

Vereniging van eigenaars **De Nieuwe Schulp, Egmond-Binnen**

HUISHOUELIJK REGLEMENT

Versie vastgesteld door de ledenvergadering op 29 november 2009

Het huishoudelijke reglement vormt één geheel met de drie notariële akten die zijn gepasseerd op 15 januari 2008: de Koopovereenkomst/Akte van levering; de Akte Vestiging Recht van Opstal en de Akte Splitsing in Appartementsrechten. Dit huishoudelijke reglement heeft aanvullende werking en mag niet in strijd zijn met wat is bepaald in bovengenoemde akten.

Preambule

1. Alle leden werken eraan mee om het *kleinschalige, verzorgde, rustige en natuurlijke* karakter van recreatiepark De Nieuwe Schulp in stand te houden.
2. Uitgaande van het groene karakter van het terrein onderschrijven de leden dat zorgvuldige, esthetische en duurzame aanpassingen van zowel erfafscheidingen als opstallen in ieders belang zijn. Onesthetische aanpassingen zouden afbreuk doen aan zowel het aangename karakter als de (verkoop)waarde, ook van de kavels die niet grenzen aan deze aanpassingen.
3. Alle leden tonen onderling respect naar elkaar en nemen geen conflictueuze houding naar elkaar aan.

Artikel 1. **Het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken.**

- a. Huishoudelijk afval: iedereen deponert in gesloten afvalzakken zijn afval in de huishoudafvalcontainer. Jos regelt afvoer.
- b. Groenafval: iedereen deponert zijn groenafval in de groene container. Grotere stukken zoals takken/boomresten in overleg met Jos in de laadbak op het parkeerterrein.
- c. Grof huisvuil en bouwafval: in overleg met Jos.
- d. Klein chemisch afval, zoals batterijen en verfresten: zelf meenemen naar huis.
- e. Glas: zelf in de glasbak doen in het dorp tegenover supermarkt Deka.
- f. Oud papier: in de aanhangwagen in overleg met Jos.
- g. Wanneer een huisje afval heeft waarvoor de kosten uitgaan boven de reguliere behoeften, zijn die voor eigen rekening van de eigenaar van het betreffende huisje .

Artikel 2. **Het gebruik, het beheer en het onderhoud van privé-gedeelten en de zich daarop bevindende opstallen.**

- a. Nieuwe huisjes worden gebouwd volgens de voorschriften van het gemeentelijke bestemmingsplan verblijfsrecreatiewoningen (momenteel voor nieuwe huisjes: 40 m²; plus een bijgebouw van max. 4 m², goothoogte max. 3 meter; nokhoogte max. 5 meter).
- b. Deze eisen gelden ook voor de verbouwing van een bestaand huisje.
- c. Indien wordt verbouwd of nieuw gebouwd wordt rekening gehouden met schaduwwerking naar de burens. Een bouwwerk mag in de periode vanaf 1 mei tot aan 15 augustus tussen 10.00 en 18.00 uur op het kavel van de burens geen schaduw werpen die uitkomt boven die van een erfafscheiding van 2 meter. Als de burens op redelijke gronden twijfel uitspreken of het bouwplan hieraan voldoet is het aan de initiatiefnemer te bewijzen dat dit het geval is. Voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is vermijdt de initiatiefnemer dat de nieuwbouw de privacy en het uitzicht van de burens verstoort.
- d. We bouwen huisjes van hout of hierop gelijkend materiaal. Een stenen basis van max. 60 cm hoog is toegestaan.

- e. Eigenaren, die bij de gemeente een vergunning willen aanvragen voor de bouw of verbouw van hun huisje, leggen 21 dagen tevoren een complete kopie van de aanvraag ter inzage bij de beheerder. De initiatiefnemer maakt voordien aan het bestuur bekend in welke periode deze stukken ter inzage liggen. Dezelfde procedure wordt gevolgd als sprake is van bouwkundige aanpassingen in de aanvraag van de bouwvergunning. Het bestuur informeert de leden dat de bouwplannen ter inzage liggen op het recreatiepark. Bouwplannen waartegen leden in de inspraakperiode geen schriftelijk bezwaar indienen worden geacht door de vereniging te zijn goedgekeurd. De initiatiefnemer zoekt in overleg met de belanghebbenden naar een oplossing voor de bezwaren die op redelijke gronden zijn ingediend voordat het bouwplan naar de gemeente wordt doorgezonden. Desgewenst kan het bestuur hierbij bemiddelen.
- f. De minimale afstand van een nieuwbouw recreatiewoning tot de gedeelde erfgrans met een ander appartementsrecht is 1,5 meter, tenzij de gemeentelijke verordening een grotere afstand bepaalt. De last van de voorgeschreven afstand wordt door aangrenzende kavels in gelijke delen gedragen. De minimale afstand van de nieuwbouw tot erfgrans met gemeenschappelijk of openbaar terrein is 0,8 m. Een uitzondering wordt gemaakt voor kavels die zo smal zijn dat een afstand van 1,5 m aan beide zijden nieuwbouw praktisch onmogelijk maakt; daar wordt het aanhouden van de bestaande situatie (bouw binnen 1,5 m) gedoogd.
- g. De erfafscheiding tussen de kavels bestaat uit groene, natuurlijke afscheidingen zoals heggen of ander groen. Het mag ook open zijn. Houten schuttingen zijn niet toegestaan. Open gaasconstructies, in combinatie met voldoende aanplant van klimopplanten of andere klimmers om binnen 2 jaar een groene afscheiding te verkrijgen, worden gedoogd, mits deze constructies worden geplaatst op de voor heggen voorgeschreven afstand tot de erfgrans. Direct-groene-panelen (zoals van Mobilane) krijgen de status van groene heg. Halfopen constructies (hekjes van vlechtwerk, kruislings geplaatste latjes) zijn toegestaan tot een maximale hoogte van 100 cm.
- h. Heggen en andere groene (gaas)constructies zijn maximaal 180 cm hoog en 100 cm breed en worden minimaal 2x per jaar door de eigenaar geknipt.
- i. Bomen en heggen moeten volgens wettelijke voorschriften geplant worden, dat wil zeggen met inachtneming van de voorgeschreven afstand van de erfgrans. Op ons terrein is deze afstand voor heggen (en andere erfafscheidingen zoals omschreven in art. g.) die grenzen aan het gemeenschappelijke gebied 30 cm. Bomen worden geplant op minimaal 2 m. uit de erfgrans.
- j. Leden verhuren hun huisje alleen voor recreatieve doeleinden.
- k. De huisjes moeten zich in voldoende staat van onderhoud bevinden, dat ter beoordeling van het bestuur.
- l. Als door een (gedeeltelijke) verhoging van een perceel waterlast ontstaat bij de burens is de eigenaar verplicht maatregelen te treffen om deze overlast weg te nemen.

Artikel 3. Koop en verkoop

- a. Kavel en recreatiewoning worden altijd samen te koop aangeboden. Een recreatiewoning (opstalrecht) kan niet los van de grond (appartementsrecht) verkocht worden (zie artikel 8 Akte Vestiging Recht van Opstal).
- b. De tekoopaanbieding moet geschieden op de voor verkoop van woonhuizen gebruikelijke wijze door het stellen van een vraagprijs waar tegenover een gegadigde een tegenaanbod uitbrengt. (Artikel 8 van de Bedingen in de aanvullende Koopovereenkomst, op blz. 25).
- c. Leden van de vereniging zijn verplicht hun kavel en recreatiewoning eerst aan te bieden aan de andere leden van de vereniging.
- d. Verkoop is toegestaan aan familie in de eerste en tweede lijn zonder inmenging van de vereniging.

- e. Een lid dat kavel + recreatiewoning wil verkopen, meldt dat aan de secretaris van het bestuur.
- f. De secretaris stelt de leden direct op de hoogte van de tekoopaanbieding.
- g. Leden hebben vijftien dagen gelegenheid om te reageren.
- h. Wanneer verkoop aan een lid niet doorgaat omdat geen overeenstemming is bereikt over de prijs, is de verkoper vrij kavel+recreatiewoning te verkopen aan iemand die geen lid is van de vereniging onder twee voorwaarden:
 - 1. de vraagprijs voor kavel+recreatiewoning mag niet lager zijn dan het bedrag waarvoor deze aan de eigenaren/leden is aangeboden. Als de aanbieder de vraagprijs lager wenst vast te leggen, dan zal aanbiedingsregeling binnen de vereniging opnieuw dienen te worden doorlopen.
 - 2. de aspirant-koper (die geen lid is van de vereniging) moet aan het bestuur van de vereniging schriftelijk toestemming vragen om kavel+recreatiewoning te mogen kopen. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de gelegenheid te stellen het verzoek mondeling toe te lichten. Het bestuur moet daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen (Zie verder Splitsingsakte, artikel 33).
- i. De verkoper (lid van de vereniging) informeert belangstellende kopers over de doelstellingen van de Vereniging en regelingen en spelregels die zijn opgenomen in splitsingsakte en huishoudelijk reglement.
- j. De aspirant-koper dient minimaal veertien dagen voor de voorgenomen aankoop een afspraak te maken voor een kennismakingsgesprek met het bestuur.
- k. Het kennismakingsgesprek vindt plaats met ten minste twee bestuursleden, onder wie de voorzitter. Deze kan zich laten vervangen door een ander bestuurslid.
- l. Het bestuur heeft het recht een aspirant-koper te weigeren. Weigering van de gegadigde zal slechts mogen plaatsvinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen. Hierbij let het bestuur in het bijzonder op de solvabiliteit van de betrokkene en op de overeenstemming over het gestelde in de preambule.
- m. Het bestuur maakt aan de verkoper bekend dat de aspirant-koper geweigerd is en dat de verkoop niet kan doorgaan.
- n. De koper ondertekent een schriftelijke verklaring dat hij akkoord gaat met de regelingen in de splitsingsakte en andere documenten en het huishoudelijke reglement van de vereniging.
- o. De koper geeft het bestuur een kopie van het verkregen bewijs van eigendom.
- p. De koper ondertekent een schriftelijke verklaring dat hij akkoord gaat met de (jaarlijkse) financiële lasten.
- q. Aantal kavels per eigenaar:
 - 1. Een lid van de vereniging mag niet meer dan één appartementsrecht in eigendom hebben met uitzondering van de situaties genoemd in 2 en 3. De bestaande situatie dat twee leden twee appartementsrechten in eigendom hebben wordt als status quo aanvaard.
 - 2. Een lid van de vereniging mag alleen twee appartementsrechten in eigendom hebben als het gaat om het naastgelegen kavel dat hij aankoopt ter vergroting van zijn eigen kavel. Feit is dat sommige kavels erg klein zijn. Hierbij gaat het dus om kwaliteitsverbetering van het park. Voorwaarde is dat de 29-kavelsituatie blijft bestaan en dat de eigenaar van twee appartementsrechten voor 2 kavels in de gemeenschappelijke kosten blijft delen. In dit geval 2/29 deel.
 - 3. Een lid van de vereniging mag tijdelijk twee appartementsrechten in eigendom hebben als het gaat om het willen verhuizen naar een beter gelegen of groter kavel. Het eigen kavel moet dan uiterlijk binnen één jaar worden verkocht.

Artikel 4. De instructie aan het bestuur.

- a. Jaarlijks stelt het bestuur vast wat de financiële jaarlasten zijn. Deze bestaan o.a. uit de vergoeding voor werkzaamheden van de beheerder, kosten van afval, gemeentelijke heffingen en belastingen, het instellen van een reservefonds e.d.
- b. Het bestuur geeft de leden inzage in de totstandkoming van dit bedrag.
- c. Het waterverbruik wordt aan de hand van de opgenomen meterstand apart per eigenaar verrekend. Elke eigenaar is verantwoordelijk voor het nemen van voorzorgsmaatregelen zodat zijn eigen waterleidingsinstallatie niet bevroert.
- d. De ledenvergadering heeft het recht besluiten te nemen over de wijze waarop kosten worden omgeslagen. Hiervoor is 2/3 meerderheid van stemmen nodig.
- e. Indien een eigenaar zijn bijdrage in de gemeenschappelijke uitgaven niet of niet tijdig aan de bestuurder voldoet, is laatstgenoemde, na aanmaning, casu quo ingebrekestelling, gerechtigd tot het treffen van rechtsmaatregelen. In- en buitengerechtigde kosten komen voor rekening van de betreffende eigenaar en worden gesteld op minimaal 15% van het in te vorderen bedrag evenals de wettelijke rente.

Artikel 5. Het behandelen van klachten en niet nakoming.

- a. Wanneer een eigenaar één of meerdere bepalingen genoemd in artikel 1 en 2 niet nakomt en na daartoe schriftelijk door de vereniging in gebreke te zijn gesteld, nog steeds niet nakomt, heeft de vereniging het recht om op kosten van de betreffende eigenaar nakoming te bewerkstelligen.
- b. Wanneer een eigenaar de regels genoemd in art. 2 en 6 overtreedt en dat ook blijft doen na daartoe schriftelijk in gebreke te zijn gesteld door de vereniging, is de betreffende eigenaar één maand na de ingebrekestelling een éénmalige boete van € 200 verschuldigd en een bedrag van €50 per dag dat de overtreding voortduurt.
- c. Klachten van eigenaren moeten schriftelijk bij het bestuur worden ingediend. Het bestuur neemt de klacht in behandeling en reageert daarop binnen twee weken.

Artikel 6. Regels ter voorkoming van onredelijke hinder.

- a. Lawaaimakende activiteiten en het gebruik van lawaai veroorzakende gereedschappen of apparaten zijn alleen toegestaan op de volgende tijden: alle dagen - behalve de zon- en feestdagen - van 8.30 uur tot 21.00 uur. Dit artikel laat onverlet de verplichting van iedere eigenaar of gebruiker om zich te onthouden van luidruchtigheid en het veroorzaken van onredelijke hinder.
- b. Leden voeren het lawaai veroorzakende groot onderhoud (schuurmachine), sloop en nieuwbouw uit buiten de maanden juli en augustus.
- c. Lichtvervuiling wordt vermeden. Continu brandend buitenlicht aan de gevel of buiten de kavel opvallend zichtbare tuinverlichting is niet toegestaan.
- d. De nachtrust, d.w.z. stilte op het terrein, gaat in om 22.30 uur en eindigt om 08.30 uur.
- e. Het is eigenaars toegestaan om kleine huisdieren op het privé gedeelte te houden onder de volgende voorwaarden:
 - De huisdieren moeten worden gehuisvest binnen de recreatiewoning.
 - Men dient ervoor te zorgen dat zijn huisdier geen gevaar of geluidshinder kan veroorzaken voor andere op het park aanwezige eigenaren of gebruikers. Of hiervan sprake is wordt bepaald door het bestuur.
 - Op elk privéterrein mogen ten hoogste twee kleine huisdieren tegelijkertijd aanwezig zijn.
 - Buiten het privégedeelte dienen honden te worden aangelijnd.
 - Honden dienen buiten het park te worden uitgelaten.
 - Uitwerpselen moeten door de eigenaar direct worden opgeruimd.
- f. Het is huurders niet toegestaan dieren mee te nemen.
- g. Volières en duivenhokken zijn niet toegestaan.

- h. Wanneer bomen zo hoog groeien dat zij het zonlicht wegnemen bij de burens moeten deze worden gesnoeid. Onder zonlicht wordt verstaan de lichtval in de tuin boven een erfafscheiding van 1.80 meter hoogte in de maanden mei t/m augustus van 10.00 uur-18.00 uur.

Artikel 7. Veiligheid

- a. Brandpreventie. Eigenaren wordt aanbevolen in het huisje een brandblusser te installeren.
- b. Vuur stoken is niet toegestaan.
- c. Barbecue is toegestaan.
- d. Elke eigenaar is verplicht gasslangen en olieleidingen periodiek (jaarlijks) te controleren.
- e. Elke eigenaar dient voorzichtig te zijn bij spitten in de grond in verband met elektra, waterleiding en riolering in de grond. Bij graven in de grond moet niet dieper worden gegraven dan 30 cm. omdat anders de kans bestaat dat hij op een leiding stuit.
- f. Leden wordt geadviseerd voor hun huisje een brandverzekering af te sluiten.

Artikel 8. Schoonheidscommissie.

- a. De vergadering stelt een schoonheidscommissie in. De schoonheidscommissie wordt in het dagelijks gebruik de PICO (Park Inspiratie Commissie) genoemd. De schoonheidscommissie wordt gevraagd adviezen uit te brengen om het in de preambule omschreven karakter van het recreatiepark te behouden en te verbeteren.
- b. De schoonheidscommissie doet de vergadering en het bestuur voorstellen voor de inrichting van de gemeenschappelijke ruimten van het recreatiepark en het onderhoud ervan. Zij adviseert ook over de opzet en onderhoud van de aan het gemeenschappelijke gebied grenzende erfafscheidingen.
- c. De PICO draagt ideeën aan voor het onderhoud, de verbetering en eventueel de vernieuwing van de opstallen. Voor de vergadering ontwikkelt zij hiertoe een korte en een lange termijn visie. Voor individuele leden fungeert zij op dit gebied als informatiepunt en klankbord.

Artikel 9. Vaststelling, wijziging en aanvulling van het huishoudelijke reglement

(zie Reglement Appartementsrechten, artikel 50:4 en 5)

- a. Besluiten over vaststelling, wijziging en aanvulling van het huishoudelijke reglement kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van ten minste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig is of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totale aantal stemmen (=20) kan uitbrengen. In een vergadering waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen (=14) kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
- b. Kan wegens het ontbreken van dit quorum geen geldig besluit worden genomen dan zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit met twee/derde meerderheid kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat ter vergadering kan worden uitgebracht.
- c. Het in het vorige artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op een besluit tot verlening van ontheffing van het in het huishoudelijke reglement bepaalde.

Artikel 10. Publicatie huishoudelijk reglement

Het bestuur is verplicht het huishoudelijke reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers.