



## BIJLAGE 1

Appt  
68,25

Dagregister		Bewaring	In bewaring genomen	De bewaarder	4062
deel	nr.				
417	83	Utrecht	13 JUNI 1980	<i>ABM</i>	32 83
Aantekeningen:				Mr. M. C. Broekhuizen	met 15. vervolgblad(en)

hypotheekbewaarder

Bijbehorend(e) stuk(ken)  
opgeborgen in band 47  
onder nummer 49

SPLITSING

Heden de twaalfde juni negentienhonderd tachtig ---  
verscheen voor mij, Anthonie de Gier, -----  
notaris ter standplaats Utrecht: -----

de heer Gerrit Pieter Cornelis van Schaik, -----  
exploitant van een bungalow-park, wonende te ----  
Hollandsche Rading (gemeente Maartensdijk) -----  
Graaf Floris V-weg nummer 32, echtgenoot van ----  
mevrouw M.J. Spies. -----

De comparant verklaarde dat hij eigenaar is van: ---  
het perceel gelegen achter het kantoor van -----  
Bungalowpark "De Egelshoek", te Hollandsche -----  
Rading (gemeente Maartensdijk) nabij de Graaf ---  
Floris V weg nummer 32, kadastraal bekend -----  
gemeente Maartensdijk, sectie K nummer 1043, ---  
groot drie hectare, vier en twintig are, en ----  
twintig centiare. -----

Van welk onroerend goed de eigendom werd verkregen--  
door de heer Van Schaik, -----  
door aankoop van een onverdeeld gedeelte blijkens --  
akte van transport, op dertien januari negentien- --  
honderd zeven en vijftig verleden voor de te Amster- --  
dam gevestigde notaris J.B. van den Berg, -----  
houdende kwijting voor de koopsom en afstand van----  
het recht om op grond van het bepaalde in de -----  
artikelen 1302 en 1303 van het Burgerlijk Wetboek --  
ontbinding der overeenkomst te vorderen, welke ----  
akte bij afschrift werd overgeschreven ten hypo- ---  
theekkantore te Utrecht op dertig januari daarna ---  
in deel 1568 nummer 19. -----

Vervolgens werd voormelde onverdeeldheid -----  
gescheiden en verdeeld bij akte op negen januari ---  
negentienhonderd vier en zestig verleden voor -----  
de te Amsterdam gevestigde notaris J.J.E. Stuyt, ---  
houdende kwijting en décharge, alsmede afstand ----  
van het recht ontbinding der scheiding en deling ---  
te vorderen, welke akte bij uittreksel werd over- -  
geschreven op voormeld hypotheekkantoor diezelfde --  
dag in deel 1773 nummer 24. -----

De comparant verklaarde te willen overgaan tot ----  
splitsing van de eigendom van voormeld onroerend ---  
goed in appartementsrechten in de zin van artikel --  
875 a van het Burgerlijk Wetboek en de vaststelling  
van een reglement als bedoeld in artikel 875e van --  
voormeld wetboek. -----

Voormeld onroerend goed is daartoe uitgelegd in ---  
een plan bestaande uit een blad waarop de gedeelten  
van het complex welke bestemd zijn om als -----  
afzonderlijk geheel te worden gebruikt, duidelijk---  
zijn aangegeven en voorzien van Arabische cijfers --

en welk plan is goedgekeurd door de heer hypotheek-  
bewaarder te Utrecht op -----  
achttien april -----  
negentienhonderd tachtig, en waarop door de bewaar-  
der is verklaard, dat voor het in de splitsing ----  
te betrekken onroerend goed kadastraal bekend ----  
gemeente Maartensdijk, sectie K nummer 1043, groot --  
drie hectare ,vier en veertig are, twintig centiare, --  
de complexaanduiding is 1045 A. -----  
Voormeld in de splitsing te betrekken onroerend ----  
goed zal omvatten eenhonderd twee appartements- ----  
rechten, -----  
kadastraal bekend gemeente Maartensdijk, sectie ----  
K nummer 1045 - A -----  
indexnummers 1 tot en met 102, -----  
omvattende elk appartementsrecht de bevoegdheid ----  
tot het uitsluitend gebruik van een bepaald perceel  
grond, bestemd voor een bungalow en dat in de hier-  
na volgende lijst nader is aangeduid door de -----  
vermelding van: -----

indexnummer: het nummer waarmee de percelen grond --  
ieder afzonderlijk op de aan deze akte-  
gehechte tekening zijn aangegeven. ----

aandeel: ---- de teller van de breuk, waarvan de ----  
noemer bedraagt twee miljoen vierhon- -  
derd vijf en veertig duizend driehon- -  
derd vijf en zestig (2.445.365) ----  
welke breuk de deelgerechtigdheid ----  
aangeeft als bedoeld in artikel 23 ----  
van het reglement; -----

indexnummer:	aandeel: -----
1. _____	negen en twintig duizend eenhonderd --- dertien (29.113) -----
2. _____	zes en twintig duizend zevenhonderd --- zeven en tachtig (26.787) -----
3. _____	twee en twintig duizend achthonderd --- negentig (22.890) -----
4. _____	drie en vijftig duizend zevenhonderd -- veertig (53.740) -----
5. _____	acht en twintig duizend zevenhonderd --- acht en tachtig (28.788) -----
6. _____	dertig duizend (30.000) -----
7. _____	vijf en twintig duizend driehonderd --- twee en negentig (25.392) -----
8. _____	twee en dertig duizend vierhonderd --- vier en twintig (32.424) -----
9. _____	vier en twintig duizend eenhonderd ---- twee en negentig (24.192) -----



10.	zeventien duizend negenhonderd veertig (17.940)
11.	zeventien duizend achthonderd tachtig (17.880)
12.	negentien duizend tweehonderd vier en zestig (19.264)
13.	twintig duizend zeshonderd twaalf (20.612)
14.	twintig duizend negenhonderd veertig (20.940)
15.	achttien duizend vijf en veertig (18.045)
16.	zestien duizend zevenhonderd negentien (16.719)
17.	zeven en dertig duizend vier (37.004)
18.	vier en twintig duizend eenhonderd acht en zeventig (24.178)
19.	vier en twintig duizend eenhonderd negen en tachtig (24.189)
20.	twee en twintig duizend tweehonderd vier (22.204)
21.	negentien duizend vierhonderd zestien (19.416)
22.	twee en twintig duizend tweehonderd negen en zestig (22.269)
23.	een en twintig duizend negenhonderd vijf en tachtig (21.985)
24.	drie en twintig duizend tweehonderd twee en zeventig (23.272)
25.	vier en twintig duizend zeshonderd vijf en zeventig (24.675)
26.	drie en twintig duizend negenhonderd zeven en negentig (23.997)
27.	dertien duizend vierhonderd een en negentig (13.491)
28.	vier en twintig duizend drie en twintig (24.023)
29.	achttien duizend zes en twintig (18.026)
30.	veertien duizend vijftig (14.050)
31.	negentien duizend een en vijftig (19.051)
32.	achttien duizend tweehonderd zeven en dertig (18.237)
33.	twintig duizend driehonderd acht en negentig (20.398)
34.	achttien duizend vier (18.004)
35.	drie en twintig duizend negenhonderd zeventig (23.970)
36.	acht en dertig duizend twintig (38.020)
37.	zeventien duizend eenhonderd acht en zeventig (17.178)



38.	een en twintig duizend zeshonderd een-- en twintig (21.621)-----
39.	een en twintig duizend vijfhonderd---- vijf en twintig (21.525)-----
40.	twee en twintig duizend zevenhonderd--- zes en twintig (22.726)-----
41.	vijf en twintig duizend vijfhonderd---- zes en vijftig (25.556)-----
42.	drie en twintig duizend driehonderd---- vijf en zestig (23.365)-----
43.	vier en twintig duizend driehonderd---- twintig (24.320)-----
44.	veertig duizend vier en negentig----- (40.094)-----
45.	een en twintig duizend achthonderd zes-- en vijftig (21.856)-----
46.	drie en twintig duizend vijf en zeven-- tig (23.075)-----
47.	twee en twintig duizend zevenhonderd--- negen en twintig (22.729)-----
48.	twee en twintig duizend zevenhonderd--- vier en zestig (22.764)-----
49.	een en twintig duizend achthonderd ze-- ven en veertig (21.847)-----
50.	drie en twintig duizend vierhonderd---- negentig (23.490)-----
51.	drie en twintig duizend driehonderd---- achttien (23.318)-----
52.	drie en twintig duizend negenhonderd--- drie en twintig (23.923)-----
53.	vijf en twintig duizend eenhonderd---- acht en dertig (25.138)-----
54.	vijf en twintig duizend zeshonderd---- vier en twintig (25.624)-----
55.	vier en twintig duizend negenhonderd--- zeventien (24.917)-----
56.	een en twintig duizend driehonderd---- twee en twintig (21.322)-----
57.	twintig duizend vijf en zeventig----- (20.075)-----
58.	zeven en twintig duizend achthonderd--- dertien (27.813)-----
59.	zes en twintig duizend een en zestig--- (26.061)-----
60.	veertien duizend zevenhonderd dertien-- (14.713)-----
61.	zeven en twintig duizend achthonderd--- drie en zeventig (27.873)-----
62.	negen en twintig duizend achthonderd--- acht en negentig (29.898)-----
63.	drie en twintig duizend zeshonderd zes-- en dertig (23.636)-----
64.	twintig duizend zevenhonderd achttien-- (20.718)-----
65.	negentien duizend achthonderd zeven en-- negentig (19.897)-----

Bewaring:

De bewaarder.

Utrecht

-4A-

*Bl. 2*

4062

32

85

Mr. M. C. Broekhuizen  
Hypotheekbewaarder

*twede* vervolgblad

66	-----	vijf en twintig duizend driehonderd-----
		vier en zeventig (25.374)-----
67	-----	negentien duizend zes en dertig-----
		(19.036)-----
68	-----	zes en twintig duizend zeshonderd-----
		twee en tachtig (26.682)-----
69	-----	zes en twintig duizend driehonderd-----
		twintig (26.320)-----
70	-----	zes en twintig duizend vijfhonderd-----
		vijf en negentig (26.595)-----
71	-----	vijf en twintig duizend eenhonderd-----
		twee en dertig (25.132)-----
72	-----	vijf en twintig duizend negenhonderd-----
		drie en twintig (25.923)-----
73	-----	drie en twintig duizend eenhonderd ze--
		ven en zestig (23.167)-----
74	-----	zes en twintig duizend achthonderd-----
		vier en zeventig (26.874)-----
75	-----	negentien duizend zeshonderd acht-----
		(19.608)-----
76	-----	twintig duizend driehonderd drie en ze--
		ventig (20.373)-----
77	-----	twee en twintig duizend tweehonderd-----
		zeven en tachtig (22.287)-----
78	-----	twintig duizend zes en negentig-----
		(20.096)-----
79	-----	zes en twintig duizend zeshonderd een--
		en negentig (26.691)-----
80	-----	zes en dertig duizend acht en zestig--
		(36.068)-----
81	-----	een en dertig duizend achthonderd zes--
		en vijftig (31.856)-----
82	-----	negen en twintig duizend vierhonderd--
		zeven en zestig (29.467)-----
83	-----	zestien duizend vierhonderd vijf en--
		tachtig (16.485)-----
84	-----	zeven en twintig duizend drie en zeven--
		tig (27.073)-----
85	-----	twee en twintig duizend acht en twin--
		tig (22.028)-----
86	-----	een en twintig duizend vijfhonderd ne--
		gentig (21.590)-----
87	-----	drie en twintig duizend vierhonderd--
		elf (23.411)-----
88	-----	negentien duizend vijfhonderd vijf en--
		veertig (19.545)-----
89	-----	vijftien duizend zevenhonderd acht en--
		negentig (15.798)-----
90	-----	zes en twintig duizend zeshonderd ze--
		ven en zestig (26.667)-----
91	-----	vijf en twintig duizend achthonderd--
		zes en zestig (25.866)-----
92	-----	vier en twintig duizend achthonderd--
		acht en dertig (24.838)-----



93	negentien duizend eenhonderd twee en-- veertig (19.142)-----
94	zes en twintig duizend vierhonderd-- twee en negentig (26.492)-----
95	vier en twintig duizend negenhonderd-- vier en tachtig (24.984)-----
96	vijf en twintig duizend vijfhonderd-- zes en negentig (25.596)-----
97	negen en twintig duizend vijf en vijf-- tig (29.055)-----
98	acht en twintig duizend negen en zes-- tig (28.069)-----
99	vier en twintig duizend zeshonderd-- zestien (24.616)-----
100	acht en twintig duizend vierhonderd-- twaalf (28.412)-----
101	negentien duizend zevenhonderd acht-- en dertig (19.738)-----
102	twee en twintig duizend eenhonderd-- vier en vijftig (22.154)-----



Utrecht

-5-

4062  
32 86  
Mr. M. C. Broekhuizen  
Bijzondere bewaarder

derde vervolgblad

De comparant verklaarde thans over te willen gaan tot voormelde splitsing in appartementrechten, en de vaststelling van het reglement van splitsing als bedoeld in artikel 875 e sub d van het Burgerlijk Wetboek.

## REGLEMENT VAN SPLITSING

## A. DEFINITIES.

## Artikel 1.

1. In het reglement wordt verstaan onder:
- a. "de akte": "de akte van splitsing";
  - b. "eigenaar": de gerechtigde tot een appartementsrecht, daaronder begrepen hij, die een beperkt zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht heeft;
  - c. "gemeenschappelijke gedeelten": de gronden met de daarop of daarin aanwezige voorzieningen, die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
  - d. "voorzieningen": al hetgeen op en/of in de gemeenschappelijke gronden is of zal worden aangebracht, als daar zijn: beplantingen in de ruimste zin des woords, eventuele afrasteringen, wegen, briefkasten, eventuele waterpompinstallaties en de al dan of niet in of op de gemeenschappelijke gronden aanwezige leidingen van water, electriciteit, telefoon, en centraal antenne-systeem en eventuele andere nog aan te leggen technische voorzieningen;
  - e. "de bungalow": elk gebouw of elke stacaravan met daarbij behorend terras, open terrein en de daarin gelegen sanitaire voorzieningen, de gehele of gedeeltelijke afrasteringen en de beplantingen in de ruimste zin des woords, dat blijkens de akte bestemd is of wordt om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
  - f. "gebruiker": degene, die anders dan als eigenaar of als hebbende een zakelijk genotsrecht, op een appartementsrecht het recht van uitsluitend gebruik heeft van een bungalow en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of voorzieningen;
  - g. "vereniging": de vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 876 Burgerlijk Wetboek;
  - h. "vergadering": de vergadering van eigenaars, als bedoeld in artikel 876 b Burgerlijk Wetboek.

2. Waar hierna van huishoudelijk reglement wordt ---  
gesproken, geldt dit alleen zo dit huishoudelijk  
reglement bestaat. -----

B. REGELING OMTRENT HET GEBRUIK, HET BEHEER EN -----  
HET ONDERHOUD VAN DE GEMEENSCHAPPELIJKE GEDEELTEN --  
EN DE VOORZIENINGEN. -----

Artikel 2. -----

Tot de gemeenschappelijke gedeelten worden onder- --  
meer gerekend: de wegen, spellvelden en de -----  
sub 1.d. vermelde voorzieningen. -----

Artikel 3. -----

Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de-----  
gemeenschappelijke gedeelten of de voorzieningen----  
behoort, wordt hierover beslist door de vergade- ---  
ring. -----

Artikel 4. -----

1. Een eigenaar of gebruiker heeft het genot van ---  
de gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen,  
volgens de bestemming daarvan. -----

2. Hij moet daarbij in acht nemen het reglement en -  
het huishoudelijk reglement en hij mag geen -----  
inbreuk maken op het recht van mede-genot van ---  
de andere eigenaars of gebruikers. -----

Artikel 5. -----

De eigenaars en gebruikers zijn verplicht zich ----  
te onthouden van luidruchtigheid. -----

Artikel 6. -----

1. Iedere op- of aanbouw en beplanting aan- of ----  
in de gemeenschappelijke gedeelten en het -----  
aanbrengen daarop of daarin van welke andere ----  
voorwerpen ook is zonder toestemming van de ----  
vergadering verboden. -----

2. Een door de vergadering verleende toestemming ---  
kan - tenzij anders bepaald - worden ingetrokken.

Artikel 7. -----

Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijde ----  
bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken-  
tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke  
gedeelten of voorzieningen onmiddellijk dreigend ---  
gevaar. -----

Hij is alsdan verplicht de administrateur onmiddel-  
lijk te waarschuwen. -----

Artikel 8. -----

De vereniging voert het beheer over de gemeenschap-  
pelijke gedeelten en voorzieningen, met inacht- ---  
neming van het in artikel 37 bepaalde. -----

C. REGELING OMTRENT HET GEBRUIK, HET BEHEER EN HET  
ONDERHOUD VAN DE BUNGALOWS. -----



Utrecht

-7-

4062  
 32 87  
 Mr M. C. Broekhuizen  
 als politiebewaarder

4062

32 87

...vrijde... vervolgblad

Artikel 9. -----

1. De bungalows zijn uitsluitend bestemd voor niet-permanente bewoning. Afwijkend gebruik is uitsluitend toegestaan met toestemming van de gemeente Maartensdijk. -----
2. Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn bungalow, mits hij bij de uitoefening van dat recht het reglement en het huishoudelijk reglement in acht neemt en mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt. -----
3. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich waardig te gedragen, met inachtneming van de regels van moraal en fatsoen. -----  
 Zij zijn voorts verplicht zich te houden aan de plaatselijke politie- en andere overheidsverordeningen, onder andere de verordening op het verblijf in recreatie-bungalows en de bepalingen, bij het afgeven van de vergunning tot de bouw van de op het terrein te stichten opstallen gesteld. -----
4. Iedere eigenaar of gebruiker mag niet op eigen of gemeenschappelijk terrein parkeren, behoudens ontheffing van de administrateur. -----
5. Het is verboden op of in de bungalow reclame te maken, -----  
 of op het terrein caravans of tenten te plaatsen. -----
6. Indien een centrale-antenne-installatie tot stand komt, zullen op of aan de bungalows geen antennes voor draad en draadloze telecommunicatie-installaties mogen worden aangebracht, respectievelijk gehandhaafd, met uitzondering van de thans reeds bestaande installaties. -----

Artikel 10. -----

1. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn gehele bungalow voor eigen rekening behoorlijk te onderhouden en in stand te houden. -----  
 Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de houtopstand en beplanting van zijn appartementsrecht te onderhouden en te verzorgen. -----
2. Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen ook voorzover deze zich in zijn bungalow bevinden. -----
3. Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke -----



- gedeelten of voorzieningen de toegang tot of ----  
het gebruik van een bungalow noodzakelijk -----  
is, is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe  
zijn toestemming te verlenen. Eventuele schade, -  
die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging  
vergoed. -----
4. Indien voor het verrichten van een handeling, ---  
met betrekking tot een bungalow, de toegang ----  
of het gebruik van een ander privé-gedeelte ----  
noodzakelijk is, kan de toestemming van de -----  
betreffende eigenaar met toepassing van -----  
artikel 875 o van het Burgerlijk Wetboek -----  
vervangen worden door een machtiging van de ----  
kantonrechter. -----
  5. In het geval, dat in een bungalow belangrijke ---  
schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, -----  
of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de ----  
andere eigenaars of gebruikers, dient de -----  
eigenaar of de gebruiker de administrateur -----  
hiervan onverwijld in kennis te stellen. -----
  6. Voorzover in of onder een bungalow en de daarbij  
behorende grond leidingen van water, riolering, -  
electriciteit, telefoon, centrale antenne -----  
inrichting en eventuele andere nog aan te -----  
leggen technische voorzieningen zijn of worden --  
aangebracht ten behoeve van zijn eigen of een --  
andere bungalow of het gemeenschappelijk gedeel-  
te is de eigenaar van eerstgenoemde bungalow ----  
verplicht deze leidingen in stand te -----  
laten en te gedogen. -----
  7. Wanneer een bij een bungalow behorend terrein,---  
de daarop gelegen sanitaire voorzieningen, -----  
de daarop geheel of gedeeltelijk staande afra- -  
tering en de beplanting in de ruimste zin ----  
des woords, niet behoorlijk worden onderhouden  
door de eigenaar of gebruiker, die daartoe ver- -  
plicht is volgens het bepaalde in dit Reglement,  
is de vergadering zelfstandig bevoegd het -----  
onderhoud op kosten van de betreffende eigenaar--  
of gebruiker te doen verrichten en deze kosten--  
op deze eigenaar of gebruiker te verhalen. -----

Artikel 11. -----

1. De eigenaren en gebruikers zijn verplicht het ---  
kleurenschema van de buitengevels en de daarin --  
aanwezige kozijnen en deuren ongewijzigd in ----  
stand te houden, tenzij de vergadering anders ---  
mocht beslissen. -----
2. Iedere op- of aanbouw aan de bungalow is zonder

[toestemming van de vergadering verboden. -----

Artikel 12. -----

Iedere eigenaar of gebruiker is tegenover de andere eigenaars of gebruikers aansprakelijk voor de schade toegebracht aan de bungalow(s) en/of het gemeenschappelijke gedeelte en/of voorzieningen en voor onredelijke hinder veroorzaakt door de schuld van hemzelf of van zijn huisgenoten en hij is verplicht, voorzover dit redelijk is, maatregelen te nemen of te dulden, die de strekking hebben bedoelde schade te voorkomen. -----

Artikel 13. -----

Het voortbrengen van muziek en storende geluiden is tussen drie en twintig uur 's avonds en zeven uur 's morgens verboden. -----

Artikel 14. -----

1. Alle bungalows, met uitzondering van de zich daarin bevindende voorzieningen, zijn voor rekening en risico van de betrokken eigenaars. -----
2. Alle, zich in de bungalow bevindende voorzieningen, zijn voor rekening en risico van de eigenaars gezamenlijk, onverminderd hun verhaal op degene, die voor de schade aansprakelijk is. -----

Artikel 15. -----

De vierde titel van het derde boek van het Burgerlijk Wetboek omtrent het burenenrecht is op de eigenaars en gebruikers van toepassing, met uitzondering van de acties voortvloeiende uit de artikelen 713 en 714 Burgerlijk Wetboek. -----

Artikel 16. -----

Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht alle handelingen na te laten, waardoor schade kan worden toegebracht aan de belangen van de hypotheekhouders en andere zakelijke gerechtigden en hij is verplicht alles te doen wat dienstig kan zijn ter voorkoming van die schade. -----

D. SCHULDEN EN KOSTEN VOOR REKENING VAN DE GEZAMENLIJKE EIGENAARS. -----

Artikel 17. -----

Tot de schulden en kosten als bedoeld in artikel 875 f, eerste lid onder a. van het Burgerlijk Wetboek, worden gerekend: -----

- a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of de voorzieningen of tot behoud daarvan; -----
- b. die welke verband houden met noodzakelijke -----



- herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen -----  
van de gemeenschappelijke gedeelten en voor- ----  
zieningen; -----
- c. de schulden en kosten van de vereniging; -----
- d. het bedrag van de schadevergoeding door de -----  
gezamenlijke eigenaars, als zodanig verschul- ---  
digd aan één van hen of een derde; -----
- e. de kosten van een rechtsgeding, waarin de -----  
gezamenlijke eigenaars als eisers of als ver- ---  
weerders optreden; -----
- f. de assurantieprijzen verschuldigd naar aanlei- --  
ding van de verzekeringen, die door het regle- --  
ment zijn voorgeschreven of waartoe ingevolge ---  
artikel 26 door de vergadering is besloten; -----
- g. de kosten van openbare nutsvoorzieningen, waar- -  
onder begrepen de drinkwatervoorziening en de ---  
publiekrechtelijke lasten, voorzover deze niet-  
afzonderlijk aan de eigenaars worden opgelegd; --
- h. alle overige schulden en kosten, gemaakt in ----  
het belang van de gezamenlijke eigenaars als ----  
zodanig. -----

E. JAARLIJKSE EXPLOITATIEREKENING EN BEGROTING -----  
EN TE STORTEN BIJDRAGEN. -----

Artikel 18. -----

1. Van de gezamenlijke schulden en kosten, genoemd -  
in het vorige artikel, alsmede van een naar -----  
tijdsduur evenredig gedeelte van periodieke -----  
kosten, verbonden aan noodzakelijke vernieuwin- .  
gen en aanschaffingen, wordt jaarlijks door de --  
administrateur een begroting ontworpen en ter ---  
vaststelling aan de jaarlijkse vergadering -----  
voorgelegd. -----
2. Met ingang van een nader door de administrateur .  
vast te stellen datum, welke zal liggen na -----  
de dag waarop tot die vaststelling wordt beslo- .  
ten, zal door de eigenaars ten behoeve van -----  
de vereniging bij wijze van voorschotbijdragen --  
een maal per jaar aan de administrateur worden--  
overgemaakt hun na te vermelden aandeel in -----  
het in lid 1 vermelde bedrag, -----  
bij welk bedrag gevoegd wordt -----  
het bedrag dat de eigenaars -----  
uit hoofde van de in artikel 37 lid 6 -----  
bedoelde omslag verschuldigd zijn, alsmede -----  
een door de vergadering van eigenaars vast te --  
stellen percentage van het totale bedrag van ---  
de begroting, zulks tot het vormen van een ----  
reservefonds, hierna in artikel 31. omschreven.-



3. Na afloop van elk boekjaar, hetwelk gelijk is aan het kalenderjaar, wordt mede ter berekening van na te vermelden definitieve bijdrage door iedere eigenaar verschuldigd door de administrateur een jaarrekening inclusief exploitatierekening opgesteld over dat boekjaar en ter vaststelling aan de jaarlijkse vergadering voorgelegd.
4. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren en dit niet uit een reserve of op andere wijze bestreden kunnen worden, dan moeten de eigenaren, die naar een breukdeel worden aangeslagen, dit tekort als definitieve bijdragen binnen een maand, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren.
5. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover renteverplichtigd, vast te stellen door de vergadering van eigenaars, met een minimum van twee gulden en vijftig cent (f 2,50) per dag.

Artikel 19.

Indien een eigenaar het bedrag van zijn definitieve bijdrage niet binnen zes maanden na verloop van de termijn bedoeld in lid 4 van het vorige artikel heeft voldaan, wordt zijn schuld omgeslagen over de andere eigenaars in de verhouding als is omschreven in artikel 23 lid 3, ongeacht de maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde.

F. HET IN GEBRUIK GEVEN DOOR DE EIGENAAR VAN ZIJN BUNGALOW AAN EEN GEBRUIKER.

Artikel 20.

1. Indien een eigenaar zijn privégedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande toestemming van de administrateur alsmede na ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring, dat hij het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede een besluit als bedoeld in artikel 876 c Burgerlijk Wetboek, voorzover die op hem betrekking hebben, zal naleven,

- van deze verklaring behoudt zowel de gebruiker --  
als de administrateur een exemplaar. -----
2. Van het in lid 1 bedoelde besluit van de admini-  
strateur staat de betrokkene binnen veertien ----  
dagen na ontvangst van de kennisgeving van het --  
besluit, beroep open op de vergadering. -----
  3. Onverminderd het bepaalde in artikel 875 m lid --  
3 van het Burgerlijk Wetboek, zal de in lid 1 ---  
bedoelde verklaring geacht worden ook betrekking  
te hebben op besluiten en bepalingen die eerst --  
na die verklaring worden vastgesteld, tenzij ----  
een beroep op die bepalingen jegens de gebruiker-  
in strijd zou zijn met de goede trouw. -----
  4. De administrateur zal de gebruiker van iedere ---  
aanvulling of verandering van het reglement ----  
of huishoudelijk reglement, alsmede van een ----  
besluit als bedoeld in artikel 876 c Burgerlijk -  
Wetboek, op de hoogte stellen. -----
  5. Een bungalow mag niet in gebruik worden -----  
genomen dan nadat de voorschotbijdrage, -----  
definitieve bijdragen, extra voorschotbij- ----  
dragen, verschuldigd terzake van de eigendom ---  
van het appartementsrecht zijn voldaan, -----  
zulks ter beoordeling van de administrateur. ----

Artikel 20 a. -----

1. Teneinde de toestemming van de administrateur ---  
te verkrijgen, zal de gegadigde zich -----  
schriftelijk wenden tot de administrateur, ----  
onder verstrekking van alle verlangde -----  
gegevens, welke dienstig zijn ter beoordeling ---  
van de gegadigde en zijn gezin. -----
2. De administrateur is verplicht binnen -----  
veertien dagen na de ontvangst van de in ----  
het vorige lid bedoelde brief, zijn -----  
besluit omtrent toelating, schriftelijk aan ----  
de gegadigde mede te delen. -----  
De gegadigde kan - - na afwijzend besluit ----  
van de administrateur - in beroep gaat bij ----  
de vergadering, de administrateur is dan -----  
verplicht binnen dertig dagen een -----  
vergadering bijeen te roepen, waarop over ----  
de toelating van de gegadigde wordt beslist. ----
3. Weigering van de gegadigde zal slechts -----  
mogen plaats vinden, indien naar redelijkheid ---  
en billijkheid van de overige bewoners -----  
niet mag worden verlangd dat zij de ----  
gegadigde in hun midden opnemen en wanneer ----  
niet voldaan is aan het bepaalde in artikel ----  
20 en 21. -----



## Artikel 21. -----

1. De administrateur kan te allen tijde verlangen --  
dat de gebruiker zich jegens de -----  
vereniging als borg verbindt voor de -----  
eigenaar, en wel voor de richtige voldoening ----  
van hetgeen laatstgenoemde ingevolge -----  
het reglement aan de vereniging schuldig -----  
is of zal worden. -----
2. Voormelde borgtocht zal zich slechts -----  
uitstrekken tot verplichtingen van de betrokken -  
eigenaar, die opeisbaar worden na het -----  
tijdstip, waarop per aangetekende brief -----  
door de administrateur aan de gebruiker -----  
is medegedeeld, dat de vereniging van de in ----  
het vorige lid bedoelde bevoegdheid -----  
gebruik wenst te maken. -----  
Bovendien zal de gebruiker uit hoofde van - ----  
de hier bedoelde borgtocht per maand nimmer ----  
meer verschuldigd zijn dan een bedrag, -----  
overeenkomende met de geschatte maandelijke- ----  
huurwaarde, van de betreffende bungalow, -----  
vast te stellen door één of meer -----  
door het bestuur van na te noemen vereniging ----  
aan te wijzen deskundigen. -----  
Verlangd zal kunnen worden dat de borg -----  
afstand doet van het voorrecht -----  
en excepties door de wet aan borgen -----  
toegekend of nog toe te kennen. -----

## Artikel 22. -----

1. De gebruiker, die zonder de in het -----  
artikel 20 bedoelde verklaring -----  
getekend te hebben of zonder de in -----  
artikel 21 bedoelde verplichtingen -----  
te zijn nagekomen, dan wel zonder -----  
de ingevolge in artikel 20 -----  
vereiste toestemming, een -----  
bungalow betrokken heeft, kan -----  
door de administrateur hieruit verwijderd ----  
worden en hem kan het medegebruik van het -----  
gemeenschappelijk gedeelte en/of voorzieningen --  
worden ontzegd. -----
2. Indien iemand zonder enige titel of zonder -----  
voldoening van de bijdragen, als bedoeld -----  
in lid 5 van artikel 20, een bungalow -----  
betrokken heeft, -----  
kan hij hieruit door de administrateur -----  
worden verwijderd als onherroepelijk -----  
hiertoe door de eigenaars gemachtigd. -----



De administrateur gaat niet tot ontruiming over--  
dan nadat hij de betrokkene tot ontruiming heeft  
aangemaand. Van het bevel tot ontruiming staat --  
binnen veertien dagen beroep open op de -----  
vergadering. -----

G. AANDELEN, DIE DOOR DE SPLITSING ONTSTAAN EN AAN-  
DELEN IN DE VERPLICHTING TOT HET BIJDRAGEN IN DE ---  
SCHULDEN EN KOSTEN, DIE VOOR GEMEENSCHAPPELIJKE ----  
REKENING ZIJN. -----

Artikel 23. -----

1. De eigenaars zijn in de gemeenschap gerechtigd --  
in breukdelen, waarvan de noemer twee miljoen ---  
vierhonderd vijf en veertig duizend driehonderd--  
vijf en zestig (2.445.365) bedraagt en de teller  
het getal zoals is aangegeven in de betreffende -  
kolom achter ieder indexnummer, opgenomen in ----  
deze akte onder de omschrijving der appartements-  
rechten. -----
2. De gemeenschappelijke baten moeten in dezelfde --  
verhouding tussen de eigenaars worden verdeeld. -
3. De eigenaars zijn verplicht in de volgende ver- -  
houding bij te dragen in de schulden en kosten, -  
die voor gemeenschappelijke rekening zijn: -----
  - de eigenaren van de appartementsrechten -----  
1045 A-10, 11, 12, 15, 16, 21, 27, 29, 30, 31,  
32, 34, 37, 60, 65, 67, 75, 83, 88, 89, 93 en -  
101, ieder voor zes/zeshonderd negen en negen-  
tigste (6/699e) gedeelte; -----
  - de eigenaren van de appartementsrechten 1045A-  
1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 13, 14, 18, 19, 20, 22, --  
23, 24, 25, 26, 28, 33, 35, 38 tot en met 43, -  
45 tot en met 59, 61, 62, 63, 64, 66, 68 tot --  
en met 74, 76, 77, 78, 79, 82, 84, 85, 86, 87, 90  
91, 92, 94 tot en met 100 en 102, ieder voor --  
zevenzeshonderd negen en negentigste -----  
(7/699e) gedeelte; -----
  - de eigenaren van de appartementsrechten 1045A-  
4, 8, 17, 36, 44, 80, 81, ieder voor acht/ ----  
zeshonderd negen en negentigste (8/699e) ----  
gedeelte; -----

met dien verstande echter, dat de bijdrage aan --  
de assurantiepremies, als bedoeld in artikel 26 -  
voor iedere appartementseigenaar afzonderlijk ---  
zal worden vastgesteld, in verhouding tot de ----  
waarde van de op ieder privé-gedeelte -----  
geplaatste bungalow. -----

H. ONTZECCING VAN HET GEBRUIK VAN DE BUNGALOWS. ----

Artikel 24. -----

1. Aan de eigenaar die zelf het recht van gebruik --  
uitoefent en die: -----
  - a. de bepalingen van het reglement of het huis- -  
houdelijk reglement of de bepalingen bedoeld -  
in artikel 876 c Burgerlijk Wetboek niet na -  
nakomt of overtreedt; -----
  - b. zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag --  
jegens de andere eigenaars en/of gebruikers, -  
kan door de vergadering een waarschuwing -----

- worden gegeven dat indien hij ondanks deze ---  
 waarschuwing binnen een jaar, nadat hij ---  
 deze heeft ontvangen andermaal één of meer ---  
 der genoemde gedragingen verricht of voort- ---  
 zet, de vergadering overgaat tot de in het ---  
 volgende lid bedoelde maatregel. -----
2. Wordt één of meer der in het vorige lid bedoelde -  
 gedragingen binnen genoemde termijn andermaal ---  
 gepleegd of wordt deze voortgezet, dan kan de ---  
 vergadering besluiten tot ontzegging van het ---  
 gebruik van de bungalow die aan de eigenaar ---  
 toekomt. -----
3. De vergadering besluit niet tot het geven van ---  
 een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging--  
 van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke---  
 oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt  
 tenminste veertien dagen voor de dag van de ver-  
 gadering, en wel bij aangetekende brief met ----  
 vermelding van de gerezen bezwaren. -----  
 De eigenaar kan zich ter vergadering doen ver- --  
 tegenwoordigen of doen bijstaan door een raads- -  
 man. -----
4. De in dit artikel bedoelde besluiten moeten -----  
 worden genomen met een meerderheid van tenmin- --  
 ste twee/derde van de uitgebrachte stemmen in ---  
 een vergadering, waarin tenminste twee/derde ---  
 van het totaal aantal stemmen vertegenwoordigd --  
 is. Is dit aantal stemmen niet vertegenwoordigd -  
 zo kan op overeenkomstige wijze als in artikel --  
 37 lid 4 is vermeld, een tweede vergadering -----  
 worden gehouden, waarin ongeacht het aantal ----  
 vertegenwoordigde stemmen met de hiervoor -----  
 bedoelde meerderheid de in dit artikel 24 bedoel-  
 de besluiten kunnen worden genomen.-----
5. De in dit artikel bedoelde besluiten worden -----  
 door de administrateur bij aangetekend schrij- --  
 ven ter kennis van de belanghebbende en van ---  
 de op zijn appartementsrecht ingeschreven -----  
 hypotheekhouders gebracht. De besluiten zullen ---  
 de gronden vermelden, die tot de maatregel -----  
 hebben geleid. -----
6. Een besluit tot ontzegging van het gebruik zal --  
 niet eerder ten uitvoer mogen worden gelegd, ---  
 dan na verloop van een termijn van één maand, ---  
 na verzending van de kennisgeving als in lid ---  
 5 bedoeld. Beroep op de rechter ingevolge -----  
 artikel 876 d van het Burgerlijk Wetboek schorst  
 de ten uitvoerlegging van het genomen besluit ---  
 met dien verstande, dat de schorsing -----



wordt opgeheven, wanneer de rechter zich met ----  
het besluit verenigt, zelfs wanneer de betrok- --  
kene tegen deze uitspraak de rechtsmiddelen -----  
van hoger beroep of cassatie zou kunnen aan-----  
wenden. -----

7. Indien een eigenaar zijn bungalow in gebruik ----  
heeft gegeven, is het in de vorige leden bepaal -  
de op de gebruiker van toepassing, wanneer -----  
deze een gedraging verricht als vermeld in lid --  
1, of indien hij niet voldoet aan de financiële -  
verplichtingen voortvloeiende uit de door hem ---  
gestelde borgtocht. -----

#### I. VERVREEMDING EN BEZWARING VAN HET APPARTEMENTS- - RECHT. -----

##### Artikel 25. -----

1. Een appartementsrecht kan worden vervreemd -----  
en met hypotheek en andere zakelijke rechten ----  
worden bezwaard. Onder vervreemding valt ook ----  
toedeling. -----
2. Voor de terzake van het verkregen appartements- -  
recht verschuldigde voorschot-bijdragen en -----  
definitieve bijdragen, die in het lopende of ----  
in het voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn ----  
geworden of nog zullen worden, zijn de ver- ----  
krijger en de vroegere eigenaar hoofdelijk aan-  
sprakelijk. -----
3. Alleen de vroegere eigenaar is aansprakelijk ----  
voor de extra voorschotbijdragen, bedoeld in----  
artikel 37 en de definitieve bijdragen, die ----  
verschuldigd zijn als gevolg van besluiten -----  
van de vergadering die tot stand gekomen zijn --  
in het tijdvak, gedurende hetwelk hij eigenaar --  
was. Hetzelfde geldt voor bijzondere bijdragen --  
verschuldigd terzake van andere rechtsfeiten, --  
die in voormeld tijdvak hebben plaatsgehad. ----
4. In afwijking van het vorig lid is uitsluitend --  
de nieuwe eigenaar aansprakelijk voor assuran- -  
tiepremiën en het verschuldigde loon aan de ----  
administrateur, voorzover deze premie of dit ---  
loon opeisbaar is geworden na de vervreemding. -
5. De administrateur draagt zorg dat alle daar- ---  
voor in aanmerking komende overeenkomsten -----  
op naam van de nieuwe eigenaar gesteld worden. -

##### Artikel 25 a. -----

1. De nieuwe eigenaar is verplicht de toestem- ----  
ming van de administrateur te vragen, -----  
alvorens het privé gedeelte zelf in gebruik ----  
te nemen, dan wel een ander als gebruiker -----  
daarvan toe te laten. -----

Utrecht

Bll 2

4062

32 92

Mr. M. C. Broekhuizen  
hypotheekbewaarder

...n.g.m.t. vervolgblad

-17-

- Artikel 20 a leden 1 - 3 en artikel 22 zijn van--  
overeenkomstige toepassing. -----
2. In geval van openbare verkoping zal eveneens ----  
de toestemming moeten worden gevraagd aan ----  
de administrateur. -----  
Te dien einde zal iedere gegadigde zich kunnen --  
wenden tot de administrateur met het verzoek ---  
af te geven de verklaring dat geen bezwaar zal --  
worden gemaakt tegen gebruik, door de gegadigde -  
met zijn gezin, van het privé gedeelte waarop ---  
het te verkopen appartementsrecht betrekking ----  
heeft, indien dit bij de de openbare verkoop aan  
hem mocht worden toegewezen. -----  
Teneinde de toestemming van de administrateur ---  
te verkrijgen, zal de gegadigde deze onder be- --  
taling van een in het huishoudelijk reglement ----  
te bepalen bedrag ter bestrijding van de te ma- -  
ken onkosten, de gegevens verstrekken bedoeld ---  
in artikel 20 a lid 1. -----
3. Indien de administrateur de toestemming weigert -  
kan de gegadigde in beroep komen bij de ----  
vergadering. -----  
Deze wordt in dat geval terstond bijeen ----  
geroepen en kan beslissen ongeacht het aanwezige-  
quorum, terwijl de termijn van oproeping ----  
ten hoogste drie dagen bedraagt. -----
4. Het bepaalde in lid 2 en 3 is mede van ----  
toepassing bij verkoop door de eerste-----  
hypothecaire schuldeiser ingevolge een ----  
beding als bedoeld in artikel 1223 lid 2 ----  
Burgerlijk Wetboek, tenzij bedoelde schuld- ----  
eiser ten minste dertig dagen voor de ----  
veiling aan de administrateur bij aangetekende---  
brief heeft medegedeeld dat hij in de veulings- -  
voorwaarden de bepaling wenst op te ----  
nemen, dat de koper een verklaring zal ----  
kunnen afleggen krachtens welke hij ----  
en zijn rechtsoptvolgers bevoegd zullen ----  
zijn het privé gedeelte zelf in ----  
gebruik af te staan, zonder dat hiervoor ----  
enige toestemming vereist is. De hier ----  
bedoelde verklaring dient te worden opgenomen ---  
in een daartoe bestemde notariële akte, waar- ---  
van een afschrift zal worden overgeschreven ----  
in de openbare registers, gelijktijdig met ----  
het afschrift of uittreksel van het ----  
proces-verbaal van gunning. -----



- De administrateur is verplicht de verklaring ter kennis van de andere eigenaars te brengen. --
5. Indien de koper een verklaring als bedoeld in lid 4 heeft afgelegd, zal binnen één maand na de overschrijving in de openbare registers door de administrateur een vergadering worden bijeengeroepen, waarin beraadslaagd zal worden over de wijziging van het in artikel 20 en in dit artikel bepaalde, in dier voege, dat ook de andere eigenaars en hun rechtsopvolgers bevoegd zullen zijn het privé gedeelte waarop hun appartementsrecht betrekking heeft in gebruik te nemen of aan anderen in gebruik af te staan, zonder dat hiervoor enige toestemming nodig is. -----

J. REGELING OMTRENT VERZEKERING. -----

Artikel 26. -----

1. Het in de splitsing betrokken onroerend goed kan op door de vergadering te bepalen wijze, door de administrateur worden verzekerd op uitgebreide voorwaarden bij een of meer door de vergadering aan te wijzen verzekeraars. Voorts zal de vergadering bevoegd zijn te besluiten tot het aangaan van andere verzekeringen. -----
2. Het bedrag der verzekeringen wordt vastgesteld door de administrateur; het zal wat de uitgebreide gevarenverzekering betreft moeten overeenstemmen met de herbouwkosten van de bungalows. De vraag of deze overeenstemming bestaat, zal regelmatig gecontroleerd moeten worden door een deskundige onverminderd een eventuele indexclausule. -----
3. Verzekeringsovereenkomsten worden door de administrateur afgesloten ten name van de gezamenlijke eigenaars, doch met vermelding op de polis van de verzekerde som voor elke bungalow afzonderlijk. Hij is daartoe slechts bevoegd indien het bepaalde in lid 5 wordt nageleefd. -----
4. De eigenaars verbinden zich de uit hoofde van de verzekeringsovereenkomsten -----

-19-

uit te keren schadepeningen, indien deze -----  
 een bedrag van tweeduizend gulden (f 2.000,--) --  
 te boven gaan, te doen plaatsen op een -----  
 voor de financiering van het herstel -----  
 van de schade krachtens besluit van -----  
 de vergadering door de administrateur -----  
 te openen afzonderlijke bankrekening ten name -----  
 van de vereniging, die de op deze rekening -----  
 te storten gelden zal houden voor -----  
 de onderhavige eigenaar(s) ten aanzien van -----  
 de op deze rekening te storten gelden -----  
 is artikel 31 leden drie tot en met -----  
 vijf van overeenkomstige toepassing, -----  
 met dien verstande, dat de gelden -----  
 steeds bestemd moeten blijven voor het -----  
 herstel of de wederopbouw, onverminderd -----  
 artikel 876 j lid 4 Burgerlijk Wetboek. -----  
 In het geval, bedoeld in artikel 876 j -----  
 lid 4 Burgerlijk Wetboek zal, indien -----  
 een eigenaar zich heeft schuldig -----  
 gemaakt aan een daad of verzuim, -----  
 welke krachtens de wet of de verzekerings- -----  
 voorwaarden gehele of gedeeltelijke -----  
 ongehoudenheid van de verzekeraar -----  
 tot uitkering van de schadepeningen -----  
 tot gevolg zou hebben, de uitkering van -----  
 het aandeel van de betreffende eigenaar -----  
 dienen te geschieden aan de verzekeraar. -----  
 5. De administrateur dient ervoor te zorgen -----  
 dat de verzekeringsovereenkomst de volgende -----  
 clausule bevat: -----



- "Zolang de eigendom van de hierbij verzekerde ---  
"bungalows gesplitst is in appartementsrechten, -  
"gelden de volgende aanvullende voorwaarden. ----  
"Een daad of verzuim van een eigenaar, welke ----  
"krachtens de wet of de verzekeringsvoorwaarden -  
"gehele of gedeeltelijke ongehoudenheid van -----  
"ondergetekende tot uitkering van de schade- ----  
"penningen tot gevolg zou hebben, laat de uit ---  
"deze polis voortvloeiende rechten onverlet.-----  
"Niettemin zullen de ondergetekenden in zodanig -  
"geval gerechtigd zijn, mits zij voor de uit- ---  
"kering de wens daartoe te kennen hebben gegeven  
"een aandeel in de schadepeningen overeenkomen-  
"de met het aandeel waarin de desbetreffende ----  
"eigenaar in de gemeenschap gerechtigd is van----  
"deze terug te vorderen. -----  
"Ingeval van toepassing van artikel 876 j lid 4 -  
"van het Burgerlijk Wetboek, zal de uitkering ---  
"van het aandeel in bedoeld geval in plaats ----  
"van aan de eigenaar geschieden aan de onder- ---  
"getekenden. -----  
"Gaat de verschuldigde uitkering een bedrag-----  
"van tweeduizendvijfhonderd gulden te boven, ----  
"dan geschiedt zij op de wijze te bepalen -----  
"door de vergadering van eigenaars, zulks -----  
"blijkende uit een door de voorzitter gewaar- ---  
"merkt afschrift van de notulen der vergadering.  
"Door uitkering overeenkomstig de voorwaarden ---  
"dezer polis zullen ondergetekenden tegenover ---  
"alle belanghebbenden volledig zijn gekweten." --
6. In geval door de onderhavige eigenaar(s) beslo- -  
ten wordt tot herstel of herbouw, is het bepaal-  
de in artikel 876 j van het Burgerlijk Wetboek, -  
leden 2 tot en met 4 en artikel 876 k van het ---  
Burgerlijk Wetboek van toepassing met dien -----  
verstande, dat uitkering van het aan de onder- --  
havige eigenaar(s) toekomende aandeel in de ----  
assurantiepenningen aan deze slechts zal kunnen -  
geschieden met toestemming van degenen, die op --  
het desbetreffende appartementsrecht een -----  
recht van hypotheek hebben. -----
7. Indien de schadepeningen niet toereikend -----  
blijken te zijn voor herstel - herstel van de ---  
bungalow zelf daar niet onder begrepen - -----  
draagt iedere eigenaar bij in het tekort, -----  
onverminderd het verhaal op degene die voor de --  
schade aansprakelijk is. -----

8. Iedere eigenaar is bevoegd een aanvullende -----  
 verzekering te sluiten. -----  
 In het geval bedoeld in artikel 875 1, tweede lid  
 Burgerlijk Wetboek is de administrateur tot -----  
 het sluiten van een aanvullende verzekering -----  
 verplicht. -----

K. OVERTREDINGEN. -----

Artikel 27. -----

1. Bij overtreding van een der bepalingen van de ---  
 wet, van het reglement of van het huishoudelijk -  
 reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij -----  
 door een gebruiker, zal de administrateur de ----  
 betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen --  
 toekomen per aangetekende brief en hem wijzen ---  
 op de overtreding. -----
2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de ---  
 waarschuwing kan de vergadering hem een dade- ---  
 lijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete ---  
 opleggen van vijfduizend gulden (f 5.000,--), ----  
 voor elke overtreding en van tweehonderd vijf- --  
 tig gulden (f 250,--) per dag dat de overtreding --  
 voortduurt, gerekend vanaf de datum van aanbie- .  
 ding van de aangetekende brief, onverminderd ----  
 de gehoudenheid van de overtreder tot schade- ---  
 vergoeding zo daartoe termen aanwezig zijn, ----  
 en onverminderd de andere maatregelen, welke de .  
 vergadering kan nemen krachtens de wet of het ---  
 reglement. De vergadering is bevoegd het -----  
 bedrag van de boete regelmatig te herzien, ----  
 met inachtneming van de waardedaling van het ---  
 geld. -----
3. Het vorenstaande geldt niet, indien een eige-----  
 naar zijn financiële verplichtingen jegens de ---  
 vereniging of jegens de gezamenlijke eigenaars --  
 niet of niet tijdig nakomt. -----
4. De te verbeuren boeten en de in artikel 18. ----  
 bedoelde rentevergoeding komen ten bate van het .  
 reservefonds, onverminderd de bevoegdheid -----  
 van de vergadering om daaraan een andere ----  
 bestemming te geven. -----

L. HUISHOUELIJK REGLEMENT. -----

Artikel 28. -----

1. Behoudens het bepaalde in de voorafgaande -----  
 artikelen, kan het gebruik van het gemeenschap- .  
 pelijke gedeelte worden geregeerd door een -----  
 huishoudelijk reglement, dat alsdan zal worden --  
 vastgesteld en dat kan worden aangevuld of ----  
 gewijzigd door de vergadering met een meerder- --  
 heid van tenminste drie/vierde van het aantal --



uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

Artikel 37 lid 4 is van overeenkomstige toepassing.

2. In het huishoudelijk reglement kunnenvoorts nadere regels worden opgenomen, betreffende het gebruik van de gedeelten, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
  3. Bij vervreemding van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar die de bungalow zelf in gebruik wil nemen, verplicht een verklaring te tekenen, dat hij de bepalingen van het huishoudelijk reglement zal naleven.
- Voor de toepassing van deze bepaling wordt het vestigen van een zakelijk genotsrecht op een appartementsrecht met vervreemding gelijkgesteld.

M. OPRICHTING VAN EEN VERENIGING VAN EIGENAARS EN VASTSTELLING VAN STATUTEN VAN DEZE VERENIGING.

I. Algemene Bepalingen.

Artikel 29.

1. Bij dezen wordt opgericht een vereniging van eigenaars, als bedoeld in artikel 875 f eerste lid onder e van het Burgerlijk Wetboek.
  2. De vereniging draagt de naam: "Vereniging van Eigenaars Bungalowpark de Egelshoek I", is gevestigd te Maartensdijk.
  3. De vereniging heeft ten doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars en meer in het bijzonder het beheer en bestuur van het gemeenschappelijk gedeelte en de voorzieningen en het verrichten van alle handelingen welke in het belang van de eigenaren zijn of daaraan bevorderlijk kunnen zijn, daaronder begrepen de vertegenwoordiging van de eigenaren.
  4. De vereniging is bij uitsluiting van ieder ander bevoegd en verplicht op haar naam de benodigde vergunning van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maartensdijk, zoals bedoeld in de Kampeerverordening van de gemeente aan te vragen.
  5. De vereniging ziet voorts toe op de nakoming van de verplichtingen die door de eigenaars uit de wet en het reglement jegens elkaar en jegens de gemeente Maartensdijk voortvloeien en kan te dien einde in rechte tegen hen optreden.
- Onder eigenaars worden hiermede begrepen de gebruikers.

## Artikel 30. -----

Het vermogen van de vereniging wordt gevormd door --  
de bijdragen door de eigenaars verschuldigd, -----  
overeenkomstig de bepalingen van het reglement, ----  
alsmede door toevallige baten. -----

## Artikel 31. -----

1. Er wordt een reservefonds gevormd, waaruit -----  
buitengewone uitgaven kunnen worden bestreden. --  
Aan dat fonds zal geen andere bestemming worden -  
gegeven, tenzij krachtens besluit van de ver- ---  
gadering met toepassing van het bepaalde in ----  
artikel 37 lid 4 dan wel na opheffing van de ----  
splitsing. -----
2. De gelden van het reservefonds worden krachtens -  
besluit van de vergadering gedeponoord op een ---  
afzonderlijke bankrekening, ten name van de-----  
vereniging. -----
3. Over de in het vorige lid bedoelde gelden kan ---  
slechts worden beschikt na verkregen machtiging -  
van de vergadering, tenzij de gelden worden -----  
gebruikt in overeenstemming met een tevoren ----  
vastgestelde begrotingspost, en wel door -----  
de voorzitter en de administrateur of in de ----  
plaats van deze door een van de eigenaren, -----  
daartoe door de vergadering aangewezen. -----
4. De vergadering zal kunnen besluiten tot beleg- --  
ging van de geldmiddelen van het reservefonds ---  
welke belegging echter niet anders zal mogen ----  
geschieden dan na verkregen advies van een -----  
solide beleggingsadviseur. -----
5. De waardepapieren zullen moeten worden bewaard --  
op de wijze als door de vergadering bepaald. ----

## II. Vergadering van eigenaars.-----

## Artikel 32. -----

1. De vergaderingen van eigenaars worden gehouden --  
te Maartensdijk. -----
2. Jaarlijks binnen vijf maanden na afloop van het -  
boekjaar zal een vergadering worden gehouden, ---  
waarin, in overeenstemming met artikel 18 lid ---  
3, door de administrateur de jaarrekening -----  
inclusief exploitatierekening over het afgelopen  
boekjaar wordt verstrekt, die door de vergade- --  
ring moet worden goedgekeurd voor de vaststel- --  
ling van de definitieve bijdrage door iedere ----  
eigenaar. In deze of een eerdere vergadering ----  
wordt tevens een nieuwe begroting opgesteld ----  
voor het aangevallen en het komende jaar. -----
3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dik- ----  
wijls de administrateur of de voorzitter -----  
zulks nodig achten, alsmede indien tenminste ----



- vijf eigenaars onder nauwkeurige schriftelijke --  
opgave van de te behandelen punten zulks -----  
verzoeken aan de administrateur. -----
4. Indien een door eigenaars verlangde vergadering  
niet door de administrateur wordt bijeengeroepen --  
op een zodanige termijn, dat de verlangde ver- --  
gadering binnen een maand na binnenkomen van ----  
het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers---  
bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen ---  
met inachtneming van dit reglement. -----
5. Door de vergadering wordt uit de eigenaars -----  
of hun echtgenoten een voorzitter en een plaats--  
vervangend voorzitter benoemd en zodanige -----  
andere functionarissen als de vergadering -----  
wenselijk acht. -----  
De voorzitter en de plaatsvervangend voorzitter -  
worden voor onbepaalde tijd benoemd met dien ----  
verstande, dat zij als zodanig van rechtswege ---  
defungeren, zodra zij ophouden eigenaars te ----  
zijn. Zij kunnen te allen tijde door de verga- --  
dering worden ontslagen. -----
6. De voorzitter, casu quo de plaatsvervangend-----  
voorzitter, is belast met de leiding van de -----  
vergaderingen; bij hun afwezigheid voorziet ----  
de vergadering zelf in haar leiding. -----  
De oproeping ter vergadering vindt plaats -----  
met een termijn van tenminste veertien vrije----  
dagen en wordt verzonden naar de werkelijke ----  
of, in overeenstemming met artikel 15-----  
Burgerlijk Wetboek, gekozen woonplaats van de ---  
eigenaars; zij bevat de opgave van de punten ----  
der agenda, alsmede de plaats van de vergadering.  
De eigenaars worden tijdens hun verblijf -----  
in de bungalows geacht daarin woonplaats te ----  
hebben gekozen. Zodra een bungalow bewoond is ---  
wordt een eigenaar geacht daarin te verblijven, -  
tenzij overeenkomstig het reglement een ver- ----  
huring heeft plaatsgehad. Indien een oproeping --  
is verzonden aan een woonplaats in dit lid-----  
bedoeld, kan de geldigheid van de oproeping ----  
niet worden betwist indien deze niet of niet ----  
tijdig is ontvangen. -----
7. De plaatsvervangend voorzitter treedt op ingeval  
van ontstentenis of belet van de voorzitter. ----
8. De aanwezigheid ter vergadering blijkt uit de ---  
voor de aanvang van de vergadering ondertekende  
presentielijst. -----

Artikel 33. -----

1. Stemgerechtigd zijn de eigenaars, onverminderd --  
het bepaalde in artikel 875 q lid 3 van -----

Utrecht

-25-

4062  
32 96  
Mr. M. C. Broekhuizen  
hypotheekbewaarder

...duitsche... vervolgblad

- het Burgerlijk Wetboek. -----
2. Zolang een opvolgend eigenaar niet heeft vol- ---  
daan, aan het bepaalde in artikel 875 p Burger- ---  
lijk Wetboek, heeft hij niet het recht zijn stem- ---  
recht uit te oefenen, noch het recht vergaderin- ---  
gen bij te wonen. -----
  3. Geldige stemmen kunnen ook worden uitgebracht ---  
door de eigenaren aan wie door het te nemen -----  
besluit enig recht zou worden toegekend of die ---  
door het te nemen besluit van enige verplich- ---  
ting zouden worden ontslagen. -----
  4. Het maximum aantal stemmen in de vergadering ---  
bedraagt eenhonderd twee -----  
In de vergadering van eigenaren wordt voor -----  
elk appartementsrecht één stem uitgebracht. ----

Artikel 34. -----

1. Indien een appartementsrecht aan meer personen ---  
toekomt, zullen deze hun rechten in de verga- ---  
dering slechts kunnen uitoefenen door middel ---  
van één hunner of van een derde daartoe schrif- ---  
telijk aangewezen. -----
2. Indien zij over hun vertegenwoordiging ter -----  
vergadering niet tot overeenstemming kunnen -----  
komen, is de meest gerede hunner bevoegd de -----  
Kantonrechter te Utrecht te verzoeken een derde ---  
aan te wijzen als vertegenwoordiger. -----

Artikel 35. -----

Ieder der eigenaars is bevoegd, hetzij in persoon,  
hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde, -----  
de vergadering bij te wonen, daarin het woord te ---  
voeren en het stemrecht uit te oefenen. -----

Artikel 36. -----

1. Alle besluiten, waarvoor in dit reglement -----  
of krachtens de wet geen afwijkende regeling ---  
is voorgeschreven, worden genomen met een -----  
volstreckte meerderheid der uitgebrachte -----  
stemmen. -----
2. Bij staking van stemmen over zaken wordt het ---  
voorstel geacht te zijn verworpen. Indien -----  
bij stemming over personen geen hunner de vol ---  
streckte meerderheid der uitgebrachte stemmen ---  
verkrijgt, wordt herstemd tussen de twee per- ---  
sonen, die de meeste stemmen op zich verenigd ---  
hebben. -----  
Indien meer dan twee personen in dit geval -----  
verkeren en een gelijk aantal stemmen -----  
hebben verkregen, wordt door loting uitgemaakt ---  
welke twee van hen voor herstemming in aanmer- ---  
king komen. -----  
Indien het grootste aantal stemmen slechts -----



door een persoon is verkregen, zal worden her- --  
stemd tussen die persoon en een persoon, die ----  
een aantal stemmen verkregen heeft, hetwelk het -  
dichtst het grootste aantal stemmen nabijkomt ---  
en indien meer personen in dit laatste geval ----  
verkeren, zal door het lot worden beslist, -----  
wie van hen voor herstemming in aanmerking -----  
komt. Bij deze tweede stemming is alsdan gekozen  
hij, die de meeste stemmen op zich verenigd ----  
heeft, terwijl ingeval bij deze tweede stemming--  
de stemmen staken, het lot beslist. -----  
Blanco stemmen zijn van onwaarde. Stemmen -----  
bij acclamatie is toegestaan. -----

3. Met een besluit van de vergadering staat gelijk -  
een voorstel, waarmede alle eigenaars schrifte- -  
lijk hun instemming hebben betuigd. -----

4. In een vergadering, waarin minder dan de helft --  
van het maximum aantal stemmen kan worden -----  
uitgebracht, kan geen geldig besluit worden ----  
genomen. -----

In dat geval zal een nieuwe vergadering worden --  
uitgeschreven, te houden niet vroeger dan vier --  
en niet later dan acht weken na de eerste. -----

In de oproeping tot deze vergadering zal mede- --  
deling worden gedaan, dat de komende vergade- ---  
ring een tweede vergadering is, als bedoeld in --  
dit artikel. In deze vergadering zal over de ----  
aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden  
genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter ----  
vergadering kan worden uitgebracht. -----

Artikel 37. -----

1. De vergadering beslist over het beheer en -----  
bestuur van het gemeenschappelijke gedeelte-----  
en voorzieningen, voorzover de beslissing -----  
hierover niet aan de administrateur is opge-----  
dragen. -----

2. De beslissing over het onderhoud van het -----  
gemeenschappelijke gedeelte en voorzieningen ----  
berust bij de administrateur. Deze kan echter ---  
geen onderhoudswerkzaamheden opdragen, die een --  
bedrag van vijfduizend gulden (f 5.000,--), ----  
casu quo een jaarlijks door de vergadering vast-  
te stellen bedrag te boven gaan, indien hij ----  
daartoe niet vooraf door de vergadering is -----  
gemachtigd. -----

3. Ieder der eigenaars of gebruikers is verplicht --  
zijn medewerking te verlenen aan de uitvoering--  
van de besluiten der vergadering, voorzover dit -  
redelijkerwijs van hem verlangd kan worden. ----  
Lijdt hij als gevolg hiervan schade, dan wordt --

- deze hem door de vereniging vergoed. -----
4. Besluiten door de vergadering tot het doen -----  
van uitgaven, die een bedrag van vijfduizend ----  
gulden (f 5.000,--) te boven gaan, kunnen slechts  
worden genomen met een meerderheid van tenminste  
drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen,  
waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of ----  
vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde ---  
van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. ---  
In een vergadering waarin minder dan twee/derde -  
van het in de vorige zin bedoelde maximum aan- --  
tal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen ----  
geldig besluit worden genomen. In dat geval ----  
zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven -  
te houden niet vroeger dan vier en niet later ---  
dan acht weken na de eerste. -----
- In de oproeping tot deze vergadering zal mede --  
deling worden gedaan, dat de komende vergadering--  
een tweede vergadering is als bedoeld in dit ---  
artikel. In deze vergadering zal over de aan- ---  
hangige onderwerpen een besluit kunnen worden ---  
genomen, ongeacht het aantal stemmen, dat ter ---  
vergadering kan worden uitgebracht, mits met ----  
een meerderheid van tenminste twee/derde van ----  
de uitgebrachte stemmen.-----
5. Het in het vorige lid bepaalde geldt niet voor --  
uitgaven met betrekking tot posten, die door --+  
de vergadering overeenkomstig artikel 18 lid 1 --  
en artikel 32 lid 2 op de jaarlijkse begroting --  
zijn geplaatst voorzover deze posten met niet ---  
meer dan tien procent (10%) overschreven worden,  
of van uitgaven waarvoor een speciale reserve ---  
is gevormd. -----
6. Indien door de vergadering overeenkomstig het ---  
in het vierde lid bepaalde tot het doen van een -  
uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra ---  
voorschotbijdrage bepaald, welke door de admini-  
strateur te dier zake van de eigenaars kan-----  
worden gevorderd. De uitvoering van zodanige----  
besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor --  
de uitvoering benodigde gelden in de kas van----  
de vereniging gereserveerd zijn. -----
7. Het in lid 4 en het vorige lid bepaalde geldt ---  
eveneens voor besluiten tot het aanbrengen -----  
van nieuwe installaties tot het wegbreken -----  
van bestaande installaties, voorzover deze niet--  
als een uitvloeisel van het normale beheer ----  
zijn te beschouwen. -----

Artikel 38. -----

1. Tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit ----



regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien, met uitzondering van de contracten die betrekking hebben op het normale beheer, kan slechts door de vergadering worden besloten, voorzover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt.

2. Van deze bepaling kan zelfs niet met algemene stemmen worden afgeweken.

Artikel 39.

1. Van het behandelde in de vergaderingen worden, tenzij hiervan een notarieel proces-verbaal wordt opgemaakt, onderhandse notulen gehouden, welke moeten worden ondertekend door de voorzitter en de administrateur.
2. Artikel 46 Wetboek van Koophandel is te dezen van overeenkomstige toepassing.
3. Iedere eigenaar kan te allen tijde inzage van de notulen verlangen, en daarvan een afschrift of een uittreksel verkrijgen.

III. Het bestuur van de vereniging.

Artikel 40.

1. Het bestuur van de vereniging berust bij een administrateur, die benoemd wordt door de vergadering. De vergadering zal ook een plaatsvervangend administrateur kunnen benoemen. De benoeming geschiedt voor onbepaalde tijd.
2. Een administrateur kan te allen tijde worden ontslagen, al of niet met inachtneming van een termijn. De vergadering kan aan de administrateur en/of aan de plaatsvervangend administrateur een beloning toekennen.
3. De administrateur vertegenwoordigt de vereniging in en buiten rechte en hij beheert de middelen van de vereniging en draagt zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering, onverminderd het bepaalde in artikel 31.
4. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen, alsmede voor het aangaan van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een bedrag van eenduizend gulden (f 1.000,--) te boven gaande. Hij behoeft geen machtigingen om weer te voeren in kort geding.
5. Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder

van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien --  
verstande, dat hij voor het aangaan van verbin- --  
tenissen een belang van een bedrag van vijf- ----  
duizend gulden (f 5.000,--) casu quo een jaar- --  
lijks door de vergadering vast te stellen -----  
bedrag te boven gaande, de machtiging nodig ----  
heeft van de voorzitter van de vergadering en ---  
voor het aangaan van verbintenissen een belang --  
van een bedrag van tienduizend gulden (f 10.000,-;  
casu quo een jaarlijks door de vergadering vast -  
te stellen bedrag te boven gaan - de machtiging -  
van de vergadering. -----

6. De administrateur is verplicht aan iedere -----  
eigenaar alle inlichtingen te verstrekken, -----  
betreffende de administratie van het gemeen- ----  
schappelijk gedeelte en de voorzieningen en -----  
het beheer van de fondsen, welke die eigenaar ---  
mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage ---  
te verstrekken van alle op die administratie ----  
en dat beheer betrekking hebbende boeken, -----  
registers en bescheiden; hij houdt de eigenaars -  
op de hoogte van zijn woonplaats en telefoon- ---  
nummer. -----
7. Voor de eerste maal wordt in afwijking van het --  
vorenstaande tot administrateur benoemd: -----  
mevrouw Ilonka Anita van Schaik, geboren op acht-  
tien juli negentienhonderd drie en vijftig, wonen-  
de te Hollandsche Rading (Gemeente Maartensdijk) -

Artikel 41. -----

De administrateur legt een register aan van -----  
eigenaars en gebruikers. -----

Na kennisgeving als bedoeld in de artikelen -----  
875p lid 2 en 875 q lid 4 van het Burgerlijk -----  
Wetboek, wordt het register door hem bijgewerkt. ---

Artikel 42. -----

De administrateur is verplicht de kasmiddelen -----  
van de vereniging te plaatsen op een giro- of -----  
bankrekening ten name van de vereniging. -----

Voor de tenuitvoerlegging van deze akte wordt -----  
woonplaats gekozen ten kantore van de notaris, ----  
bewaarder van deze minuut. -----

De comparant is mij, notaris, bekend. -----

WAARVAN AKTE in minuut is verleden te Utrecht ----  
ten tijde als in het hoofd dezer akte vermeld. ----

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte ----  
aan de verschenen persoon, heeft deze verklaard ----  
van de inhoud van deze akte te hebben kennis- ----  
genomen en op volledige voorlezing daarvan geen ----  
prijs te stellen. -----

Vervolgens is deze akte onmiddellijk na de -----



beperkte voorlezing door de comparant en mij, -----  
notaris, ondertekend. -----  
(getekend) G.P.C. van Schaik, A. de Gier. -----

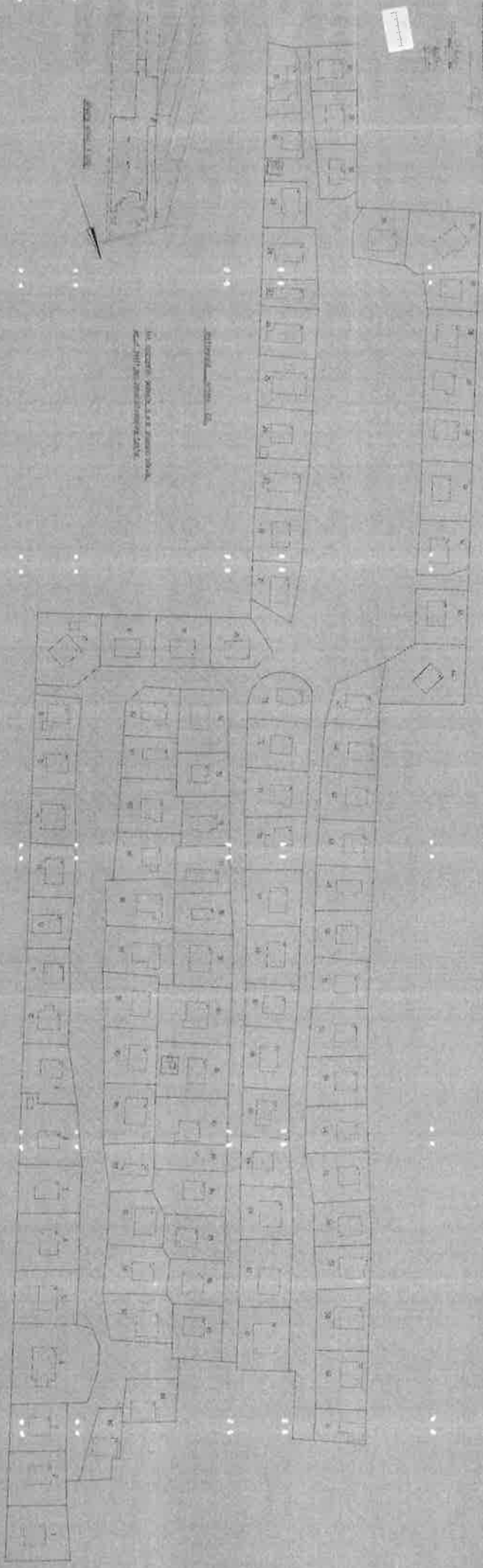
UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT  
w.g. A. de Gier

Ondergetekende: Anthonie de Gier, notaris ter  
standplaats Utrecht, wonende te Maarn, verklaart  
dat vorenstaand stuk eensluidend is met het  
ter overschrijving aangeboden afschrift.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Anthonie de Gier', with a long horizontal stroke extending to the right and a vertical line crossing it near the end.







100

Architectural drawing  
Scale: 1/8" = 1'-0"  
Date: 10/10/1964

IN THE CITY OF NEW YORK  
COUNTY OF NEW YORK  
I, the undersigned, being duly sworn, depose and say that the above is a true and correct copy of the original drawing of the above described building, as the same appears on the files of the Department of Buildings of the City of New York.

Witness my hand and seal this 10th day of October, 1964.



## BIJLAGE 2



# Huishoudelijk Reglement

## Vereniging van Eigenaars Bungalowpark de Egelshoek I

Preambule	4
<b>Begripsbepalingen</b>	<b>4</b>
<b>A. De functies / Het bestuur / de commissies</b>	<b>5</b>
Artikel 1 - De functies	5
Lid 1.	5
Lid 2.	5
Lid 3.	5
Lid 4.	5
Lid 5.	5
Artikel 2 - De Administrateur	5
Lid 1.	5
Lid 2.	5
Lid 3.	5
Lid 4.	5
Artikel 3 - De commissies	5
Lid 1.	5
Lid 2.	6
Lid 3.	6
Lid 4.	6
Lid 5.	6
Lid 6. De Kascontrolecommissie	6
Lid 7.	6
Lid 8. De beheercommissie	6
Lid 9: De bouwcommissie	7
Lid 10.	7
Lid 11.	7
Lid 12	7
Lid 13: De Groencommissie	7
Lid 14.	7
Lid 15: De Postcommissie	7
Artikel 4 - Algemene Ledenvergadering	7
Lid 1.	7
Lid 2.	8
Lid 3	8
<b>B. Huishoudelijke Regels</b>	<b>9</b>
Artikel 5 - Algemene Regels	9
Lid 1.	9
Lid 2.	9
Lid 3.	9
Lid 4.	9
Lid 5.	9
Lid 6.	9
Lid 7.	10
Lid 8.	10
Lid 9.	10

Lid 10.	10
Lid 11.	10
Lid 12.	10
Lid 13.	10
Artikel 6 - Parkregels	10
Lid 1.	10
Lid 2.	11
Lid 3.	11
Lid 4.	11
Lid 5.	11
Lid 6.	11
Lid 7.	11
Lid 8.	11
Lid 9.	11
Lid 10.	12
Lid 11.	12
Artikel 7 - Verkeersregels	12
Lid 1.	12
Lid 2.	12
Lid 3.	12
Lid 4.	12
Lid 5.	12
Lid 6.	12
Lid 7.	13
Lid 8.	13
Lid 9.	13
Lid 10.	13
Lid 11.	14
Artikel 8 - Permanent wonen	14
Lid 1.	14
Artikel 9 - Het in gebruik geven van het appartement	14
Lid 1.	14
Lid 2.	14
Lid 3.	14
Artikel 10 - Sancties	15
Lid 1.	15
Lid 2.	15
Artikel 11 - Wijziging Huishoudelijk Reglement	15
<b>Jaarlijks door de vergadering te herziene bedragen</b>	<b>16</b>
Splitsingsreglement - relevante artikelen	16
Artikel 18, lid 4, 5	16
Artikel 27, lid 1, 2	16
Artikel 37, lid 2, 4	16
Artikel 40, lid 4	17
Artikel 40, lid 5	17
Meest recente herzieningen	18





## Preambule

Dit reglement is op de Algemene Ledenvergadering gehouden op 27 mei 2017 opnieuw vastgesteld; een en ander conform het gestelde in artikel 28 van de splitsingsakte. De rechten en plichten van de vaste recreanten van Bungalowpark de Egelshoek zijn vastgelegd bij notariële akte, de zogenaamde "splitsingsakte", die behalve bepalingen van eigendom en overdracht daarvan, een regelgeving bevat, waaraan de eigenaars zich door het aanvaarden van hun eigendom, hebben verbonden.

Teneinde de goede gang van zaken op het park te waarborgen, zijn aanvullende huishoudelijke regels nodig, die in het hier volgend Huishoudelijk Reglement zijn vastgelegd. Daar niet een ieder van de inhoud van de splitsingsakte geheel op de hoogte is en teneinde verwijzing en verwarring te voorkomen, is een aantal artikelen uit genoemde akte, die van huishoudelijke aard zijn, opgenomen in dit huishoudelijk reglement.

Indien in dit reglement sprake is van een verzoek, gedaan door een lid of een groep van leden, en daarover wordt een beslissing genomen door de administrateur, dan is tegen een eventueel afwijzende beschikking steeds beroep op de Algemene Ledenvergadering mogelijk.

## Begripsbepalingen

**Splitsingsakte** - akte verleden 12 juni 1980 ten overstaan van Anthonie de Gier notaris ter standplaats Utrecht en betrekking hebbende op de splitsing van de eigendom van het bungalowpark, gelegen te Hollandsche Rading, gemeente De Bilt aan en nabij de Graaf Floris V weg, kadastraal bekend gemeente Maartensdijk Sectie K nr. 1043, groot 3 ha 44 a en 20 ca.

**(B)ALV** - (buitengewone) Algemene Ledenvergadering

**Het beheer en bestuur** - over de gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen wordt gevoerd door de Vereniging (art. 8 en 29.3 Splitsingsakte) met de uiteindelijke beslissing door "de vergadering" (art. 37.1 Splitsingsakte). In dit Huishoudelijk Reglement wordt deze de Algemene Leden Vergadering (ALV) genoemd.

**Het bestuur van de VvE** - wordt conform artikel 40 Splitsingsakte, gevormd door de administrateur.

**VvE-terrein** - het eigendom, zoals beschreven in de splitsingsakte

**Terrein E0 (voorterrein) en E2/E3** - terrein niet behorend tot het VvE-terrein maar wel behorend tot het bungalowpark.

**Commissies** - een groep personen die in het verenigingsbelang taken uitvoert in opdracht van de Algemene Ledenvergadering e/o administrateur.

**VvE-lid** - eigenaar van een bungalow/chalet op een kavel inclusief het eigendom van het appartementsrecht op Egelshoek 1.

**Pachter** - eigenaar van een bungalow/chalet op een kavel zonder het eigendom van het appartementsrecht op Egelshoek 1

## **A. De functies / Het bestuur / de commissies**

### **Artikel 1 - De functies**

#### **Lid 1.**

De Vereniging kent de volgende functies:

1. De administrateur. Deze vormt het bestuur van de vereniging.
2. De voorzitter. Deze leidt de (B)ALV's.
3. Daarnaast kan de vergadering een plaatsvervangend administrateur en plaatsvervangend voorzitter benoemen. Allen worden voor onbepaalde tijd door de ALV benoemd.

#### **Lid 2.**

De kandidaat voor een functie wordt door de ALV benoemd.

#### **Lid 3.**

Elke 3 jaar wordt een evaluatie van de voorzitter en de administrateur op de ALV geagendeerd.

#### **Lid 4.**

De ALV kan in overleg met de administrateur besluiten om de administrateur te ondersteunen door een beheerder op algemeen, technisch of financieel vlak.

#### **Lid 5.**

De administrateur is bevoegd in de vergaderingen zich te doen vergezellen van een (technisch) adviseur.

### **Artikel 2 - De Administrateur**

#### **Lid 1.**

De administrateur is belast met de dagelijkse leiding van de vereniging, daaronder begrepen de door de administrateur gedelegeerde taken aan derden.

#### **Lid 2.**

De administrateur is bevoegd namens de vereniging op te treden.

#### **Lid 3.**

De administrateur houdt toezicht op de dagelijkse gang van zaken in het park.

#### **Lid 4.**

De administrateur legt op de jaarlijkse algemene ledenvergadering tegenover haar leden verantwoording af van de hem opgedragen taak en van het door hem gevoerde beleid.

### **Artikel 3 - De commissies**

#### **Lid 1.**

De ALV kan besluiten commissies in te stellen met een door haar opgestelde opdracht om:



- specifieke onderwerpen te onderzoeken zoals nieuwe investeringen;
- beheers- en onderhoudstaken uit te voeren: zoals een beheercommissie, een groencommissie en een bouwcommissie;
- de administrateur te adviseren en te ondersteunen, zoals bij de voorbereiding van beleid, bij de uitvoering van sanctiebeleid.

#### **Lid 2.**

Commissies vergroten de betrokkenheid van de leden en de pachters bij de vereniging. Deze worden belast met het namens de ALV uitvoeren van een opdracht.

De Ledenvergadering heeft de volgende 'vaste' commissies ingesteld.

1. De kascontrolecommissie. Dit is voor verenigingen een verplichte commissie.
2. Beheercommissie
3. Bouwcommissie
4. Groencommissie
5. Postcommissie

#### **Lid 3.**

De commissies worden samengesteld uit de VvE-leden, een vertegenwoordiger van Egelshoek park BV en bij voorkeur aangevuld met een pachter.

#### **Lid 4.**

De commissies doen op de ALV verslag van haar activiteiten.

#### **Lid 5.**

Commissieleden, die geen eigenaar en/of pachter meer zijn, treden direct af. De vereniging zal op de eerstkomende ledenvergadering zo nodig een nieuw lid benoemen.

#### **Lid 6. De Kascontrolecommissie**

De ALV benoemt uit haar midden een kascontrolecommissie bestaande uit tenminste twee personen, die géén (plaatsvervangend) voorzitter of (plaatsvervangend) administrateur mogen zijn.

#### **Lid 7.**

De kascontrolecommissie controleert de jaarstukken en de boekhouding. Hiertoe stelt zij eenmaal per jaar een schriftelijk verslag op, dat uiterlijk één week voor de datum, waarop de algemene jaarlijkse ledenvergadering wordt gehouden, aan de voorzitter van de vereniging ter hand wordt gesteld.

#### **Lid 8. De beheercommissie**

De beheercommissie heeft als taak het adviseren en zo nodig het ondersteunen van de administrateur.

1. het organiseren en/of uitvoeren van klein onderhoud;
2. het adviseren van groot onderhoud ter voorbereiding van een ALV-besluit;
3. het adviseren bij zaken betreffende de vereniging en haar leden zoals sancties.

#### **Lid 9: De bouwcommissie**

De ALV heeft een bouwcommissie ingesteld. Deze commissie adviseert de administrateur bij de aanvragen voor ver(nieuw)bouw en overige wijzigingen zoals omschreven in art 5 lid 13.

#### **Lid 10.**

De bouwcommissie beoordeelt de aanvragen volgens het reglement, dat de ALV heeft vastgesteld. Dit reglement is onderdeel van dit huishoudelijk reglement.

#### **Lid 11.**

De bouwcommissie rapporteert jaarlijks op de Algemene Ledenvergadering welke ver(nieuw)bouwaanvragen zijn ingediend en/of uitgevoerd.

#### **Lid 12**

Wijzigingen in het bouwreglement. kunnen alleen bij besluit van de ALV worden doorgevoerd.

#### **Lid 13: De Groencommissie**

De VvE en de individuele leden zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het in standhouden en het onderhouden van de aanwezige bomen. Hiervoor heeft de ALV een bomenonderhoudsplan opgesteld. Dit bomenonderhoudsplan is onderdeel van dit huishoudelijk reglement. In dit plan is onder andere geregeld

1. De 5 jaarlijkse visuele inspectie (VTA);
2. Het planmatig onderhoud;
3. Het onvoorzien onderhoud bij calamiteiten;
4. Het onderhoud ten behoeve van individuele leden.

#### **Lid 14.**

Om uitvoering aan het bomenonderhoudsplan te kunnen geven heeft de ALV besloten een bomenfonds in te stellen. Jaarlijks wordt er een bedrag begroot, dat in het fonds wordt gestort tot het door de ALV vastgestelde streefbedrag is bereikt.

De administrateur is gemachtigd om over de gelden uit dit fonds voor het door de vergadering vastgestelde planmatig onderhoud en voor het onvoorzien noodzakelijk onderhoud te beschikken.

#### **Lid 15: De Postcommissie**

Deze commissie verspreidt dagelijks samen met de receptie de verzamelpost over de postkast in de hal van de receptie

### **Artikel 4 - Algemene Ledenvergadering**

#### **Lid 1.**

Binnen 5 maanden na afloop van het boekjaar wordt de algemene jaarlijkse ledenvergadering gehouden. De uitnodiging voor de jaarlijkse Algemene ledenvergadering moet tenminste 14 vrije dagen tevoren worden toegestuurd. Concreet betekent dat 16 dagen: t.w. 14 dagen + dag van uitnodiging + de dag van de vergadering.

**Lid 2.**

De uitnodiging gaat vergezeld van een agenda, waarin tenminste de volgende punten dienen te zijn opgenomen:

1. Notulen voorgaande algemene jaarlijkse ledenvergadering.
2. Ingekomen stukken en mededelingen.
3. Jaarverslag van de voorzitter.
4. Jaarverslag van de administrateur.
5. Verslag kascontrolecommissie.
6. Vaststelling definitieve jaarbijdrage.
7. Begroting voor het aangevallen en komende boekjaar met voorstel tot vaststelling van de voorlopige jaarbijdrage.
8. Commissieverslagen
9. Benoeming nieuwe kascontrolecommissie.
10. Rondvraag.

**Lid 3**

VvE-leden mogen zich laten bijstaan door een buitenstaander van keuze, bijvoorbeeld een partner, een familielid, een deskundige.



## **B. Huishoudelijke Regels**

### **Artikel 5 - Algemene Regels**

#### **Lid 1.**

Tot gemeenschappelijke gedeelten van het VvE-terrein worden gerekend:

- de wegen;
- het speelveld met de toestellen;
- de zwembijver en de zuiverings-/pompinstallatie;
- de voorzieningen, waaronder valt te verstaan al wat op en/of in de gemeenschappelijke gronden is of zal worden aangebracht, zoals beplantingen, afrasteringen, waterpompen en waterleidingen, rioolnet, elektriciteitskasten en -leidingen, cai, lantaarnpalen en gasnet;
- eventueel andere nog aan te leggen voorzieningen.

#### **Lid 2.**

De vereniging voert het beheer over de gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen voor zover zij daar eigenaar van is.

Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen, ook voor zover de ze zich in of op zijn appartement bevinden.

#### **Lid 3.**

Indien er twijfel bestaat of een zaak tot de gemeenschappelijke gedeelten of voorzieningen behoort, wordt hierover beslist door de ALV.

#### **Lid 4.**

Iedere eigenaar of gebruiker is te allen tijde bevoegd tot het nemen van maatregelen, die strekken tot het afwenden van een voor de gemeenschappelijke gedeelten of voorzieningen onmiddellijk dreigend gevaar; hij is verplicht dan de administrateur onmiddellijk te waarschuwen

#### **Lid 5.**

Indien voor het verrichten van een handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten of voorzieningen de toegang tot of het gebruik van een appartement noodzakelijk is, dan is de betreffende eigenaar verplicht hiertoe zijn toestemming te geven. Eventuele schade, die hieruit voortvloeit, wordt door de vereniging vergoed.

#### **Lid 6.**

Voor zover in of onder een appartement, bestaande uit bungalow of chalet en de daartoe behorende grond, leidingen van water, riolering, elektriciteit, telefoon en eventuele andere nog aan te leggen technische voorzieningen zijn of worden aangebracht, ten behoeve van zijn eigen of een ander appartement of het gemeenschappelijk gedeelte, is de eigenaar van eerstgenoemd appartement verplicht deze leidingen te gedogen, in stand te laten en de nodige zorgvuldigheid in acht te nemen.

Indien er sprake is van nieuw aan te leggen technische voorzieningen, zoals hierboven bedoeld, dan zal vooraf overleg met de betrokken eigenaar plaatsvinden.

**Lid 7.**

In het geval, dat in of op een appartement belangrijke schade is ontstaan of dreigt te ontstaan, of gevaar dreigt voor ernstige hinder van de andere eigenaars of gebruikers, dient de eigenaar of de gebruiker de administrateur hiervan onverwijld in kennis te stellen.

**Lid 8.**

Iedere eigenaar of gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn appartement, mits hij bij de uitoefening van dat recht de reglementen in acht neemt en mits hij aan andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt.

**Lid 9.**

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich waardig te gedragen, met inachtneming van de regels van moraal en burgerlijk fatsoen.

Zij zijn voorts verplicht zich te houden aan de plaatselijke politie- en andere overheidsverordeningen, onder andere de verordening op het verblijf in recreatiebungalows en de bepalingen, gesteld bij het afgeven van de vergunning tot de bouw van de op het terrein te stichten opstallen.

Aanwijzingen door het hoofd van de politie te De Bilt en/of andere ambtenaren van de nationale politie, gegeven in het belang van de openbare orde, de veiligheid, zedelijkheid en gezondheid, dienen strikt te worden opgevolgd.

**Lid 10.**

Het is verboden op of in de appartementen reclame te maken; ook is het niet toegestaan tourcaravans en tenten te plaatsen

**Lid 11.**

Iedere op of aanbouw en beplanting aan of in de gemeenschappelijke gedeelten en het aanbrengen daarop of daarin van welke andere voorwerpen ook is zonder toestemming van de Algemene Ledenvergadering verboden.

Een door de Algemene Ledenvergadering verleende toestemming kan - tenzij anders is bepaald - worden ingetrokken.

**Lid 12.**

Op of aan de appartementen mogen geen (schotel)antennes voor telecommunicatie worden aangebracht, omdat er kabeltelevisie op het park is aangelegd en omdat het door de technologische ontwikkelingen niet meer noodzakelijk is dat (schotel)antennes voor een goede ontvangst geplaatst worden.

Vervanging van bestaande (schotel)antennes is ook niet meer toegestaan.

**Lid 13.**

Voor verbouwingen en /of uitbreidingen van de appartementen, alsmede het aanbrengen van aanbouwsels of luifels, het bouwen van barbecues en andere semi-permanente bouwsels, zoals speeltoestellen, schuttingen, afrasteringen, hekwerken en windschermen en alle aan de buitenzijde zichtbare veranderingen aan de appartementen, waaronder het wijzigen van de kleurenschema's van de buitengevels en daarin aanwezige deuren en kozijnen, zijn uitsluitend toegestaan met toestemming van de ledenvergadering (zie art 3, lid 9 en 10)

## **Artikel 6 - Parkregels**

**Lid 1.**

Iedere eigenaar of gebruiker is verplicht zijn gehele appartement behoorlijk te onderhouden en in stand te houden.

Op uiterlijk 1 mei van ieder jaar dienen de tuinen weer ordelijk gemaakt te zijn. Ook de bomen, heesters en andere beplanting moet regelmatig worden onderhouden en tijdig worden geknipt en/of gesnoeid

**Lid 2.**

Wanneer een bij een appartement behorend terrein en de daarop gelegen voorzieningen en beplantingen in de ruimste zin des woords, niet behoorlijk worden onderhouden door de eigenaar of gebruiker, die daartoe verplicht is volgens het bepaalde in dit reglement, dan is de ALV zelfstandig bevoegd het onderhoud op kosten van de betreffende eigenaar of gebruiker te doen verrichten en deze kosten op deze eigenaar of gebruiker te verhalen.

**Lid 3.**

Het is niet toegestaan een composthoop te plaatsen op het appartement of bomen te rooien zonder toestemming van de administrateur, respectievelijk de gemeente De Bilt. Het snoeien en/of verwijderen van overhangende takken van bomen, die tekort op de rooilijn staan, is niet toegestaan, tenzij in onderlinge overeenstemming met de betrokken buurman en in overleg met de administrateur (zie art. 3 lid 13 HHR).

**Lid 4.**

Op de paden van het park en de overige gemeenschappelijke gedeelten is het niet toegestaan te voetballen of op voor de eigenaars en/of gebruikers hinderlijke wijze te spelen, uitgezonderd op het daarvoor bestemde speelveld.

**Lid 5.**

Huisdieren moeten buiten het eigen appartement op de paden en overige gemeenschappelijke gedeelten zijn aangelijnd; zij dienen buiten het park te worden uitgelaten. Uitwerpselen binnen het park moeten door de eigenaar van het dier onmiddellijk worden verwijderd.

Huisdieren mogen nimmer last veroorzaken aan parkbewoners.

**Lid 6.**

Het ophangen van was- en beddengoed in het zicht van omwonenden dient zoveel mogelijk te worden vermeden.

**Lid 7.**

De eigenaars en gebruikers dienen zich te onthouden van luidruchtigheid; het voortbrengen van muziek en storende geluiden tussen elf uur 's avonds en zeven uur 's morgens is verboden.

**Lid 8.**

De afvalverwerking wordt verzorgd, door Egelshoek Park BV. Zij stelt de richtlijnen op hoe het afval, t.w. het huis- en tuinafval, het grof afval, het ijzer afval en het chemisch afval, kan en moet worden aangeleverd.

**Lid 9.**



De brandweer adviseert een op het lichtnet aangesloten rookmelder en een blusdeken in de bungalow en altijd een op de buitenkraan aangesloten tuinslang onder handbereik te hebben. Het aanleggen van kampvuren is niet toegestaan. Het gebruik van een houtskoolbarbecue of een vuurkorf is toegestaan, mits de overlast voor de omwonenden tot een minimum beperkt blijft (wind / rook) in lijn met Lid 10.

**Lid 10.**

Het gebruik van houtkachels, allesbranders en openhaarden

1. Deze verwarmingsvormen zijn alleen toegestaan als recreatieve sfeerverwarming.
2. Gebruik ervan is alleen toegestaan bij droog weer (geen regen/mist), zodat de rook niet laag bij de grond komt en blijft of zal neerslaan, en tot uiterlijk 23.00 uur.
3. Reeds bestaande kachels die als hoofdverwarming dienen, kunnen gehandhaafd blijven mits deze een CO-uitstoot van maximaal 0,16% en de stofuitstoot maximaal 75 gr per m<sup>3</sup> rookgas.
4. Voor het stoken mogen alleen materialen gebruikt worden die aangemerkt kunnen worden als verantwoord stoken.
5. Bij overlast kan er door of namens de administrateur direct een stookverbod worden opgelegd.
6. Indien de wettelijke normen strenger zijn dan de voormelde normen, zijn die wettelijke normen van toepassing.

**Lid 11.**

Indien een lid meent, dat een ander lid of gebruiker de reglementen niet nakomt, dient zo mogelijk eerst onderling overleg plaats te vinden, voordat de mening van het administrateur wordt gevraagd.

## **Artikel 7 - Verkeersregels**

**Lid 1.**

In het bungalowpark "De Egelshoek" gelden de bepalingen van het woonerf.

**Lid 2.**

Voetgangers mogen de wegen over de volle breedte gebruiken; het spelen op de weg is toegestaan, met inachtneming van het gestelde in artikel 6 lid 4.

**Lid 3.**

Alle verkeer is gelijkwaardig aan elkaar; er bestaan dus geen voorrangregels voor snelverkeer.

**Lid 4.**

Verkeer van rechts heeft voorrang. De verkeersborden dienen te worden opgevolgd.

**Lid 5.**

Alle verkeer dient zich stapvoets te bewegen, dat wil zeggen maximaal 10 km per uur. (in de eerste versnelling)

**Lid 6.**

Op de paden kunnen obstakels worden aangebracht in de vorm van drempels, beplanting en dergelijke, om de snelheid van het gemotoriseerde verkeer te beperken.

**Lid 7.**

Parkeren van auto's in het park is niet toegestaan, anders dan op de daarvoor aangewezen parkeerterreinen. Alleen het direct laden en lossen is toegestaan bij het eigen appartement en uitsluitend gedurende korte tijd. Door de administrateur kan ontheffing worden verleend:

1. voor een kort-tijdelijke toestemming op een met redenen omkleed verzoek;
2. via een (semi) permanente toestemming op voorwaarde dat de aanvrager:
  1. de (mede) gebruiker van de bungalow is;
  2. in het bezit van een geldig rijbewijs en de hoofdbestuurder van de auto is;
  3. in het bezit is van een gemeentelijke of Europese gehandicaptenparkeerkaart.
3. De toestemming geldt voor maximaal de periode van de geldigheid van de kaart

**Lid 8.**

Bij eventuele verkeersongevallen dient zo mogelijk de schade onderling te worden geregeld. In geen geval is de Vereniging van Eigenaars "c.q." het bestuur aansprakelijk.

**Lid 9.**

Reparaties of onderhoudswerkzaamheden aan auto's in het park zijn niet toegestaan. Hieronder valt ook het wassen van de auto.

**Lid 10.**

Toegang tot het park met de auto.

Het park is afgesloten door een slagboom.

1. Voor het openen van de slagboom kan de administrateur één slagboompas per appartement aan de eigenaar verstrekken tegen betaling van een waarborgsom. Dit bedrag wordt bij inlevering van een onbeschadigde pas terugbetaald;
2. Het pasje is strikt persoonlijk; andere gebruikers van de bungalow / chalet, zoals familie en vrienden, mogen de pas gebruiken;
3. In uitzonderlijke gevallen is het mogelijk tijdelijk tegen betaling van een waarborgsom een tweede pas te verstrekken. Te denken valt aan een vaste medische verzorger bij ernstige ziekte. Het een en ander ter beoordeling van de administrateur;
4. Bij zeer grote verbouwingen of bij nieuwbouw is het mogelijk dat een 'bouwpas' wordt verstrekt. Het een en ander ter beoordeling van de administrateur.
5. Eventuele behandelingskosten kunnen hiervoor in rekening gebracht worden. Deze pas geeft vrij toegang, waardoor meerdere aannemers met hun bedrijfsauto's toegang tot het park hebben met dien verstande dat het bepaalde van art. 7 van kracht blijft;
6. Direct na afloop van tijdelijke periode dient de tweede pas te worden ingeleverd;
7. De eigenaar van de pas blijft te allen tijde verantwoordelijk voor het verkeersgedrag van degenen die de(extra) pas gebruiken of in het geval van een bouwpas voor het verkeersgedrag van degenen die bij de ver(nieuw)bouw betrokken zijn. Hiervoor dient een verklaring met de belangrijkste regels zijn opgenomen, te worden ondertekend;

8. Bij overtredingen kan de administrateur per direct de vrije toegang omzetten dan wel de extra pas blokkeren. Noch de administrateur noch de VvE zijn verantwoordelijk voor de schade die voortvloeit uit deze maatregel.

#### **Lid 11.**

Het transport.

1. Het transport naar de bungalow v.v. van goederen per bestel-/vrachtauto al dan niet met een aanhangwagen tot 3,5 ton wordt aangemerkt als normaal verkeer en gaat via de slagboom over de vastgestelde route. Eventuele gebruikschade aan berm en wegen valt derhalve onder het reguliere onderhoud ten laste van de VvE, tenzij er sprake is van schade veroorzaakt door opzet of nalatigheid;
2. Het transport boven de 3,5 ton of vervoer, dat qua vorm en / of omvang moeilijk bij de bestemming kan komen, wordt aangemerkt als buitengewoon verkeer.
3. Hiervoor dient vooraf toestemming te worden gevraagd aan de administrateur.
4. Bovendien dienen de routing en de in- en uitrijtijden in overleg met receptie bepaald te worden, het e.e.a. ter voorkoming van schade aan de slagboom omdat de detectie van de slagboom mogelijk niet het hele voertuig waarneemt. De slagboom zal dan opengehouden worden tot het voertuig is gepasseerd;
5. De administrateur kan een transport weigeren als verwacht wordt dat het transport te veel schade aan de algemene voorzieningen zal toebrengen. Onder de algemene voorzieningen worden verstaan alle gemeenschappelijke en individuele eigendommen van de Vereniging en haar leden, zoals wegen, berm, kabels en beplanting. Het transport zal dan moeten worden verdeeld over meerdere kleinere transporten;
6. Schade aan de algemene voorzieningen, veroorzaakt door een lid of door derden die voor het lid werkzaamheden verrichten, komen geheel voor rekening van dat lid.

### **Artikel 8 - Permanent wonen**

#### **Lid 1.**

Permanent wonen op het park is niet toegestaan.

### **Artikel 9 - Het in gebruik geven van het appartement**

#### **Lid 1.**

De eigenaar van een appartement is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de uitvoering van alle regels, ook wanneer het; appartement in gebruik is gegeven aan derden.

Teneinde aan dit laatste uitvoering te geven, dienen huurders en gebruikers kennis te nemen van een samenvatting van de voor hen belangrijke bepalingen uit het huishoudelijk reglement; daartoe dient iedere eigenaar, die zijn appartement in gebruik geeft, een schriftelijke samenvatting van het reglement, in een voor de gebruiker begrijpelijke taal, zichtbaar in zijn appartement op te hangen. Dit onverminderd het gestelde in lid 2 en 3 van dit artikel!

#### **Lid 2.**

Indien een eigenaar zijn appartement aan een ander in gebruik wil geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande toestemming van de administrateur, evenals na



ondertekening van een in duplo opgemaakte en gedagtekende verklaring, dat hij alle reglementen, voor zover die op hem betrekking hebben, zal naleven.

**Lid 3.**

Eigenaars dienen minimaal 24 uur van tevoren de administrateur te verwittigen, dat hun appartement in gebruik wordt gegeven aan derden. De eigenaar is verplicht voor het gebruik c.q. in huur geven van het appartement de in lid 2 genoemde toestemming hiervoor te verkrijgen van de administrateur. De administrateur zal deze toestemming alleen kunnen geven indien de gebruiker, c.q. de huurder een in duplo opgemaakte en gedateerde verklaring ondertekent, zoals omschreven in lid 2.

## **Artikel 10 - Sancties**

**Lid 1.**

Indien een eigenaar of gebruiker één der bepalingen of reglementen overtreedt, zal hem/haar een schriftelijke waarschuwing kunnen worden gegeven door de administrateur. Bij geen gevolg geven aan deze waarschuwing kan de ALV besluiten hem/haar een boete op te leggen van maximaal € 5.000,- ineens en een dwangsom van € 250,- per dag, dat de overtreding voortduurt tot een maximum van tezamen € 4.000,-.

**Lid 2.**

Indien een eigenaar na voorafgaande waarschuwing zich niet houdt aan de regels, reglementen en/of bepalingen, of zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag, is de administrateur bevoegd een procedure bij de vereniging in gang te zetten tot ontzegging van het gebruik van het appartement (zie splitsingsakte art. 24)

## **Artikel 11 - Wijziging Huishoudelijk Reglement**

Het Huishoudelijk Reglement kan worden aangevuld of gewijzigd door de ALV met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is dat twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen.

---

Aldus goedgekeurd en vastgesteld door de Algemene Ledenvergadering, gehouden te Hollandsche Rading op 27 mei 2017. Herzieningen vastgesteld door de Algemene Ledenvergadering, gehouden te Hollandsche Rading op 12 september 2020.

Hiermee komen alle voorgaande herzieningen te vervallen.

## Huishoudelijk Reglement - Bijlage

### Jaarlijks door de vergadering te herziene bedragen

#### Spplitsingsreglement - relevante artikelen

##### Artikel 18, lid 4, 5

4. Mocht de exploitatierekening een tekort opleveren en dit niet uit een reserve of op andere wijze bestreden kunnen worden, dan moeten de eigenaren, die naar een breukdeel worden aangeslagen, dit tekort als definitieve bijdragen binnen een maand, na daartoe door de administrateur te zijn aangemaand, aanzuiveren.

5. Indien een eigenaar niet binnen acht dagen na verloop van de in het vorige lid genoemde termijn het door hem verschuldigde aan de administrateur heeft voldaan, is hij daarover rente verschuldigd, vast te stellen door de vergadering van eigenaars, met een minimum van **[1] twee gulden en vijftig cent (f 2,50)** per dag. Artikel 27 is niet van toepassing.

##### Artikel 27, lid 1, 2

1. Bij overtreding van een der bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement, hetzij door een eigenaar, hetzij door een gebruiker, zal de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding.

2. Indien de betrokkene geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan de vergadering hem een dadelijk opeisbare, niet voor matiging vatbare boete opleggen van **[2] vijfduizend gulden (f 5.000,-)** voor elke overtreding en van **[3] tweehonderd vijftig gulden (f 250,-)** per dag dat de overtreding voortduurt, gerekend vanaf de datum van aanbidding van de aangetekende brief, onverminderd de gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. De vergadering is bevoegd het bedrag van de boete regelmatig te herzien, met inachtneming van de waardedaling van het geld.

##### Artikel 37, lid 2, 4

2. De beslissing over het onderhoud van het gemeenschappelijke gedeelte en voorzieningen berust bij de administrateur. Deze kan echter geen onderhoudswerkzaamheden opdragen, die een bedrag van **vijfduizend gulden (f 5.000,-) [4]**, casu quo een jaarlijks door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, indien hij daartoe niet vooraf door de vergadering is gemachtigd.

4. Besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven, die een bedrag van **vijfduizend gulden (f 5.000,-) [5]** te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste drie/vierde van het aantal uitgebrachte stemmen, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of

vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen. In dat geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven te houden niet vroeger dan vier en niet later dan acht weken na de eerste. In de oproeping tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan, dat de komende vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen, ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht, mits met een meerderheid van tenminste twee/derde van de uitgebrachte stemmen.

#### Artikel 40, lid 4

4. Hij behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dadingen alsmede voor het aangaan van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een bedrag van éénuizend gulden (*f* 1.000,-) [6] te boven gaande. Hij behoeft geen machtigingen om verweer te voeren in kort geding.

#### Artikel 40, lid 5

Voorzover in verband met de omstandigheden het nemen van spoedeisende maatregelen, welke uit een normaal beheer kunnen voortvloeien, noodzakelijk is, is de administrateur zonder [machtiging] van de vergadering hiertoe bevoegd, met dien verstande, dat hij voor het aangaan van verbintenissen een belang van een bedrag van vijfduizend gulden (*f* 5.000,-) [7] casu quo een jaarlijks door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande, de machtiging nodig heeft van de voorzitter van de vergadering en voor het aangaan van verbintenissen een belang van een bedrag van tienduizend gulden (*f* 10.000) [8], casu quo een jaarlijks door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, de machtiging van de vergadering.



## Meest recente herzieningen

Nummer	Plaats	Omschrijving	Oorspronkelijk bedrag (1980)	Herzien bedrag	Herziening vastgesteld door
1	Splitsingsreglement Artikel 18, lid 5	Verschuldigde rente bij overschrijding betalingstermijn definitieve bijdrage bij aanzuivering tekort	f 2,50	€ 3,00	ALV 2020
2	Splitsingsreglement Artikel 27, lid 2	Dadelijk opeisbare boete bij overtreding wet of reglementen	f 5.000,00	€ 6.000,00	ALV 2020
3	Splitsingsreglement Artikel 27, lid 2	Dwangsom per dag dat de overtreding voortduurt	f 250,00	€ 300,00	ALV 2020
4	Splitsingsreglement Artikel 37, lid 2	Drempelbedrag voor onderhoudswerkzaamheden waarvoor de administrateur geen machtiging van de vergadering behoeft	f 5.000,00	€ 6.000,00	ALV 2020
5	Splitsingsreglement Artikel 37, lid 4	Drempelbedrag waarvoor een verhoogd quorum en een gekwalificeerde meerderheid is vereist	f 5.000,00	€ 6.000,00	ALV 2020
6	Splitsingsreglement Artikel 40, lid 4	Drempelbedrag voor rechtsvorderingen, dadingen, rechtshandelingen, kwijtingen door administrateur zonder machtiging van vergadering	f 1.000,00	€ 1.000,00	ALV 2020
7	Splitsingsreglement Artikel 40, lid 5	Drempelbedrag voor verbintenissen t.b.v. spoedeisende maatregelen waarvoor de administrateur een machtiging van de voorzitter nodig heeft	f 5.000,00	€ 6.000,00	ALV 2020
8	Splitsingsreglement Artikel 40, lid 6	Drempelbedrag voor verbintenissen t.b.v. spoedeisende maatregelen waarvoor de administrateur een machtiging van de vergadering nodig heeft	f 10.000,00	€ 10.000,00	ALV 2020



## BIJLAGE 3

Voornaam	Achternaam	Bungalow	E-mail adres	Straat	Huisnummer	Postcode	Plaatsnaam
D.M. (Django)	Akkerman	47	akkermanonderhoud@hotmail.nl	Graaf Floris v weg	32-47	3739nb	Hollandsche rading
J. (Jan & Joke)	Bal - van Dongen	49	X	Koppelstokstraat	228	2583 CJ	Den Haag
J.H. (Hans)	Bal	51	X	Koppelstokstraat	228	2583 CJ	Den Haag
J.H. (Jan)	Beije	87 / 88	jan.beije93@gmail.com	Chateau Cazaleres	2	9350	Daumazan, Frankrijk
Lily	Beije	87 / 88	lily.beije@gmail.com	Chateau Cazaleres	2	9350	Daumazan, Frankrijk
C.H. (Henny)	de Berg	12	hennydeberg@gmail.com	Albertus Magnusstraat	12	3822 BK	Amersfoort
Ray (& Harry)	Boer-Simalambo	32	raysimalambo@gmail.com	Graaf Floris V weg	32-32	3739 NB	Hollandsche Rading
K. (Karin)	van den Born	99	karin.van.den.born@ntr.nl	Ruysdaelstraat	23-2	1071 WX	Amsterdam
Jacqueline	Bredius	45	depengels@gmail.com	Graaf Floris V weg	32-45	3739 NB	Hollandsche Rading
Henk	van Breugel	30	vommetje@hotmail.com	Graaf Floris V weg	32-30	3739 NB	Hollandsche Rading
Jos	Cirkel	43 / 44	joscirkel78@gmail.com	Wilgewinde	12	3317 ME	Dordrecht
Jan W.	Cirkel	43 / 44	jcirkel@kpnmail.nl	Wilgewinde	12	3317 ME	Dordrecht
H.M. (Ricky)	Le Comte - Wennekes	10	rickyecomte@gmail.com	Dorp 22	bus 0201	3920	Lommel, België
A. (Annelies)	Corporaal	90	rosapup@hotmail.com	Graaf Floris V weg	32-90	3739 NB	Hollandsche Rading
Paula	Cramer - van Breugel	30	webfriends8@gmail.com	Graaf Floris V weg	32-30	3739 NB	Hollandsche Rading
Ton en Thea	Dekker - van Hees	55	bar.rim@hotmail.com	Ceintuurbaan	382-A	1073 EM	Amsterdam
Merel	Diks	57	mereldiks@gmail.com	Plantagekade	25	1018zv	Amsterdam
N.J. (Coby & Petra)	van Drie en P.H. Koers	54	koersvandrie@planet.nl	Pr. Mariannelaan	28	2275 BH	Voorburg
Y. (Yvonne)	Duiveman	111	yduiveman@hotmail.com	Graaf Floris V weg	32-111	3739 NB	Hollandsche Rading
	Egelshoek Park BV	Nr 7, 8, 9, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 25, 26, 28, 29, 31, 33, 33a, 35, 37, 48, 58, 59, 60, 61, 65, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 85, 86, 89, 92, 93, 93a, 94, 96, 97, 98, 103, 106, 107, 109, 112	directie@egelshoek.nl	Graaf Floris V Weg	32	3739NB	Hollandsche rading
H. (Hincke)	Elgersma	22	hinckeelgersma@gmail.com	Weesperzijde	107	1091 EN	Amsterdam
A.H.W.	Geurts	38B	ahwgeurts@gmail.com	Bankplein	24	3531 HL	Utrecht
J.E. (Jenny)	Götz - Kehrer	40	gotzjenny@gmail.com	Graaf Floris V weg	32-40	3939 NB	Hollandsche Rading
Margot	Grant	53	dutchrading@gmail.com	Tricklebrook Way	714	VON 1V9	Gibsons BC, Canada
R.E.H. (Rob)	Hoefste	50	rob.hoefste@planet.nl	Waardijnburg	16	3437 AR	Nieuwegein
F.M.A. (Fred)	Janssen	115	fredzelf@planet.nl	Graaf Floris V weg	32-24	3739 NB	Hollandsche Rading
B.H.A. (Betty)	Keijzer-Coenen	62	s.keijzer@chello.nl	Frans Halslaan	7	1213 BJ	Hilversum
A. (Ad & Til)	Koetsier-Vos	41	adentil02@hotmail.com	Graaf Floris V weg	32-41	3739 NB	Hollandsche Rading
T. (Ton & Marjan)	Kros - vd Meij	27	tkros43@hotmail.com	Kaminda Hoffi Abao	47	nvt	Barber, Curacao
David	Lander	105	lander.david@gmail.com	Graaf Floris V weg	32 -105	3739NB	Hollandsche Rading
Line	Lander	105	linelanderine@gmail.com	Graaf Floris V weg	32-105	3739 NB	Hollandsche Rading
K.M. (Karin)	Leibbrandt	84	karin_1974@hotmail.nl	Graaf Floris V weg	32-84	3739 NB	Hollandsche Rading
M.C. (Mirjam)	Schomaker	38	mirjam.schomaker@wanadoo.fr	Graaf Floris v weg	32-38	3739 NB	Hollandsche Rading
Ilona	Nagtegaal	113	ilona@nagtegaal.info	Zijdestraat	8	2265XR	Leidschendam
Martin	Palte	52	m.f.palte@xmsnet.nl	Mycene	1	3823 KS	Amersfoort
Bob	Pengel	45	pengel@bpwconsult.com	Graaf Floris V weg	32 B45	3739 NB	Hollandsche Rading
A.T.C. (Arnold)	Schoordijk	38A	arnold.schoordijk@gmail.com	Johan van Hasseltkade	252	1032LP	Amsterdam
M.H.	Schouten	64	h.schouten19@kpnmail.nl	Schaapsdrift	19	3739 NE	Hollandsche Rading
Rolf en Derk	Schreuder Boltendal	116	info@rolfschreuder.nl	Verlengde Lodewijkstraat	254	9723 AK	Groningen
M.J.W. (Marten)	Schröder	46	marten@inspiring-people.nl	Route de Bonnenouvelle	2839	47150	Paulhiac, Frankrijk
T. (Ton & Ria)	van Schuppen	42	t.vanschuppen@gmail.com	Pelikaanweg	12	nvt	Julianadorp, Curacao
M. C. ( Ria )	Smit	95	smitria@icloud.com	Monnikskapstraat	74	1032 LM	Amsterdam
Margreet en Tim	Timmermans	108	t.m@online.nl	Graaf Floris V weg	32-108	3739 NB	Hollandsche Rading
Lex	van Tricht	39	lexvantricht@hotmail.com	Graaf Floris V weg	32-39	3739 NB	Hollandsche Rading
B. (Bernard)	van Tricht	39	bernard@vantricht.fr	Graaf Floris v weg	32-39	3739NB	Hollandsche Rading
M.C.J. (Margot)	van Vliet	23	margovanvliet@hotmail.nl	Looijersdijk	12	3621 WL	Breukelen
Ria	de Vreede - van Os	34	katelijndevreede@hotmail.com	Hoofschestraat	17	5361 ET	Grave
J.C. (Joke)	Warnaar	114	X	Hijmans van den Berghlaan	72	3571 PC	Utrecht
D. (Bas & Dewi)	van de Weerd	??	basendewi@yahoo.com	Via Val Gardena	35	135	Rome, Italië
Ad	Wennekes	36	priveadwennekes@gmail.com	Graaf Floris V weg	32-36	3739 NB	Hollandsche Rading





## BIJLAGE 4

VvE Bungalowpark De Egelshoek I  
Graaf Floris V weg 32, 3739 NB Hollandsche Rading

# Uitnodiging

Geachte heer, mevrouw,

Het bestuur van de VvE Bungalowpark De Egelshoek I nodigt u uit voor een bijzondere algemene ledenvergadering (BALV) waarin een aantal urgente zaken ter stemming zullen worden gebracht.

Datum: maandag 6 maart 2023

Tijd: 13.00 u

Locatie: Restaurant De Egelshoek

Op deze vergadering zal gestemd worden over vier urgente onderwerpen:

1. Juridische bijstand ten behoeve van handhaving
2. Aanpassing gemeenschappelijk terrein bij speelvijver
3. Screening en aanpassing bouwreglement
4. Plaatsing nieuwe bungalows 33 en 60

De agenda en een korte toelichting op de stempunten treft u hieronder aan.

Indien u deze vergadering niet zelf kunt bijwonen, kunt u iemand machtigen om voor u op de vergadering het woord te voeren en te stemmen. U kunt uw volmacht afgeven met het bij deze uitnodiging gevoegde machtigingsformulier of online via de app (zie <https://app.vve-egelshoek.org/documenten/document/162263> voor uitleg).

Met vriendelijke groet,

Patrick van Harderwijk, Voorzitter  
Maria Schilstra, Administrateur  
VvE Bungalowpark De Egelshoek I

Bijlagen:

1. Machtigingsformulier
2. Voorstel beheercommissie: aanpassingen terrein bij speelvijver
3. Voorstel Egelshoek Park BV: plaatsing bungalows 33 en 60 inclusief kaveltekeningen

# Agenda BALV 27 februari 2023

1. Opening
2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen en agenda
3. **Stempunt 1: Juridische bijstand ten behoeve van handhaving.** De VvE dient handhavend tegen permanente bewoning op te gaan optreden en de administrateur vraagt toestemming daarvoor juridische bijstand in te inschakelen. Er is reeds een verzoek tot juridische bijstand neergelegd bij de rechtsbijstandsverzekering, maar ook zonder dekking moet de VvE handhavend gaan optreden.
4. **Stempunt 2: Aanpassing gemeenschappelijk terrein bij speelvijver.** De betonplaat bij de speelvijver is verwijderd en de nu braakliggende grond rond de speelvijver moet worden beplant. Bepaalde aspecten van de veiligheid van het terrein dienen te worden verbeterd. De beheercommissie heeft hiervoor een voorstel ingediend (zie bijlage). Gestemd zal worden over twee uitgaven uit de algemene reserve ten behoeve van:
  - a. Plaatsing nieuw hekwerk (inclusief hekwerk) € 1000,- excl. BTW door Egelshoek Park
  - b. Opvullen, graszoden, struiken: zie offerte Westerhof Groenbeheer (volgt nog)
5. **Stempunt 3: Screening en aanpassing bouwreglement.** In 2017 is het huishoudelijk reglement gescreend, het bouwreglement is toen buiten beschouwing gelaten. In het bouwreglement staan regels die in strijd zijn met wettelijke bepalingen (de bouwcommissie ziet niet toe op wettelijke eisen) en regels die voor ongelijkheid op het park zorgen. Het is van groot belang dit reglement te laten screenen en aan te passen. De administrateur vraagt toestemming het bouwreglement te laten screenen en aanpassen (voor een maximaal bedrag van € 2.500).
6. **Stempunt 4: Plaatsing nieuwe bungalows 33 en 60.** Egelshoek Park BV vraagt toestemming voor de plaatsing van twee nieuwe bungalows
  - a. bungalow 33
  - b. bungalow 60

Zie verzoek en kaveltekeningen.
7. Rondvraag
8. Sluiting

## Agenda BALV 6 maart 2023

1. Opening
  2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen en agenda
  3. Benoeming stemcommissie
  4. **Stempunt 1: Juridische bijstand ten behoeve van handhaving.** De VvE dient handhavend tegen permanente bewoning op te gaan optreden. De administrateur heeft een voorstel ingediend voor toestemming om daarvoor juridische bijstand in te inschakelen. Het inschakelen van juridische bijstand omvat hier ook het *starten* van juridische procedures. Er is een verzoek tot juridische bijstand neergelegd bij de rechtsbijstandsverzekering, maar ook zonder dekking moet de VvE handhavend gaan optreden. Nu de administrateur niet langer in functie is, kan de bevoegdheid om juridische bijstand in te mogen schakelen worden toegekend aan de toekomstige bestuurder zodra die daadwerkelijk door de vergadering benoemd is. (stemopties: VOOR | TEGEN | BLANCO)
  5. **Stempunt 2: Aanpassing gemeenschappelijk terrein bij speelvijver.** De betonplaat bij de speelvijver is verwijderd en de nu braakliggende grond rond de speelvijver moet worden beplant. Bepaalde aspecten van de veiligheid van het terrein dienen te worden verbeterd. De beheercommissie heeft hiervoor een voorstel ingediend (bijlage) en offertes ontvangen (bijlagen). Gestemd zal worden over drie uitgaven uit de algemene reserve ten behoeve van:
    - a. Leveren en plaatsen hekwerk door Egelshoek park BV of een andere partij voor maximaal €1.250 incl. BTW. (stemopties: VOOR | TEGEN | BLANCO)
    - b. Noodzakelijke werkzaamheden (stemopties: VOOR, vgs offerte Westerhof | VOOR, vgs offerte Hendriksen | TEGEN | BLANCO)
    - c. Beplanting omgeving zwembad (stemopties: VOOR, vgs offerte Westerhof | VOOR, vgs offerte Hendriksen | TEGEN | BLANCO)
  2. **Stempunt 3: Screening en aanpassing bouwreglement.** In 2017 is het huishoudelijk reglement gescreend, het bouwreglement is toen buiten beschouwing gelaten. In het bouwreglement staan regels die in strijd zijn met wettelijke bepalingen (de bouwcommissie ziet niet toe op wettelijke eisen) en regels die voor ongelijkheid op het park zorgen. Het is van groot belang dit reglement te laten screenen en aan te passen. Toestemming van de vergadering wordt gevraagd om het bouwreglement te laten screenen en aanpassen voor een maximaal bedrag van € 2.500. (stemopties: VOOR | TEGEN | BLANCO)
  3. **Stempunt 4: Plaatsing nieuwe bungalows 33 en 60.** Egelshoek Park BV vraagt toestemming voor de plaatsing van twee nieuwe bungalows
    - a. bungalow 33 (stemopties: VOOR | TEGEN | BLANCO)
    - b. bungalow 60 (stemopties: VOOR | TEGEN | BLANCO)
- Zie bijlagen met verzoek en kaveltekeningen.
4. Rondvraag
  5. Sluiting





## BALV urgente zaken

Vergaderdatum: 06-03-2023 om 13:00:00

Op deze bijzondere algemene ledenvergadering (BALV) zal een aantal urgente zaken ter stemming worden gebracht.

Er zal gestemd worden over vier urgente onderwerpen:

1. Juridische bijstand ten behoeve van handhaving
2. Aanpassing gemeenschappelijk terrein bij speelvijver
3. Screening en aanpassing bouwreglement
4. Plaatsing nieuwe bungalows 33 en 60

De vergaderstukken (bijlagen bij de agenda) zijn te vinden op de app onder Documenten > Ledenvergaderingen > 2023 - BALV Urgente Zaken > Vergaderstukken (<https://app.vve-egelshoek.org/documenten/41022>).

## Agenda en notulen

### 1. Openen vergadering

-

### 2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen, vaststellen agenda

-

### 3. Benoeming stemcommissie

-

4. **Stempunt 1: Juridische bijstand ten behoeve van handhaving. De VvE dient handhavend tegen permanente bewoning op te gaan optreden. De administrateur heeft een voorstel ingediend voor toestemming om daarvoor juridische bijstand in te inschakelen. Het inschakelen van juridische bijstand omvat hier ook het starten van juridische procedures. Er is een verzoek tot juridische bijstand neergelegd bij de rechtsbijstandsverzekering, maar ook zonder dekking moet de VvE handhavend gaan optreden. Nu de administrateur niet langer in functie is, kan de bevoegdheid om juridische bijstand in te mogen schakelen worden toegekend aan de**



**toekomstige bestuurder zodra die daadwerkelijk door de vergadering benoemd is.  
(stemopties: VOOR | TEGEN | BLANCO)**

Uitslag stemming

Stempunt 1: 55 VOOR; 34 TEGEN; 3 BLANCO

5. **Stempunt 2: Aanpassing gemeenschappelijk terrein bij speelvijver. De betonplaat bij de speelvijver is verwijderd en de nu braakliggende grond rond de speelvijver moet worden beplant. Bepaalde aspecten van de veiligheid van het terrein dienen te worden verbeterd. De beheercommissie heeft hiervoor een voorstel ingediend (bijlage) en offertes ontvangen (bijlagen). Gestemd zal worden over drie uitgaven uit de algemene reserve ten behoeve van:**  
a) Leveren en plaatsen hekwerk door Egelshoek park BV of een andere partij voor maximaal €1.250 incl. BTW. (stemopties: VOOR | TEGEN | BLANCO); b) Noodzakelijke werkzaamheden (stemopties: VOOR, vgs offerte Westerhof | VOOR, vgs offerte Hendriksen | TEGEN | BLANCO); c) Bepanting omgeving zwembad (stemopties: VOOR, vgs offerte Westerhof | VOOR, vgs offerte Hendriksen | TEGEN | BLANCO)

Uitslag stemming

Stempunt 2a: 66 VOOR; 11 TEGEN; 15 BLANCO

Stempunt 2b: 6 VOOR (Offerte Hendriksen); 58 VOOR (Offerte Westerhof); 13 TEGEN; 15 BLANCO

Stempunt 2c: 4 VOOR (Offerte Hendriksen); 56 VOOR (Offerte Westerhof); 17 TEGEN; 15 BLANCO

6. **Stempunt 3: Screening en aanpassing bouwreglement. In 2017 is het huishoudelijk reglement gescreend, het bouwreglement is toen buiten beschouwing gelaten. In het bouwreglement staan regels die in strijd zijn met wettelijke bepalingen (de bouwcommissie ziet niet toe op wettelijke eisen) en regels die voor ongelijkheid op het park zorgen. Het is van groot belang dit reglement te laten screenen en aan te passen. Toestemming van de vergadering wordt gevraagd om het bouwreglement te laten screenen en aanpassen voor een maximaal bedrag van € 2.500. (stemopties: VOOR | TEGEN | BLANCO)**

Uitslag stemming

Stempunt 3: 84 VOOR; 6 TEGEN; 2 BLANCO

7. **Stempunt 4: Plaatsing nieuwe bungalows 33 en 60. Egelshoek Park BV vraagt toestemming voor de plaatsing van twee nieuwe bungalows: a) bungalow 33 (stemopties: VOOR | TEGEN | BLANCO); b) bungalow 60 (stemopties: VOOR | TEGEN | BLANCO)**

Uitslag stemming

Stempunt 4a: 55 VOOR; 33 TEGEN; 4 BLANCO



Stempunt 4b: 55 VOOR; 33 TEGEN; 4 BLANCO

**8. Rondvraag**

**9. Sluiting**

## Besluitenlijst

1. De vergadering verleent toestemming om juridische bijstand ten behoeve van handhaving in te schakelen (55 VOOR; 34 TEGEN; 3 BLANCO).
2. Ten behoeve van de aanpassing van het gemeenschappelijk terrein rond de speelvijver is aangenomen a) het voorstel voor het leveren en plaatsen hekwerk door Egelshoek park BV of een andere partij voor maximaal €1.250 incl. BTW (66 VOOR; 11 TEGEN; 15 BLANCO)
3. Ten behoeve van de aanpassing van het gemeenschappelijk terrein rond de speelvijver is aangenomen b) het voorstel om voor de aanpassing noodzakelijke werkzaamheden uit te voeren. Gekozen is voor de offerte van de firma Westerhof (6 VOOR Offerte Hendriksen; 58 VOOR Offerte Westerhof; 13 TEGEN; 15 BLANCO)
4. Ten behoeve van de aanpassing van het gemeenschappelijk terrein rond de speelvijver is aangenomen c) het voorstel om de beplanting uit te laten voeren door de firma Westerhof volgens offerte (4 VOOR Offerte Hendriksen; 56 VOOR Offerte Westerhof; 17 TEGEN; 15 BLANCO)
5. De vergadering verleent toestemming om het Bouwreglement te laten screenen en aan te passen voor een maximaal bedrag van €2.500 (84 VOOR; 6 TEGEN; 2 BLANCO)
6. De vergadering verleent toestemming voor de plaatsing van een nieuwe bungalow door Egelshoek Park BV op perceel 33 volgens de aan de vergadering voorgelegde maatvoering (zie tekening <https://app.vve-egelshoek.org/documenten/document/211751>) (55 VOOR; 33 TEGEN; 4 BLANCO)
7. De vergadering verleent toestemming voor de plaatsing van een nieuwe bungalow door Egelshoek Park BV op perceel 60 volgens de aan de vergadering voorgelegde maatvoering (zie tekening <https://app.vve-egelshoek.org/documenten/document/211752>) (55 VOOR; 33 TEGEN; 4 BLANCO)



## Presentielijst

Aanwezig: 37 van 47 (92 van 102 stemmen 90.20%)

<b>Graaf Floris V weg 32 (bv) (55/102)</b> Directie Egelshoek Park BV	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 10 (1/102)</b> H.M. Le Comte - Wennekes	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan AdWennekes)
<b>Graaf Floris V weg 32 12 (1/102)</b> C.H. de Berg	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan F.M.A.Janssen)
<b>Graaf Floris V weg 32 22 (1/102)</b> H. Elgersma	Niet aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 23 (1/102)</b> M.C.J. van Vliet	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 24 (1/102)</b> F.M.A. Janssen	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 27 (1/102)</b> T. Kros - vd Meij / Marianne KRO's-van der Meij	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan BobPengel)
<b>Graaf Floris V weg 32 30 (1/102)</b> H.J. van Breugel / Paula van Breugel	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 32 (1/102)</b> R. Simalambo	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 34 (1/102)</b> Katelijn de Vreede / Ria de Vreede - van Os	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan BobPengel)
<b>Graaf Floris V weg 32 36 (1/102)</b> Ad Wennekes	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 38 (1/102)</b> Mirjam Schomaker en Ruud Bos	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 38b (1/102)</b> A.H.W. Geurts	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan Paulavan Breugel)
<b>Graaf Floris V weg 32 38a (1/102)</b> A.T.C. Schoordijk	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan Paulavan Breugel)
<b>Graaf Floris V weg 32 39 (1/102)</b> B. van Tricht / Lex van Tricht	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan Lexvan Tricht)
<b>Graaf Floris V weg 32 40 (1/102)</b> J.E. Götz - Kehrer	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan JacquelineBredius)
<b>Graaf Floris V weg 32 41 (1/102)</b> A. Koetsier-Vos	Niet aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 42 (1/102)</b> T. van Schuppen	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan BobPengel)





<b>Graaf Floris V weg 32 43 (1/102)</b> Jan W. Cirkel / Jos Cirkel	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 44 (1/102)</b> Jan W. Cirkel / Jos Cirkel	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 45 (1/102)</b> Jacqueline Bredius / Bob Pengel	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 46 (1/102)</b> M.J.W. Schröder	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan BobPengel)
<b>Graaf Floris V weg 32 47 (1/102)</b> D.M. Akkerman	Niet aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 49 (1/102)</b> J. Bal - van Dongen	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan JacquelineBredius)
<b>Graaf Floris V weg 32 50 (1/102)</b> R.E.H. Hoefste	Niet aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 51 (1/102)</b> J.H. Bal	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan JacquelineBredius)
<b>Graaf Floris V weg 32 52 (1/102)</b> Martin Palte	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 53 (1/102)</b> Margot Grant	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan MartinPalte)
<b>Graaf Floris V weg 32 54 (1/102)</b> N.J. van Drie en P.H. Koers	Niet aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 55 (1/102)</b> Ton en Thea Dekker - van Hees	Niet aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 56 (1/102)</b> D. van de Weerd	Niet aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 57 (1/102)</b> Merel Diks	Niet aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 62 (1/102)</b> B.H.A. Keijzer-Coenen	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan KellyKeijzer)
<b>Graaf Floris V weg 32 64 (1/102)</b> M.H. Schouten	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 84 (1/102)</b> K.M. Leibbrandt	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 88 (2/102)</b> Lily Beije / J.H. Beije	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 90 (1/102)</b> A. Corporaal	Aanwezig



<b>Graaf Floris V weg 32 95 (1/102)</b> M. C. ( Ria ) Smit	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 99 (1/102)</b> K. van den Born	Niet aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 104 (1/102)</b> BergBerg BV	Niet aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 105 (1/102)</b> David Lander / Line Lander	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 108 (1/102)</b> Margreet en Tim Timmermans	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 111 (1/102)</b> Y. Duiveman	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 113 (1/102)</b> Ilona Nagtegaal	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan BobPengel)
<b>Graaf Floris V weg 32 114 (1/102)</b> J.C. Warnaar	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 115 (1/102)</b> F.M.A. Janssen	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 116 (1/102)</b> Rolf en Derk Schreuder Boltendal	Aanwezig



## BIJLAGE 5



Reisgezelschap  
Aankomstdatum  
Vertrekdatum

Aantal personen ▾ 2

**Zoeken**

## Tijdelijke woonruimte



Bent u op zoek naar (tijdelijke) woonruimte voor een langere periode. Bent u bijvoorbeeld aan het verbouwen, heeft u uw huis verkocht en is het nieuwe huis nog niet klaar, bent u tijdelijk in Nederland of op zoek naar woonruimte voor één van uw werknemers. Geen probleem, wij helpen u graag verder!

Van al [deze bungalowtypes](#) kunt u een vrijblijvende offerte aanvragen voor een langer verblijf. Vul ons contactformulier in en vermeldt hierin het gewenste type bungalow, het aantal personen en de gewenste verblijfsperiode.

[Remete \(acties\)](#)







## BIJLAGE 6

## Nieuwsbrief nr. 10

25 maart 2010

### Voorjaarsmededelingen

1. De jaarlijkse ALV is op **1 mei as. om 11.00** uur. U ontvangt hiervoor half april de uitnodiging en de benodigde stukken.
2. De voorjaarsborrel luidt traditiegetrouw het nieuwe seizoen in. Alle eigenaren en pachters worden hiervoor uitgenodigd. De datum is eveneens: **1 mei van 16.00 uur tot 18.00** uur in de bistro.
3. Marco is nog druk op zoek naar een passende huurder voor de bistro. Op dit moment is dit nog niet rond. Voor de voorjaarsborrel kunnen we wel in de bistro terecht. Als er vrijwilligers zijn die op 1 mei in de bediening willen helpen, dan dit even melden bij de receptie of via de mail: [marco@egelshoek.nl](mailto:marco@egelshoek.nl).



4. Afvalscheiding: de gemeente De Bilt wil het plasticverpakkingsafval scheiden. Daarvoor worden er speciale zakken gratis ter beschikking gesteld die in de meeste supermarkten verkrijgbaar zijn. (o.a. bij C1000 in Maartensdijk) U kunt de gevulde zak met plastic verpakkingsafval deponeren in een speciale afvalcontainer die geplaatst is op de Oosterspoorlaan in het dorp bij de andere afvalcontainers
5. Rob Comes, sinds 27 april 1991 administrateur van onze vereniging en Martin Palte, sinds de oprichting van de vereniging lid van de ledenraad en vanaf 3

- juli 2004 als voorzitter, hebben meegedeeld, dat zij hun taken binnen de vereniging op de aanstaande ALV neer zullen leggen. De ledenraad betreurt deze stap ten eerste, maar begrijpt hun beider motieven. De volgende nieuwsbrief zal grotendeels aan dit afscheid gewijd zijn. Op de voorjaarsborrel willen wij hen bedanken voor de vele jaren dat zij zich hebben ingezet voor de Vereniging.
6. Door hun vertrek en door uitbreiding van het aantal leden van 5 naar 7 is binnen de ledenraad een aantal vacatures. U kunt nu al uw belangstelling kenbaar maken. In de uitnodiging voor de ALV zal een officiële oproep gedaan worden.
  7. Marco Comes is m.i.v. 20 februari j.l. togetreden tot de ledenraad als vertegenwoordiger van de BV. Dit lidmaatschap is conform het Huishoudelijk reglement, gewijzigd op de BALV van 21-11-2009. Hierin is vastgelegd dat de eigenaar van het voor- en achterterrein een permanente zetel krijgt in de ledenraad.
  8. De ledenraad wenst u een prachtig en zonnig seizoen toe.

### Het wezenbosje

In nieuwsbrief 9 bent u uitgebreid geïnformeerd over het wezenbosje. Op de laatste ledenraadsvergadering werd nu pas duidelijk dat er nog een heel vervelende keerzijde aan de uitbreiding van het wezenbosje zit. Binnen 100 meter van het leefgebied van de das mag geen nieuwbouw gepleegd worden en zijn bouw- en onderhoudsactiviteiten aan bungalow en kavel gedurende een groot gedeelte van het jaar verboden om het dassenleven niet te verstoren. Dat maakt de verplaatsing van de burcht naar het zuiden extra noodzakelijk voor de bewoners van het park, van wie de kavel aan de uitbreiding van het wezenbosje grenst.

**WOZ**

Velen hebben eind februari de WOZ-beschikking van de gemeente de Bilt ontvangen. De waarde is bepaald aan de hand van 2 chalets op Floris V en 1 bungalow op de Egelshoek.

Een verhoging van 80% is geen uitzondering. Hoewel het bedrag OZB-E misschien door u als niet al te hoge kosten wordt gezien, telt de waarde ook mee voor de inkomstenbelasting in box 3. Een bijstelling van de WOZ-beschikking naar beneden kan al snel een paar honderd euro aan belasting opleveren.

De ledenraad adviseert u z.s.m. bezwaar aan te tekenen. Ook als u nog geen goede onderbouwing van uw bezwaar heeft, kunt u toch bezwaar maken, een zgn. pro forma bezwaar. Het bezwaar moet binnen 6 weken na de dagtekening ingediend worden bij  
hoofd afdeling Gemeentebelastingen,  
Postbus 5150,  
3502 JD Utrecht.

Een aantal leden heeft gevraagd of de vereniging een gezamenlijk procedure kan starten. De vereniging kan dat niet, omdat elk lid een eigen beschikking heeft ontvangen. Wel zal de ledenraad in de volgende nieuwsbrief een aantal argumenten opsommen die u kunt gebruiken bij een (latere) onderbouwing van uw bezwaar.

**Let u erop:  
maakt u geen bezwaar of overschrijdt u de termijn van 6 weken, dan staat de waarde vast en kunt u er niets meer aan doen.**

**Permanent wonen**

Regelmatig worden er vragen gesteld over het wonen op het park. Hieronder wordt dan verstaan dat de bungalow op het bungalowpark de Egelshoek het hoofdverblijf is van de eigenaar. Naast aantrekkelijke park- en verenigingskosten biedt het ook een belastingvoordeel n.l. de kosten, zoals de hypotheekrente, kunnen worden opgevoerd in box 1.

De laatste jaren staat het wonen op recreatieparken op de politieke agenda. Daarbij is besloten, dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor het beleid en het handhaven van de regels omtrent het wonen op een recreatiepark.

Zij hebben de keuze tot legalisering van het wonen, tot handhaven van de recreatieve functie of tot een persoonsgebonden

beschikking (gedogen). Hierna volgt een notitie van de gemeente de Bilt.

*Binnen de gemeente De Bilt is een tiental complexen met recreatiewoningen voor handen. Deze recreatiewoningen zijn alle gesitueerd in kwetsbaar gebied, hetgeen legalisering - op basis van de door de minister zelf opgelegde uitgangspunten - feitelijk onmogelijk maakt. Wij zijn voornemens om in nadere samenspraak met uw raad de huidige beleidslijn: "niet toestaan / tegengaan van permanente bewoning van recreatieverblijven" ook voor de toekomst tot uitgangspunt te nemen (bron: mededelingenblad de gemeente De Bilt 2-12-2004)*

Uit bovenstaande notitie kan men afleiden, dat de gemeente De Bilt nimmer kan legaliseren, omdat aan een belangrijke eis van het Rijk, dat de recreatiewoning niet in een kwetsbaar gebied mag liggen, niet voldaan kan worden.

*De minister van VROM heeft in haar brief van 11 november 2003 het beleidskader aan gemeenten en provincies aangereikt. In dit beleidskader wordt aangegeven onder welke voorwaarden gemeenten persoonsgebonden beschikkingen mogen afgeven:*

- *het object wordt al bewoond op de vastgestelde peildatum;*
- *de beschikking is persoonsgebonden, aan het object gerelateerd,*
- *niet overdraagbaar en vervalt in ieder geval op het moment dat de betreffende bewoner verhuist of overlijdt;*
- *het object voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit aan een woning stelt;*
- *het bewonen van het betreffende object is niet strijdig met de milieuwetgeving.*

Gemeenten zijn verplicht iedereen in de basisadministratie op te nemen als het zich laat aanzien, dat zij minimaal 6 maanden in Nederland zullen verblijven.

Daarbij geeft de desbetreffende persoon een woonadres op. Achteraf bekijkt de gemeente of het opgegeven adres aan de eisen voldoet. De gemeente onderzoekt vervolgens of de inschrijving juist is en bevestigt de uitkomst aan de inschrijver.

Hieronder ziet u zo'n bevestigingsbrief. Deze is geschreven aan iemand die zich in de gemeente heeft laten inschrijven met ons park als woonadres.

*Welkom in gemeente De Bilt waar u zich op 11-11-2009 als nieuwe inwoner heeft ingeschreven. U komt te wonen in een mooie groene gemeente in het midden van het land waar het goed toeven is.*

*De gemeente is wettelijk verplicht om bij een vestiging*



een overzicht te sturen van alle gegevens die in de gemeentelijke basisadministratie (GBA) over u zijn vastgelegd. Daarom ontvangt u hierbij uw persoonslijst met daarop de genoemde gegevens. U heeft de mogelijkheid eventuele correcties door te geven. Het is belangrijk dat u uw gegevens goed controleert, omdat de GBA door alle overheidsinstanties wordt gebruikt voor de uitvoering van hun wettelijke taken en hun dienstverlening aan burgers. In geval van onduidelijkheden kunt u gerust contact met mij opnemen.

Voor de goede orde deel ik u mede dat voor wat betreft de rechtmatigheid van uw verblijf op bovengenoemd adres, aan deze inschrijving geen rechten kunnen worden ontleend. Op grond van het bestemmingsplan mag er niet worden gewoond op een recreatiepark / in een recreatiewoning. Dit is illegaal.

Wij zullen dan ook de unit Toezicht van de afdeling Vergunningen en Toezicht over uw inschrijving in kennis stellen.

In eerste instantie lijkt het dat deze persoon op dit adres mag wonen. Maar aan het einde van de brief is duidelijk dat het niet is toegestaan.

Daarnaast wil een aantal leden van onze VvE gebruikmaken van het gedoogrecht en heeft zich op grond van het voorgaande eind vorig jaar ingeschreven. Zij hebben dat ook kenbaar gemaakt aan de ledenraad. Hun motivatie luidt, dat de wet het mogelijk maakt en de reglementen van de VvE hier niet tegen in gaan.

De voorzitter heeft namens de ledenraad op die brief het volgende geantwoord:

*In jouw mail schrijf je dat ons reglement niet ingaat tegen permanente bewoning.*

*Voor de goede orde maak ik je er nog even op attent dat dit wel het geval is.*

*Zowel art 6 van het HHR als art. 9.1 uit de, ook door jou ondertekende, splitsingsakte verzetten zich daartegen.*

*Het leek ons goed je daar nog eens attent op te maken.*

### **Kort samengevat**

**Je mag op ons park het hele jaar door recreëren, maar niet permanent wonen**

**Vraag:** Hoe kan het dan, dat er soms mensen op het park wonen in huisjes van de BV, soms wel een jaar lang?

**Antwoord:** Deze mensen verblijven met vergunning van de gemeente de Bilt. Het doet zich meestal voor als een tijdelijk huisvesting nodig is tussen twee woonadressen: het oude

huis is al verkocht en de bewoners moeten er uit, terwijl het nieuwe huis nog niet gereed is.

Tot slot: in de Vierklank van 24 februari 2010 staat een uitgebreid artikel over de gemeente de Bilt, dat zij handhavend is opgetreden tegen een jong gezinnetje, dat aangaf permanent te wonen in een recreatiewoning.

### **Kentekenregistratie**

Van de huurders van de BV worden op het moment van inschrijving de kentekens geregistreerd. Dat heeft als voordeel, dat de eigenaar van de auto snel opgespoord kan worden, wanneer hij te hard heeft gereden.



Daardoor is direct lik op stuk beleid mogelijk. Er zijn al 17 overtreders aangesproken en dat heeft veel effect gesorteerd.

Het registreren van de auto's van VvE-leden is al eens eerder op een ALV besproken. De vergadering heeft toen met dit voorstel om privacyredenen niet ingestemd.

Verskil nu is wel,

1. dat er een privacyreglement in de maak is, dat misbruik van privacygegevens moet voorkomen.
2. dat de VvE-leden hun pasje aan hun 'huurders' mogen uitlenen, waardoor er meer onbekende auto's op het park rijden. Het kost veel moeite en tijd om te achterhalen bij wie de auto hoort. De mensen worden dan niet direct aangesproken.

In het belang van het terugdringen van het aantal snelheidsovertredingen heeft de ledenraad het plan opgevat dit onderwerp weer te agenderen op een (B)ALV.

### **Verzekeringen**

De VvE heeft op dit moment alleen een wettelijke aansprakelijkheidsverzekering, die de kosten dekt voor schade die iemand lijdt door nalatigheid van de vereniging.

De ledenraad onderzoekt of uitbreiding van het verzekeringspakket noodzakelijk is met:

1. een rechtsbijstandverzekering;

2. aansprakelijkheidverzekering voor de ledenraadsleden.

### Legionella.

Binnen de ledenraad is onduidelijkheid over de noodzaak, dat alle tussenmeters van de leden van de vereniging gecontroleerd moeten worden. Een controle is best kostbaar omdat het door een gecertificeerd bedrijf gedaan zou moeten worden. De kosten bedragen ruim € 35.- per watermeter. Als alleen de aansluiting op het openbare net - de hoofdwatmeter – gecontroleerd moet worden, bespaart dat veel geld.

Bij een inspectie door Vitens, onze waterleverancier, bestaat de kans dat de VvE nalatigheid verweten kan worden.

Als uw huisje een aantal weken niet is gebruikt, is het noodzakelijk dat u de leidingen goed doorspoelt door alle kranen (warm en koud) een aantal minuten open te zetten. Zo voorkomt u legionella in uw leidingen.

### Verzoek

Weet u vanuit uw ervaring in een andere VvE en/of vanuit specifieke kennis hierover of een uitgebreide legionella controle al dan niet noodzakelijk is, laat u het dan z.s.m. aan de ledenraad weten.

### Financiële verhouding BV en VvE

De VvE heeft een aantal investeringen gedaan, die gezamenlijk door de VvE en de BV betaald zijn.

Het betreft de speelwerktuigen en de slagboominstallatie.



De BV heeft 39/141 en de VvE 102/141 van de kosten betaald.

Het onderhoud dat de BV hiervoor verricht, is altijd met gesloten beurzen verrekend als vergoeding voor het medegebruik van deze voorzieningen door de huurders / pachters van de 39 kavels, die eigendom zijn van de BV en die niet tot de vereniging behoren.

De ledenraad is van mening, dat deze werkwijze de transparantie niet ten goede komt. Zij streeft naar een juiste zakelijke verhouding tussen de BV en VvE. Ook de BV wil stoppen met het gesloten beurzen verhaal. Dit betekent dat de ledenraad hierover nieuwe afspraken moet maken.

In hoeverre dit consequenties heeft voor de begroting en de jaarlijkse bijdrage is nog niet te zeggen.

Een ding is zeker: het onderhoud van de speelvijver moet op een ander manier georganiseerd worden.



### Reacties

Als u wilt reageren, kan dat:  
Ledenraad vd.VvE de Egelshoek 1  
p/a C.A.A.Koenders, Wolbrantskerkweg 74G,  
1069 DA Amsterdam  
of via de email: [vve.egelschoek@hetnet.nl](mailto:vve.egelschoek@hetnet.nl)



## BIJLAGE 7

## Nieuwsbrief nr. 29

21 september 2015

### Waterzuiveringsheffing

In de nieuwsflits nr. 14 is vermeld dat de VvE al 2 jaar geen rekening Waterzuiveringsheffing heeft ontvangen door een administratieve fout van de BGHU (Belastingsamenwerking Gemeenten & Hoogheemraadschap Utrecht). Daarentegen heeft zij wel aan een aantal leden opeens individuele aanslagen 2014 en 2015 waterzuiveringsheffing in combinatie met een ingezetenen aanslag gezonden.

Dat duidt erop dat deze leden misschien staan ingeschreven in de gemeente de Bilt. In hoeverre die aanslag terecht of niet terecht is, zullen zij zelf moeten toetsen door bezwaar tegen de aanslag aan te tekenen. Dat is ook in de nieuwsflits 14 (30-7-2015) geadviseerd.

Inmiddels is er contact geweest tussen de VvE en de BGHU. Zij zegt de fout te zullen herstellen en zal de VvE de aanslagen opleggen, zoals de VvE die altijd heeft gekregen.

Concreet betekent dit, dat de gemeente op basis van het totale waterverbruik van E0 (voorterrein) en E1 (VvE) de aanslag waterzuiveringsheffing vaststelt. Tot op heden zijn de aanslagen nog niet ontvangen.

Binnenkort ontvangen alle leden de rekening 2<sup>e</sup> termijn voor VvE-bijdrage plus de afrekening van het waterverbruik inclusief de waterzuiveringsheffing.

De verwachting is dat

- de kosten voor het water € 1,26 p.m3. bedraagt; dat is aanmerkelijk hoger dan vorig jaar

(€ 1,04). Dit heeft te maken met een belastingverhoging op water;

- de waterzuiveringsheffing bedraagt € 1,47 p.m3. (in 2014 € 1,44)

De leden die een individuele aanslag waterzuiveringsheffing hebben gekregen, kunnen het bedrag van die aanslag(en) niet in mindering brengen op de rekening(en) van de VvE.

De VvE. ontvangt immers een aanslag voor het totale waterverbruik van E0 en E1. Dat bedrag wordt aan alle gebruikers doorberekend op basis van het aantal m3 water, dat zij hebben verbruikt.

### Mediation

Op de laatste ALV heeft de vergadering besloten het bedrag, dat aan de leden over het boekjaar 2014 zou worden teruggegeven, te bestemmen voor mediation tussen de BV en de VvE. Op aangeven van de BV is echter afgezien van mediation.

Daar er toch een aantal juridische vragen spelen, zoals dwingend en regelend recht, heeft de ledenraad behoefte aan een onafhankelijke instantie die de ledenraad hierbij kan informeren en waar gewenst kan adviseren.

Zij heeft dan ook besloten lid te worden van VvE-belang ( [www.vvebelang.nl](http://www.vvebelang.nl) ).

De kosten voor het lidmaatschap bedragen € 147,50 p.jr. en voor een schriftelijk advies € 116.- p.u.

Door het lidmaatschap van VvE-belang kan zij een korting op de premie van de rechtsbijstandsverzekering krijgen.



## Zwembadje

De pomp van het zwembadje heeft het aan het begin van het seizoen begeven. Er is een nieuwe pomp geplaatst. De kosten bedroegen € 893,54. In het nieuwe jaar zullen nog een paar onderdelen van de installatie vervangen moeten worden.

## Vrijwilligers BBQ

De Vereniging kent vele mensen, die een aantal belangrijk taken en zaken op vrijwillige basis uitvoeren, zoals de ledenraad, de bouw – en de postcommissie, onderhoud van het zwembad, het notuleren van vergaderingen.

De vereniging is daar blij mee. Het verhoogt de betrokkenheid van iedereen voor het park en, niet geheel onbelangrijk, het drukt de exploitatiekosten.

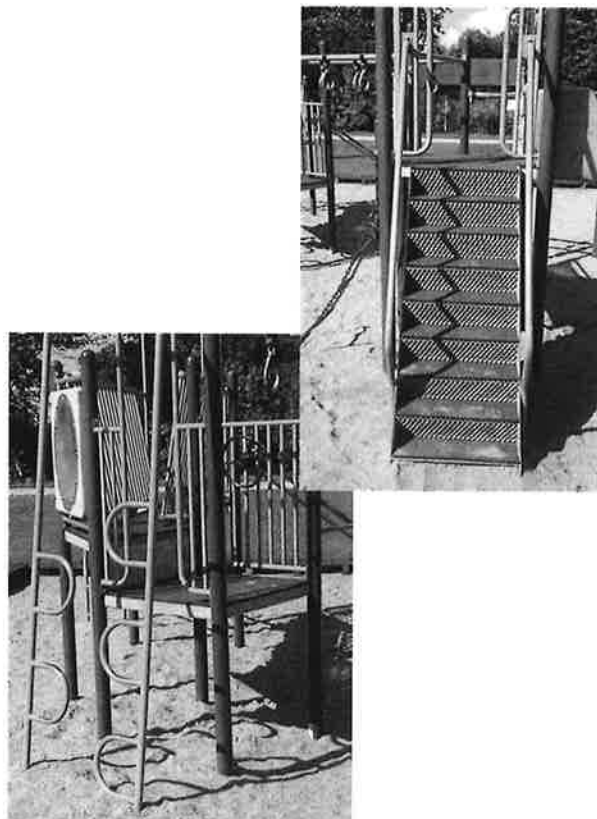
Als dank voor hun inzet heeft de ledenraad op 11 september voor de vrijwilligers een BBQ georganiseerd. Het was gezellig en lekker. Het weer was de groep welgezind.



## Het speeltoestel



Jaarlijks worden de speelwerktuigen gekeurd op veiligheid. Een punt van aandacht is dat kinderen op het klimtoestel met hun vingers beklemd kunnen raken in de traptreden en de bordessen. Om het gevaar van de vingerbeklemming op te heffen zijn de trappen en de bordessen bekleed met rubberen tegels.



Ook is er onder de ringschommel een rubberen mat gelegd, net zoals bij de gewone schommels. Deze mat voorkomt dat de grond onder de schommel teveel wordt uitgesleten en de valhoogte te groot wordt.

## Contact

De ledenraad stelt uw reacties en/of vragen op prijs. Gebruikt u hiervoor het e-mailadres:

[ledenraad@vve-egelshoek.org](mailto:ledenraad@vve-egelshoek.org)

Het postadres is:

Ledenraad vd.VvE de Egelshoek 1  
Graaf FlorisV weg 32-VVE,  
3739 NB Hollandsche Rading



## BIJLAGE 8

**Jaar verslag van de voorzitter**

**Verenigingsjaar 2017**

De vereniging heeft 47 leden die tezamen 102 appartementsrechten bezitten. De stemverhouding per 1 april 2018 is als volgt:

Aantal appartem.	Aantal leden	totaal
1	41	41
2	4	8
53	1	53
	<b>47</b>	<b>102</b>

Als nieuwe lid verwelkomen wij de heer Maarten Schouten , bungalow 64 (voorheen de heer A. Schinkel) . Bungalow 35 is aangekocht door Egelshoek Park BV .

Op 13 juli 2017 is overleden ons lid Massimo Gotz in de leeftijd van 84 jaar.

Op 29 augustus 2017 is overleden ons lid de heer Renger Doornekamp in de leeftijd van 79 jaar.

Na aanpassing van Huishoudelijk Reglement van de VVE in de ALV van 27 mei 2017 wordt het bestuur van de VVE - in overeenstemming met de Splitsingsakte - gevormd door de administrateur, in de persoon van de heer Chong Koenders.

Voorzitter van de ledenvergadering van de VVE is de heer Jan W. Cirkel.

De voormalige ledenraadsleden de heer Fred Janssen en mevrouw Petra Koers blijven tijdelijk in functie ter ondersteuning van de administrateur in afwachting van invulling van diverse commissies.

Ledenpost:

Nr.	In	Uit	Datum	Van / Aan	Betreft
1		X	080617	Adm. > Leden	Conceptnotulen ALV 270517
2		X	190617	Adm. > leden+BV	Infobijeenkomst Einde Gooi
3		X	030917	Adm. > Leden	Overlijden R. Doornekamp
4		X	091117	Adm. > leden	oproep commissieleden
5	X		170118	BV > Leden	Grof vuil data 2018
6	X		170118	BV > Leden	Project Visio vanuit bung. 71

Overleg VVE <> Egelshoek Park BV :

In de loop van het afgelopen jaar vond een zestal malen overleg plaats tussen VVE en BV. Hierbij waren aanwezig de administrateur Chong Koenders, de voorzitter VVE Jan Cirkel , de leden van de ondersteuningscommissie ad interim Petra Koers en Fred Janssen.

Namens Egelshoek Park BV nam Joke Tetenburg deel aan het overleg.

Eind 2017 hebben Petra Koers en Fred Janssen zich beide om persoonlijke redenen teruggetrokken uit het overleg.

Website:

Op de vernieuwde website [www.vve-egelshoek.org](http://www.vve-egelshoek.org) zijn belangrijke documenten als Splitsingsakte, Huishoudelijke Reglement, Reglement Ver(nieuw)bouw, Handhavingsbeleid, Gebruik van

houtkachels, Bomenonderhoudsplan, Legionellabeleid te zien .

De ervaring heeft geleerd dat de bekendheid van de leden met deze belangrijke documenten nogal eens te wensen over laat. Aanbevolen wordt deze documenten jaarlijks in te zien.

Zie op de website ook de Nieuwsbrieven en Nieuwsflitsen.

Jacqueline Bredius ( bungalow 45) verdient waardering en erkentelijkheid voor haar inzet met betrekking tot de website .

#### Algemeen:

Goede toegankelijkheid van bungalowpark de Egelshoek voor hulpdiensten als Ambulance, Brandweer en Politie is inmiddels gewaarborgd door technische voorzieningen met betrekking tot de slagboom. Van de AED is het afgelopen jaar overigens (gelukkig) geen gebruik gemaakt.

Er is door de administrateur een begin gemaakt met de registratie van verblijf (verhuur) op het VVE-terrein (nachregister) . Egelshoek Park BV heeft deze registratie in haar hoedanigheid van commercieel verhuurder automatisch geregeld.

Ook gedurende het afgelopen jaar zijn er regelmatig klachten geweest met betrekking tot het gebruik van houtkachels op het VVE-terrein. Er is inmiddels een maatschappelijke discussie gaande over het gebruik van houtkachels, vuurkorven enz. gezien de daarmee nogal eens gepaard gaande overlast en gezondheidsrisico's (rook, stank , fijnstof). Zie ook [www.stookwijzer.nl](http://www.stookwijzer.nl)

Als voorzitter bezocht ik op 13 november 2017 een informatieavond van VVE-belang te Utrecht.

Onderwerpen die daarbij aan de orde gekomen zijn :

Het nieuwe Model Reglement VVE 2017 , elektrische laadpalen t.b.v. elektrische auto's , een in te stellen geschillencommissie, privacyreglement in het kader van de wet AVG per 25 mei 2018.

Opvallend was tenslotte de waarschuwing voor fraudeurs bij uitbesteed ("extern") beheer.

#### Onderhoud en beheer:

Ook in het afgelopen jaar is het onderhoud van het VVE-terrein inclusief het voorterrein E0 naar volle tevredenheid uitgevoerd door de fa Hendriksen.

Met betrekking tot de grintpaden wordt een nieuwe bewerkingstechniek (over de volle breedte oprullen en egaliseren) uitgetest. Punt van aandacht blijft het rijgedrag van automobilisten.

Het 1-jaars onderhoud van de bomen op grond van de VTA 2016 is inmiddels geheel uitgevoerd door de fa. Hendriksen.

In navolging van het ALV besluit 2017 zijn twee nieuwe drempels aangebracht op het oostpad.

Er is een zwembadhek met kindveilige sluiting geplaatst.

#### Tenslotte:

Krapte op de woningmarkt vergroot landelijk de druk op recreatieparken wat betreft permanente bewoning. Zeker waar handhaving door de burgerlijke gemeente ontbreekt ( zoals ook in het geval van de gemeente de Bilt). Ook binnen de VVE-Egelshoek -1 zien wij een toename van permanente bewoning , hoewel dit volgens onze op uitsluitend recreatief gebruik afgestemde Splitsingsakte niet toegestaan is. De (tot dus ver !) gedogende houding van de gemeente maakt optreden en handhaven binnen de VvE moeilijk, zo niet onmogelijk.

Tegelijkertijd moet worden vastgesteld dat permanente bewoning een potentiële bedreiging vormt voor het recreatieve karakter van ons park (voorbeelden: autogebruik, stookgedrag, bouwsels) .

Een park dat wij gezamenlijk, VvE en Egelshoek Park BV , mede dank zij de inzet van vrijwilligers (waar we er overigens nog wel een paar van kunnen gebruiken) graag zo mooi houden als het is.

Jan W. Cirkel , voorzitter VVE bungalowpark Egelshoek 1





BIJLAGE 9

**NOTULEN VAN DE ALGEMENE LEDENVERGADERING**  
**gehouden op 27-05-2017 in Restaurant Hedgehog 11:00**

Aantal aanwezige personen : 26  
Aantal machtigingen : 24  
Aantal stemmen : 91

**1. Opening .**

Voorzitter Jan Cirkel (44) opent de vergadering en heet iedereen welkom. Een speciaal welkom voor Wence , een neef van Leela Herriman, die bij haar afwezigheid als tolk voor John Herriman zal optreden.

**2. Goedkeuring notulen.**

**2.1 Notulen 7-2-2016**

N.a.v. komt aan de orde:

- Karin v.d. Born (99) merkt op dat haar naam verkeerd is gespeld.
- M.b.t. agendapunt 12 kavelgrenzen bung. 37 en 6 merkt Fred Janssen ( 115) op dat naar zijn mening hier geen juiste weergave van de tijdens de vergadering gebeurde feiten is gegeven. Joke Tetenburg (BV) stelt dat dit niets uitmaakt aangezien deze zaak toch geen punt voor een ALV is. Fred Janssen meent dat dit wel zo is. Voorzitter verwijst voor dit punt naar agendapunt 13 van deze vergadering.
- Fred Janssen stelt vervolgens dat m.b.t. agendapunt 15 (Screening en zo nodig aanpassen van het Huishoudelijk Reglement) geen juiste stemprocedure is toegepast, met name het vermelden van vereiste quorum en het tellen van voor- en tegenstemmen heeft ontbroken. Voorzitter beaamt dit en belooft beterschap.  
Voor deze vergadering is de telling van de aanwezigen / stemmen nog gaande. Wel staat al vast dat er voldoende quorum is om de agendeerde besluiten in stemming te kunnen brengen
- Over de antwoorden op de schriftelijke vragen komt aan de orde:
  - Ad Wennekes (36) wil weten of de BV meebetaalt aan de zwemvijverkosten. Voorzitter stelt dat de BV alleen via de VVE-bijdrage meebetaalt.
  - Martin Palte (52) vraagt naar de stand van zaken m.b.t. “rondje park” door de Bouwcommissie. Chong Koenders(84) meldt dat hier een probleem is gerezen door de reglementair vereiste procedure m.b.t. betreding van andermans kavel (alleen met toestemming van de eigenaar) . Martin Palte benadrukt de noodzaak van toezicht en handhaving Bouwreglement en verwijst daarbij naar kavel (61) waar instorten dreigt.  
Chong Koenders beaamt dit en zegt actie toe.

Hierna worden de notulen goedgekeurd met dank aan notulist Rob Hoefste(50)

## **2.2. Notulen BALV van 18 maart 2017 (incl. door VVE-belang beantwoorde vragen van VVE-leden)**

Naar aanleiding hiervan komt aan de orde:

- Voorzitter merkt op m.b.t. de status van het eigendomsrecht / het gezamenlijk eigenaar zijn binnen een VVE, dat dit betekent dat betreding van andermans kavel zonder toestemming van de eigenaar niet toegestaan is. Normaal sociaal contact blijft natuurlijk mogelijk, echter voor acties in het kader van handhaving (zoals eerder genoemd "rondje park" ) moet een schriftelijke toestemmingsprocedure worden gevolgd.

Hierna worden deze notulen goedgekeurd, wederom met dank aan Rob Hoefste.

## **3. Ingekomen stukken en mededelingen**

- Ruud Bos (38) is met kennisgeving afwezig en heeft zich om persoonlijke redenen teruggetrokken als Ledenraadslid.
- Lex van Trigt (39) herhaalt zijn verzoek de oldtimer te mogen parkeren bij zijn bungalow.
- Zo ook Ton van Schuppen van bungalow 42.
- Jenny Götz (40) verzoekt de 2<sup>o</sup> pas die zij momenteel via de BV in bruikleen heeft te mogen behouden.
- John Herriman (BV) wilde met een brief d.d. 17 mei 2017 gericht aan de VVE-leden een discussie over het bouwreglement openen. Gezien de vereiste voorbereiding is met zijn instemming dit punt verdaagd naar een volgende Algemene Ledenvergadering

## **4. Jaarverslag voorzitter**

Hieruit komt aan de orde:

- Voorzitter staat stil bij het overlijden van de leden Leendert van Es (32) en Arie Schinkel (64). De vergadering neemt een minuut stilte in acht.
- Joke Warnaar (114) wil weten hoe het met de boswachter is afgelopen. Voorzitter deelt mede dat door hem eind juni een informatieve bijeenkomst over het landgoed Einde Gooi zal worden georganiseerd in bistro Hedgehog.

Tot slot citeert hij het slotwoord van zijn verslag. De vergadering reageert met een applaus voor de vrijwilligers en hun bijdrage aan het mooie aanzien van het park.

## **5. Financieel verslag**

Chong Koenders krijgt het woord. Hij stelt dat we financieel een gezond jaar achter de rug hebben. Als belangrijke punten uit het verslag noemt hij:

- De aanzet voor een meerjarenonderhoudsplan (MJOP): miv 2017 is een MJOP wettelijk verplicht voor VVE's. Als we niets doen komen we in 2024 in het rood. De komende tijd zullen we deze verder uitwerken ter besluitvorming op de volgende ALV.
- Vooral de waterlekken zijn een zorg. Vitens kent geen pardonbeleid voor recreatieterreinen/-bungalows. Dus is ieder lek meteen een grote schadepost. Lekkages na de meter zijn voor rekening gebruiker, voor de meter voor rekening VVE.
- De genoemde belastinggegevens zijn voor de aangifte 2017

Verder komt aan de orde:

- Jos Cirkel(43) vraagt als gemachtigde van Jacqueline Bredius (45) aandacht voor glasvezel als er om een of andere reden gegraven moet worden.
- Voorts moet op de begroting 2018 achter "onderhoud parkeerterrein" €3000,- staan i.p.v. blanco.

## 6. Verslag van de kascontrolecommissie

Op 20 mei j.l. heeft de controlecommissie (Martin Palte en Marike van Giesen(64) ) de penningmeester bezocht. De voorzitter leest voor uit hun brief en stelt vast dat alles in orde is bevonden.

Fred Janssen wordt als nieuw kascommissielid benoemd naast Martin Palte.

## 7. PAUZE

## 8. Beantwoording vragen betreffende jaarverslagen:

Er zijn uit de vergadering geen schriftelijke vragen ingediend.

Onder applaus worden alle stukken goedgekeurd.

## 9. Decharge bestuur

Deze wordt onder luid applaus verleend.

## 10. Jaarverslag van de voorzitter van de bouwcommissie

Voorzitter merkt op de tekst "besluit met 3 leden verder te gaan" moet zijn "de ALV 2016 besluit met 3 leden verder te gaan"

Zonder verdere vragen wordt de Bouwcommissie onder applaus bedankt voor zijn werk.

## 11. Wijziging Huishoudelijk Reglement

Voorzitter herhaalt de volgende punten:

- Het Huishoudelijk Reglement (HHR) is nu zoals vereist in lijn gebracht met onze Splitsingsakte(hierna SA)
- De grootste verandering betreft de bestuurstructuur
- Het bestuur (tot nu toe de Ledenraad) wordt conform art. 40 van de SA nu een administrateur (1 persoon)
- Vervolgens wordt een A4 met laatste amendementen rondgedeeld. Hiervoor wordt een korte leespauze ingelast, gekoppeld aan een inmiddels klaar gezet broodje.
- Na de leespauze is er nog een wijziging: "het autowassen op het voorterrein" genoemd in lid 9 op pag. 6 moet worden verwijderd.

Hierna volgt een behandeling per pagina.

Aan de orde komt:

- Ad Wennekes start een discussie rond "pachters". Samengevat behelst deze:
- Pachters (33 in getal) hebben formeel geen rol in een ALV
- De VVE wil ze echter wel meer betrekken bij de gang van zaken op het VVE-terrein en ook dat ze meer bekend zijn met ons HHR. Dit is overigens ook een landelijke ontwikkeling bij gemengde VvE-complexen (eigenaars en huurders/pachters), wellicht gevolgd door wettelijke bepalingen.
- Pachters mogen lid zijn van een commissie. De heer Wennekes is hier niet voor. Alleen leden van de vereniging mogen volgens hem dit recht hebben.
- Leo de Vreede (34) stelt dat bij een VVE commissies er gewoon bij horen. Verder stelt hij ter verduidelijking dat een VVE-ledenvergadering gaat over alle kwesties betreffende het eigendom. Commissies houden zich hooguit bezig met zaken betreffende gebruik.
- Ad Wennekes wil ook dat de BV-vertegenwoordiger in ieder geval nauw met het terrein van onze vereniging betrokken is. Hij of zij dient te weten wat er hier leeft.
- Karin van de Born geeft in overweging de betrokkenheid van de BV nog eens tegen het daglicht te houden.
- Voortaan zal het bestuur van de VVE uit 1 persoon bestaan : "de administrateur" De administrateur voert besluiten van de ALV uit en bereidt beleidsvoornemens van de ALV voor. De administrateur wordt ondersteund door commissies. De ALV blijft het hoogste orgaan. De administrateur zal regelmatig overleg met de BV voeren. Joke Tetenburg (BV) dringt er bij de vergadering op aan zich als kandidaat voor een commissie te melden.

- Martin Palte wijst nog op de speciale positie van de kascontrolecommissie. Deze is namelijk verplicht bij de wet (zie Splitsingsakte)
- Ad Wennekes wijst er op dat de in Art. 5 lid 9 genoemde "rijkspolitie" niet meer bestaat. Moet zijn "nationale politie".
- Nav art. 6 lid 5 start Ad Wennekes een discussie over de "honden uitlaatplek". Samengevat omhelst deze:
  - Allereerst de vraag of er een nieuwe plek komt. Door nieuwbouw door de BV op E3 is het honden uitlaatveldje aldaar komen te vervallen. Ad Wennekes is van mening dat de BV een morele verplichting heeft mee te werken aan een alternatief.
  - Er bestaat een wettelijke verplichting tot opruimen. Zelfs het bij je dragen van de zakjes tijdens de uitlaatwandeling is verplicht.
  - Het is natuurlijk ook een vorm van fatsoen. Hier mogen we elkaar best op aanspreken.
  - Voorzitter zegt toe dat de tekst van het HHR er nog eens op zal worden nagelezen.
- Ad Wennekes wil weten waarom "tenzij de gemeente..." is verdwenen uit art 8 lid 1. Voorzitter stelt dat dit niet als zodanig in de SA staat. De discussie die hierop volgt behandelt:
  - Door het gedogen van permanent wonen door de gemeente de Bilt hebben we een botsing met onze regels (SA).
  - Een recreatiewoning is in opzet anders dan een woning voor permanente bewoning. Permanente bewoning stelt andere eisen en kan een bedreiging zijn voor het recreatieve karakter van het terrein.
  - VVE kan niet handhaven, met name aangezien ze geen inzage heeft in de gegevens die daarvoor nodig zijn (gemeentelijke basisadministratie). In die zin gedooft de VVE dus ook noodgedwongen.
  - VVE en gemeente de Bilt zullen in overleg zien te geraken hoe om te gaan met permanente bewoning
  - Wat de BV nu al doet is een ontmoedigingsbeleid voeren t.a.v. permanente bewoning bij aspirant kopers die zich tot de receptie wenden. VVE en BV zouden hierin samen op kunnen trekken.

Hierna volgt de stemming over het gewijzigde HHR met als uitslag: tegen 3 stemmen, voor 88 stemmen.

De goedkeuring van het gewijzigde HHR incl. besproken amendementen wordt met een ferme hamerslag van de voorzitter bekrachtigd.

## 12. Benoeming administrateur

De voorzitter stelt vast dat zich geen tegenkandidaten hebben gemeld. Voorts merkt hij op dat Chong Koenders globaal reeds de rol van administrateur vervult conform art. 40 en 41 van de SA. Er wordt een kiescommissie gevormd bestaande uit Leo de Vreede en Jos Cirkel, want er wordt schriftelijk gestemd.

Uitslag: unaniem (91 stemmen) voor benoeming Chong Koenders tot administrateur

Voorzitter vat de nu ontstane situatie als volgt samen:

- De Ledenraad als bestuur van de VVE is vervallen
- De voorzitter van de ALV heeft in principe geen functie meer bij het bestuur van de VVE
- Op grond van de SA kan een plv. voorzitter worden benoemd uit de VVE-leden
- Ondersteuning van de administrateur (door commissies: 1. beheer, 2. groen- en 3. bouw-) is absoluut noodzakelijk
- Er kan ook een plaatsvervangend administrateur (beheer) worden benoemd door de ALV.
- Deze behoeft geen VVE-lid te zijn.
- Een passende vergoeding voor de administrateur is op zijn plaats, maar zal door de ALV dienen te worden goedgekeurd.
- Er is regelmatig overleg tussen de administrateur, de voorzitter VVE en een vertegenwoordiger van de Egelshoek Park BV.



- Zolang de commissies nog niet ingevuld zijn, is de huidige Ledenraad bereid als ondersteuningscommissie ad interim te blijven fungeren. Voorzitter vraagt en krijgt hiervoor de unanieme steun van de vergadering.
- Hij hoopt nog dit jaar een ALV bijeen te kunnen roepen om de commissies definitief te kunnen benoemen.

### 13. Stand van zaken betreffende kavelgrenzen bungalow 37(216) en bungalow 6

Voorzitter deelt hieromtrent het volgende mede:

- Er is een document opgesteld over de bungalow 37(216) dat regelt:
  - Vastlegging van huidige stand van zaken
  - Hoe te handelen bij veranderingen in de toekomst, zoals vervreemding of nieuwbouw
  - Dit document zal door de BV worden ondertekend.
- De situatie m.b.t. bungalow 6 is nog in behandeling en wordt verdaagd naar de volgende vergadering.

### 14. Verslag groenbeheer en VTA

Het Bomenonderhoud advies aan de hand van de VTA 2016 (inclusief de keuze voor de firma Hendriksen voor de uitvoering ervan) wordt met algemene stemmen aangenomen. Voorzitter maakt nog de volgende opmerkingen:

- Hendriksen zal toestemming moeten vragen indien zij een kavel moeten betreden. De administrateur zal aan alle betrokken kavelhouders vooraf een mail zenden.
- Op/aanmerkingen betreffende bomen voor gewenst onderhoud op eigen verzoek (en voor eigen rekening) kunnen vanaf nu naar de administrateur gezonden worden en bij akkoord meegenomen worden bij de werkzaamheden van de fa. Hendriksen als boven genoemd.

### 15. Verkeer

#### 15.1 drempel(s) Oosterpad en onderhoud wegen (bijlage)

- Chong Koenders geeft aan de hand van de met de vergaderstukken meegezonden nota toelichting op het door hem opgestelde onderhoudsplan van de grintpaden. Ook hier wordt met algemene stemmen gekozen voor onderhoud door de fa. Hendriksen
- Over het onderwerp "drempels" komt nog aan de orde:
  - De begroting spreekt van €1700,- maar dit moet €2400,- zijn
  - De verdwenen drempels op de Graaf Floris V weg waren van de gemeente de Bilt en tijdelijk.
  - Ad Wennekes vreest voor "jojo-stemmingen" aangezien er door de vorige ALV tegen drempels is gestemd. Voorzitter deelt die vrees niet met hem aangezien de vorige tegenstemming (zoals reeds in het ALV-verslag 2016 is aangegeven) op een misverstand bij John Herriman was terug te voeren.

Hierna volgt de stemming trapsgewijs als volgt:

- Verplaatsen 1 drempel tot vlak voor de noordelijke bocht: tegen 1, onthouding 3, 87 voor. Voorstel aangenomen.
- Plaatsen twee nieuwe drempels: tegen 2, onthouding 3, voor 86.

Tot slot van dit agendapunt memoreert Rob Hoefste (50) nog eens dat 10 km/u betekent **"in de eerste versnelling en geen gas"**

#### 15.2 verzoek parkeren oldtimers dhr v.Tricht (bung. 39) en dhr. v.Schuppen (bung 43)

Voorzitter stelt vast dat er het afgelopen jaar geen overlast is gemeld en brengt in stemming.

Uitslag: tegen 1, voor 90. Ontheffing voor 1 jaar wordt aan beiden verleend.

### 15.3 verzoek 2<sup>o</sup> pas: Dhr & Mevr. Götz-Kehrer (bung. 40)

Voorzitter leest het verzoekschrift van Jenny Goetz voor en benadrukt nog het gegeven dat in dit uitzonderlijke geval de auto buiten het VVE-terrein, op eigen grond, wordt geparkeerd.

Voorzitter brengt het verzoek voor een tweede slagboompas tbv bung. 40 in stemming :

Uitslag: tegen 14, blanco 4, voor 73. Verzoek ingewilligd.

## **16. Notitie zwembad en zandbak Egelshoek**

### 16.1 Financiering van het hekwerk uit het reservefonds te bekostigen en de investering afschrijven in 10 jaar onder de post afschrijving beveiliging zwembad

Voorzitter deelt mede dat er inmiddels een derde offerte op komst is door een door de BV aangedragen firma. Verder komt aan de orde:

- Chong Koenders schat dat ook volgend jaar voor €10.000 aan de zwembad zal moeten worden verspijkerd
- Het genoemde hek zal 1 meter hoog zijn
- Ook hier meent Ad Wennekes dat de BV een morele plicht heeft extra bij te dragen aangezien ook de recreanten op E2 en E3 hiervan gebruik maken. Voorzitter stelt nog eens dat Egelshoek Park BV alleen voor het VVE-terrein zijn bijdrage levert.

De stemming voor plaatsen van het veiligheidshenk is als volgt:  
tegen 4, blanco 2, voor 85. Voorstel aangenomen.

### 16.2 Zwembad: Voorstel renovatie

Stemming noodzakelijke korte termijn renovatie zwembad: unaniem voor.  
Voorstel aangenomen.

Geplande grote renovatie voor het seizoen 2018: Meer info is gewenst.

### 16.3 Zandbak: standpunt veiligheid en aantrekkelijkheid

Het onderwerp "zandbak" laten we op dit moment rusten.

## **17. Rondvraag**

Aan de orde komt:

- Joke Bal (49) dringt aan op een extra afvalbak t.h.v. bungalow 39 voor de hondenpoepzakjes, nu het honden uitlatenveld op E3 is vervallen. Voorzitter verwijst naar de eerdere discussie en geeft aan dat op een volgende ALV voorstellen over te plaatsen hondenpoepbakken zullen worden gedaan.
- Fred Janssen vraagt of er nog een evaluatie komt van het vuilverwerkingsysteem. Daarnaast is volgens hem de onlangs doorgevoerde BTW- verlaging van 21% naar 6 % niet door de BV naar de leden doorberekend. Voorzitter reageert als volgt:
  - volgens de koopaktes zijn de parkkosten, waaronder afvalverwerking inclusief belastingen
  - navraag bij een registeraccountant heeft voorzitter geleerd dat de BV niet verplicht is een BTW verlaging te verrekenen met de leden
  - een vorige BTW verhoging is door de BV niet doorberekend
  - de Ledenraad heeft de BV per mail gevraagd hoe zij met toekomstige BTW-verhogingen om zal gaan. Een reactie is nog niet binnen.

## **18. Sluiting vergadering**

Voorzitter sluit om 13:50 de vergadering en vraagt begrip voor de 45 minuten tijdsoverschrijding.

Hij kondigt verder nog aan:

- De borrel om 16:00 uur in de bistro
- De opzomerdag te houden op zaterdag 3 juni aanstaande.



## BIJLAGE 10

Van: Administrateur - Maria Schilstra [administrateur@vve-egelshoek.org](mailto:administrateur@vve-egelshoek.org)

Onderwerp: RE: Parkeerbeleid perikelen

Datum: 3 jul. 2019 16:27:37

Aan: Paula Cramer [webfriends8@gmail.com](mailto:webfriends8@gmail.com)

Hallo Paula,

Even vlug, want het is erg druk (door die parkeermaatregelen, maar ook andere dingen, het lijkt wel of er nooit een speelkwartier is op deze school).

Ja hoor, het staat individuele eigenaren natuurlijk helemaal vrij om gezamenlijke actie te ondernemen en een bijeenkomst te organiseren "buiten de VvE om" – ik zou zelfs zeggen dat zo'n bijeenkomst altijd buiten de VvE valt. En natuurlijk hoeven daar geen vertegenwoordigers van de BV bij uitgenodigd te worden. Zelf heb ik ook een plan, maar het een hoeft het ander niet uit te sluiten. Ik zou graag een (geleide en ) discussie binnen de VvE willen opzetten over wat nu precies die parkeerproblemen zijn, of dat eigenlijk wel problemen zijn waarin de VvE betrokken moet worden en wat de beste oplossing zou kunnen zijn. Bij deze discussie wil ik dan wel de BV betrekken – al was het alleen maar omdat de BV 52% van de VvE vormt en dus ook 52% van de verenigingsbijdrage betaalt. In het archief dat Chong bij mij heeft achtergelaten, vond ik een goede samenvatting van de problemen en ook een overzicht van de dingen die 'gegeven' zijn, met daarbij een aantal oplossingen die van de VvE zouden kunnen uitgaan. Ik ben van plan dit document aan te passen aan de huidige situatie en het dan te gebruiken als uitgangspunt.

Zo'n discussie moet natuurlijk wel in goede banen geleid worden, dus ik ga nog wel even over nadenken wat dat het beste format is. Het moet oplossingsgericht en, vooral, niet eindeloos zijn. Als jij misschien ideeën hebt?

Over het andere heikele punt, de "365 dagen per jaar recreëren", hoef je je niet ongerust over te maken, dat stel ik graag uit totdat er overeenstemming is over 'kleinere' dingen zoals het parkeerbeleid. Zoals je zegt: dat is op het moment niet echt aan de orde. Tenzij het er natuurlijk met de haren wordt bijgesleept, zoals is gebeurd, maar als niemand daarop reageert, ebt het waarschijnlijk weer weg. Voor zover ik weet zijn er, noch bij de VvE, noch bij de BV plannen om de mensen die nu, om wat voor reden ook, permanent op het park wonen, weg te drijven. Wel wil de BV proberen te voorkomen dat er nog meer bij komen en ik kan me daar ook in vinden. Het lijkt mij namelijk dat je op een gegeven moment een woonwijk hebt, maar wel met de infrastructuur van een recreatiepark. Lijkt mij – als 'echte' recreant - niet goed. In de reglementen staat overigens niet dat de bungalows geen 365 dagen per jaar bezet mogen zijn, en de BV maakt dankbaar gebruik van dat feit. Ook niet-BVers mogen hun bungalow 365 dagen per jaar "in gebruik geven aan anderen", hoewel daar heel veel haken en ogen aan zitten. Enfin, dat is dus inderdaad een andere discussie, die wel gevoerd moet en gaat worden – maar niet nu.

Met hartelijke groet,

Maria

Maria Schilstra  
Administrateur, VvE Bungalowpark De Egelshoek 1

**From:** Paula Cramer

**Sent:** 02 July 2019 16:19

**To:** Administrateur - Maria Schilstra

**Subject:** Parkeerbeleid perikelen

Hallo Maria,

Omdat het parkeerbeleid van Egelshoek Park B.V. geen VVE-zaak is, maar een individuele kwestie, heb ik de volgende vraag:

Kunnen wij als gedupeerde bungaloweigenaren, buiten de VVE om, gezamenlijk actie ondernemen naar aanleiding van het vernieuwde parkeerbeleid van Egelshoek Park B.V.?

Ik neem aan dat het ons vrij staat een bijeenkomst te organiseren om te inventariseren wat alle individuele klachten zijn en hoe we deze als groep het best als gezamenlijke klacht kunnen in dienen bij Egelshoek Park B.V.

Hierbij hoeven we de eigenaar/medewerkers van Egelshoek Park B.V. niet uit te nodigen.

Door al onze klachten te formuleren als één klacht en daar per persoon op aparte papieren mee akkoord te gaan, (door het zetten van een handtekening, zoals bij het tekenen van een petitie) denk ik dat Egelshoek Park B.V. ons niet kan afwimpelen of kan 'bedreigen' met andere sancties. Indien zij dit wel doen of onze klacht 4 weken negeren kunnen we als gezamenlijke groep verdere stappen ondernemen.

Dan volgt hierbij nog een ander punt.

In de mailwisseling tussen jou en Henk, met betrekking tot het 365 dagen recreëren, geef je aan dat je hierover meer informatie gaat inwinnen bij Egelshoek Park B.V.

Gezien de huidige situatie (het parkeerbeleid) lijkt het mij verstandig dit punt even te laten voor wat het is. Ik ben namelijk bang dat een en ander nog wel eens uit de hand kan lopen en dit voor sommigen dan verstrekkende gevolgen kan hebben. Ook al benoemt Pety dit in haar mail naar Yvonne, het heeft geen (directe) betrekking op het nu werkelijke probleem: "Te weinig parkeerplaatsen door onterecht gebruik van fietsers/wandelaars in de omgeving".

Afgezien van de laatste actie van Egelshoek Park B.V. is de relatie tussen hen en de VVE-leden na lange tijd weer aan de beterende hand. Ik vrees dat, wanneer dit 'lang verblijf' nu wordt aangekaart, de hele beerput weer open gaat, wat het verblijf op dit park niet ten goede komt. Op hun website geven ze aan hierin flexibel te zijn, ondanks dat het in strijd is met het bestemmingsplan.

In afwachting van je reactie.



Met vriendelijke groet,

Paula



## BIJLAGE 11

# De parkeerkwestie van de VvE

en andere overwegingen met betrekking tot Bungalowpark de Egelshoek

Hieronder vindt u een samenvatting van de resultaten van mijn speurtochten in de archieven van Bungalowpark de Egelshoek, en speciaal in die van de Vereniging van Eigenaren Bungalowpark Egelshoek I. Mijn doel was om vast te stellen of Egelshoek Park BV wettelijk en moreel gerechtigd is om de parkeermaatregelen, aangekondigd in de brief van 19 juni 2019, tot uitvoering te brengen.

Hoewel er op de tamelijk abrupte aankondiging en de in de brief gepresenteerde rechtvaardiging van de maatregelen veel valt af te dingen, is het mijn overtuiging dat de maatregelen zelf op basis van de diverse leveringsaktes verdedigd kunnen worden. Ik houd zelfs vol dat de oplossing die de BV heeft aangereikt voor het parkeerprobleem van de VvE, tot voordeel is van alle leden.

Wel bepleit ik de oprichting van een overleg- en onderhandelingsstructuur voor het gehele park, waarin gezamenlijk overlegd en beslist kan worden over zaken die alle partijen op het park aangaan. Gestructureerd overleg kan elk geval voorkomen dat maatregelen uit de lucht komen vallen voor een betrokken partij, en kan ook een forum bieden waarin iedereen gehoord kan worden die belang heeft bij een doelmatige, billijke gang van zaken. Het park zou zo iets in de niet al te verre toekomst wel eens hard nodig kunnen hebben.

26 juli 2019

Maria Schilstra

Kaveleigenaar op E2/3

Administrateur - VvE Bungalowpark de Egelshoek I

## Begrippen

- *De Vereniging, de VvE* - Vereniging van Eigenaren Bungalowpark De Egelshoek 1
- *VvE-lid* - Appartementseigenaar binnen de VvE
- *De Vennootschap* - Eigenaar van de wegen, paden en voorzieningen op E0 en E2/3, eigenaar van een aantal kavels op E2/3, eigenaar van een aanzienlijk aantal appartementsrechten op E1; tot en met 2013 de vorige BV; vanaf 2014 de huidige BV
- *De (huidige) BV* - Egelshoek Park BV
- *De vorige/toenmalige BV* - Bungalowpark De Egelshoek BV (nu opgeheven)
- *Oud contract* - Leveringsakte voor een appartementsrecht dat na 1 augustus 2009 nooit via de Vennootschap is verkregen
- *Nieuw contract* - Leveringsakte voor appartementsrecht dat na 1 augustus 2009 ooit via de Vennootschap is verkregen
- *Oud-, nieuw-contractant; oude, nieuwe eigenaar* - De houder van een oud, respectievelijk nieuw contract

- *Toelichting Parkkosten* - Bijlage van het nieuwe contract, getiteld "Toelichting Parkkosten Bungalowpark de Egelshoek"; dit document vormt juridisch gezien geen onderdeel van het contract en er kunnen daarom geen aan rechten worden ontleend
- *De onderhoudsovereenkomst* - Overeenkomst tussen Bungalowpark De Egelshoek BV en de VvE d.d. 22-11-2008, betreffende het onderhoud van de "gemeenschappelijke gedeelten", waarnaar in het nieuwe contract en de Toelichting Parkkosten verwezen wordt
- *Gemeenschappelijke gedeelten (VvE)* - Volgens de splitsingsakte "de gronden met daarop of daarin aanwezige voorzieningen die blijkens de akte niet bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt"; ofwel gemeenschappelijk verenigingseigendom
- *Gemeenschappelijke gedeelten (Park)* - De gedeelten van het Park met de daarop aanwezige voorzieningen die toegankelijk zijn voor of gebruikt worden door alle recreanten op het Park, mits zij daarvoor aan de daarvoor gestelde voorwaarden en verplichtingen voldoen of hebben voldaan<sup>1</sup>
- *Algemene Akte* - De akte behorend bij de levering van kavels op het Park buiten het VvE-terrein; de algemene bepalingen en bedingen hierin zijn niet van toepassing op de appartementsrechten
- *Het Park* - Bungalowpark de Egelshoek, bestaande uit 3 terreinen, vaak E0, E1 en E2/3 genoemd<sup>2</sup>
- *E0* - Het voorterrein; het terrein voor de slagboom, waarop de grote parkeerplaats, de receptie, het restaurant en de slagboom; eigendom van de Vennootschap
- *E1* - Het midden- of VvE-terrein; eigendom van de gezamenlijke VvE-leden
- *E2/3* - Het achterterrein, in de wandelgangen soms het BV-terrein genoemd; de Vennootschap is eigenaar van alle wegen en paden en het merendeel van de kavels, een aantal kavels zijn eigendom van individuele eigenaren

## Het probleem

Op Bungalowpark de Egelshoek is het aantal parkeerplaatsen kleiner dan het aantal bungalows. Voor de 102 appartementsrechten op het VvE-terrein zijn op het Park in principe maximaal 60 parkeerplaatsen beschikbaar. De terreinen waarop de parkeerplaatsen zich bevinden, zijn niet in eigendom van de gezamenlijke VvE-leden.

## De feiten

1. Voor het Park zijn momenteel op E2/3 zo'n 120 parkeerplaatsen beschikbaar voor ongeveer 135 bungalows. Deze parkeerplaatsen zijn alle eigendom van de Vennootschap. Ook mogen er op E2/3 bij twee bungalows één, en bij twee andere

---

<sup>1</sup> Ik heb geen expliciete omschrijving van *gemeenschappelijke gedeelten (Park)* kunnen vinden; de omschrijving hier is gebaseerd op mijn interpretatie van het nieuwe contract en de Toelichting Parkkosten

<sup>2</sup> De Algemene Akte definieert het Park als volgt: "Bungalowpark de Egelshoek en bijbehorende centrale voorzieningen en verder toebehoren". Volgens de specificatie in deze akte behoren alleen de appartementen die op de datum van de akte (18 september 2009) eigendom waren van de Vennootschap, tot het Park.

bungalows twee voertuigen tegelijk op de kavel geparkeerd worden; de BV heeft geen zeggenschap over deze plaatsen. Op het VvE-terrein zijn geen parkeervoorzieningen en de splitsingsakte laat niet toe dat zonder toestemming van de administrateur (en dus uiteindelijk de ALV) voertuigen op de kavels of op het gemeenschappelijk verenigingseigendom geparkeerd worden.

2. Alle VvE-leden mogen de wegen en paden op E0 gebruiken en hebben het recht om maximaal 60 motorvoertuigen te parkeren op het parkeerterrein daar. De eigenaar van E0, de BV dus, bepaalt hoe. Dit recht is gevestigd als een erfdienstbaarheid en in retributie hiervoor betaalt de VvE voor het onderhoud van het voorterrein<sup>3</sup>.
3. VvE-leden met een nieuw contract mogen ook de wegen, paden en parkeerterreinen op het hele Park gebruiken en zijn hiervoor eveneens een retributie verschuldigd aan de Vennootschap<sup>4</sup>. De omvang van deze retributie, gecombineerd met een vergoeding voor het gebruik van andere gemeenschappelijke parkvoorzieningen en voor werkzaamheden en diensten die onder het parkbeheer vallen, is bepaald in Artikel 17a van hun contract. Als gemeenschappelijke voorzieningen worden in de Toelichting Parkkosten genoemd de camera's, de verlichting van het voorterrein, de fontein en het dierenverblijf en de veekerende afrastering langs de Transportweg (en de niet meer in functie zijnde hondenuitlaatplaats en openbare toiletten).
4. Het nieuwe contract bepaalt verder in Artikel 21b dat een vergoeding voor onderhoud van de "gemeenschappelijke gedeelten" onderdeel is van de servicekosten van de verenigingsbijdrage<sup>5</sup>. De Toelichting Parkkosten geeft - informeel - aan dat het voorterrein, met het parkeerterrein daarop, en de parkeerplaatsen op E2/3 onder de gemeenschappelijke gedeelten gerekend worden. Het is daarom aannemelijk dat in dit contract met "gemeenschappelijke gedeelten" niet het gemeenschappelijk verenigingseigendom wordt bedoeld, maar de gedeelten van het park die ten tijde van de opstelling van het contract als toegankelijk voor het hele park werden bestempeld. Het valt op dat de speelvoorzieningen niet tot de gemeenschappelijke gedeelten lijken te worden gerekend.
5. De rechten en plichten van individuele kaveleigenaren op E2/3 zijn vastgesteld in de Algemene Akte. Zij hebben het recht hebben de wegen, paden en gemeenschappelijke parkvoorzieningen te gebruiken en de Vennootschap is verplicht het gebruik hiervan door de kaveleigenaren te dulden<sup>6</sup>. De Vennootschap draagt zorg voor het parkbeheer en het onderhoud van de wegen, paden en

---

<sup>3</sup> De omschrijving van de erfdienstbaarheid waarmee deze verplichting voor de eigenaar van het voorterrein ten behoeve van het VvE-terrein, luidt: *het recht om ten hoogste zestig (motor) voertuigen te parkeren op de door de eigenaar van het lijdend erf aan te geven wijze, onder de bepaling dat het onderhoud van genoemd parkeerterrein in zijn geheel zal zijn voor rekening van de eigena(a)r(en) van het heersend erf.*

<sup>4</sup> Onder Vestiging Erfdienstbaarheden I wordt in het nieuwe contract vermeldt: *de bevoegdheid om gebruik te maken van het/de parkeerterreinen, alsmede gebruik te maken van de wegen en paden op het park, zulks om te komen van de openbare weg en te gaan naar het verkochte en vice versa.*

<sup>5</sup> Artikel 21b van de leveringsakte luidt: *Onderdeel van de servicekosten is de vergoeding voor onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten op basis van een tussen de vereniging en Bungalowpark De Egelshoek BV gesloten overeenkomst de dato tweeëntwintig november tweeduizend acht.*

<sup>6</sup> Een soortgelijke expliciete bepaling (dat de Vennootschap verplicht is het gebruik door de contractant van de gemeenschappelijke parkgedeelten en -voorzieningen te dulden) is *niet* opgenomen in leveringsakte nieuwe stijl voor VvE-leden.



voorzieningen, zowel als voor de organisatie van de verwijdering van huishoudelijk afval. De kaveleigenaren betalen hiervoor aan de Vennootschap een jaarlijkse vergoeding, waarin ook de retributie voor de erfdiensbaarheden (gebruik van wegen, paden en parkeerterreinen) is opgenomen.

6. Ten tijde van de opstelling van zowel de Algemene Akte als van de leveringsakte nieuwe stijl, in 2009, had de VvE met de toenmalige BV een jaarlijks onderhoudscontract voor de gemeenschappelijke gedeelten van het park en gemeenschappelijk verenigingseigendom<sup>7</sup>. De leveringsakte nieuwe stijl verwijst naar dit onderhoudscontract.
7. Uit de Toelichting Parkkosten blijkt verder dat in 2009 het medegebruik van de speeltuin door de recreanten op E2/3 onderhands tussen de toenmalige BV en de VvE geregeld was. Noch het gebruik door derden, noch de kostenvergoeding voor het onderhoud van de speelvoorzieningen zijn contractueel geregeld.

## Wie betaalt?

### Opbouw jaarlijkse vaste parkkosten

Volgens de Toelichting Parkkosten waren de vaste kosten voor VvE-leden in 2009 gemiddeld als volgt opgebouwd: VvE-bijdrage (waarvan 52% was uitgetrokken voor "parkonderhoud", dat wil zeggen voor het onderhoudscontract met de toenmalige BV): 42%; vergoeding exploitatie- en beheerskosten BV: 35%; afvalverwerkingskosten: 23%. Het totaal aan vaste parkkosten was in 2009 (gemiddeld) hetzelfde voor alle eigenaren en pachters op E1 en E2/3, namelijk € 850.

De parkvergoeding voor huurders vaste plaats op E1 en pachters en kaveleigenaren op E2/3 is sinds 2009, geheel volgens contract, ieder jaar verhoogd op basis van de consumentenprijsindex. In 2018 bedroeg deze vergoeding €984. In datzelfde jaar bedroegen de vaste kosten (verenigingsbijdrage, afvalverwerking en parkbijdrage) voor VvE-leden €937, een verschil van €47 ofwel zo'n 5%.

### Parkeerterreinen: instandhouding

De Toelichting Parkkosten bevat een specificatie van de opbouw van de gemeenschappelijke exploitatie- en beheerskosten van de BV d.d. 2009. Hieruit blijkt dat de instandhouding (afschrijving en onderhoud) van alle parkeerterreinen 14% van de kosten voor het parkbeheer bedroeg. Gesteld dat dit nog steeds het geval is, dan hebben de VvE-leden hiervoor in 2018 per appartementsrecht gemiddeld €34 betaald.

---

<sup>7</sup> De aanname dat dit zowel de gemeenschappelijke gedeelten van het park als van de vereniging betref, wordt ondersteund door het feit dat de kosten voor het parkonderhoud per standplaats op E2/3 in 2009 hetzelfde waren als de kosten per appartementsrecht voor het onderhoudscontract op E1.

## Parkeerterreinen: onderhoud

De opbouw van de onderhoudskosten voor de gemeenschappelijke parkgedeelten worden niet verder gespecificeerd in de Toelichting Parkkosten. Veel kan echter worden afgeleid uit de financiële jaarverslagen van de VvE. Deze laten zien dat VvE-leden en de contractanten van de Vennootschap per jaar per lid/kaveleigenaar in 2010 en 2011 hetzelfde bedrag aan het parkonderhoud hebben bijgedragen. Het onderhoudscontract van de VvE met de toenmalige BV, waarnaar het nieuwe contract refereert, is na 2011 stopgezet<sup>8</sup>. Nadat dit contract beëindigd was, heeft de VvE per appartementsrecht per jaar gemiddeld tussen 40 en 50 euro minder aan parkonderhoud uitgegeven. Dit suggereert dat de VvE-leden sinds 2012 niet meer hebben meebetaald aan het onderhoud van een aantal gemeenschappelijke parkgedeelten.

### Het parkeerterrein op E0

Het onderhoud van het parkeerterrein op E0 wordt sinds 2016 door de VvE bekostigd, en hiervoor is al een aantal jaren €2.700 uitgetrokken in de begroting; €26 per appartementsrecht. In 2016 heeft de VvE met de BV overeengekomen dat er inderdaad een betalingsachterstand was voor het onderhoud van E0, en hebben de partijen een financiële regeling getroffen waarmee deze betalingsachterstand werd opgeheven.

### De parkeerterreinen op E2/3

De VvE heeft sinds 2012 echter ook niet meer heeft bijgedragen aan het onderhoud van de parkeerterreinen op E2/3. Als het onderhoud van de 60 parkeerplaatsen op E2/3 per jaar ook zo'n €2.700 kost en als de VvE hieraan 70% (102/140) zou moeten hebben bijdragen, dan zou de VvE aan de huidige BV vanaf 2014 ruim elfduizend euro verschuldigd zijn. Verder zou de VvE ongeveer €18 per appartementsrecht per jaar moeten betalen om aan haar contractuele verplichting met de BV te voldoen.

## Verdeling van de parkeerplaatsen

Gezien het totale aantal parkeerplaatsen (120) en het aantal bungalows op het park zonder eigen parkeerplaats (135), is het redelijk dat de BV, als eigenaar van bijna alle parkeergelegenheid op het park, verlangt dat recreanten niet meer dan één voertuig per bungalow tegelijk parkeren.

Verder moet de BV toelaten dat er maximaal zestig motorvoertuigen van appartementsrechtshouders op E0 parkeren. Hoewel deze erfdienstbaarheid uitsluitend

---

<sup>8</sup> Dit blijkt uit het verslag van de Ledenraadsvergadering op 12-03-2012 en kan ook worden afgeleid uit het totaal van de boekingen onder de posten *parkonderhoud*, *wegen en verkeer* en *onderhoud E0*. De laatste twee posten zijn in 2011, respectievelijk 2016 geïntroduceerd. De bedragen opgevoerd onder *parkonderhoud* suggereren dat deze post tot en met 2011 de kosten voor het onderhoudscontract met de toenmalige BV vertegenwoordigde en daarna de kosten van het die van onderhoudscontract met de bedrijven die de VvE in 2012 in de armen heeft genomen voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van de VvE.

gevestigd is voor de zestig parkeerplaatsen op E0, lijkt het redelijk dat de BV leden die volgens hun leveringsakte gebruik mogen maken van de terreinen op E2/3, toelaat om hun voertuigen op E2/3 te laten parkeren. Dit ontlast E0 en kan ook wenselijk zijn voor recreanten van wie de bungalow dichterbij E2/3 ligt dan bij E0.

Uit niets blijkt dat de BV verplicht is méér dan zestig appartementsrechtshouders hun voertuigen tegelijk op haar terreinen te laten parkeren. Integendeel: de bepaling in de Algemene Akte dat de Vennootschap verplicht is het gebruik van de algemene parkvoorzieningen door de contractant te dulden, komt *niet* voor in de leveringsakten van de appartementsrechten.

Zolang de VvE nog niet aan haar contractuele verplichtingen met betrekking tot het onderhoud van de parkeerplaatsen heeft voldaan, kunnen leden beslist niet van de BV eisen dat zij toestaat dat de VvE-leden zonder verdere tegenprestatie meer dan zestig voertuigen tegelijk op haar parkeerplaatsen parkeren. Aan de andere kant, als de betalingsachterstand kan worden geschikt en de leden bereid zijn om in het vervolg aan hun contractuele verplichtingen te voldoen, zou zoiets redelijkerwijze wel kunnen worden verlangd.

VvE-leden mogen natuurlijk wel eisen dat de BV deze zestig plaatsen eerlijk verdeelt over alle appartementsrechten; zij betalen immers voor elk appartementsrecht naar rato mee aan het onderhoud van E0. Aangezien de BV zelf 53 van de 102 appartementsrechten in bezit heeft, en dus via de VvE-bijdrage voor 52% van het onderhoud van E0 betaalt, heeft de BV daarmee recht op 31 van de 60 plaatsen. Omdat de zaken goed gaan, kunnen we aannemen dat deze parkeerplaatsen bijna continu door huurders in gebruik zijn, en blijven er effectief 29 plaatsen over, te verdelen onder de 49 individuele leden.

Uiteraard mogen deze 49 gerechtigden onder elkaar uitvechten hoe deze plaatsen verdeeld worden. Op het moment is dat wie het eerst komt, die het eerst maakt. Als er inderdaad zo'n 15 tot 20 VvE-bungalows permanent bewoond worden<sup>9</sup>, mogen we aannemen dat deze bewoners het grootste gedeelte van de tijd ook 15 tot 20 parkeerplaatsen bezetten. Dan zijn er nog zo'n 10 tot 15 plaatsen beschikbaar voor 30 tot 35 de appartementsrechtshouders die hun bungalow incidenteel gebruiken. Iedereen kan op zijn vingers natellen dat het op hoogtijdagen voor zulke parkeerders heel moeilijk kan zijn om onder zulke omstandigheden nog een plek te vinden.

In 2016 heeft Chong Koenders zich over dit probleem gebogen en middels zijn Notitie Parkeren Egelshoek voor de Ledenraad een aanzet gegeven voor discussie van mogelijke oplossingen. Deze notitie is hier onveranderd en in zijn geheel aangehecht. Omdat er sinds die tijd binnen de VvE substantiële veranderingen opgetreden zijn, is deze discussie blijkbaar enige tijd stil komen te liggen. Het is duidelijk tijd om deze nu voort te zetten.

---

<sup>9</sup> Bron: email van een vertoornde permanente bewoner die hiervan kennelijk een studie heeft gemaakt en beweert dat er minstens 20 bungalows permanent bewoond worden. De VvE heeft hier zelf geen gegevens over.

## De nieuwe parkeermaatregelen

In de Notitie Parkeren Egelshoek worden een aantal mogelijke oplossingen aangedragen. Deze lijken stuk voor stuk onprettig, onpraktisch, onmogelijk, duur, of geheel buiten de bevoegdheid van de VvE vallend.

De nieuwe maatregelen van de BV bieden een alternatieve oplossing. De BV is bereid alle eigenaren van een appartementsrecht en hun familie zonder vergoeding op haar terreinen te laten parkeren. In ruil daarvoor wordt van derden (andere gebruikers van de bungalows op het VvE-terrein) een vergoeding van €2,50 per dag gevraagd. Hoe eigenaren dit met de gebruikers van hun bungalow verrekenen, is uiteraard een zaak tussen de gebruiker en de eigenaar, zodat deze oplossing hoeft de eigenaren zelf dus helemaal niets extra te kosten. Als zij hun bungalow in gebruik geven aan derden, kunnen de kosten hiervan doorberekend worden in de vergoeding die zij voor het gebruik in rekening brengen, zoals ook de BV dat ongetwijfeld doet.

Het is moeilijk te zeggen of deze oplossing voor de BV voordeliger is dan de oplossing waarin alle VvE-leden voor hetzelfde bedrag worden aangeslagen. De VvE heeft op het moment weinig inzicht in het aantal dagen dat bungalows in gebruik worden gegeven aan derden. Hoe het ook zij, voor de meeste, zo niet alle, individuele leden is dit ongetwijfeld de goedkoopste oplossing voor het parkeerprobleem van de VvE.

## United we stand, divided we fall

Hoewel de "parkeer kwestie" een zaak heet te zijn tussen individuele leden en de BV, merk ik op dat de volgens de nieuwe contracten het aandeel van de VvE-leden in de kosten voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten moet worden doorberekend in de VvE-bijdrage. Ook de retributie voor de erfdiensbaarheid op E0 wordt via de VvE aan de BV voldaan en vormt eveneens een onderdeel van de verenigingsbijdrage. Daarom kan de VvE hoogstwaarschijnlijk zelf onderhandelen over de hoogte van de vergoeding voor de kosten van het onderhoud van de parkeerterreinen op E2/3, zoals zij ook gedaan heeft over de onderhoudskosten van dat op E0.

Maar ook de huurders vaste plaats op het VvE-terrein en de individuele kaveleigenaren op E2/3 zijn betrokken bij de parkeerproblemen, en verdienen daarom een plaats aan de onderhandeltafel met de BV. Als administrateur van de VvE én als kaveleigenaar op E2/3 sta ik daarom de oprichting van een onderhandelingsstructuur voor waarin niet alleen de parkeerproblemen worden bediscussieerd, maar ook andere zaken waarmee iedereen op het park te maken heeft of zal krijgen. Het beleid ten aanzien van verhuur en permanente bewoning, bijvoorbeeld. En hoe wij, als verzamelde eigenaren, moeten handelen als de BV in moeilijkheden raakt - het is eerder voorgekomen... - of wordt verkocht, of overgenomen of opgeheven. Binnen zo'n overlegstructuur zouden bindende afspraken kunnen worden gemaakt en overeenkomsten tussen de verschillende partijen contractueel vastgelegd. Zo'n onderhandelingsstructuur is van vitaal belang voor het voortbestaan van het hele park in de huidige vorm. Vooral de bomen. En de mensen.



## BIJLAGE 12



Van: Administrateur - Maria Schilstra [administrateur@vve-egelshoek.org](mailto:administrateur@vve-egelshoek.org)

Onderwerp: RE: Parkeerbeleid perikelen

Datum: 16 jul. 2019 17:54:26

Aan: Paula Cramer [webfriends8@gmail.com](mailto:webfriends8@gmail.com)

Hallo Paula,

Zeer veel dank voor de uitnodiging, die ik inderdaad ontvangen heb. Op 27 juli ben ik nog in Engeland – wij komen op 30 juli voor een hele maand naar het park. Daarom kan ik niet aan de vergadering deelnemen, en in zekere zin is dat een opluchting. Ik ben bang dat ik gevaar loop op zo'n bijeenkomst van boze, gekwetste of verdrietige leden het gevaar loop om gezien te worden als een "handlanger" van de BV. Ik begrijp namelijk niet waarom de nieuwe parkeermaatregelen de eigenaren binnen de VvE zouden benadelen. Integendeel, ik denk dat de BV een aanbod heeft gedaan dat bijna te goed is om waar te zijn en dat iedereen met beide handen zou moeten aangrijpen. Ik leg dat in een aparte notitie verder uit.

Ik denk dat er verwarring – aan beide kanten - bestaat over welke "parkeerproblemen" het nu precies gaat. Er zijn namelijk twee afzonderlijke problemen, eentje van de BV en eentje van de VvE.

Iedereen is het vast met de BV eens dat "wildparkeerders" – mensen die komen fietsen of wandelen en hun auto op het grote parkeerterrein parkeren – geweerd moeten worden om plaats te maken voor legitieme parkeerders, mensen die wel iets op het park of in het restaurant te zoeken hebben. Ik begrijp dat de "dreigborden" dan ook in eerste instantie bedoeld zijn om zulke wildparkeerders af te schrikken. Als er gebruik gemaakt gaat worden van wielklemmen, dan moet dat middels borden heel duidelijk gemaakt worden. Parkeerders die een wielklem hebben opgelopen kunnen anders aanvoeren dat ze niet wisten dat ze op een privé-parkeerterrein stonden. Verder moet het voor toezichthouders mogelijk zijn om de voertuigen van legitieme bezoekers te onderscheiden van die van wildparkeerders. Het gebruik van kentekens voor identificatie lijkt, althans aan mij, verreweg de eenvoudigste oplossing daarvoor. De BV moet in haar privacyverklaring natuurlijk wel aangeven welke gegevens er precies verzameld worden, waarvoor deze informatie gebruikt wordt, hoe lang en hoe deze informatie wordt bewaard en met wie de informatie gedeeld wordt (namelijk met niemand). Als dit alles niet al in de privacyverklaring van de BV staat, dan hoeft er maar een kleine aanpassing te worden gemaakt.

Het tweede probleem, dat van de VvE, is groter en kost geld. Er zijn ongeveer 120 parkeerplaatsen op het terrein die mede gebruikt mogen worden door de eigenaren van de VvE-appartementen. Maar het gebruik van die parkeerplaatsen is niet gratis. De VvE betaalt voor het onderhoud van het

voorterrein (E0, waarop 60 parkeerplaatsen) en in ruil daarvoor moet de BV, de eigenaar van alle parkeerterreinen, maximaal 60 plaatsen ter beschikking stellen van de VvE. Deze verplichting voor de BV (als eigenaar van het lijdend erf) is gevestigd als een erfdienstbaarheid. VvE-leden die de parkkosten betalen, dragen daarmee ook nog bij aan *investeringen* in gemeenschappelijke voorzieningen op BV-terrein, waaronder de parkeerterreinen. Eigenaren met een “oud” contract betalen daaraan niet mee. Het *onderhoud* van de gemeenschappelijke voorzieningen op het BV-terrein (behalve E0) wordt door de BV betaald. De VvE heeft namelijk in 2009 besloten heeft daaraan geen bijdrage te leveren – en zit nu met de gebakken peren. Want die 40 andere parkeerplaatsen die de VvE nodig heeft (als de leden in elk geval één motorvoertuig per appartement willen kunnen parkeren), worden niet genoemd in de erfdienstbaarheidsclausules. Er ligt niets helemaal over vast in de koopcontracten. En de BV is geen liefdadigheidsinstelling.

Ik denk dus dat er aan de legitimiteit van de maatregelen niet te tornen valt.

Chong Koenders heeft in een discussiestuk uit 2016 een eerste aanzet gegeven om tot een oplossing te komen en een aantal mogelijkheden uitgestippeld. Misschien door alle problemen die daarna gerezen zijn, is daar verder blijkbaar weinig mee gebeurd. Ik denk dat de leden de notitie die hij toen heeft verspreid, heel goed als uitgangspunt voor onderlinge discussie kunnen gebruiken.

Ik begrijp overigens wel waarom sommige mensen bang zijn omdat ze niet weten wat hun verder nog boven het hoofd hangt. De maatregelen zijn onverwacht gekomen en zoals altijd komen een paar punten waarover duidelijk onvrede bestaat bij de BV, ook hier weer nauw verholten ter sprake. Wat zal de volgende maatregel zijn? Mogen we hier straks misschien opeens niet meer wonen?

Maar ik denk dat er heel veel ruimte is voor dialoog, zolang beide partijen elkaars standpunt willen respecteren. Ik denk niet dat het nodig is om hier een mediator bij te betrekken – is al eerder voorgesteld en door de BV afgewezen. Ook de VvE Beheer Groep zal niet veel kunnen bijdragen, omdat ze niet echt bekend zijn met de situatie op het park. Juridisch is alles al uitgezocht, zowel namens de BV als de VvE, dus daar is de VvE Beheer Groep ook niet voor nodig. En dan: de BV betaalt 53% van hun inkomsten uit de onze VvE. Bovendien gaat dat vast geld kosten – en de VvE is nooit zo happig op een aanslag op haar portemonnee.

Ik zie zelf het meest in regelmatig overleg. In het verleden werd de BV in dit

overleg vertegenwoordigd door één persoon (Joke Tetenburg), en de vergaderingen gingen over werkelijk alles. Ik zou een breder overlegorgaan voorstaan met een duidelijk gedefinieerde taakomschrijving. Drie mensen die namens de BV spreken en drie die de VvE vertegenwoordigen, en die zich bezig houden met het gezamenlijke beleid, bijvoorbeeld, en die gezamenlijk plannen voorleggen aan de ALV. Dan lijkt het mij belangrijk dat een aantal zaken met betrekking tot het overeengekomen beleid contractueel wordt vastgelegd. Want tegen de tijd dat John en Leela het voor gezien houden, moet het park zo'n eenheid vormen dat er geen wig gedreven kan worden tussen de VvE en de rest van de eigenaren op het park, met alle gevolgen van dien. Maar dat is een ander verhaal.

Ik zal de notitie waarover ik hierboven sprak apart naar je opsturen - ik doe het allemaal maar via jou, dan kunnen Henk en jij zelf bepalen wat jullie ermee wilt doen. Ik zal daarbij ook een paar andere documenten voegen, zoals het genoemde discussiestuk van Chong Koenders. Het kan nog wel een paar dagen duren voordat je die krijgt; het is een heleboel uitzoekwerk (dat vind ik best leuk om te doen, hoor, het geeft mij inzicht in de posities van de VvE én die van de BV, maar mijn verhaal moet wel kloppen, dus ik moet veel nazoeken).

Met hartelijke groet,

Maria

Maria Schilstra  
Administrateur, VvE Bungalowpark De Egelshoek 1

**From:** Paula Cramer

**Sent:** 13 July 2019 19:38

**To:** Administrateur - Maria Schilstra

**Subject:** Re: Parkeerbeleid perikelen

Hallo Maria,

Als het goed is heb je vandaag via '[egelpost@gmail.com](mailto:egelpost@gmail.com)' een uitnodiging ontvangen voor de bijeenkomst. Ik hoop dat je er bij kan zijn.

Zou je mij wat meer kunnen zeggen over de misverstanden mbt wie waar recht op heeft en over het juridische 'gevecht' waarbij de VvE betrokken was?

Mij is daar niks over bekend, wellicht kan het (nogmaals) duidelijkheid scheppen bij eventuele vragen die tijdens de bijeenkomst naar voren komen.

Tijdens het rondbrengen van de uitnodigingen heb ik diverse mensen gesproken en men is verontwaardigd, boos, teleurgesteld en zelfs verdrietig over de brief van de B.V. Daarnaast heerst er grote onvrede over de leidinggevenden van de B.V. in het algemeen. Allen willen ze dat er een oplossing komt, maar wel een die het werkelijke parkeerprobleem oplost en redelijk is voor recreanten met een bungalow in eigendom.

Zou het een idee zijn om de toekomstige discussie tussen VvE en B.V. te laten leiden door iemand van de VvE-beheergroep?  
Of zou de B.V. hen als 'partijdig' zien? In dat geval zou je nog kunnen denken aan een mediator van buiten af.

Ik hoop echt dat al dit gedoe snel en prettig opgelost wordt!

Hartelijke groet,  
Paula

Op 12 jul. 2019, om 17:30 heeft Administrateur - Maria Schilstra <[administrateur@vve-egelshoek.org](mailto:administrateur@vve-egelshoek.org)> het volgende geschreven:

Hallo Paula,

Heel veel dank voor je antwoord. Ik ben ervan overtuigd dat we eruit gaan komen met de BV, want die willen al dit gedoe natuurlijk ook helemaal niet. Het lijkt me een prima idee als eerst de leden (of liever: de helft van de leden, want de BV heeft 53 appartementsrechten) onder elkaar gaan uitzoeken waar zij nu precies staan. Ik denk dat er een aantal misverstanden zijn over wie waarop recht heeft en waarom. Hierover is een aantal jaren geleden uitgebreid juridisch over gevochten en de VvE heeft bakzeil gehaald. de BV heeft, na geheel in het gelijk te zijn gesteld, nee gezegd tegen alle verdere pogingen tot onderhandeling. Ik denk zelf dat er een aantal gaten zitten in dat verhaal, en dat er daarom openingen zijn voor discussie. Maar daarvoor moeten eerst alle misverstanden uit de weg geruimd worden, en dat gaat niet gebeuren als de BV gelijk bij dit proces wordt betrokken.

Wanneer is de bijeenkomst gepland?

Hartelijke groet,  
Maria



## BIJLAGE 13



De heer D. Timmermans en mevrouw M. van der Heide  
Graaf Floris V weg 32-108  
3739 NB Hollandsche Rading

Retour naar correspondentieadres: Keizersgracht 62, 1015 CS Amsterdam

ONDERWERP : Permanent bewonen recreatiewoning

14 september 2022

Ons kenmerk : 201780

Uw kenmerk

E-mail : rutteman@habitatconnect.nl

Tel.nr: : 0882400700

## AANTEKENEN

Geachte heer Timmermans en mevrouw Van der Heide,

Tot mij wendde zich de Vereniging van Eigenaars Bungalowpark de Egelshoek I (verder "de VvE") in verband met het volgende.

De VvE heeft vastgesteld dat u sinds enige tijd uw recreatiewoning permanent bent gaan bewonen en u daar ook hebt ingeschreven. Dit gebruik is in strijd met de bestemming van deze recreatiewoning zoals opgenomen in artikel 9, eerste lid, van het in de splitsingsakte van de VvE opgenomen reglement. Ook op grond van artikel 8 van het huishoudelijk reglement is permanent wonen niet toegestaan.

Artikel 27 van de splitsingsakte bevat een regeling voor het geval bepalingen van de wet, het in de splitsingsakte opgenomen reglement of het huishoudelijk reglement worden overtreden, zoals hier het geval is. Deze brief dient u te beschouwen als een schriftelijke waarschuwing namens de VvE in de zin van artikel 27 van de splitsingsakte ten aanzien van het in strijd met het reglement permanent bewonen van uw recreatiewoning. Een overeenkomstige regeling is opgenomen in artikel 10 van het huishoudelijk reglement.

- 1 van 2 -

Indien u de overtreding niet beëindigt kan de eerstvolgende Algemene Ledenvergadering van de VvE u op grond van artikel 27 van de splitsingsakte voor deze overtreding een boete opleggen van € 6000,- ineens en € 300,- per dag dat de overtreding heeft voortgeduurd vanaf het moment van aanbieding van deze brief (en voor de periode dat deze nog zal voortduren). Verder kan de Algemene ledenvergadering u een waarschuwing geven in de zin van artikel 24 in aanloop naar een besluit tot ontzegging van het gebruik van uw appartementsrecht het bestuur machtigen om rechtsmiddelen in te zetten om tot beëindiging van de overtreding te komen (art. 40 lid 4 van de splitsingsakte).

Indien u over het voorgaande met de VvE contact wilt opnemen verzoek ik u dat via mij te doen, bij voorkeur schriftelijk.

Met vriendelijke groet,



Mr. drs. J. Rutteman (advocaat)

De heer H.J. van Breugel en mevrouw P. Cramer  
Graaf Floris V weg 32-30  
3739 NB Hollandsche Rading

Retour naar correspondentieadres: Keizersgracht 62, 1015 CS Amsterdam

ONDERWERP	:	Permanent bewonen recreatiewoning
14 september 2022		
Ons kenmerk	:	201780
Uw kenmerk		
E-mail	:	rutteman@habitatconnect.nl
Tel.nr:	:	0882400700

## AANTEKENEN

Geachte heer Van Breugel en mevrouw Cramer,

Tot mij wendde zich de Vereniging van Eigenaars Bungalowpark de Egelshoek I (verder "de VvE") in verband met het volgende.

De VvE heeft vastgesteld dat u sinds enige tijd uw recreatiewoning permanent bent gaan bewonen en u daar ook hebt ingeschreven. Dit gebruik is in strijd met de bestemming van deze recreatiewoning zoals opgenomen in artikel 9, eerste lid, van het in de splitsingsakte van de VvE opgenomen reglement. Ook op grond van artikel 8 van het huishoudelijk reglement is permanent wonen niet toegestaan.

Artikel 27 van de splitsingsakte bevat een regeling voor het geval bepalingen van de wet, het in de splitsingsakte opgenomen reglement of het huishoudelijk reglement worden overtreden, zoals hier het geval is. Deze brief dient u te beschouwen als een schriftelijke waarschuwing namens de VvE in de zin van artikel 27 van de splitsingsakte ten aanzien van het in strijd met het reglement permanent bewonen van uw recreatiewoning. Een overeenkomstige regeling is opgenomen in artikel 10 van het huishoudelijk reglement.

- 1 van 2 -

Indien u de overtreding niet beëindigt kan de eerstvolgende Algemene Ledenvergadering van de VvE u op grond van artikel 27 van de splitsingsakte voor deze overtreding een boete opleggen van € 6000,- ineens en € 300,- per dag dat de overtreding heeft voortgeduurd, vanaf het moment van aanbieding van deze brief (en voor de periode dat deze nog zal voortduren). Verder kan de Algemene ledenvergadering u een waarschuwing geven in de zin van artikel 24 in aanloop naar een besluit tot ontzegging van het gebruik van uw appartementsrecht het bestuur machtigen om rechtsmiddelen in te zetten om tot beëindiging van de overtreding te komen (art. 40 lid 4 van de splitsingsakte).

Indien u over het voorgaande met de VvE contact wilt opnemen verzoek ik u dat via mij te doen, bij voorkeur schriftelijk.

Met vriendelijke groet,



Mr. drs. J. Rutteman (advocaat)

De heer B.E. Pengel en mevrouw J.A.M. Bredius  
Graaf Floris V weg 32-45  
3739 NB Hollandsche Rading

Retour naar correspondentieadres: Keizersgracht 62, 1015 CS Amsterdam

ONDERWERP : Permanent bewonen recreatiewoning

14 september 2022

Ons kenmerk : 201780

Uw kenmerk

E-mail : rutteman@habitatconnect.nl

Tel.nr: : 0882400700

## **AANTEKENEN**

Geachte heer Pengel en mevrouw Bredius,

Tot mij wendde zich de Vereniging van Eigenaars Bungalowpark de Egelshoek I (verder "de VvE") in verband met het volgende.

De VvE heeft vastgesteld dat u sinds enige tijd uw recreatiewoning permanent bent gaan bewonen en u daar ook hebt ingeschreven. Dit gebruik is in strijd met de bestemming van deze recreatiewoning zoals opgenomen in artikel 9, eerste lid, van het in de splitsingsakte van de VvE opgenomen reglement. Ook op grond van artikel 8 van het huishoudelijk reglement is permanent wonen niet toegestaan.

Artikel 27 van de splitsingsakte bevat een regeling voor het geval bepalingen van de wet, het in de splitsingsakte opgenomen reglement of het huishoudelijk reglement worden overtreden, zoals hier het geval is. Deze brief dient u te beschouwen als een schriftelijke waarschuwing namens de VvE in de zin van artikel 27 van de splitsingsakte ten aanzien van het in strijd met het reglement permanent bewonen van uw recreatiewoning. Een overeenkomstige regeling is opgenomen in artikel 10 van het huishoudelijk reglement.

- 1 van 2 -



Indien u de overtreding niet beëindigt kan de eerstvolgende Algemene Ledenvergadering van de VvE u op grond van artikel 27 van de splitsingsakte voor deze overtreding een boete opleggen van € 6000,- ineens en € 300,- per dag dat de overtreding heeft voortgeduurd vanaf het moment van aanbieding van deze brief (en voor de periode dat deze nog zal voortduren). Verder kan de Algemene ledenvergadering u een waarschuwing geven in de zin van artikel 24 in aanloop naar een besluit tot ontzegging van het gebruik van uw appartementsrecht het bestuur machtigen om rechtsmiddelen in te zetten om tot beëindiging van de overtreding te komen (art. 40 lid 4 van de splitsingsakte).

Indien u over het voorgaande met de VvE contact wilt opnemen verzoek ik u dat via mij te doen, bij voorkeur schriftelijk.

Met vriendelijke groet,



Mr. drs. J. Rutteman (advocaat)



BIJLAGE 14

# Agenda BALV 30-11-2022

VvE Bungalowpark de Egelshoek I  
Graaf Floris V weg 32  
3739 NB Hollandsche Rading

Datum: woensdag 30 november 2022  
Tijd: 12.00 tot 14.00 u  
Locatie: Restaurant De Egelshoek

## Agenda

1. Opening vergadering
2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen, vaststellen agenda
3. Permanente bewoning
4. Continuatie bestuursondersteuning
5. Sluiten vergadering

## Toelichting

### Agendapunt 3

De administrateur heeft in de afgelopen tijd een aantal eigenaren een waarschuwingsbrief laten sturen omdat zij recreatiewoningen permanent bewonen, in strijd met de in de splitsingsakte in artikel 9, eerste lid, opgenomen bestemming. Het permanent bewonen is zowel in strijd met de splitsingsakte als in strijd met het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan.

In een handhavingszaak die heeft gespeeld op Chaletpark Floris V is gebleken dat de gemeente handhavend optreedt tegen gebruik van recreatiewoningen in Hollandsche Rading als er een handhavingsverzoek ligt en in ieder geval dat geen sprake is of zal zijn van gedogen of legaliseren. Wat betreft de regeling in het bestemmingsplan is er geen onderscheid tussen de recreatiewoningen op het Chaletpark en de recreatiewoningen van Bungalowpark De Egelshoek. Hoewel de gemeente niet actief handhaaft, is dat wel iets waar rekening mee gehouden moet worden, omdat ook de VvE kan worden aangemerkt als overtreder en dus geconfronteerd kan worden met sancties als dwangsommen. Wat betreft overtreding van een bestemmingsplan is geen sprake van verjaring, zodat de gemeente ook na een lange periode van stilzitten alsnog kan gaan optreden. Omdat Egelshoek door de provincie wordt aangemerkt als een park waar legalisering van permanente bewoning onwenselijk is zal er rekening mee gehouden moeten worden dat vroeger of later handhaving plaatsvindt.

De waarschuwingsbrieven houden in dat de vergadering nu de mogelijkheid heeft boetes op te leggen en eventuele andere maatregelen te treffen. Wat betreft het bestuur gebeurt dat nu nog niet meteen, maar proberen we te komen tot een redelijke wijze van beëindiging van deze woonsituaties.

Bij de vergadering zal aanwezig zijn mr. drs. Joost Rutteman van Habitat Advocaten die die door het bestuur in deze kwestie is ingeschakeld.

### Agendapunt 4

Gesproken zal worden over de wensen en behoeften van de administrateur betreffende bestuursondersteuning in 2023 en verder.



# Bijzondere Algemene Ledenvergadering

Vergaderdatum: 30-11-2022 om 12:00:00

## Agenda en notulen

### 1. Openen vergadering

De voorzitter, de heer Van Harderwijk (Egelshoek Park BV, 54 bungalows), opent om 12.05 uur de vergadering en heet de aanwezigen welkom. De vergadering wordt genotuleerd door een externe notulist en er wordt een geluidsopname gemaakt in verband met de uitwerking van het verslag. Hij vraagt de vergadering of hier bezwaar tegen is. Vastgesteld wordt dat er geen bezwaren zijn. De notulen worden gedeeld met de leden.

De heer mr. drs. Rutteman van Habitat Advocaten en mevrouw mr. Jansen van AMS advocaten zijn aanwezig bij de vergadering en zullen desgevraagd het woord voeren bij agendapunt 3.

De voorzitter was niet aanwezig bij het live gedeelte van de vorige vergadering op 11 november 2022. Deze vergadering zou geheel digitaal worden gehouden; pas op het laatste moment is een videodeel ingelast. Daarmee was geen rekening gehouden in zijn agenda.

### 2. Vaststellen aantal aanwezige stemmen, vaststellen agenda

De heer Palte geeft aan de rondvraag te missen op de agenda. De voorzitter voegt de rondvraag als punt 4b toe aan de agenda waarna deze wordt vastgesteld.

Er zijn 94 van de 102 stemmen aanwezig dan wel vertegenwoordigd waarmee besluiten genomen op deze vergadering rechtsgeldig zijn.

### 3. Permanente bewoning

De voorzitter licht toe dat er tijdens deze vergadering niet wordt gestemd over permanente bewoning op Bungalowpark de Egelshoek I. Het doel van deze bijzondere ledenvergadering is om met elkaar tot een vergelijk te komen over hoe in de toekomst met permanente bewoning wordt omgegaan.

In opdracht van de administrateur heeft een aantal eigenaren een waarschuwingsbrief ontvangen in verband met het permanent bewonen van recreatiewoningen. Dat is in strijd met de in de splitsingsakte in artikel 9, eerste lid, opgenomen bestemming. Het permanent bewonen is zowel in strijd met de splitsingsakte als in strijd met het door de gemeente vastgestelde bestemmingsplan. Een aantal leden heeft zich ingeschreven en heeft geen andere woon- of verblijfplaats buiten het park. Dit is middels de brief van de heer mr. drs. Rutteman aanhangig gemaakt.

De heer Palte laat weten niet op de hoogte te zijn van de inhoud van de waarschuwingsbrief die aan een aantal leden is gezonden. De voorzitter licht toe dat de VvE brieven mag sturen aan individuele leden en deze niet met de andere leden hoeft te delen. De heer Palte is van mening dat een kopie van betreffende brief op zijn minst aan de agenda had kunnen worden toegevoegd.



Er wordt gevraagd waar het vermoeden van permanente bewoning op is gebaseerd en waarom aan een specifiek aantal leden een waarschuwingsbrief is gestuurd. De voorzitter legt uit dat er permanente bewoning vermoed wordt als een bewoner niet op een ander adres staat ingeschreven en geen andere woon- of verblijfplaats heeft.

De heer mr. drs. Rutteman van Habitat Advocaten stelt zich voor aan de vergadering.

De heer Schoordijk vraagt of er wel 365 dagen op het park mag worden verbleven als men elders staat ingeschreven en de waarschuwingsbrief dan niet van toepassing is. De heer mr. drs. Rutteman licht toe dat permanente bewoning feitelijk zegt dat het om het hoofdverblijf gaat. Ontvangst van post, correspondentie, uitkering of stembiljet wijst op permanente bewoning. Als men er 365 dagen per jaar woont, is men permanent aanwezig. Het is geen criterium dat hard is gedefinieerd. In het bestemmingsplan dat geldt voor bungalowpark de Egelshoek I is permanent wonen gedefinieerd als het hebben van het hoofdverblijf. Een inschrijving bij de gemeente is een aanwijzing voor een hoofdverblijf in combinatie met bewoning.

De heer Schoordijk geeft aan dat hij er bij aankoop op werd gewezen dat inschrijven bij de gemeente niet mocht maar dat hij er wel 365 dagen per jaar mag recreëren. De heer mr. drs. Rutteman licht toe dat het ook voorkomt dat men zich elders inschrijft maar op een adres waar eigenlijk niet kan worden gewoond. Er is geen harde grens maar 365 dagen per jaar is permanente bewoning. De voorzitter vult aan dat 365 dagen recreëren iets anders is dan 365 dagen verblijven.

Mevrouw mr. Jansen vraagt over welke wet wordt gesproken.

De heer mr. drs. Rutteman verwijst naar het bestemmingsplan en de bestemming recreatie.

De heer Pengel vraagt zich af waarom de huurders van Egelshoek Park BV zich wel kunnen inschrijven bij de gemeente en toestemming wordt gegeven voor permanente bewoning. De voorzitter licht toe dat Egelshoek Park BV niet toestaat dat mensen zich permanent vestigen en alleen onder reconvoorwaarden woningen verhuurd. De reconvoorwaarden staan voor verhuur van recreatief onroerend goed en dit is bij wet toegestaan op een recreatief park.

De heer Pengel vraagt of de huurders van Egelshoek park BV ook permanente bewoners zijn als zij zich inschrijven bij de gemeente. De heer mr. drs. Rutteman kan deze vraag niet beantwoorden. De voorzitter vult aan dat het relevant is of iemand permanent woont of onder reconvoorwaarden met een opzegtermijn per 4 weken huurt. Dit is per definitie, ook wettelijk, geen permanente bewoning. Er is geen selectief beleid maar een verschil tussen permanent vestigen of onder reconvoorwaarden huren.

Mevrouw mr. Jansen heeft begrepen dat er bungalows worden verhuurd aan o.a. arbeidsmigranten. Zij stelt dat deze huurders dan toch een hoofdverblijf hebben en zich inschrijven. Volgens de aangegeven maatstaven valt dit betreffende de duur van het verblijf ook onder permanente bewoning. De voorzitter legt uit dat zolang verhuurd wordt onder reconvoorwaarden, hier geen sprake van is. Er worden contracten getekend die steeds opzegbaar zijn. De reconvoorwaarden bepalen dat het geen permanente bewoning kan zijn. Dat zijn huurders zich inschrijven en tijdelijk een hoofdverblijf hebben, doet hier niets aan af.

Vanuit de zaal wordt verzocht om een antwoord van de heer mr. drs. Rutteman.

Hij licht toe dat de kern van de zaak is of men een hoofdverblijf heeft, dus permanent, en dat is iets anders dan kortdurend. De reconvoorwaarden zijn kortdurend. Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat huurders van Egelshoek park BV vaak op basis van opeenvolgende contracten jaren op het park verblijven. De heer mr. drs. Rutteman licht toe dat het verschil is of het permanente bewoning wordt of niet. De reconvoorwaarden houden in dat het niet gezien wordt als een woning en er geen huurbescherming is.

Mevrouw Timmermans geeft aan dat één van de criteria een inschrijving bij de gemeente is en zij vraagt zich af hoe de gemeente aan die wetenschap komt? De voorzitter licht toe dat vanaf het



moment van inschrijving de post op het bungalowpark de Egelshoek I binnenkomt op basis van permanente inschrijving.

Mevrouw mr. Jansen vraagt hoe de VvE heeft bepaald welke eigenaren een waarschuwingsbrief kregen over permante bewoning? De voorzitter meldt dat er geen selectie is gemaakt maar daar waar het vermoeden bestond van permanente bewoning. Mevrouw mr. Jansen vraagt waardoor dat vermoeden is ontstaan?

De heer mr. drs. Rutteman antwoordt dat een aantal leden zelf heeft aangegeven om permanent op bungalowpark de Egelshoek I te gaan wonen. De administrateur heeft laten weten dat dit niet is toegestaan. Dat heeft de VvE er toe gebracht om een onderzoek te gaan uitvoeren waarbij gegevens gebruikt zijn waar de VvE over beschikt naast de waarnemingen. Op basis daarvan is tot een selectie gekomen.

Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat de VvE is vertegenwoordigd door een administrateur die tevens het bestuur vormt. Mevrouw Schilstra woont in Engeland en is niet zichtbaar op het park. De vraag is hoe de VvE permanente bewoning heeft geconstateerd? De heer mr. drs. Rutteman laat weten dat de VvE anderen mag inschakelen. De VvE wordt vertegenwoordigd door het bestuur en het bestuur voert uit. Het bestuur is vrij om zich te laten bij staan bij het beheer.

De heer Palte vraagt zich af wat de inhoud is van de waarschuwingsbrief. De heer mr. drs. Rutteman licht toe dat er een brief is gestuurd waarbij de VvE stelt dat er mogelijk een overtreding is, de VvE heeft een onderbouwd vermoeden. Degenen die de brief hebben ontvangen kunnen deze beantwoorden of de brief terugsturen onder vermelding niet permanent op het park te wonen. Het betreft een waarschuwingsbrief en het bestuur kan geen boetes opleggen, de ALV kan vervolgens wel boetes opleggen.

Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat sommige leden 20 jaar op het Bungalowpark de Egelshoek I wonen en dat er een gedoogbeleid was. Er is nu bij een aantal leden na ontvangst van de brief totale paniek ontstaan en dat heeft voor veel onrust gezorgd.

De voorzitter licht toe dat hij een recreatiepark heeft gekocht en niet op de hoogte was van permanente bewoning. De provincie heeft onderzoek gedaan en heeft de afgelopen jaren een aantal plekken aangewezen waar permanente bewoning mogelijk wordt gedoogd. Daarbij is bungalowpark Egelshoek I aangewezen als niet geschikt voor permanente bewoning omdat het vlakbij een kwetsbaar natuurgebied ligt en de provincie daar een uitspraak over heeft gedaan. De gemeente en de provincie willen voorkomen dat recreatieparken afglijden naar situaties met permanente bewoning en op basis daarvan heeft hij het park overgenomen. Op een park waar permanent wordt gewoond is de sfeer anders is dan op een recreatiepark.

De heer Pengel merkt op dat de voorzitter eigenaar is van een aantal bungalows en percelen op het VvE terrein maar geen eigenaar is van Bungalowpark de Egelshoek.

De heer Wennekes geeft aan dat het recreatiepark in twee onderdelen is verdeeld, een VvE deel en een BV deel. De VvE valt onder het regime van de ALV, mevrouw Schilstra is bestuurder, de ALV wordt voorgezeten door een voorzitter die als taak heeft het leiden van de vergadering. Het lijkt er nu op dat de voorzitter zich voordoeft als de eigenaar van bungalowpark de Egelshoek. Het is vreemd dat de voorzitter van de vergadering de antwoorden geeft die eigenlijk door mevrouw Schilstra moeten worden gegeven als bestuurder. De voorzitter legt uit dat mevrouw Schilstra iemand heeft meegenomen die haar bijstaat. De rol van de voorzitter houdt niet in dat hij alle vragen beantwoordt tenzij dit vanuit zijn rol als eigenaar van Egelshoek Park BV is. Hij spreekt niet over Bungalowpark de Egelshoek als zijn bezit. Hij is toegetreden als de exploitant van de verhuurbare woningen op het park.

De heer mr. drs. Rutteman spreekt nu namens de VvE. De VvE heeft hem gevraagd om waarschuwingsbrieven te sturen. Nadat hierover onrust ontstond is besloten om een BALV bijeen te





roepen die niet besluitvormend is om alle leden in de gelegenheid te stellen om hierover te spreken. Het is duidelijk dat er verschillende belangen zijn en er anders over wordt gedacht. De heer mr. drs. Rutteman treedt ook op als advocaat voor Egelshoek Park BV. Weliswaar niet voor de BV als eigenaar van de woningen in de VvE maar wel voor de BV in andere kwesties. Hij staat dicht bij de groot eigenaar en er is vanuit de vergadering twijfel geuit of het een goede combinatie is om ook namens de VvE op te treden. Het is ook mogelijk dat hij louter als advocaat van de BV optreedt van de grooteigenaar maar omdat hij de waarschuwingsbrieven heeft gestuurd licht hij toe hoe de VvE tot dit optreden heeft kunnen komen. Als de vergadering er bezwaar tegen heeft dat hij alsnog namens de VvE spreekt, zal hij daarmee stoppen.

Mevrouw mr. Jansen geeft aan hier bezwaar tegen te hebben. Omdat een advocaat een onpartijdige rol moet hebben en het belang van de VvE is niet altijd op één lijn met de BV. Zij is van mening dat de heer mr. drs. Rutteman als advocaat optreedt voor de BV maar voor de VvE er een andere advocaat moet zijn of geen. Als hij aangeeft geen advocaat meer van de VvE te zijn dan is er ook een besluit dat de VvE die hem heeft benoemd. Als de heer mr. drs. Rutteman zich terugtrekt kan hij ook geen vragen meer beantwoorden die gericht zijn aan de VvE.

Mw. Timmermans meldt dat zij een waarschuwingsbrief heeft ontvangen maar dat dit in haar ogen meer een "blafbrief" is. Zij vraagt zich af wat het doel van de vergadering is?

De voorzitter licht toe dat het doel van de vergadering is om permanente bewoning bespreekbaar te maken en hier een einde aan te maken en op welke wijze hierover met elkaar tot een vergelijk kan worden gekomen. In geval er niet met elkaar tot een oplossing wordt gekomen dan wordt na deze vergadering een ALV uitgeroepen met als stempunt het beëindigen van permanente bewoning.

De heer Pengel merkt op dat de voorzitter de vragen in eerste instantie namens de administrateur beantwoorde maar daarna is overgegaan naar de rol van groot eigenaar. Hij wil weten of de voorzitter als administrateur of als groot eigenaar sprak? Tevens geeft hij aan dat hij het moeilijk vindt om zonder enige informatie over dit onderwerp te spreken. Hij vraagt de voorzitter wat zijn plannen zijn behalve door aan te geven dat er een ALV wordt uitgeschreven en hij als grooteigenaar voor stemt. De voorzitter kan zich voorstellen dat op de vergadering tot een vergelijk wordt gekomen om binnen een bepaalde tijd de permanente bewoning te beëindigen. Dan hebben de leden de gelegenheid om de woning te verkopen of om als recreatiewoning aan te houden of op zoek te gaan naar een andere plek met een permanente woon- en verblijfplaats.

Het is bekend dat een aantal mensen een grote invloed uitoefenen op de sfeer van het park en met name ten aanzien van zijn medewerkers. Als men bewust permanent op een plek gaat wonen waarvan bekend is dat dit niet is toegestaan volgens het bestemmingsplan en splitsingsakte, kan men hierop worden aangesproken.

Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat niet iedereen een slechte sfeer ervaart die bepaald wordt door een aantal mensen.

Mevrouw mr. Jansen vraagt zich af waar dit nu precies over gaat? De voorzitter geeft aan dat de sfeer op het park niet het onderwerp is van de vergadering.

Mevrouw mr. Jansen vraagt wanneer de wens is ontstaan om tegen de permanente bewoning handhavend op te treden? De voorzitter laat weten dat hij er na de overname in augustus 2020 mee werd geconfronteerd dat er permanent wordt gewoond op het park.

Mevrouw Lander refereert aan de woorden van de voorzitter toen hij het park overnam. Toen heeft hij gezegd dat hij graag de harmonie op het park wilde behouden en dat er fijn kan worden gerecreëerd. Zij vraagt zich af of deze wijze van aanpak bijdraagt aan meer harmonie en een betere sfeer op het park. De voorzitter vindt dit een valide vraag en geeft aan het belangrijk te vinden dat de sfeer en de uitstraling van het park verbetert maar dat staat los van de vraag over permanente bewoning. De gemeente heeft geen gedoogbeleid en heeft op het naburige park gehandhaafd.



Vanuit de vergadering wordt voorgesteld om permanente bewoning te beëindigen op het moment dat de gemeente gaat handhaven. De voorzitter concludeert dat dit een voorstel kan zijn. Over de termijn kan met elkaar worden gesproken om tot een vergelijk te komen.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd of het standpunt van de groot eigenaar als volgt kan worden samengevat: de groot eigenaar wil permanente bewoning beëindigen en aan de vergadering de keus of dat goedschiks of kwaadschiks wordt gedaan.

De heer mr. drs. Rutteman licht toe dat het uiteindelijk de VvE is die beslist maar het is een feit dat er binnen de VvE een grooteigenaar is met een meerderheid van stemmen. De grooteigenaar kan de VvE vragen om handhavend op te treden en dan moet de VvE hier gehoor aan geven. De genomen besluiten kunnen aangevochten worden.

Vanuit de vergadering wordt de voorzitter als groot eigenaar om een samenvatting gevraagd.

De voorzitter licht toe dat hij permanente bewoning wil beëindigen. In de splitsingsakte zijn zaken vastgelegd. Dat kan goed of kwaadschiks worden genoemd. Hij wil eerst met elkaar afstemmen hoe op een prettige wijze de permanente bewoning kan worden beëindigd door met elkaar tot een vergelijk te komen. Hij vraagt de VvE nu niet om te handhaven en in geval van permanente bewoning boetes op te leggen.

Vanuit de vergadering wordt gevraagd of het zin heeft dat de VvE met een voorstel komt waarbij de kans bestaat dat dit niet wordt opgevolgd of is het handiger dat de grooteigenaar met een voorstel komt?

De voorzitter laat weten niet van plan te zijn om op een radicale manier boetes op te leggen. Hij wil op een prettige wijze met elkaar tot een vergelijk komen. De VvE kan zelf ook met een voorstel komen als daarin het beëindigen van permanente bewoning in ieder geval is vastgelegd is. Het kan daarbij in zijn optiek niet zo zijn dat er situatie ontstaat waarbij permanente bewoning jarenlang wordt gedoogd.

Vanuit de vergadering wordt opgemerkt dat permanent wonen op grond van de splitsingsakte niet is toegestaan en voor bestaande situaties voorgesteld, dat bij verkoop van een woning door een lid dat nu permanent in een recreatiewoning woont, aan de nieuwe eigenaar duidelijk kan worden gemaakt dat permanente bewoning niet is toegestaan en dat het verbod door de VvE ook zal worden gehandhaafd. Aan het permanent wonen dat nu plaatsvindt door de huidige eigenaren wordt echter geen termijn verbonden.

Mevrouw mr. Jansen laat weten dat de gemeente optreedt naar de eigenaren en vraagt zich af wat dit uitmaakt voor de VvE. De voorzitter stelt dat ook de VvE last dreigt te krijgen van dwangsommen als hier niet tegen permanente bewoning wordt opgetreden maar dat is volgens haar niet het geval omdat de VvE het niet in haar macht heeft, zoals een eigenaar dat wel heeft, om een einde te maken aan permanente bewoning. Jurisprudentie wijst uit dat de VvE niet de partij is die door de gemeente zou moeten worden aangeschreven, dat zijn de eigenaren zelf.

De voorzitter laat weten dat de gemeente op het naburig park handhavend heeft opgetreden en dwangsommen heeft opgelegd aan een persoon maar daar is geen sprake van een VvE.

De heer mr. drs. Rutteman licht toe dat de VvE in feite de juridisch eigenaar van Bungalowpark de Egelshoek I is, de grond en de gebouwen is van de VvE.

Mevrouw mr. Jansen bestrijdt dit omdat in de wet staat dat de eigenaren gezamenlijk eigenaar zijn en de VvE beheerd. De VvE kan nooit worden gezien als de eigenaar.

De voorzitter wil aan het voorstel dat gedaan is om de permanente bewoning te beëindigen een termijn verbinden en zou graag eerst van de vergadering willen weten wat dan redelijk is. Hij heeft notie genomen van het voorliggende voorstel: dat bij verkoop van een woning die permanent wordt bewoond of als de bewoning eindigt dooroverlijden van de eigenaar, aan de nieuwe eigenaar duidelijk wordt gemaakt dat permanente bewoning niet is toegestaan, waarbij aan het bewonen door degenen



die dat nu al doen geen termijn wordt verbonden.

Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat met het versturen van de waarschuwingsbrief een verkeerde start is gemaakt. Daarmee is een sfeer gecreëerd dat nu tegenover elkaar wordt gestaan en er veel onrust is. De voorzitter laat weten daar een ander beeld van te hebben.

Tevens wordt vanuit de vergadering aangegeven dat er een probleem is dat door niemand anders wordt geconstateerd dan door de voorzitter. De voorzitter is het daar niet mee eens en denkt dat er ook andere geluiden zijn.

Gevraagd wordt of alle leden van de VvE een afschrift van de waarschuwingsbrief ter kennisname mogen ontvangen. Afsproken wordt dat de brieven geanonimiseerd zullen worden verstrekt.

Mevrouw mr. Jansen vraagt wat nu het concrete voorstel is? De voorzitter beraadt zich op het voorstel zoals dat in de vergadering is gedaan en er zal zo spoedig mogelijk een nieuwe datum worden vastgesteld om het voorstel te bespreken en om wel of niet tot een vergelijk te komen. Er liggen op de volgende vergadering dan twee voorstellen voor, namelijk een voorstel vanuit de vergadering door andere leden dan de grooteigenaar en de voorzitter legt als grooteigenaar ook een voorstel neer.

Aan mevrouw Schilstra wordt gevraagd waarom de VvE ervoor heeft gekozen om de heer mr. drs. Rutteman en zijn kantoor als advocaat te kiezen en niet is gekozen voor VvE belang. De VvE is lid van VvE belang en betaalt voor juridische ondersteuning. Mevrouw Schilstra licht toe dat voor het basispakket bij VvE belang wordt betaald en dat op basis daarvan maar een beperkte hoeveelheid juridisch advies wordt gegeven. De tijd die daarvoor stond is al opgebruikt. Er zijn ook bij VvE belang kosten verbonden aan extra juridisch advies.

#### **4. Continuatie bestuursondersteuning**

Mevrouw Schilstra licht toe dat het bestuur van deze VvE haar veel tijd kost. Zij wil de bestuursondersteuning graag uitbesteden en zal een offerte opvragen bij een administratiekantoor voor het voeren van het financiële en administratieve bestuur per 1 januari 2023. De voorzitter geeft aan dat de administrateur zelf haar ondersteuning kan kiezen binnen een bepaalde bandbreedte. Hier is begrotingsruimte voor.

Vanuit de vergadering wordt aangegeven dat het jammer is dat het mandaat van de bouwcommissie en de ondersteuning door de bouwcommissie op deze wijze wordt opgeheven. Volgens mevrouw Schilstra heeft het mandaat van de bouwcommissie nooit bestaan. De ALV heeft de bouwcommissie ingesteld als adviserend orgaan en zij heeft geen adviezen ontvangen. De voorzitter licht toe dat het hoogste orgaan binnen de VvE de ALV is. Bouwplannen moeten aan de ALV worden voorgelegd en de ALV beslist. Het feit dat er een bouwcommissie is, is niet relevant met betrekking tot de splitsingsakte. Er worden geen regels overtreden. In het verleden zijn een aantal zaken door de bouwcommissie goedgekeurd die in strijd waren met de splitsingsakte.

De heer Pengel geeft aan dat mevrouw Schilstra in haar statement een aantal zaken heeft gesuggereerd en vraagt of zij deze ter vergadering wil toelichten. Mevrouw Schilstra laat weten hier nu niet op in te willen gaan. Vervolgens vraagt de heer Pengel of hij betreffende communicatie mag delen. Mevrouw Schilstra geeft hier geen toestemming voor. De heer Pengel heeft mevrouw Schilstra in zijn rol als penningmeester ondersteund en is van mening dat hij de plicht heeft om haar te wijzen op zaken die zijns inziens niet juist zijn. De voorzitter geeft aan dat de heer Pengel ontheven is van zijn zorgplicht door het beëindigen van de bestuursondersteuning op financieel vlak. Op de ALV wordt de jaarrekening en de begroting behandeld en komt dit punt aan de orde.

Mevrouw mr. Jansen laat weten dat in het huishoudelijk reglement is opgenomen dat de



administrateur zich in overleg met de ALV kan laten bijstaan om bijstand in te schakelen. Hier moet wel een besluit over worden genomen. De voorzitter antwoordt dat er besloten mag worden tot ondersteuning maar er is niet opgenomen door wie.

Er ontstaat een discussie over de kascommissie. Een van de leden vindt de botte manier waarop de heer Pengel door de voorzitter wordt afgeserveerd schandalig. Hij heeft namelijk veel tijd besteedt aan het mede op orde brengen van de administratie.

#### **4b Rondvraag**

Aangegeven wordt dat permanente bewoning ook voordelen kan hebben, bijvoorbeeld in geval van lekkage bij een ander huisje, dan is het fijn dat er mensen zijn die dat opmerken en dat kunnen oplossen.

De heer Palte, (lid van de kascommissie) geeft aan dat in de ALV van 14 mei is aangegeven dat op korte termijn het verslag van de kascommissie aan de orde zou worden gesteld. De kascommissie heeft het verslag aangeleverd maar dat is niet aan de vergadering doorgestuurd. De ALV moet nog decharge verlenen aan de administrateur. Mevrouw Schilstra zegt het verslag van de kascommissie na de vergadering te hebben ontvangen maar nog niet in de gelegenheid te zijn geweest om een BALV over dit onderwerp bijeen te roepen. Afgesproken wordt om het verslag op de eerstvolgende ALV te agenderen.

Aangegeven wordt dat in de ALV van 14 mei is toegezegd dat de stukken van nummer 62 aan de leden zouden worden toegezonden en er op korte termijn in een BALV een uitspraak over zou worden gedaan. Nu ligt er geen besluit van de ALV. Geconcludeerd wordt dat er afspraken gemaakt worden en besluiten genomen die niet worden nagekomen. Mevrouw Schilstra licht toe er bij de eigenaar van nummer 62 op aangedrongen te hebben om de stukken aan te leveren maar dat zij niets heeft ontvangen. Dit is de reden waarom er geen BALV is georganiseerd. De voorzitter concludeert dat dit nu geen onderwerp van gesprek is omdat dit punt niet is geagendeerd. Hij is hier zelf geen partij in en is niet bekend met betreffende stukken. De dochter van mevrouw Keijzer - Coenen (nummer 62) laat weten dat alle stukken zijn ingeleverd ten behoeve van de rechtszaak. Ter vergadering wordt geciteerd uit de notulen van 14 mei 2022: *"Voorzitter verzoekt de vergadering om tot stemming over het bouwplan over te gaan, maar het blijkt uit opmerkingen uit de zaal dat het op grond van de aangereikte informatie niet duidelijk is wat het bouwplan of de wijziging daarin is en waarover gestemd moet worden. Bij dit klaarblijkelijk gebrek aan voldoende onderbouwing van het voorstel stelt voorzitter voor om de besluitvorming over de aanbouw van de voorgestelde berging uit te stellen tot een op zo kort mogelijke termijn te convoceren BALV"*

Mevrouw Koers geeft aan dat de voorzitter bij overname van het park heeft aangegeven dat hij er samen met de leden een mooi en groen park van wil maken. Er hangt nu een vervelende sfeer en zij pleit ervoor om de communicatie met elkaar te verbeteren. Zij stelt voor om in gesprek te gaan om het contact met de voorzitter en de BV te optimaliseren. De voorzitter neemt het aanbod aan.

Mevrouw Timmermans geeft aan dat de voorzitter vaak niet te bereiken is en zij hem graag persoonlijk wil spreken. De voorzitter laat weten niet dagelijks op het park aanwezig te zijn en de communicatie via de administratie van het parkmanagement loopt. Hij heeft inzicht in deze communicatie. Mevrouw Timmermans laat weten dat de huidige gang van zaken veel weerstand oproept en pleit voor een andere benadering.



## 5. Sluiten vergadering

De voorzitter bedankt de leden voor hun komst en inbreng en sluit om 13.55 uur de vergadering.

## Presentielijst

Aanwezig: 39 van 47 (94 van 102 stemmen 92.16%)

<b>Graaf Floris V weg 32 (bv) (55/102)</b> Directie Egelshoek Park BV	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 10 (1/102)</b> H.M. Le Comte - Wennekes	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan Paulavan Breugel)
<b>Graaf Floris V weg 32 12 (1/102)</b> C.H. de Berg	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan F.M.A.Janssen)
<b>Graaf Floris V weg 32 22 (1/102)</b> H. Elgersma	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan JacquelineBredius)
<b>Graaf Floris V weg 32 23 (1/102)</b> M.C.J. van Vliet	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan MerelDiks)
<b>Graaf Floris V weg 32 24 (1/102)</b> F.M.A. Janssen	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 27 (1/102)</b> T. Kros - vd Meij / Marianne KRO's-van der Meij	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan BobPengel)
<b>Graaf Floris V weg 32 30 (1/102)</b> H.J. van Breugel / Paula van Breugel	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 32 (1/102)</b> R. Simalambo	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 34 (1/102)</b> Katelijn de Vreede / Ria de Vreede - van Os	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan JacquelineBredius)
<b>Graaf Floris V weg 32 36 (1/102)</b> Ad Wennekes	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 38 (1/102)</b> M.C. Schomaker	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 38b (1/102)</b> A.H.W. Geurts	Niet aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 38a (1/102)</b> A.T.C. Schoordijk	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 39 (1/102)</b> B. van Tricht / Lex van Tricht	Aanwezig



<b>Graaf Floris V weg 32 40 (1/102)</b> J.E. Götz - Kehrer	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 41 (1/102)</b> A. Koetsier-Vos	Niet aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 42 (1/102)</b> T. van Schuppen	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan JacquelineBredius)
<b>Graaf Floris V weg 32 43 (1/102)</b> Jan W. Cirkel / Jos Cirkel	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan BobPengel)
<b>Graaf Floris V weg 32 44 (1/102)</b> Jan W. Cirkel / Jos Cirkel	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan BobPengel)
<b>Graaf Floris V weg 32 45 (1/102)</b> Jacqueline Bredius / Bob Pengel	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 46 (1/102)</b> M.J.W. Schröder	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan JacquelineBredius)
<b>Graaf Floris V weg 32 47 (1/102)</b> D.M. Akkerman	Niet aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 49 (1/102)</b> J. Bal - van Dongen	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan JacquelineBredius)
<b>Graaf Floris V weg 32 50 (1/102)</b> R.E.H. Hoefste	Niet aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 51 (1/102)</b> J.H. Bal	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan JacquelineBredius)
<b>Graaf Floris V weg 32 52 (1/102)</b> Martin Palte	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 53 (1/102)</b> Margot Grant	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan MartinPalte)
<b>Graaf Floris V weg 32 54 (1/102)</b> N.J. van Drie en P.H. Koers	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 55 (1/102)</b> Ton en Thea Dekker - van Hees	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 56 (1/102)</b> D. van de Weerd	Niet aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 57 (1/102)</b> Merel Diks	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 62 (1/102)</b> B.H.A. Keijzer-Coenen	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 64 (1/102)</b> M.H. Schouten	Aanwezig





<b>Graaf Floris V weg 32 84 (1/102)</b> K.M. Leibbrandt	Niet aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 88 (2/102)</b> Lily Beije / J.H. Beije	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan Lexvan Tricht)
<b>Graaf Floris V weg 32 90 (1/102)</b> A. Corporaal	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 95 (1/102)</b> M. C. ( Ria ) Smit	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 99 (1/102)</b> K. van den Born	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 104 (1/102)</b> BergBerg BV	Niet aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 105 (1/102)</b> David Lander / Line Lander	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 108 (1/102)</b> Margreet en Tim Timmermans	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 111 (1/102)</b> Y. Duiveman	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 113 (1/102)</b> Ilona Nagtegaal	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan JacquelineBredius)
<b>Graaf Floris V weg 32 114 (1/102)</b> J.C. Warnaar	Aanwezig
<b>Graaf Floris V weg 32 115 (1/102)</b> F.M.A. Janssen	Aanwezig (Machtiging afgegeven aan F.M.A.Janssen)
<b>Graaf Floris V weg 32 116 (1/102)</b> Rolf en Derk Schreuder Boltendal	Niet aanwezig



BIJLAGE 15

---

**REGLEMENT VER(NIEUW)BOUW**

**Preambule**

De bouwcommissie heeft een visie voor het bungalowpark de Egelshoek ontwikkeld. Op de buitengewone algemene ledenvergadering van de Vereniging van eigenaars De Egelshoek 1, dd. 27-09-2008, is deze visie samen met het bouwreglement vastgesteld. De visie luidt:

Bungalowpark de Egelshoek wordt gekenmerkt door een groene omgeving waarin rust centraal staat en waar voor eenieder de mogelijkheid bestaat om op een persoonlijke manier te recreëren. Op het park staan alleen maar vrijstaande bungalows waardoor er veel ruimte is voor groen en de privacy per perceel gewaarborgd is.

De verschillende bungalows vormen met elkaar een harmonieus geheel doordat er basisregels zijn voor maten en kleuren.

Aangezien maatschappelijke eisen aan verandering onderhevig zijn zullen regels en richtlijnen regelmatig worden doorgelicht en zo nodig aangepast zodat het park blijft voldoen aan de eisen van de tijd. De algemene ledenvergadering heeft hierin een verantwoordelijkheid en is het bevoegde orgaan om aanpassingen goed te keuren.

Op het park zijn naast bungalows algemene voorzieningen waar zowel eigenaren als pachters als huurders gebruik van kunnen maken. Ook voor deze voorzieningen geldt dat ze enerzijds moeten aansluiten bij de normen en wensen van de huidige tijd anderzijds moeten de aspecten “rust” en “groen” ook hierin terug te vinden zijn.

Regels, structuren en besluitvorming zijn eenduidig en transparant.

Door de relatieve kleinschaligheid van het park blijft een persoonlijke benadering mogelijk en wenselijk.

**1. Inleiding**

Het bungalowpark de Egelshoek is gevestigd in de Gemeente De Bilt. Een ver(nieuw)bouwplan van een bungalow of Chalet dient te voldoen aan de door de Gemeente en de Rijksoverheid opgestelde bouwvoorschriften, resp. het geldende Bestemmingsplan en het geldende Bouwbesluit.

Daarnaast mag de vereniging van eigenaars op deze voorschriften beperkende regels vaststellen om de kwaliteit en het karakter van het park te behouden. Hieraan ligt de visie van de vereniging van eigenaars ten grondslag. De voorschriften zoals die door de vereniging zijn opgesteld, zijn bepalend voor de realisatie van de ver(nieuw)bouw aanvraag. Dit reglement is een bijlage van het Huishoudelijk reglement en maakt daarmee onderdeel uit van dat huishoudelijk reglement.

**2. Geldigheidsduur**

Deze voorschriften zijn geldig zolang de ALV de voorschriften niet wijzigt. Zodra de gemeente De Bilt of het Rijk de bouwvoorschriften wijzigt, waardoor één of meer bepalingen uit dit reglement strijdig zijn met die bouwvoorschriften, wordt het reglement van de vereniging geacht op dezelfde datum te zijn aangepast, ook als de ALV hierover nog geen besluit heeft genomen.



### 3. Aanvraagprocedure

#### a. Aanvraag

1. Een wijziging aan of vernieuwing van de bungalow dient:
  - a. altijd aangevraagd te worden bij de vereniging van eigenaars. Hiervoor dient hij/zij een aanvraag in bij de bouwcommissie van de vereniging;
  - b. Daarnaast heeft de aanvrager een keuze om te ver(nieuw)bouwen met of zonder een bouwvergunning van de gemeente de Bilt.
    - i. Met bouwvergunning: hiervoor doet hij/zij een aanvraag bij Gemeente De Bilt. Hieraan zijn legeskosten verbonden. N.B. Er bestaat ook de mogelijkheid, voor een gering bedrag, alleen een Schetsplan in te dienen, om te toetsen hoe de gemeente tegenover het plan staat.
    - ii. Zonder bouwvergunning - het vergunningsvrij bouwen: Sinds oktober 2012 is het wettelijk mogelijk onder voorwaarden zonder bouwvergunning te ver(nieuw)bouwen. De voorwaarden staan beschreven in de BOR (**B**esluit **O**mgevings **R**echt). Het plan dient wel te voldoen aan alle eisen uit het Bouwbesluit en het Bestemmingsplan.

De verantwoordelijkheid voor zowel de keuze tussen bouwen met of zonder vergunning als het plan ligt bij de aanvrager. Controle en handhaving door de Gemeente kunnen achteraf plaatsvinden.

2. De aanvraag wordt altijd schriftelijk ingediend en bestaat uit:
  - a. omschrijving van de werkzaamheden;
  - b. tekeningen als gevels en/of oppervlakte van de bungalow wijzigen;
  - c. omschrijving van de materialen die in het zicht zijn.De bouwtekeningen zijn maatgevend voor de uitvoering
3. De aanvrager licht zijn bureu in dat hij/zij een aanvraag tot ver(nieuw)bouw bij de vereniging heeft gedaan. De bouwcommissie verifieert zo nodig of de bureu van de geplande ver(nieuw)bouwactiviteiten op de hoogte zijn.

#### b. Oud recht

1. Bij de beoordeling wordt rekening gehouden met oud recht. Dat betekent, dat wanneer het reglement in de nieuwe situatie nadelig is ten opzichte van de bestaande situatie, de aanvraag op de bestaande situatie mag worden gebaseerd. Wel dient bij nieuw- en/of aanbouw te vallen binnen de regelgeving van de overheid.
2. Om aanspraak te kunnen maken op het oud recht, dient de bestaande situatie voor de aanvang van de sloop door de bouwcommissie:
  - a. te worden ingemeten of;
  - b. te worden gecontroleerd aan de hand van de tekeningen van de bestaande situatie;

#### c. Beoordeling van de aanvraag

1. De Algemene ledenvergadering heeft de bouwcommissie gemachtigd om de ver(nieuw)bouwaanvragen te beoordelen.
2. De uitkomst van de beoordeling wordt uiterlijk binnen 6 weken schriftelijk met opgaaf van reden(en) aan de aanvrager bekend gemaakt
3. De beoordeling van de aanvraag kent de volgende uitkomsten:
  - a. Goedkeuring:
    - i. wanneer het een vergunningsvrije bouw betreft; kan direct met de ver(nieuw)bouw worden gestart;
    - ii. wanneer het een vergunningplichtige bouw betreft moet gewacht worden totdat de benodigde gemeentelijke vergunning is afgegeven;



- b. Goedkeuring na aanpassing:
    - i. wanneer het een vergunningsvrije bouw betreft; kan met de ver(nieuw)bouw worden gestart zodra de aanvraag is aangepast;
    - ii. wanneer het een vergunningplichtige bouw betreft moet gewacht worden totdat de benodigde gemeentelijke vergunning is afgegeven;
  - c. Afwijzing; de aanvraag is afgewezen en kan niet worden uitgevoerd;
  - d. Verwijzing naar de ALV: de werkzaamheden kunnen niet aanvangen en het besluit van de ALV moet worden afgewacht.
- d. Wijzingen van een aanvraag.
- 1. Wanneer na de beoordeling het ontwerp door de aanvrager wordt gewijzigd, wordt de bouwcommissie direct hierover schriftelijk geïnformeerd.
  - 2. De bouwcommissie beslist binnen 6 weken over de wijziging en deelt haar besluit schriftelijk aan de aanvrager mee

#### 4. **Bouwvoorschriften**

- a. Oppervlaktematen
  - 1. bungalow
    - a. De oppervlakte van de bungalow is afhankelijk van de kaveloppervlakte en de minimale afstand tussen kavelgrens en bungalow;
    - b. De oppervlakte kan maximaal 55m<sup>2</sup> bedragen;
    - c. Een dakoverstek, zijnde een vlak van het dak, dat doorloopt buiten de woning, is geen luifel en wordt meegerekend met het totale oppervlakte van de woning:
      - i. Met bouwvergunning geldt dat een dakoverstek inclusief dakgoot kleiner dan 70 cm niet tot het bouwoppervlak behoort. Een dakoverstek inclusief dakgoot groter dan 70 cm behoort in zijn geheel tot het bouwoppervlak;
      - ii. Zonder bouwvergunning (het vergunningsvrij bouwen) geldt: Een dakoverstek inclusief dakgoot kleiner dan 50 cm behoort niet tot het bouwoppervlak. Een dakoverstek inclusief dakgoot groter dan 50 cm behoort in zijn geheel tot het bouwoppervlak.
  - 2. kelder
    - a. Het onderkelderen van de bungalow is niet meer toegestaan;
    - b. Reeds bestaande kelders mogen worden gehandhaafd
  - 3. schuur
    - a. De oppervlakte van de schuur bedraagt maximaal 7m<sup>2</sup>;
    - b. De schuur dient met de langste zijde aan de bungalow vast geplaatst te worden;
    - c. De schuur dient in dezelfde stijl als de bungalow te worden uitgevoerd.
  - 4. luifel
    - a. Onder luifel wordt verstaan een 'dak'vlak aangebouwd aan de gevel of een dakoverstek; het behoort niet tot het bouwoppervlak;
    - b. Aan een bungalow mogen maximaal twee luifels bevestigd worden
    - c. De oppervlakte, van een of beide luifels samen, bedraagt maximaal 12,5 m<sup>2</sup>;
    - d. Indien het een aangebouwd dakvlak betreft is de langste zijde aan de bungalow bevestigd;
    - e. De luifel(s) moet(en) minimaal aan 2 zijden open zijn.
  - 5. tuinkist
    - a. De maten van de tuinkist bedragen 2 m x 1 m x 1 m (l x b x h);
    - b. Waar dat mogelijk is dient deze tegen het huis te worden geplaatst. Alleen in overleg met de bouwcommissie kan daar van worden

- afgeweken. De tuinkist mag vanaf de weg niet zichtbaar zijn. Zo nodig zal deze "verstopt" moeten worden achter groen blijvende beplanting.
6. openhaard opslag
    - a. De houtopslag dient geheel uit het zicht van de weg en omwonenden te worden geplaatst. Waar dat niet mogelijk is moet deze verborgen worden achter een groenblijvende beplanting;
    - b. Het afdekken met zeil is niet toegestaan;
    - c. De opslag mag niet het karakter hebben van een erfafscheiding / schutting omdat schuttingen in welke vorm dan ook, behoudens de in dit reglement onder art. 4.g.2 genoemde uitzonderingen, niet zijn toegestaan.
  7. tuin-Jacuzzi/Spa
    - a. Maximale hoogte boven het maaiveld bedraagt 80 cm. Deze hoogte is voldoende om onderhoud aan de installatie van tuin-Jacuzzi / Spa te plegen;
    - b. De tuin-Jacuzzi / Spa mag niet vanaf de weg zichtbaar zijn en moet verborgen worden achter een groenblijvende beplanting;.
- b. De afstand kavelgrens - bungalow
1. begripsbepaling:
    - a. voor- en achterzijde van de bungalow:
      - i. de zijde die evenwijdig staat aan de weg;
      - ii. en de voorzijde van de bungalow meestal direct vanaf de weg te zien is;
    - b. linker- en rechterzijde van de bungalow: de zijden die meestal haaks staan op de weg;
    - c. bungalows grenzend aan derden: deze bungalows liggen aan de buitenrand van De Egelshoek I.
  2. afstand achter:
    - a. de bungalows nr. 70 t/m 82: de afstand van kavelgrens achter tot bungalow bedraagt min. 3,50 m.
    - b. de overige bungalows: de afstand van kavelgrens achter tot bungalow bedraagt minimaal 1,25 m.
  3. afstand voor:
    - a. de afstand van kavelgrens voor tot bungalow bedraagt minimaal 4 m.
  4. afstand links en rechts.
    - a. Uitgangspunt is, dat de afstand van de kavelgrens links en rechts tot de bungalow minimaal 4 m. bedraagt, waardoor er een totale vrije ruimte tussen de bungalows van = 8 m. (4 m.+ 4 m.) is;
    - b. Bij nieuw te bouwen recreatiewoningen / chalets is de vrije ruimte, aan de zuidzijde minimaal 5,5 m. en aan de noordzijde minimaal 2,5 m.
- c. De afstand kavelgrens - schuur  
De afstand van kavelgrens tot de schuur bedraagt minimaal 1.25 m.
- d. dak
1. Alleen zadeldaken zijn toegestaan;
  2. De dakhellingshoek moet in verhouding zijn met de opstal. De bouwcommissie beoordeelt dit per aanvraag;
  3. de punt van het dak ligt altijd aan de korte zijde van de bungalow
- e. bouwhoogte
1. de hoogte van peilniveau tot dakgoot bedraagt max.2.60 m.
  2. de hoogte van peilniveau tot nokhoogte wordt als volgt berekend:





- a. 85% van de breedte van de gevel aan de nokzijde gemeten op het peilniveau;
  - b. Wanneer de 2 nokgevels een verschillende breedte hebben, wordt er van de kortste breedte uitgegaan.
  3. De hoogte mag altijd minimaal 4,25 m maar nooit meer dan 5 m bedragen.
  4. Wijze van meten  
De hoogte wordt gemeten vanaf peil (= bovenkant begane grond vloer ). Echter bij vergunningsvrij bouwen wordt gemeten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein. Daarbij blijven plaatselijke, niet bij het verder verloop van het terrein passende , ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan buiten beschouwing.
- f. materialen en kleurenschema
1. vooraf
    - a. Uitgangspunt is dat er per bungalow een eenheid van kleur en materialen te zien is.
    - b. Alle houten deuren, ramen en kozijnen die met een dekkende beits geverfd zijn, hebben altijd dezelfde kleur of dezelfde combinatie van kleuren.
  2. Voor de te gebruiken materialen en het kleurenschema van buitenwanden en dakbedekking: zie bijlage 1
  3. Indien andere materialen en/of kleuren dan in de bijlagen staan worden gebruikt, zal dit apart aan de bouwcommissie worden voorgelegd eventueel met een goede bemonstering
- g. afscheidingsen
1. elke eigenaar mag op de kavelgrens een groene afscheiding (haag) plaatsen:
    - a. De hoogte van de groenafscheiding op de kavelgrens die aan een weg grenzen bedraagt max.1.80m;
    - b. De doorgang in de afscheiding kan zo nodig met een hekje van max. 1.00 m hoogte afgesloten worden;
    - c. De hoogte van de groenafscheiding op de overige kavelgrenzen bedraagt max. 1.80 m. tenzij beide gebruikers van de aan elkaar grenzende kavels in onderling overleg een andere hoogte toestaan. Bij het niet bereiken van overeenstemming is de hoogte max. 1.80 m.
  2. Schuttingen zijn te allen tijde verboden, met uitzondering van de kavels die aan het Kleine Bos en Chaletpark Floris V grenzen. Daar zijn schuttingen aan de achtergrens van max. 1,80 m. hoogte toegestaan;
  3. Hedrahekken zijn toegestaan
    - a. tussen twee kavelgrenzen
    - b. aan de achterzijde van de kavels die aan Egelshoek2 grenzen.
    - c. de hoogte van de hekken bedraagt max. 1,80 m.
    - d. Hekken die haaks op de weg staan dienen op afstand van de weg geplaatst te worden.  
De afstand is gelijk aan de afstand van de weg tot de verst van de weg af gelegen bungalow.
  4. Een afrastering om te voorkomen dat kinderen of dieren van de kavel weglopen is toegestaan onder de volgende voorwaarden:
    - a. De afrastering is een raamwerk van hout of staal met geplastificeerd groen gaas waarvan de hoogte max. 80 cm. bedraagt;
    - b. De afrastering mag niet vanaf het pad zichtbaar zijn tenzij deze mede dient als ondersteuning van een groene afscheiding. Binnen twee jaar dient de afrastering volledig door planten aan het zicht te zijn onttrokken;
  5. pergola's zijn toegestaan, mits ze goed worden onderhouden. De maximale hoogte bedraagt 2,20 m.



- h. Zonnepanelen  
Zonnepanelen zijn toegestaan. Ze dienen op het zadeldak te worden gemonteerd, waarbij de hellingshoek gelijk is als die van het dak.

## 5. bouwproces

### a. vooraf

1. De uitvoering van de bouw wordt door de bouwcommissie gevolgd. Hiervoor dient de aanvrager de leden van de commissie tot het bouwterrein toe te laten teneinde hen de mogelijkheid te bieden om voorbereidende en controlerende werkzaamheden betreffende de bouw(aanvraag) uit te voeren;
2. Indien een lid van de bouwcommissielid ver(nieuw)bouw pleegt, zal het bouwproces door andere leden van de bouwcommissie worden gecontroleerd.

### b. plaatsbepaling

1. plaats op de kavel
  - a. Het bepalen van de plaats van de bungalow op de kavel wordt verricht door bouwcommissie;
  - b. Er wordt rekening gehouden met een (zicht)rooilijn, mits dat geen beperking oplevert in het bouwvolume zoals dat door de vereniging is opgesteld;
  - c. De bepaling van de plaats van de bungalow dient minimaal één week voor de aanvang van de ver(nieuw)bouw te zijn uitgezet, zodat de bouwcommissie de gelegenheid heeft om de plaatsbepaling te controleren.

### c. peilniveau

1. Het peilniveau is het niveau (0 m.) waarop de hoogtematen van de bungalow worden uitgezet;
2. Het peilniveau is het gemiddeld niveau van de omliggende kavels en de weg(en) en is nooit lager dan de weg(en);
3. De bepaling van het peilniveau wordt verricht door de bouwcommissie;
4. De bouwcommissie wil bij de bouwaanvraag (ver)nieuwbouw een voorstel ontvangen m.b.t. het peil van de vloerhoogte op de begane grond ten opzichte van het meest nabije pad;
5. Het peilniveau dient minimaal één week voor de aanvang van de ver(nieuw)bouw te zijn uitgezet, zodat de bouwcommissie de gelegenheid heeft om het peilniveau te controleren.

### d. duur van de bouw

1. In geval van vernieuwbouw bedraagt de maximale bouwtijd vanaf het moment van aanvang van de bouwwerkzaamheden 18 maanden.
2. Deze termijn houdt ruimschoots rekening met een periode in het hoogseizoen dat de bouwwerkzaamheden stil moeten liggen, zoals in het volgende lid (art.5.d.3) is bepaald.
3. In het hoogseizoen vanaf 15 juni t/m 15 september is het plegen van vernieuwbouw niet toegestaan. Reeds aangevangen werkzaamheden dienen in die periode te worden gestaakt. Binnenwerkzaamheden zijn wel toegestaan, mits deze geen overlast veroorzaken.

### e. wijziging tijdens de uitvoering

1. het kan voorkomen, dat vanwege een bouwkundige probleem het ontwerp aangepast moeten worden. De aanvrager of de aannemer (in opdracht van de aanvrager) neemt direct contact op met de bouwcommissie.



2. De bouwcommissie vaardigt tenminste twee leden af die binnen 48 uur namens de bouwcommissie een besluit nemen.
  3. Het besluit kan zijn:
    - a. Goedkeuring. Dit kan alleen als het een eenvoudige wijziging van het ontwerp betreft: bv. als het aanzien van de bungalow niet wezenlijk verandert en als het bouwoppervlak en/of de hoogte van het ver(nieuw)bouwreglement niet wordt overschreden, het een en ander ter beoordeling van de afgevaardigde bouwcommissieleden.
    - b. Doorverwijzing naar de vergadering van de bouwcommissie, omdat de afgevaardigde leden de wijziging niet noodzakelijk achten of te ingrijpend vinden en de goedkeuring buiten hun mandaat valt. De bouwcommissie besluit in dat geval binnen 6 weken over de voorgestelde wijziging.
    - c. Indien er een spoedprocedure noodzakelijk is en de bouwcommissie versneld bij elkaar geroepen moet worden, zullen de kosten hiervan bij de aanvrager in rekening worden gebracht.
  - f. bouwstop
    1. reden
      - a. een bouwstop kan opgelegd worden als:
        - i. de aanvrager met de bouw is begonnen:
          - a) zonder toestemming van de vereniging van eigenaars;
          - b) zonder plaatsbepaling door de bouwcommissie.
        - ii. tijdens de bouw wordt geconstateerd, dat de uitvoering:
          - a) afwijkt van het goedgekeurde bouwplan;
          - b) niet in overeenstemming is met de plaatsbepaling van de bouwcommissie
    2. procedure.
      - a. Wanneer er reden is voor een bouwstop, wordt de aanvrager meegedeeld dat de administrateur de procedure voor een bouwstop start;
      - b. de administrateur belegt binnen een week een spoedvergadering met de bouwcommissie;
      - c. de aanvrager wordt de gelegenheid geboden op deze vergadering een toelichting te geven;
      - d. De administrateur deelt vervolgens de beslissing mee en bevestigt deze beslissing schriftelijk.
- 6. aansprakelijkheid**
- a. de aanvrager is aansprakelijk voor alle kosten die de vereniging, de administrateur en/of de bouwcommissie hebben moeten maken voor het opleggen, het handhaven en het opheffen van de bouwstop.
  - b. de aanvrager is zelf verantwoordelijk dat het ontwerp volgens het geldende bouwbesluit en bestemmingsplan is gemaakt en wordt uitgevoerd. De bouwcommissie en de ledenraad, de bouwcommissie controleren dit niet. Noch de bouwcommissie noch de VvE zijn aansprakelijk voor de gevolgen / de schade, als blijkt dat de aanvrager toestemming van de VvE of namens de VvE heeft gekregen en dat de gemeente achteraf aanpassing(en) dan wel sloop verlangt.
- 7. tot slot**
- a. Er blijven situaties denkbaar waarop dit reglement (nog) geen antwoord geeft, of dat de beschreven regels niet toepasbaar zijn. In dat geval zal de ledenraad eerst advies vragen aan de bouwcommissie. Mocht blijken dat het nodig is om dit reglement in onderdelen aan te passen, dan zal de ledenraad een wijzigingsvoorstel opnemen op de agenda van de ALV.



- b. Dit ver(nieuw)bouwreglement is voor het eerst vastgesteld op de Algemene ledenvergadering, gehouden **op 21 november 2009**, herzien op 7 mei 2011, 11 mei 2013 en 2 mei 2015



Bijlage 1: materialen- en kleurenschema

MATERIALEN							
<b>a. <u>kopgevel</u></b>			<b>b. <u>dak</u></b>				
• hout:			• singles;				
• douglas schaaldelen;			• pannen;				
• redcedar planken			• stalen pannen;				
• Kunststof planken met houtstructuur, Komo gekeurd.			• dakleer bitumen;				
			• groendak (sedum)				
<b>c. <u>buitenwanden</u></b>			<b>d. <u>ramen, deuren, kozijnen</u></b>				
• hout:			• hout;				
o douglas schaaldelen;			• aluminium;				
o redcedar planken			• kunststof.				
• baksteen / steenstripplaten;							
• kunststof planken met houtstructuur, komo gekeurd;							
• combinatie baksteen en hout/kunststofplanken (onder de ramen).							
• Siding Cedral							
KLEUREN							
<b>a. <u>buitenwanden</u></b>							
Transparant gelakt hout		Blank / teak / mahonie					
Hout met dekkende beits		1011	bruinbeige	8025	bladbruin		
		8016	mahoniebruin	8028	terrabruin		
redcedar		onbehandeld		vergrijsen			
Baksteen/steenstrips				bruin of rood			
Kunststof rabatdelen		houtstructuur		Lichtbruin			
		Siding Cedral		C4 atlasbruin			
<b>b. <u>kozijnen, dakgoten, dakoverstek en daklijsten</u></b>							
Transparant gelakt hout		Blank / teak / mahonie					
Hout met dekkende beits		1013	parelwit	9001	cremewit		
		9002	grauwwit	9010	reinwit		
		9003	signaalwit				
Aluminium / kunststof		9010	reinwit				
<b>c. <u>deuren en ramen</u></b>							
Transparant gelakt hout		Blank / teak / mahonie					
Dekkende beits		1013	parelwit	6002	mosgroen	9002	grauwwit
		3005	wijnrood	6012	zwartgroen	9003	signaalwit
		5004	zwartblauw	6020	boerengroen	9001	cremewit
				7001	Zilvergrijs	9010	reinwit
Aluminium / kunststof		9010	reinwit				
<b>d. <u>Dakbedekking</u></b>							
de aanwezige kleuren t.w.: antraciet, groen, rood, roodbruin en bruin							
opmerking	Een bestaande kleur op wandbekleding, die niet in het kleurenschema voorkomt, mag in geval van onderhoud worden gehandhaafd. Bij nieuwbouw of vervanging van de wandbekleding mogen enkel de kleuren uit het schema worden toegepast.						



BIJLAGE 16



Egelshoek Park vraagt toestemming om twee bungalows afwijkend aan het *uitgangspunt* dat benoemd is in de het bouwreglement, te plaatsen.

*Pagina 4*

*b. De afstand kavelgrens – bungalow*

*4. afstand links en rechts.*

*a. Uitgangspunt is, dat de afstand van de kavelgrens links en rechts tot de bungalow*

*minstens 4 meter bedraagt, waardoor er een totale vrije ruimte tussen de bungalows van = 8 m. (4 m + 4 m) is;*

*b. Bij nieuw te bouwen recreatiewoningen / chalets is de vrije ruimte, aan de zuidzijde minimaal 5.5 meter en aan de noordzijde minimaal 2 meter.*

Er zijn al meerdere bungalows gebouwd die afwijkend zijn aan dit uitgangspunt (a) en deze regel (b)

Onderstaande bungalows zijn gebouwd voor punt b aan de reglementen was toegevoegd.

**Bungalow 36** staat met de linkerzijde praktisch óp de erfgrens. (De grond naast de elektrakast is ingericht als tuin maar dit betreft algemene grond.)

**Bungalow 38** staat met beide zijdes veel dichterbij dan 4 meter op de erfgrens (de tuin aan de linkerzijde van de woning betreft tuin op BV grond)

**Bungalow 45** staat veel dichterbij dan 4 meter op de erfgrens (linkerzijde)

**Bungalow 72** staat veel dichterbij dan 4 meter op de erfgrens (linkerzijde)

**Bungalow 73** staat veel dichterbij dan 4 meter op de erfgrens (rechterzijde)

**Bungalow 88** staat veel dichterbij dan 4 meter op de erfgrens (rechterzijde, de grond rechts van de bungalow betreft appartement 87)

Wij hebben de administrateur gevraagd om informatie over deze afwijkende plaatsen maar de bouwcommissie wilde de betreffende dossiers niet vrij geven.

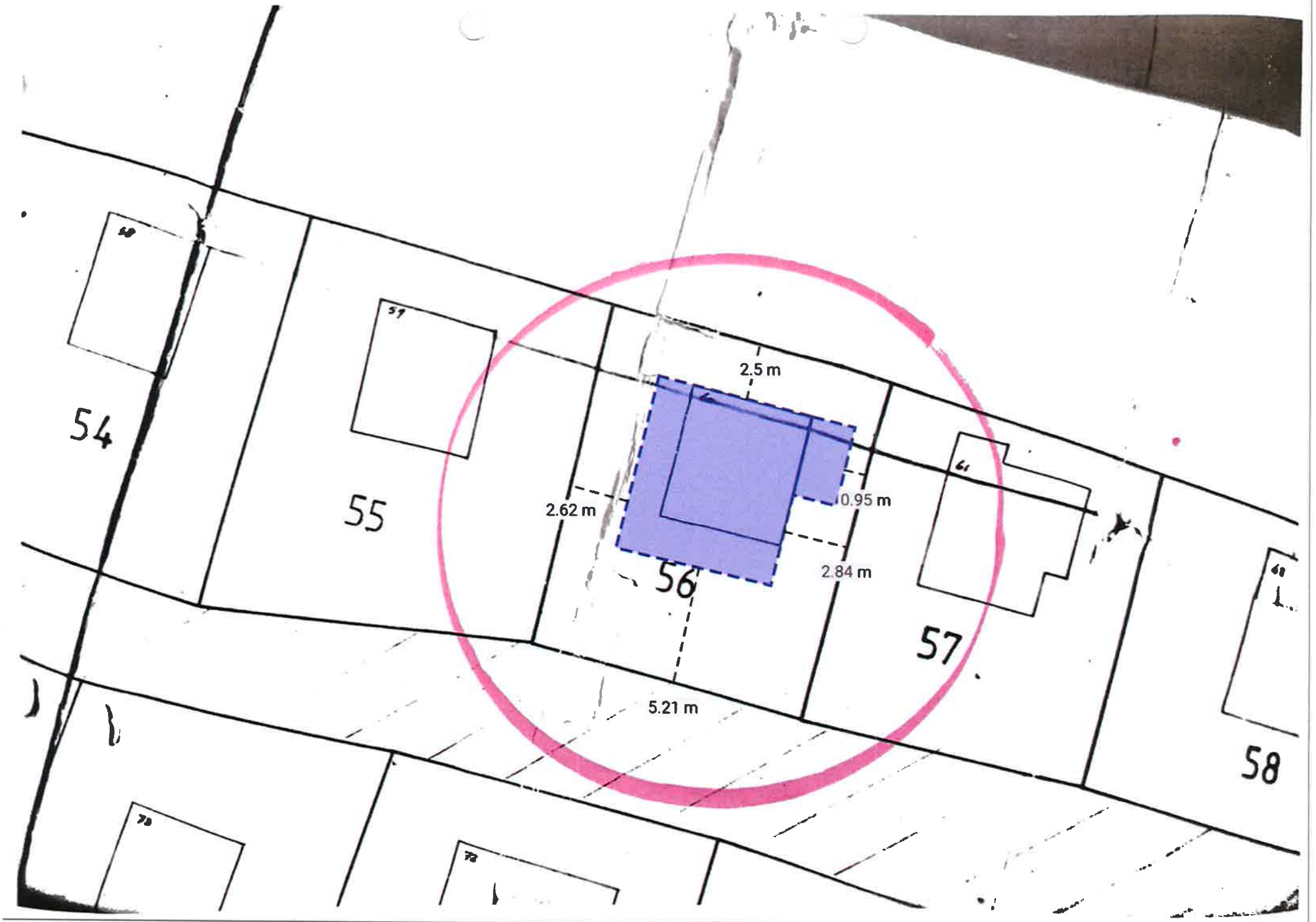
Bij de plaatsbepaling heeft Egelshoek Park uiteraard rekening gehouden met de wettelijke eisen.

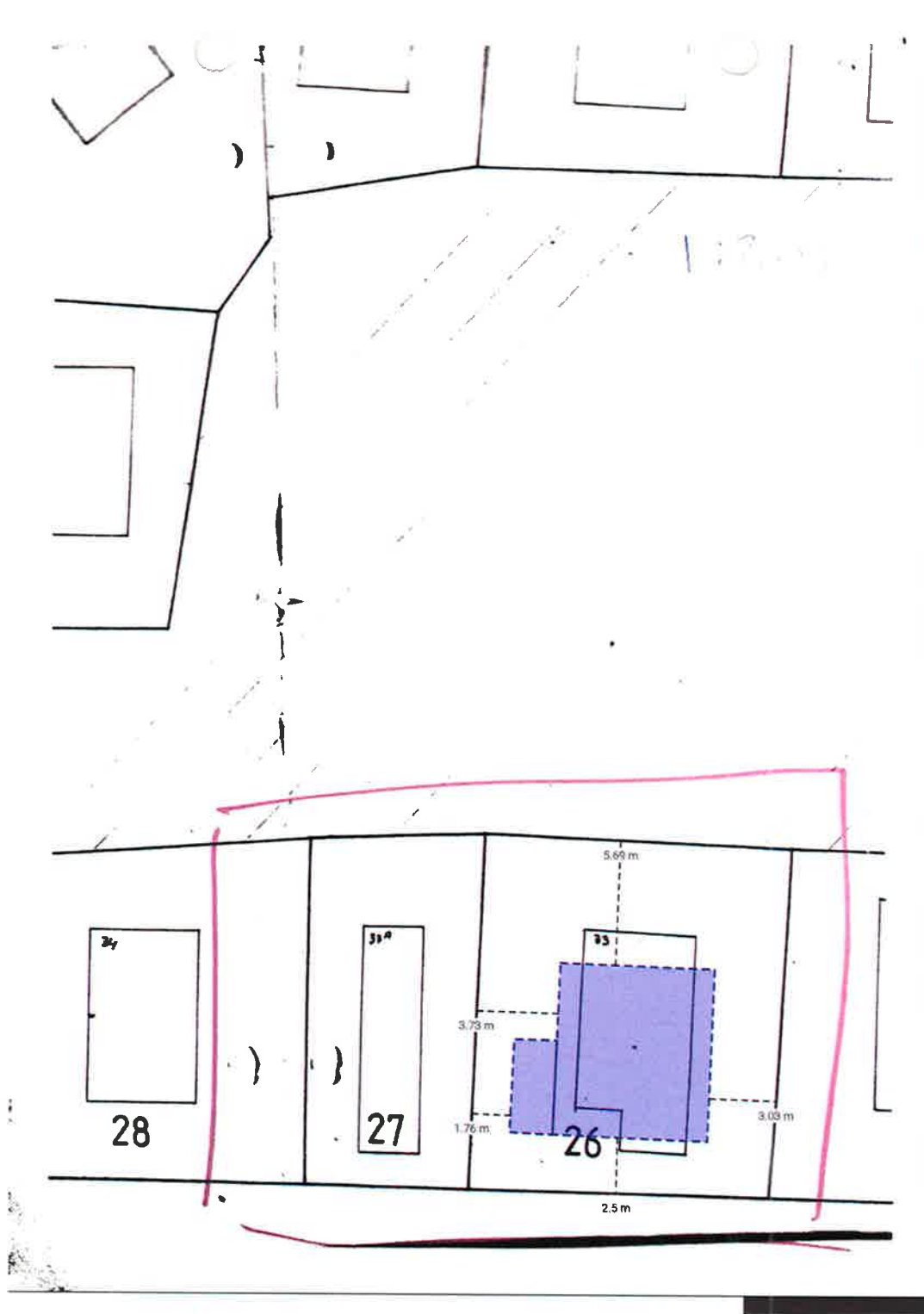
Verder wil Egelshoek Park graag dat het bouwreglement aangepast / gescreend wordt. Er staan veel regels in die vraagtekens oproepen. Zo staat er bijvoorbeeld dat de afstand aan de achterzijde van de bungalow en de erfgrens maar 1.25 meter hoeft te zijn. Dit zou in de praktijk kunnen betekenen dat bungalows maar 2.5 meter aan de achter zijdes uit elkaar staan.

De bouwcommissie geeft bij haar advies ook aan Egelshoek Park mee : *Voor 75 hebben we de wens om geen berging te realiseren door de positie aan de voorzijde, dat is ongebruikelijk en niet fijn voor de beleving van het park.*

Er zijn echter eerder al twee bungalows gebouwd met een schuur aan pad zijde. Bungalow 17 en bungalow 74.

Huisje 75 staat als huisje 74 gepositioneerd, met het schuurtje aan het andere pad.







BIJLAGE 17



**AMS**  
advocaten

Pooldijkstraat 4  
1059 VM Amsterdam  
Postbus 69111  
1060 CD Amsterdam  
t +31 20 308 03 15  
f +31 20 308 03 25

Vestiging Naarden  
IJsselmeerweg 100A  
1411 DL Naarden  
t +31 35 302 00 15  
f +31 35 302 00 25

www.amsadvocaten.nl  
info@amsadvocaten.nl

**URGENT**

Habitat Advocaten

t.a.v. de heer J. Rutteman

**alleen per e-mail: rutteman@habitatconnect.nl**

Amsterdam, 15 maart 2023

Betreft Van Breugel c.s. / VvE Egelshoek I en Egelshoek Park B.V.

Onze ref. DJ/2023/2187

Van mr. D.M.R. Janssen, advocaat

E-mail denise.janssen@amsadvocaten.nl

Geachte confrère,

Zoals u bekend, treed ik op voor een groep leden van VvE De Egelshoek I (**Van Breugel c.s.**). Ik schrijf u aan in de veronderstelling dat u als advocaat optreedt voor Egelshoek Park B.V. **Mocht dat niet meer het geval zijn, dan verneem ik dat graag zo spoedig mogelijk per kerende e-mail.**

Tijdens de buitengewone algemene ledenvergadering van maandag 6 maart 2023 is besloten om een procesvolmacht te verlenen om handhavend tegen permanente bewoning op te treden en om de plaatsing van twee bungalows in afwijking van de bouwreglementen toe te staan. Ik heb de instructie gekregen om een procedure te starten waarin zal worden verzocht om vernietiging van beide besluiten.

Vandaag vernam ik dat Egelshoek Park B.V. voornemens is om vanaf 16 maart 2023 te starten met de plaatsing van de bungalows. Mocht de rechtbank de door mij in te dienen verzoeken toewijzen, dan zullen deze bungalows zonder het vereiste goedkeuringsbesluit zijn gebouwd en moet Egelshoek Park B.V. deze afbreken. Door middel van deze brief wijs ik Egelshoek Park B.V. nadrukkelijk op dat risico en op het feit dat de kosten van afbraak voor haar rekening zullen komen. Ik ga ervan uit dat Egelshoek Park B.V. hiervan goede notie zal nemen. Nu Egelshoek Park B.V. is gewezen op dit risico, zal zij zich niet tegen het verzoek om vernietiging kunnen verweren met het argument dat de bungalows er al staan en het te bezwaarlijk is om deze weer af te moeten breken.

AMS Advocaten N.V. ("AMS") is een naamloze vennootschap, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 53039734. Op alle door AMS verleende diensten zijn uitsluitend haar algemene voorwaarden van toepassing. Deze voorwaarden kunnen worden gedownload van [www.amsadvocaten.nl](http://www.amsadvocaten.nl), worden op verzoek kosteloos verstrekt en zijn onder nummer 53039734 gedeponeerd bij voormeld handelsregister. De voorwaarden bevatten een beperking van aansprakelijkheid tot het bedrag dat in het betreffende geval onder de beroepsaansprakelijkheidsverzekering van AMS wordt uitgekeerd. AMS Advocaten N.V. ("AMS") is a limited liability company under Dutch law, registered at the Commercial Register in Amsterdam under number 53039734. All services provided by AMS are subject (exclusively) to its general terms and conditions. These terms can be downloaded at [www.amsadvocaten.com](http://www.amsadvocaten.com), will be provided free of charge upon request and have been filed with the aforementioned Commercial Register under number 53039734. These conditions contain a limitation of liability to the sum as is paid out in the matter concerned under the professional liability insurance of AMS.

**AMS Advocaten N.V.**  
KvK 53039734  
BTW NL850719446.B01



Met vriendelijke groet,

D.M.R. Janssen

A large, stylized handwritten signature in black ink, overlapping the printed name 'D.M.R. Janssen'.



**Bijlagen:**

20230315 brief aan Egelshoek B.V.pdf

Begin doorgestuurd bericht:

**Van:** Paula Cramer <[webfriends8@gmail.com](mailto:webfriends8@gmail.com)>

**Onderwerp:** Ter info: Brief van Denise Janssen AMS Advocaten aan Dhr. J. Rutteman Habitat Advocaten

**Datum:** 15 maart 2023 om 20:27:34 CET

**Aan:** [directie@egelshoek.nl](mailto:directie@egelshoek.nl), [voorzitter@vve-egelshoek.org](mailto:voorzitter@vve-egelshoek.org)

Goedenavond meneer Van Harderwijk,

Voor de zekerheid mail ik u hierbij de brief die Denise Janssen van AMS Advocaten vandaag aan de heer J. Rutteman heeft verstuurd.

Met groet,  
Paula Cramer