

SAMEN OP “DE GOEDE REE”

**Huishoudelijk reglement voor VvE A1,
Bungalowpark De Goede Ree,
(ingeschreven op 29 maart 2004)**

**Goedgekeurd in de Vergadering van Eigenaars
van Bungalowpark De Goede Ree (VvE A1),
laatst gewijzigd d.d. 6 november 2020**

Inhoud

1. Ter introductie, toelichting op juridische kader	4
2. Inleiding.....	7
3. Algemeen	8
4. Parkregels	9
Artikel 1: bestemming, voorwaarden afwijkend gebruik	9
Artikel 2: indeling en inrichting privé gedeelte.....	10
Artikel 3: parkeren auto's.....	12
Artikel 4: parkeren aanhangwagens, trailers etc.	12
Artikel 5: veiligheid.....	13
Artikel 7: plaatsing stacaravan.....	14
Artikel 8: verkeer	14
Artikel 9: lossen.....	14
Artikel 10: vrachtverkeer en transport	14
Artikel 11: verbod bromfiets	15
Artikel 12 : huisdieren	15
Artikel 13: (geluids)overlast/hinder	15
Artikel 14: verplichting tegengaan overlast.....	15
Artikel 15: betreden kavels door derden en hulpdiensten.....	15
Artikel 16: uitoefenen bedrijf	16
Artikel 17: aanzien privé gedeelten, schotelantenne	16
Artikel 18: verhuur/in gebruik geven	17
5. Regels voor het besturen.....	18
Artikel 19: Vergadering van Eigenaars.....	18
Artikel 21: instellen commissies en functionarissen.....	21
Artikel 21a: kascontrolecommissie:	21
Artikel 21b: technische commissie (samen met de VvE A3 te benoemen):.....	22
Artikel 21c: groencommissie (samen met de VvE A3 te benoemen):.....	22
Artikel 21d: activiteitencommissie	24
Artikel 22: functionarissen	24
Artikel 22a: administrateur	24
Artikel 22b: parkcoördinator	25
6. Overige regels	26
Artikel 23: overdracht appartementsrecht.....	26
Artikel 24: overtredingen, handhaving en boete-oplegging	26
Artikel 25: bevoegdheden bestuur tot handhaving	27

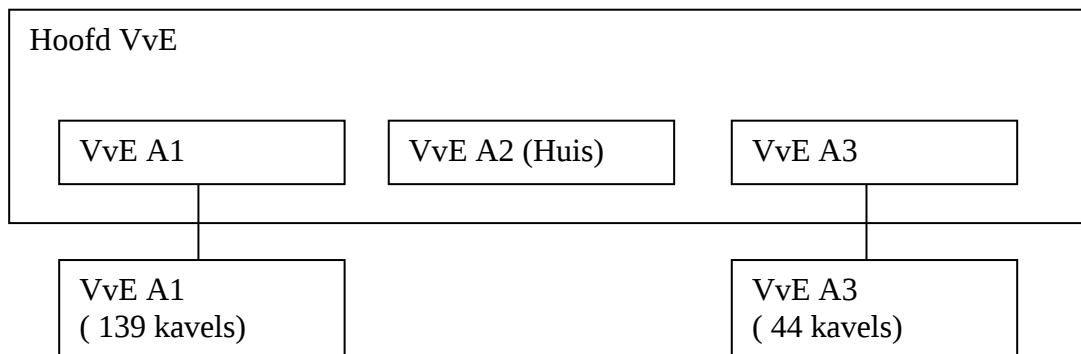
Artikel 26: niet voorzien	27
Artikel 27: nieuwe eigenaars/gebruikers	28
BIJLAGEN.....	29
Bijlage 1: toets bouwaanvragen VvE A1.....	30
Bijlage 2: gebruikersverklaring	32
Bijlage 3 : samenvatting regels voor huurders/gebruikers.....	33

1. Ter introductie, toelichting op juridische kader

Bungalowpark “De Goede Ree “ is een onderdeel van Recreatiecomplex “De Goede Reede”.

In 2003 is het park gesplitst op basis van een zogenoemde splitsingsakte in drie appartementsrechten:

- VvE A1 Bungalowpark De Goede Ree
- VvE A2 de woning
- VvE A3 Buitenplaats De Goede Reede



Vervolgens zijn de appartementsrechten VvE A1 ondergesplitst in 139 onder appartementsrechten en VvE A3 ondergesplitst in 44 onder-appartementsrechten.

De aankoop van een appartementsrecht geeft recht op het exclusieve gebruik van het privé-gedeelte (de zogenoemde kavel). In juridische zin is geen sprake van het eigendom van de grond.

Het juridische eigendom van het gehele complex behoort namelijk 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 privé gedeelten heen zijn gesitueerd.

Voor de hoofd-VvE en de onder-VvE's zijn volgens de wet splitsingsakten opgesteld. Hierin zijn onder meer de rechten en plichten van alle appartementsgerechtigden vastgelegd. Daarnaast geven de wet en de splitsingsakten mogelijkheden om huishoudelijke reglementen op te stellen, die eveneens van toepassing zijn voor alle appartementseigenaars of eigenaars van onder-appartementen.

Het appartementsrecht geeft dus onder meer het exclusieve gebruiksrecht van privé-gedeelte, binnen de bestemming die op grond van de splitsingsakten hieraan is gegeven.

Op grond van de hoofdsplitsing¹ geldt de volgende bestemming:

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

Op grond van de ondersplitsing² van A1 geldt de volgende bestemming:

*Het appartementsrecht geeft recht op het gebruik van een stacaravanplaats (en in een beperkt aantal situaties ook van een parkeerplaats.)
en*

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht het privé-gedeelte te gebruiken overeenkomstig de bestemming, te weten:

standplaats als bedoeld in de gemeentelijke vergunning.

Op grond van de wet is iedere appartementseigenaar van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars (afgekort VvE). Het betreft een bijzondere vorm van een vereniging die in de wet is verankerd. Het hoogste besluitvormende orgaan wordt gevormd door de Vergadering van Eigenaars. Het bestuur van de VvE heeft tot de taak de door de vergadering genomen besluiten uit te voeren.

Naast het privaatrechtelijke kader (Splitsingsakten, besluiten van Vergadering van Eigenaars) bestaat het juridisch kader uit publiekrechtelijke bepalingen, zoals bouwregelgeving en door de gemeente Goeree Overflakkee vastgelegd in plaatselijke verordeningen, bestemmingsplannen en beleidsnota's.

Dat wil echter niet zeggen, dat wat de gemeente aan mogelijkheden laat deze door VvE's dan ook moeten worden toegelaten. VvE's kunnen 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 (hoofd)splitsingsakte(n). Ze mogen ook niet strijdig zijn met de van toepassing zijnde wetgeving.

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

De hoofd-VvE kent de privé-gedeelten A1, A2 en A3 en heeft daarnaast gemeenschappelijke gedeelten. Daarvoor geldt de hoofdsplitsingsakte en het daarvoor geldende huishoudelijk reglement. Het bestuur handhaaft deze. Het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelte 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.

¹ Splitsing Recreatiecomplex De Goede Reede (hoofdsplitsing), 21 februari 2003.

² Splitsing Bungalowpark De Goede Ree, 29 maart 2004.

Daarvoor gelden hun ondersplitsingsakten en huishoudelijke reglementen. De besturen daarvan handhaven die akten en reglementen. Maar ook de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement van de hoofd-VvE dienen ze te handhaven. Immers, het bestuur van de hoofd-VvE wordt benoemd uit de Verenigingen van Eigenaars van respectievelijk VvE A1, VvE A3 en de eigenaar van het woonhuis.

Het appartement A2 (woonhuis) kent geen ondersplitsing en heeft derhalve geen ondersplitsingsakte en geen huishoudelijk reglement. A2 is wel deel van de splitsing van de hoofd-VvE en daarom is de hoofdsplitsingsakte van de hoofd-VvE wel van toepassing voor het appartement A2.

2. 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.

De huishoudelijk reglementen van de hoofd-VvE en de onder-VvE A1geven nadere regels weer, die we zelf met elkaar afspreken. Daarnaast gelden de splitsingsakten en de overheidsregels. Om het belang hiervan te onderstrepen is een aantal hiervan in dit reglement expliciet opgenomen. Dat laat onverlet dat hier niet vermelde regels van overheidswege of uit de splitsingsakten uiteraard ook omverkort gelden.

Het huishoudelijk reglement van de onder-VvE is een uitwerking van de in de onder-splitsingsakte akte vermelde bepalingen. In art. 44 van de ondersplitsingsakte worden de mogelijkheden voor een huishoudelijk reglement als volgt weergegeven:

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

- 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;*
- het gebruik van de privé gedeelten;*
- de orde van de vergadering;*
- de instructie aan het bestuur;*
- al hetgeen overigens naar het oordeel van de vergadering regeling behoeft;*
- incassoprocedure en betalingsreglement*

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 twee/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.*

3. Algemeen

Omdat we gezamenlijk eigenaar zijn van appartementsrecht A-1 zijn artikelen 13 lid 3 en 22 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 (BW) is op de eigenaars en de gebruikers van toepassing.

Artikel 22 lid 2 van de Splitsingsakte A1 heeft betrekking op het burendrecht 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 burendrecht (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.

4. Parkregels

Artikel 1: bestemming, voorwaarden afwijkend gebruik

lid 1. Iedere eigenaar is verplicht tot gebruik van het privé-gedeelte binnen de bestemming zoals aangegeven in de splitsingsakte van VvE A1, te weten het uitsluitend gebruik van stacaravanplaats. Bij enkele appartementsrechten kan ook sprake zijn van het gebruik als parkeerplaats.

lid 2.

a. Iedere eigenaar/gebruiker is verplicht voorafgaande aan plaatsing, bouw- cq sloopactiviteiten het bestuur van VvE A1 schriftelijk te informeren over betreffende plannen en deze ter goedkeuring aan het bestuur van VvE A1 voor te leggen. Het betreft hier het verwijderen van een recreatieverblijf of schuur, plaatsing van een nieuw recreatieverblijf, schuur, aanbouw, afdak, erfafscheiding, de aanleg van een terras of verbouwing aan voornoemde objecten of andere bouw- of plaatsingsactiviteiten.

b. Indien sprake is van plaatsing van een stacaravan of een hiermee vergelijkbaar verblijf en/of van een schuur toetst het bestuur van VvE A1 of hiermee voldaan wordt aan de criteria als genoemd in bijlage 1 bij lid 4 van dit artikel.

c. Het bestuur van VvE A1 beslist binnen zes weken op de aanvraag en stelt de eigenaar over het besluit op de hoogte. Het bestuur van VvE A1 kan nadere voorwaarden aan de goedkeuring verbinden.

d. De eigenaar heeft de mogelijkheid om tegen het besluit bezwaar te maken en de eerstvolgende vergadering van eigenaars van VvE A1 te verzoeken hierop te besluiten. De eigenaar stuurt zijn bezwaar aan de secretaris van het bestuur van VvE A1.

lid 3. Voor het gebruik in afwijking van het onder lid 1 bepaalde (dus anders dan als stacaravanplaats) is vooraf goedkeuring nodig van de Vergadering van Eigenaars van VvE A1.

lid 4. Een verzoek tot afwijkend gebruik dient te worden gericht aan de secretaris van het bestuur van VvE A1. Het verzoek bevat een omschrijving van het plan en de wijze waarop hiermee wordt voldaan aan de omschreven toetsingscriteria in bijlage 1.

Het bestuur van VvE A1 legt het verzoek met een advies ter besluitvorming voor aan de eerstvolgende Vergadering van Eigenaars. Het advies is gebaseerd op een toets aan de criteria zoals weergegeven in bijlage 1 :Toets bouwaanvragen VvE A1.

In geval van bouw zijn de criteria gebaseerd op wat de gemeente heeft bepaald in het bestemmingsplan zoals dit geldt op de datum van de vaststelling van dit reglement door de Vergadering van Eigenaars, én de door de leden vastgestelde eisen om het karakter van het park te handhaven.

lid 5. Bij plaatsing van nieuwe recreatieverblijven of schuren dient rekening gehouden te worden met de op moment van plaatsing actuele gemeentelijke brandveiligheidsverordening. (Zie ook art. 5 – veiligheid)

lid 6. Het is niet toegestaan de privé gedeelten te bestemmen voor niet-recreatief gebruik. Hieronder verstaan we ook permanente bewoning of verhuur voor bewoning door werknemers/werkers.

Artikel 2: indeling en inrichting privé gedeelte

lid 1 : procedure goedkeuring

Iedere eigenaar is verplicht zijn (her)inrichtingsplannen met betrekking tot zaken die in dit artikel worden benoemd, vooraf schriftelijk te melden bij het bestuur. De eigenaar gebruikt hiervoor bij voorkeur het meldingsformulier op de website. De melding bevat het plan, de maten van het te plaatsen object (schuur, veranda, schuttingen, etc), de plaatsbepaling op de kavel t.o.v. de naastgelegen kavels, de uitvoerende partij en de uitvoeringsdatum/periode.

Het bestuur toetst of de plannen passen binnen de regels van het huishoudelijk reglement of dat hiervoor toestemming van de vergadering van eigenaars nodig is. Het bestuur beslist binnen zes weken of het plan met of zonder toestemming van de vergadering van eigenaars kan worden gerealiseerd en informeert de eigenaar schriftelijk over het besluit en de voorwaarden die zij aan haar goedkeuring verbindt. De eigenaar heeft de mogelijkheid om tegen het besluit bezwaar te maken en de vergadering van eigenaars van VvE A1 te verzoeken hierop te besluiten. De eigenaar stuurt zijn bezwaar aan de secretaris van het bestuur van VvE A1.

lid 2 : Het plaatsen van een schuur

Het is toegestaan om op het privé gedeelte één schuur (per kavel) te plaatsen.

Geen toestemming van de vergadering is nodig voor schuren:

- met een goothoogte van maximaal 2,5 m² , geplaatst tenminste 1,0 meter van de erfgrans;
- met een nokhoogte van maximaal 3,0 meter;
- met een maximale omvang van 10,5 m²;
- met een overkapping, waarbij de totale oppervlakte niet meer dan 18 m² bedraagt,
- waarbij alleen de achterwand dicht mag worden uitgevoerd (dus tenminste twee open wanden), en
- waarbij de totale “overkapte” oppervlakte van de stacaravan/het chalet, de schuur en de eventuele overkapping(en) niet groter is dan één derde deel van de totale oppervlakte van de kavel tot een maximum van 80,5 m².

De afstand tussen de schuur en de stacaravan op de naastgelegen kavel bedraagt tenminste 3,0 meter. Als dat niet het geval is, moet de binnenzijde van de schuur binnen de 3 meterlijn worden uitgevoerd met brandwerend materiaal.

Voor schuren met andere afmetingen is toestemming nodig voor afwijkend gebruik door de vergadering van eigenaars (zie procedure toestemming voor afwijkend gebruik).

lid 3: Veranda

Plaatsing van een veranda (verhoogd terras met of zonder overkapping is toegestaan.

De oppervlakte bedraagt maximaal 15 m² met een maximale diepte van 3,0 meter. Bij een opbouw mag slechts één zijkant winddicht worden uitgevoerd met glas of perspex. Er dient rondom een open tussenruimte te bestaan tussen dak en onderbouw van tenminste 90 cm. Dichte wanden zijn niet toegestaan. De afstand tussen de veranda en de stacaravan/schuur op de naastgelegen kavel bedraagt tenminste 3,0 meter. Inkijk vanaf de verhoging (bordes) op naastgelegen kavels is niet toegestaan (toets door bestuur).

lid 4: Bomen

Het kappen van bomen op privégedeelten is alleen toegestaan met instemming van het bestuur binnen het groenbeheerplan zoals vastgesteld in de vergadering van eigenaars.

lid 5 : Erfafscheidingen/schuttingen

Houten erfafscheidingen tussen de onderlinge privé-gedeelten zijn toegestaan, mits niet hoger dan 1,80 meter. Ook het plaatsen van een haag tot 1,80 meter hoogte is toegestaan. Met instemming van beide burens kan sprake zijn van hogere begroeiing tussen privé-gedeelten.

Tussen de hoofdwegen en privé-gedeelten mogen slechts groene hagen tot maximaal 1,80 meter hoogte worden geplaatst.

lid 6: Opgaand hout

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. 22 van de ondersplitsingsakte).*

lid 7: Tenminste 25% onbebouwde oppervlakte

Om een goede afvoer van water mogelijk te maken dient elke kavel voor tenminste 25 % van de onbebouwde oppervlakte onverhard te blijven en uit en uit gras, aarde, grit of split te bestaan.

lid 8 : Afvoer hemelwater

Er mag zonder instemming van het bestuur geen aansluiting op de riolering gemaakt worden voor de afvoer van hemelwater.

lid 9: Pad tot hoofdweg

Eigenaren, die een kavel hebben, die direct aan de hoofdwegen zijn gelegen, mogen een paadje vanaf die hoofdwegen naar de dichtstbijzijnde plaats op hun kavel aanleggen. Dit paadje mag niet hinderlijk zijn voor het maaien van het omringende gras en moet qua stijl aansluiten op het terras van de betreffende kavel.

lid 10: Graaf)werkzaamheden in gemeenschappelijke gedeelten

Het is eigenaren niet toegestaan om zonder toestemming van het bestuur en/of de vergadering van eigenaars (graaf)werkzaamheden in of aan de gemeenschappelijke gedeelten te verrichten.

Artikel 3: parkeren auto's

lid 1. Het parkeren op de eigen kavel is slechts voor 1 personenauto toegestaan voor zover dit bij de aankoop van de kavel is overeengekomen of en voor zolang de vergadering daarvoor nadien toestemming heeft verleend (zie art. 22 lid 3 van de ondersplitsingsakte).

lid 2. De overige eigenaren of gebruikers hebben het recht om slechts 1 personenauto op één van de gemeenschappelijke parkeerplaatsen van de VvE A1 te parkeren. Eigenaren of gebruikers met een dubbele kavel hebben het recht om 2 personenauto's op deze wijze te parkeren.

De auto's op de grote gemeenschappelijke parkeerplaats van de VvE A1 zullen eerst op de middenvakken (het geasfalteerde gedeelte) geparkeerd worden en pas als dat vol is op de buitenste vakken. Dit vooral vanwege de noodzaak het gras regelmatig te kunnen maaien.

Bezoekers van eigenaren dienen hun auto te parkeren op de kavel van de eigenaar als het is toegestaan of op de parkeerplaats bij de hoofdingang. De voor bezoekers gereserveerde parkeerplaatsen bij de ingang van het park mogen niet worden gebruikt door de eigenaren of gebruikers (In het dorp is gelegenheid tot gratis parkeren op een algemene parkeerplaats).

Artikel 4: parkeren aanhangwagens, trailers etc.

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

Artikel 5: veiligheid

De gemeente en de brandweer hebben via haar regelgeving eisen gesteld aan te plaatsen caravans, chalets, schuren etc. Het bestuur van de VvE A1 beschikt over deze eisen. De eigenaar/gebruiker moet aan deze eisen voldoen. Het bestuur is gemachtigd daarop toe te zien en de eigenaars/gebruikers zijn verplicht hieraan medewerking te verlenen, Het bestuur zal na instemming door de vergadering maatregelen treffen als daaraan niet wordt voldaan.

De op de datum van vaststelling van dit reglement van toepassing zijnde gemeentelijke regels luiden als volgt:

a. tussen kampeermiddelen of kampeerhuisjes bestaat een vrije ruimte van tenminste 3 meter. Als de afstand korter dan 3 meter is, wordt een voorziening getroffen, waardoor een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van 20 minuten conform de NEN 6068 en de NPR 6091 wordt bereikt.

b. Per kavel mogen schuur en caravan als 1 object worden gezien, zonder afstandseisen. De afstandseisen gelden steeds t.o.v. objecten op belendende kavels. Personenauto's en boten worden door de bril van de brandweer niet als objecten, zoals hier bedoeld, beschouwd.

Artikel 6: preventie

lid 1. Bij gebruik van flessengas moet de glasslang eenmaal per twee jaar vernieuwd worden.

lid 2. Het is verboden open vuur aan te leggen en een brandkorf te branden op het terrein, bij barbecuen moeten blusmiddelen in de directe buurt beschikbaar zijn. Het is goed burens vooraf te informeren over gebruik ervan.

lid 3. Het is voor eigenaren verplicht een adequate WA-verzekering (met een verzekerd bedrag van tenminste 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.

lid 4. Het is verplicht gasinstallaties (CV) eenmaal per twee jaar te laten controleren door een erkend installateur.

lid 5. 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.

lid 6. Iedere eigenaar moet ervoor zorgdragen, dat het kavelnr. duidelijk zichtbaar is.

Artikel 7: plaatsing stacaravan

Voor het plaatsen en voor het afvoeren van een stacaravan moet vooraf overleg plaatsvinden met het bestuur. Het bestuur stelt vast wanneer, of en hoe het object kan worden geplaatst en vervoerd en daarbij waar nodig voorwaarden 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.

Voor het plaatsen van recreatieve nachtverblijven anders dan stacaravans geldt eveneens, dat vooraf over de bouw van zo'n verblijf moet worden overlegd met het bestuur. Hierbij zal worden gelet op de aanvoer en opslag van de benodigde materialen en de bij art. 1.4 vermelde voorwaarden.

Het is ook nodig dit overleg met het bestuur van de hoofd-VvE te hebben voor het gebruik van het gemeenschappelijke deel van de hoofd-VvE.

Artikel 8: verkeer

lid 1. De maximum snelheid op het park is stapvoets zijnde 5 km per uur. Daarbij hebben voetgangers en fietsers altijd voorrang.

lid 2. Gemotoriseerd verkeer is tussen 24.00 uur en 06.00 uur niet toegestaan.

lid 3. Auto- en motorverkeer is toegestaan op de verharde wegen van het recreatiepark en op de graspaden, tenzij de beheerder het gras met linten of bordjes heeft afgezet.

Artikel 9: lossen

Het is niet toegestaan om op de geasfalteerde wegen te parkeren voor het laden of lossen van de auto, behoudens op de daarvoor gecreëerde stopplaatsen. Er dient daarbij altijd gelet worden op een vrije doorgang voor andere voertuigen.

Artikel 10: vrachtverkeer en transport

lid 1. Vrachtverkeer en/of werktransport is alleen toegestaan als vooraf toestemming is verkregen bij de parkcoördinator of het bestuur. Indien het hiervoor nodig is op de graspaden te rijden, dan worden in overleg met de parkcoördinator op kosten van de betreffende eigenaar rijplaten op het gras geplaatst, andere mogelijkheden gezocht (plaatsing met kraan) of aanvoer in kleinere onderdelen geregeld. Indien gereden wordt over gemeenschappelijke wegen van de hoofd-VvE, dan is ook instemming van die zijde nodig (zie ook art. 12 lid 5 van de hoofdsplitsingsakte).

lid 2. Op het park geldt een verbod voor vrachtverkeer met een asdruk van 6 ton of meer.

Artikel 11: verbod bromfiets

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

Artikel 12 : huisdieren

lid 1. Voor eigenaren van huisdieren geldt: de huisdieren mogen geen overlast voor andere eigenaars en gebruikers veroorzaken. Daarom moeten honden aangelijnd zijn op het park en moeten zij buiten het terrein uitgelaten worden.

lid 2. Indien een hond op het terrein van het recreatiecomplex onverhoopt zijn behoefte doet, dan dient de eigenaar/houder dit onmiddellijk op te ruimen.

lid 3. Huisdieren dienen te zijn ingeënt tegen hondsdoelheid (Rabiës).

lid 4. Bij overlast kunnen de besturen de eigenaar/gebruiker gelasten het huisdier van het park te verwijderen.

Artikel 13: (geluids)overlast/hinder

lid 1. Het park is bedoeld voor ontspanning in een goede en gezellige sfeer, in een rustige omgeving. Het is daarom niet toegestaan om:

- a) tussen 20.00 uur en 08.00 uur en op zon- en wettelijke feestdagen gras te maaien.
- b) t.v.'s, radio's en andere geluidsapparatuur op een zodanige wijze te gebruiken, dat het hinderlijk is voor andere bewoners.
- c) bouwwerkzaamheden (waaronder sloop- en graafwerkzaamheden, aanbouw- en onderbouwplaatsingen, plaatsing van schuren, trilwerkzaamheden om straatwerk vast te leggen) 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 vakantieperiodes zullen tijdig op de website en op het publicatiebord worden vermeld (zie voor nieuwbouw art.1.4 van dit reglement).

Artikel 14: verplichting tegengaan overlast

De eigenaar/gebruiker/bezoeker is verplicht zich te onthouden van overlast, luidruchtigheid en het onnodig verblijf in of op de gemeenschappelijke gedeelten. (zie ook art. 12 van de ondersplitsingsakte van de VvE A1, gebaseerd op art. 5 lid 37 van het BW).

Artikel 15: betreden kavels door derden en hulpdiensten

Het is niet toegestaan de kavels van andere eigenaren te betreden. Er zal indien noodzakelijk toegang worden verleend aan de politie, de brandweer en

controleerende overheidsambtenaren, bestuursleden en de parkcoördinator. Het is eveneens verboden de kavel zodanig af te sluiten, dat deze voor eerdergenoemde functionarissen ontoegankelijk is.

Artikel 16: uitoefenen bedrijf

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 opzichtige voorwerpen buiten op te hangen of te plaatsen. Een klein "te koop"-bord is toegestaan.

Artikel 17: aanzien privé gedeelten, schotelantenne

De privé gedeelten moeten er netjes en goed onderhouden uitzien. Ook mag er geen zichtbare opslag van goederen of vuilnis rond een chalet zijn. Schotels dienen niet hinderlijk en op een onopvallende plek geplaatst te zijn. Carports, hondenrennen, duiventillen etc. zijn niet toegestaan.

Artikel 18: verhuur/in gebruik geven

De gebruiker van een appartementsrecht dient alvorens hij gebruik mag nemen van het appartementsrecht een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende gebruikersverklaring (zie bijlage 2) 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 parkcoördinatoren over alle verhuur.

Het bestuur is bevoegd, schriftelijk, vrijstelling te verlenen van de in het slot van de voorgaande zin bedoelde procedure tot afgifte aan het bestuur van de in tweevoud ondertekende en gedagtekende verklaring, indien de aard van de bedrijfsvoering van de eigenaar daartoe aanleiding geeft en mits de betrokken eigenaar bij het in gebruik nemen van het bedoelde gedeelte de gebruiker schriftelijk laat verklaren dat hij de bepalingen van het reglement en eventueel huishoudelijk reglement alsmede de regels van artikel 5:128 van Burgerlijk Wetboek voor zover deze op gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

De eigenaar blijft in dat geval verplicht om voorafgaand aan de verhuur of het ter beschikking stellen van het privé gedeelte aan derden het bestuur schriftelijk te informeren bij voorkeur middels het verhuurformulier op de website. De melding bevat de naam van de gebruiker/huurder, de periode waarin deze het gedeelte zal huren/gebruiken, het kenteken van het voertuig waarmee het park betreden wordt en contactgegevens die kunnen worden gebruikt bij eventuele calamiteiten. Deze persoonsgegevens worden binnen 30 dagen na afloop van de huurperiode geanonimiseerd.

Een eigenaar dient er bij verhuur voor zorg te dragen dat de gebruiker/huurder op de hoogte is van de splitsingsakten en het huishoudelijk reglement, die van toepassing zijn op 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 de gemeente permanente bewoning mogelijk wil maken is het ter beoordeling van de vergadering of wij er 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 eventueel een uitzettingsprocedure worden gestart.

5. Regels voor het besturen

Artikel 19: Vergadering van Eigenaars

lid 1. De vergadering van eigenaars kiest de bestuursleden. De gekozen voorzitter vertegenwoordigt de VvE A1 in het bestuur van de hoofd-VvE.

lid 2. Jaarlijks worden minimaal 2 Vergaderingen van Eigenaren gehouden zoals in de ondersplitsingsakte van de VvE A1 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.

lid 3. De voorzitter van deze vergadering is de gekozen voorzitter van het bestuur van de VvE A1 en bij diens afwezigheid iemand die door de vergadering wordt aangewezen. (zie art. 33 lid 6 van de ondersplitsingsakte van de VvE A1.)

lid 4. 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 nemen besluiten wordt indien mogelijk ook de daarvoor noodzakelijk documentatie zodanig toegestuurd, dat bestudering door de eigenaren 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.

lid 5. Stemmen per volmacht is toegestaan, maar dient te voldoen aan de volgende eisen:

- a. vóór de vergadering dient de volmacht bij de secretaris te zijn ingeleverd
- b. de machtiging dient het kavelnummer van de betreffende eigenaar te vermelden
- c. de machtiging moet de datum van de vergadering vermelden
- d. de machtiging dient ondertekend te zijn door de volmacht gevende eigenaar.

Lid 6: stemprocedure

- a. De voorzitter opent de vergadering en meldt of blijkens de getekende presentielijst en de ingeleverde machtigingen het quorum aanwezig is en welke rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden.
- b. De voorzitter bepaalt de wijze waarop er wordt gestemd. Dit kan mondeling, door middel van handopsteken, staan/zitten, bij acclamatie of schriftelijk.
- c. Voor besluiten waarover de stemming schriftelijk verloopt, benoemt de voorzitter aan het begin van de vergadering een stemcommissie bestaande uit ten minste drie (3) aanwezige leden, niet zijnde bestuursleden.
- d. Bij een schriftelijke stemming registreert de stemcommissie het aantal aanwezige stemmen aan de hand van de getekende presentielijst, het aantal uitgebrachte

stemmen, het aantal geldige stemmen en de uitslag van de stemming.

- e. De stemcommissie beslist over de geldigheid van de stemming, legt de uitslag schriftelijk vast en meldt de uitslag aan de vergadering.
- f. Indien de stemcommissie dan wel het bestuur onregelmatigheden heeft vastgesteld tijdens een stemming, wordt de stemming door de stemcommissie ongeldig verklaard. Er vindt dan een herstemming plaats.

lid 7. De voorzitter opent de vergadering op het vastgestelde tijdstip en meldt of blijkens de getekende presentielijst en de ingeleverde machtigingen het quorum aanwezig is en welke rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden.

lid 8. Alle besluiten waarvoor geen afwijkende regeling is vastgesteld worden bij de aanwezigheid van het benodigde quorum genomen met volstrekte meerderheid van stemmen. Afwijkingen van deze regel zijn: besluiten over ontzegging van het gebruik van een privé-gedeelte en wijzigingen van het huishoudelijk reglement en van de splitsingsakte, besluiten over de inrichting van de gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken en incidentele uitgaven die een totaalbedrag te boven gaan van €20.000 excl. BTW. (zie ook art. 37 lid 1 en art. 27 lid 4 van de ondersplitsingsakte van de VvE A1).

lid 9. Het huishoudelijk reglement kan door de vergadering slechts worden vastgesteld, gewijzigd en aangevuld met een meerderheid van ten minste twee/derde van het totaal aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat tenminste twee/derde van het totaal aantal kan uitbrengen. (zie de splitsingsakte als niet voldaan is aan het aanwezigheidsquorum.)

lid 10. 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.

lid 11. Het boekjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.

lid 12. Voor de vergadering van de VvE A-1 worden tevens geagendeerd de in de vergadering van de hoofd-VvE te bespreken onderwerpen. De voorzitter van de vergadering brengt de stemverhouding over besproken onderwerpen binnen de VvE A-1 in de vergadering van de hoofd-VvE tot uitdrukking, tenzij de vergadering bepaalt, dat er gestemd zal worden als 1 stem.

lid 13. Van de vergadering worden maximaal 30 dagen na de vergadering notulen aan de eigenaars en de besturen van de andere ondersplitsingen 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).

lid 14. De voorzitter van de VvE A1 brengt verslag uit van de vergaderingen van de hoofd-VvE. Desgewenst en zonodig worden de notulen beschikbaar gesteld.

lid 15. Van in de vergadering genomen besluiten kan naast de notulen een register worden bijgehouden (Zie ook art. 33 e.v. van de ondersplitsingsakte van de VvE A1).

Artikel 20: bestuur

lid 1. Het bestuur wordt door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en kan te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen.

lid 2. 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 (zie ook artikel 38 van de ondersplitsingsakte van de VvE A1):

- a. Bij spoedeisende onderhouds- en reparatiewerkzaamheden heeft het bestuur de bevoegdheid en de plicht (indien noodzakelijk) zonder voorafgaande toestemming van de vergadering te handelen. Het bestuur zal in de eerstvolgende vergadering van eigenaars verantwoording afleggen over de gevolgde gang van zaken. Voor bedragen boven € 10.000 is vooraf overleg nodig met een drietal door de vergadering aan te wijzen eigenaars,
- b. 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 meerjaren-onderhoudsplan (incl. de groenvoorziening) voor ter goedkeuring aan de vergadering van eigenaars. 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 de betreffende voorzitter en 1 van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen en na machtiging daartoe van de vergadering. Deze gelden moeten op een afzonderlijke bankrekening worden gedeponereerd (zie art. 32 lid 2 van de ondersplitsingsakte van de VvE A1).
- 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 € 2500,00 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 € 20.000,00 met volstrekte meerderheid besluiten. Daar boven is een meerderheid van 2/3 deel van het aantal stemmen nodig in een vergadering waarin 2/3 deel van het aantal uit te brengen stemmen aanwezig/vertegenwoordigd is (zie art. 38 lid 5 van de ondersplitsingsakte van de VvE A1).
- 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 van Eigenaars gekozen leden. Desgewenst wordt inzage aan individuele eigenaars gegeven.

Artikel 21: instellen commissies en functionarissen

lid 1. De wet kent geen commissies. Als er geen raad van commissarissen is, wijst de wet er wel op, dat er een kascontrolecommissie moet zijn. Niettemin is het wenselijk commissies ondersteunende activiteiten te doen uitvoeren. Deze commissies handelen in opdracht van het bestuur binnen de kaders van de taken en bevoegdheden daarvan. Leden van de commissies worden door de vergadering benoemd.

lid 2. De vergadering kan de leden van VvE-commissies een vrijwilligersvergoeding toekennen. Deze vergoeding blijft binnen de door de inkomstenbelasting toegestane belastingvrije grens.

lid 3. Commissies (m.u.v. de kascontrolecommissie) bestaan uit leden van beide onder- VvE's.

Artikel 21a: kascontrolecommissie:

taakomschrijving:

- vaststelling juistheid jaarrekening
- vaststelling van de juistheid van alle overige tot de administratie behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers. Hiertoe behoren:
 - controle op de volledigheid van baten;
 - controle op de rechtmatigheid van uitgaven (binnen begroting, besluiten van de vergadering, conform offertes)
 - uitbrengen verslag van bevindingen
 - adviseren over alle van belang zijnde aangelegenheden, zoals omvang van reservefonds, achterstanden betalingen, verduurzaming, autorisatie bankrekeningen

bevoegdheden:

- inzage in alle van belang zijnde administratie, documenten, offertes etc.
- in vergadering verslag uitbrengen

verantwoording:

de kascontrolecommissie doet verslag van haar bevindingen aan de vergadering van eigenaars van VvE A1

Artikel 21b: technische commissie (samen met de VvE A3 te benoemen):

taakomschrijving:

- advisering aan de besturen van de VvE A1 en van de VvE A3 over investeringen en onderhoud m.u.v. de groenvoorziening
- in opdracht van de besturen (doen) uitvoeren binnen de begroting c.q. door de vergadering goedgekeurde offertes van investeringen en onderhoud m.u.v. de groenvoorziening
- opstellen concepten meer jaren onderhoudsplannen
- het na instemming van de besturen treffen van maatregelen ter voorkoming van schade.
- het garanderen van een ongestoorde toegang voor eigenaars en gebruikers tot het park en hun privé-gedeelten.

bevoegdheden:

uitvoering van taken op het gebied van technisch onderhoud en investeringen volgens de richtlijnen van de besturen en binnen de door de vergaderingen goedgekeurde bedragen.

verantwoording:

de afzonderlijke commissieleden leggen verantwoording af aan het bestuur van hun eigen onder-VvE

Artikel 21c: groencommissie (samen met de VvE A3 te benoemen):

Taakomschrijving

- advisering aan de besturen van de VvE A1 en van de VvE A3 over investeringen en onderhoud m.b.t. de groenvoorziening
- in opdracht van de besturen (doen) uitvoeren binnen de begroting c.q. door de vergadering goedgekeurde offertes van investeringen en onderhoud m.b.t. het groen
- opstellen concepten meer jaren onderhoudsplannen
- het na instemming van de besturen treffen van maatregelen ter voorkoming van schade.
- het garanderen van een ongestoorde toegang voor eigenaars en gebruikers tot het park en hun privé-gedeelten.

bevoegdheden:

uitvoering van taken op het gebied van groenonderhoud en investeringen volgens de richtlijnen van de besturen en binnen de door de vergaderingen goedgekeurde bedragen.

verantwoording:

de afzonderlijke commissieleden leggen verantwoording af aan het bestuur van hun eigen onder-VvE

Artikel 21d: energiecommissie (samen met de VvE A3 te benoemen):

taakomschrijving:

- afsluiten en open stellen van de watervoorziening, zodat vorstschade wordt voorkomen.
- opnemen meterstanden gas, elektriciteit water van het park en van de privé gedeelten en ter doorberekening overhandigen aan de administrateurs
- adviseren van het bestuur van de hoofd-VvE met betrekking tot de infrastructuur gas- elektriciteits- en watervoorziening
- adviseren van het bestuur van de hoofd-VvE over de aan eigenaars in rekening te brengen opslag voor overheadkosten gas. elektriciteit en water.
- bewaken van de continuïteit van de voorzieningen en optreden bij gevaarlijke situaties

bevoegdheden:

- inzage in alle benodigd informatie op het gebied van de gas-, elektriciteit- en watervoorziening.
- na instemming van de voorzitter van de hoofd-VvE bevoegd tot alle maatregelen die nodig zijn voor de veiligheid en de continuïteit van de voorzieningen.
- de afsluiting van voorzieningen ter vermijding van schade
- toegang tot de privé-gedeelten (na mogelijk overleg met de eigenaar(s))
- na instructie daartoe van het bestuur: het afsluiten van voorzieningen na achterstallige betaling door eigenaar(s)
- doen van voorstellen aan de besturen voor de opslag van overheadkosten

verantwoording:

- de afzonderlijke commissieleden leggen verantwoording af aan het bestuur van hun eigen onder-VvE
- de commissie brengt jaarlijks verslag uit over de gang van zaken

Artikel 21d: activiteitencommissie

Er is desgewenst een activiteitencommissie van eigenaars/gebruikers, die activiteiten organiseert, waaraan eigenaars/gebruikers en hun kinderen/gasten kunnen deelnemen. Dit zijn echter, hoewel belangrijk, geen echte VvE-taken.

De commissie kan met instemming van de vergadering de activiteiten organiseren, maar de kosten en verantwoordelijkheid liggen bij de deelnemende eigenaars/gebruikers.

Artikel 22: functionarissen

lid 1. Voor een goed functioneren van de VvE A1 kunnen voor de functie van administrateur en parkcoördinator personen worden aangesteld.

lid 2. Voor de administrateur en de parkcoördinator kan de vergadering een vrijwilligersvergoeding vaststellen, die binnen de fiscale regels belastingvrij kan worden verstrekt.

Artikel 22a: administrateur

taakomschrijving:

- verzorgen van de gehele boekhouding
- facturering van de jaarbijdragen en het verbruik van gas, elektriciteit en water
- debiteurenadministratie en incasso bij eigenaars
- opstellen concept begrotingen
- opstellen concept jaarrekeningen
- bijhouden/bewaken meer jaren onderhoudsplannen
- archivering
- ter beschikking stellen van gevraagde specificaties

bevoegdheden:

- ter beschikking hebben van alle relevante informatie
- doen van aanmaningen
- voorstellen voor benodigde hulpmiddelen
- voorbereiden van door een geautoriseerde goedgekeurde betalingen voor het maximum van door de vergadering vastgestelde bedragen.

verantwoording:

de administrateur legt verantwoording af aan het bestuur (i.c. de penningmeester)

Artikel 22b: parkcoördinator

De parkcoördinator wordt benoemd door de vergadering van eigenaars van A1 en A3 gezamenlijk.

taakomschrijving:

- is operationeel op het gehele park (A1, A2 en A3)
- maken van afspraken met externe personen en bedrijven over het betreden van ons park
- weren van personen en bedrijven van het park, die geen eigenaar zijn en geen afspraak met hem hebben
- regelen van het afvoeren van vuil- en groenafval
- het bewaken en toezicht houden op het park en op werkzaamheden door externe partijen en het melden van calamiteiten bij het bestuur
- afzetten van grasvelden bij omstandigheden, waarbij autovervoer het gras teveel kan beschadigen, bij werkzaamheden zonodig met rijplaten of andere hulpmiddelen, te betalen door de eigenaar/gebruiker het zijn van aanspreekpunt op het park voor alle dagelijkse zaken vraagt eigenaars en gebruikers aandacht voor door hen gepleegde overtredingen van de wet, de splitsingsakten en het huishoudelijk reglement.
- tracht eigenaars/gebruikers bij meningsverschillen zelf tot oplossingen te doen komen
- informeren van het bestuur van herhalingen of handhaving van overtredingen van wet en parkreglementen, zodat het bestuur en/of de vergadering van eigenaars passende maatregelen kan nemen.

bevoegdheden:

- spreekt ongewenst/onbekend bezoek/vervoer aan en verzoekt ze zo nodig te vertrekken
- is bevoegd grasvelden te versperren
- doet voorstellen voor een goed bestuur
- eigenaren aanspreken op overtredingen van geldende regels
- het bestuur informeren over herhaalde/gehandhaafde overtredingen

verantwoording:

- de parkcoördinator rapporteert aan het bestuur van de hoofdvereniging of het bestuur van de betreffende ondervereniging waarin hij/zij in het kader van zijn/haar functie operationeel is.

6. Overige regels

Artikel 23: 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 vigerende splitsingsakten, de meerjaren onderhoudsplannen, de huishoudelijk reglementen, de jaarrekeningen en de notulen van de vergaderingen te overhandigen.

Artikel 24: overtredingen, handhaving en boete-oplegging

lid 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 zal de volgende procedure worden gevolgd:

- a. de parkcoördinator 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/of de overtreding waar nodig ongedaan maakt, schakelt de handhaver het bestuur in, dat
- c. een gesprek met de betreffende eigenaar/gebruiker voert en daarin wijst
- d. op mogelijke gevolgen bij niet-aanpassing.
- e. 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, dat binnen 14 dagen alsnog moet worden voldaan aan de gestelde eisen.
- f. Indien betrokkene niet binnen 14 dagen gevolg geeft aan de waarschuwing zal het bestuur een tweede waarschuwing sturen aan de betrokkene. In deze brief wordt gewezen op de boete die door het bestuur kan worden opgelegd, onverminderd de mogelijke schadevergoeding, die kan worden verhaald en onverminderd andere maatregelen die krachtens de wet, de splitsingsakten en het huishoudelijk reglement kunnen worden genomen.
- g. Indien deze brief niet leidt tot het gewenste resultaat zal het bestuur de in het volgende lid aangegeven boete opleggen via eveneens een aangetekend schrijven.
- h. 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 op grond van art. 27 van de splitsingsakte de VvE A1.
- i. Opgelegde boetes komen t.g.v. het reservefonds van de vereniging

lid 2. Het bestuur is op basis van het voorgaande artikel bevoegd de volgende boetes voor overtredingen of niet-nakomingen op te leggen:

- € 250,00 in geval van onredelijke geluidshinder
- € 150,00 in geval 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 in geval van onderhoud/repatriatie 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. 21 van onderhavig huishoudelijk reglement
- € 100,00 in alle andere gevallen van ernstige en/of opzettelijke overtreding of niet nakoming van de wet en/of reglementen

lid 3. Tegen een opgelegde 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.

lid 4. 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.

Artikel 25: bevoegdheden bestuur tot handhaving

Het bestuur is door de algemene vergadering van eigenaars, 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.

Artikel 26: niet voorzien

Voor alle gevallen, waarin het huishoudelijk reglement of de splitsingsakten niet voorzien, beslist de vergadering van eigenaars.

Artikel 27: nieuwe eigenaars/gebruikers

Het bestuur zal ervoor zorgdragen, dat nieuwe eigenaars en gebruikers (die gedurende meer dan 3 maanden gebruiker zijn) zo snel mogelijk worden welkom geheten en gewezen worden op de gevolgen van appartementsrechten en de van toepassing zijnde regels. Indien de splitsingsakten en het huishoudelijk reglement niet in bezit zijn van de nieuwe eigenaars/gebruikers zullen die alsnog worden uitgereikt.

Dit huishoudelijk reglement is vastgesteld in de vergadering van de vereniging van eigenaars van VvE A1 d.d. 6 november 2020.

BIJLAGEN

Bijlage 1: toets bouwaanvragen VvE A1

Indien een eigenaar besluit tot aanvraag voor afwijkend gebruik op grond van artikel 17 lid 4 van de Splitsingsakte van Bungalowpark De Goede Ree (A1), brengt het bestuur hierover advies uit aan de Vergadering van Eigenaars van VvE A1.

Deze bijlage bevat de criteria waaraan het bestuur van VvE A1 bouwaanvragen toetst.

Het betreft regels van de gemeente en regels zoals deze door de vereniging van eigenaars van VvE A1 zelf zijn vastgesteld.

I Voorschriften wettelijk geldend in het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan³:

- a. De oppervlakte bedraagt ten hoogste 70 m².
- b. De bouwhoogte bedraagt maximaal 5 m, boven het maaiveld.
- c. Dakopbouwen zijn niet toegestaan.
- d. Indien recreatieve nachtverblijven niet aan een worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand, inclusief eventuele aangebouwde bergplaatsen of overkappingen, tenminste 3 m.
- e. Indien bergplaatsen en overkappingen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand tenminste 3 m;
- f. Per permanente standplaats zijn bergplaatsen en overkappingen toegestaan met een goothoogte van ten hoogste 2,5 m en een nokhoogte van 3 m, boven het maaiveld, en een oppervlak van ten hoogste 10,5 m², of met een groter oppervlak waarbij het meerdere van 10,5 m² in mindering wordt gebracht op de toegestane oppervlakte van het bij A genoemde recreatief nachtverblijf.

³In het bestemmingsplan van de gemeente Goeree Overflakkee is vermeld:

Art. 10.2.1:

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

Art. 1.59:

Een standplaats voor permanente verblijfsrecreatie is een gedeelte van een terrein bestemd voor de plaatsing van een kampeermiddel of recreatief nachtverblijf gedurende het gehele jaar, incl. bij dat kampeermiddel of nachtverblijf behoren de ondergeschikte onderkomens zoals bijzettenten.

Art. 10.2.2:

De Regels voor standplaatsen voor recreatief nachtverblijven zijn:

a. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 70 M2

b. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 5 m

c. dak opbouwen zijn niet toegestaan

d. per permanente plaats zijn bergplaatsen en overkappingen toegestaan

met een goothoogte van ten hoogste 2,5 m en een oppervlakte van ten hoogste 10,5 m2 of met een groter oppervlak waarbij meerdere van 10,5 m2 in mindering wordt gebracht op de onder a toegestane oppervlakte voor het recreatief nachtverblijf.

e. indien recreatieve nachtverblijven niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand, incl. eventuele aangebouwde bergplaatsen of overkappingen ten minste 3 m.

f. indien bergplaatsen en overkappingen niet aaneen worden gebouwd, bedraagt de onderlinge afstand tenminste 3 m.

Art. 21c:

Het is verboden recreatieve nachtverblijven, recreatiewoningen, recreatie appartementen en losstaande hotelonderkomens als bedoeld met verblijfsrecreatie te gebruiken en te laten gebruiken voor permanente bewoning.

II Voorschriften zoals door de leden zijn vastgelegd met als doel het handhaven van het karakter van het park, het voorkomen van overlast, het voorkomen van lange bouwtijden en het wegnemen van licht en lucht van nabij gelegen kavels:

- a. De minimale afstand tussen de voor-, zij- en achtergevel van het nachtverblijf en de kavelgrens dient minimaal 1 m te bedragen.
- b. Gedurende alle in ons land vastgestelde schoolvakanties, landelijk geldende feestdagen en additioneel door de vergadering vastgestelde perioden mogen er geen plaatsing-, bouw- of verbouwwerkzaamheden plaatsvinden.
- c. De nokhoogte is maximaal 4 meter en de goothoogte is maximaal 3 m. Bij een plat dak wordt de maximale hoogte 3 meter. Slechts na instemming van alle omwonenden, het bestuur en de vergadering van eigenaars is een hogere nokhoogte (tot maximaal 5 meter) mogelijk. Hiertoe dient een tekening van de kavelsituatie overlegd te worden.
- d. Dakkapellen zijn niet toegestaan.
- e. De plaats, waar het verblijf geplaatst wordt is mede afhankelijk van de plaats van verblijven op belendende percelen.
- f. Het nachtverblijf op kavels kleiner dan 200 m² mogen maximaal 30% van de kavelgrootte bedragen naast de toegestane bergplaats en overkapping.
- g. Voor bergplaatsen en overkappingen is een maximale nokhoogte van 3 meter boven het maaiveld, toegestaan.
- h. Er dienen geen zware funderingen te worden toegepast. Het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het toepassen van funderingspalen is niet toegestaan.
- i. Het plaatsen van stenen gebouwen of bouwsels is niet toegestaan.
- j. Bij voorkeur dient de nieuwbouw compleet of prefab te worden aangeleverd om de bouwperiode zo kort mogelijk te houden en veelvuldig (zwaar)transport wordt daardoor voorkomen.
- k. Direct betrokken burens zullen bij voorgenomen werkzaamheden worden geïnformeerd.

Bijlage 2: gebruikersverklaring

GEBRUIKERSVERKLARING

Ondergetekende,

Naam	
Adres	
Telefoon	
Kenteken auto	
Periode van gebruik	

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

- kennis heeft genomen van de splitsingsakten en de huishoudelijk reglementen van de Vereniging van Eigenaars van Recreatiecomplex De Goede Reede en van Bungalowpark De Goede Ree, gevestigd in Goedereede;
- die reglementen alsmede alle overige door de Vergaderingen van Eigenaars 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 Eigenaars 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

Handtekening huurder/gebruiker

.....

Bijlage 3 : samenvatting regels voor huurders/gebruikers

Recreatiecomplex De Goede Reede Uittreksel reglementen t.b.v. huurders

Om met z'n allen veilig en plezierig te kunnen recreëren op ons mooie park moet iedereen zich houden aan de regels die op ons park gelden¹. Hieronder hebben we de belangrijkste regels voor huurders samengevat.

HOOFDREGEL: een park met een open karakter, met ruimte, groen en veel uitzicht, waarin we rekening houden met elkaar en elkaar geen overlast bezorgen.

PARKREGELS:

Verkeer	De maximum snelheid voor auto's op het park is stapvoets (max. 5 km/uur). Het rijden op bromfiets met ingeschakelde motor is verboden. Fietzers en voetgangers hebben altijd voorrang.
Parkeren	De parkeerplaats op het voorterrein is alleen bestemd voor (dag)bezoekers. Als het voorterrein vol is moeten deze bezoekers in het dorp parkeren. Eigenaren/huurders parkeren bij hun chalet (indien gerechtigd) of op parkeerterrein achter. Gebruik eerst de plaatsen in het midden, dan aan de rand en in laatste instantie de onverharde plaatsen. Op het hele park zijn alleen personenauto's toegestaan en slechts 1 per kavel.
Laden	Voor in-/uitladen is het toegestaan om kort op bestemde passeerstroken te parkeren. Het is toegestaan met de auto over de graspaden te rijden tenzij deze met borden/linten zijn afgezet.
Huisdier	Huisdieren worden aan de lijn gehouden, buiten het park uitgelaten en mogen geen overlast bezorgen. Poepzakjes zijn beschikbaar op verschillende plaatsen in het dorp (o.a. op de Doelweg ca 50m links van de toegangsweg tot het park).
Herrie	Tussen 20.00 en 08.00 uur en op zon/feestdagen geen gras maaien e.d. Geen geluidsapparatuur gebruiken die hinderlijk is voor andere bewoners. Op zon/feestdagen en in de vakantieperiodes geen bouwwerkzaamheden uitvoeren.
Rommel	De privégedeelten moeten er netjes uitzien, er mag geen zichtbare opslag van goederen of vuilnis rond een chalet/caravan aanwezig zijn en er mogen géén boten, toercaravans, trailers etc. op eigen kavel of op de parkeerterreinen worden gestald.
Afval	<u>Klein huishoudelijk</u> afval, glas en papier resp. groenafval mogen, indien goed gescheiden, worden gedeponneerd in de afvalcontainers bij de slagboom resp. bij het voorterrein. Overig restafval en grof vuil a.u.b. afgeven bij de milieustraat van de gemeente of meenemen naar huis. I.v.m. de kwetsbare riolering, geen dingen door het toilet spoelen die daar niet voor bedoeld zijn.

Meer informatie vindt u op onze website (goederee.nl). Voor vragen kunt u terecht bij onze [parkcoördinator](#) (mobiel 06-15270636).

Verhuur dient altijd door de verhuurder vooraf aangemeld te worden en door de huurder bevestigd te worden met o.a. mobiel telefoonnummer en kenteken (zie formulier op goederee.nl/verhuur).

Met vriendelijke groet,
De besturen van Recreatiecomplex De Goede Reede.

¹ Recreatiecomplex De Goede Reede is een park van een [Vereniging van Eigenaars](#) (VvE) bestaande uit een Hoofd VvE en 3 onder-VvE's: VvE A1 (Bungalowpark De Goede Ree, kavel 48 t/m 186), VvE A2 (voormalige bedrijfs-woning, Doelweg 35) en VvE A3 (Buitenplaats De Goede Reede, kavel 4 t/m 47). De hoofd VvE, VvE A1 en VvE A3 hebben een eigen splitsingsakte en huishoudelijk reglement. Bij overtredingen kunnen boetes worden opgelegd.