan de volgende eisen:
 - 1. vóór de vergadering dient de volmacht bij de secretaris te zijn ingeleverd
 - 2. de machtiging dient ondertekend te zijn door vertegenwoordiger van de betreffende VVE
 - 3. de machtiging moet de datum van de vergadering vermelden
- f. De voorzitter opent de vergadering op het vastgestelde tijdstip en meldt of blijkens de getekende presentielijst het quorum aanwezig is en of dus rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden.
- g. Er kan eerst gestemd worden in de vergadering van de hoofd-VVE nadat er over gestemd is in de onder-VVE's. De stemverhouding in de vergaderingen van de onder-VVE's kan als 1 stem, maar kunnen ook niet eensluidend zijn. De stem wordt dan uitgebracht in de verhouding, zoals bepaald is in de vergadering van de onder-VVE('s)
- h. De vergadering kan toestemming verlenen om van bepaalde parkregels af te wijken. Verleende toestemmingen kunnen door de vergadering later ingetrokken worden als daar zwaarwichtige redenen voor zijn.
- h. Het boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.
- j. Van de vergadering worden maximaal 30 dagen na de vergadering notulen aan de bestuursleden verzonden. Na goedkeuring worden de notulen door de voorzitter ondertekend. (30 dagen is de uiterste termijn om in bezwaar te kunnen gaan tegen genomen besluiten)
- k. De in de vergadering genomen besluiten worden in de notulen opgenomen
- l. Van in de vergadering gemaakte besluiten kan een register worden bijgehouden.

Bestuur

Artikel 19

- a. Het bestuur bestaat uit de gekozen bestuursleden van de onder-VVE's
- b. De vergadering beslist over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten, voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. De beslissing over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken berust bij het bestuur. Hiervoor gelden de onderstaande regels:

Bij spoedeisende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden heeft het bestuur de bevoegdheid en de plicht (indien noodzakelijk) zonder toestemming van de vergadering te handelen. Het bestuur zal in de eerstvolgende vergadering van eigenaren verantwoording afleggen van de gevolgde gang van zaken. Voor bedragen boven € 10.000 is vooraf overleg nodig met een drietal door de vergaderingen aan te wijzen eigenaars van de onder-vve's

Voor overige onderhouds- en reparatiewerkzaamheden heeft het bestuur de bevoegdheid tot het bedrag van de door de vergadering goedgekeurde begroting opdrachten te verstrekken zonder daartoe vooraf door de vergadering te zijn gemachtigd. Voor bedragen daar boven is vooraf instemming nodig van de vergadering van eigenaars.

- c. Het bestuur legt een meer jaren onderhoudsplan (incl. de groenvoorziening) voor ter goedkeuring door de vergaderingen van eigenaren van de hoofd- en de onder-VvE's. Dit plan wordt eens per 5 jaar geactualiseerd. De vergadering stelt jaarlijks bij de begroting het bedrag vast, dat aan het te vormen reservefonds voor groot onderhoud moet worden toegevoegd. Dit bedrag wordt via de jaarlijkse bijdrage van de eigenaars geïncasseerd bij de eigenaars.
- d. De vergadering kan ertoe overgaan een bestemmingsreserve te vormen voor niet voorziene kosten, schulden en renovaties. Hiertoe wordt de algemene reserve benut en zullen door de vergadering desgewenst aanvullingen via de jaarlijkse bijdragen worden vastgesteld.
- e. Over de gelden van het reservefonds en de bestemmingsreserve kan slechts worden beschikt door het bestuur na machtiging daartoe van de vergadering van de onder-VvE's. Deze gelden moeten op een afzonderlijke bankrekening worden gedeponeerd.
- f. de gelden van het reservefonds en van de bestemmingsreserve mogen slechts aangewend worden voor de doelen waarvoor ze zijn gevormd.
- g. Het bestuur is bevoegd overige uitgaven te doen voor de VvE, die een bedrag van € 2500 niet te boven gaan en passen in de door de vergadering goedgekeurde begroting zonder daartoe vooraf machtiging is verkregen van de vergadering
- h. De vergadering kan voor het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven tot een bedrag van € 20.000 met volstreekte meerderheid besluiten. Daar boven is een meerderheid van 2/3 van het aantal stemmen nodig in een vergadering waarin 2/3 van het aantal uit te brengen stemmen aanwezig/vertegenwoordigd is.
- i. Het bestuur zorgt ervoor dat er een adequate financiële administratie wordt gevoerd met een rapportage aan de vergadering in haar voorjaarsvergadering, vergezeld van een verslag van een kascontrolecommissie, bestaande uit 2 door de vergadering gekozen leden. Desgewenst wordt inzage aan individuele eigenaren gegeven.

Overige regels

Artikel 20 (Overdracht appartementsrecht)

De verkoper is verplicht voorafgaande aan de ondertekening van een koopovereenkomst met betrekking tot zijn appartementsrecht aan de aspirant-verkrijger kopieën van de actuele splitsingsakten, het meer jaren onderhoudsplan, het huishoudelijk reglement, de jaarrekening en de notulen van de vergadering te overhandigen.

Artikel 21 (overtredingen)

1. Bij overtredingen of niet-nakoming van een van de bepalingen van de wet, de splitsingsakten, het huishoudelijk reglement, gemeentelijke bepalingen of besluiten van de vergadering, door de eigenaren van de appartementsrechten van de Hoofd-VVE of van de onder-appartementen zal de volgende procedure worden gevolgd:
 - a. de handhavingscommissie zal de eigenaar/gebruiker, die de overtreding pleegt in een gesprek wijzen op de overtreding en vragen deze ongedaan te maken en/of niet meer te herhalen
 - b. indien blijkt, dat de eigenaar/gebruiker zijn gedrag niet aanpast en waar nodig ongedaan maakt, schakelt de handhaver het bestuur in, dat een gesprek met de betreffende eigenaar/gebruiker voert en daarin wijst op mogelijke gevolgen bij niet-aanpassing.
 - c. Indien binnen 14 dagen de gewenste aanpassing niet wordt gestart en binnen redelijke termijn wordt afgerond of bij blijvende herhaling van de overtreding zendt het bestuur een schriftelijke waarschuwing per aangetekende brief naar de betreffende eigenaar of gebruiker. In deze brief wordt gewezen op de boete die door het bestuur kan worden opgelegd, onverminderd de mogelijke schadevergoeding, die kan worden opgelegd en onverminderd andere maatregelen die krachtens de wet, de ondersplitsingsakte en het huishoudelijk reglement kunnen worden genomen.
 - d. Als de brief niet leidt tot het gewenste resultaat zal het bestuur de in het volgende lid aangegeven boete opleggen via eveneens een aangetekend schrijven.
 - e. Bij niet-voldoen van de opgelegde boete, het nog steeds handhaven van de niet toegestane situatie of herhaling van het niet toegestane gedrag zal het bestuur een juridische procedure starten met als doel het verkrijgen van een titel om te kunnen laten incasseren en het doen opleggen van een dwangsom bij niet blijven voldoen aan het gestelde. Ook kan de vergadering dan overgaan tot het ontzeggen van het gebruik van het appartement
 - f. Opgelegde boetes komen t.g.v. het reservefonds van de vereniging

Zie artikel 28 van de hoofdsplitsingsakte.

2. Geschillen tussen eigenaar(s) en vereniging kunnen aan de rechter worden voorgelegd. Het is ook mogelijk om die geschillen voor te leggen aan een commissie van deskundigen, die benoemd wordt door beide partijen. Op deze wijze kan een bindend advies ontstaan die als oplossing zal gelden. Het bestuur heeft de instemming van de vergadering nodig om deze oplossingsrichting toe te

passen

3. Het bestuur is op basis van het voorgaande artikel bevoegd de volgende boetes overtredingen of niet-nakomingen op te leggen:
- € 250,00 ingeval van onredelijke geluidshinder
 - € 150,00 ingeval van het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen, die hiervoor niet zijn bestemd
 - € 1.000,00 in geval van het aanbrengen van veranderingen in de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.
 - € 2.500,00 in geval van afwijkend gebruik van het privégedeelte t.o.v. de in de splitsingsakte opgenomen bestemming
 - € 500,00 voor het weigeren toestemming te verlenen tot toegang tot of het gebruik van een privé-gedeelte ingeval van onderhoud/reparatie aan gemeenschappelijke gedeelten en zaken
 - € 500,00 in geval van plaatsing van verboden objecten op de kavel
 - € 250,00 in geval van weigering tot afgifte van een getekende gebruikersverklaring zoals aangegeven in art. 24 van de splitsingsakte en art. 17 van het huishoudelijk reglement
 - € 100,00 in alle andere gevallen van ernstige en opzettelijke overtreding of niet nakoming van de wet en/of splitsingsakte en/of huishoudelijk reglement.

Tegen de boete kan de eigenaar/gebruiker bezwaar maken in de vergadering van eigenaars, die daarover dan beslist.

Bij recidive gedrag kan het bestuur besluiten het eerder opgelegde boetebedrag met 50% te verhogen.

Artikel 22 (bevoegdheden bestuur)

Het bestuur is door de algemene vergadering van eigenaren, middels het vaststellen van dit huishoudelijk reglement, gemachtigd om alle wettelijke maatregelen te treffen, waaronder indien nodig het instellen van een gerechtelijke procedure, om bijvoorbeeld bij achterstallige betaling van de servicekosten, de verschuldigde bijdragen, boetes en kosten te incasseren.

Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld in de vergadering van de vereniging van eigenaren

VVE A1 d.d. 28 juli 2018.

VVE A3 d.d. 22 juni 2018

HVvE d.d. 8 december 2018

GEBRUIKERSVERKLARING

Ondergetekende,

Verklaart bij deze, dat hij/zij in zijn/haar hoedanigheid van gebruiker en/of huurder van appartement A2, Doelweg 35a in Goedereede:

- kennis heeft genomen van de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement van de Vereniging van Eigenaren van Recreatiepark De Goede Reede en van Bungalowpark De Goede Ree, gevestigd in Goedereede;
- die reglementen alsmede alle overige door de Vergaderingen van Eigenaren van deze Verenigingen gestelde en nog te stellen regels betreffende het gebruik van de gedeelten, die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, strikt en integraal zal naleven.
- eveneens alle door de Vergaderingen van Eigenaren van deze Verenigingen te stellen regels betreffende het gebruik van het privé-gedeelte, strikt en integraal zal naleven, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de ondergetekende in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.

Aldus verklaard en ondertekend te op

Naam gebruiker/huurder

Adres gebruiker/huurder

.....

.....

.....

Handtekening gebruiker/huurder

Kenteken auto gebruiker/huurder

.....

.....