

Convenant

V.V.E.



Inleiding

Het **Recreatiepark Vlietpark** is gelegen aan de rand van het groene hart in de Oostvlietpolder in Leiden.

Het Park bestaat sinds 1967 en was al die tijd tot 1 jan 2011 eigendom van de fam. Laken.

Het park telde eind 2010 77 verhuurde percelen met 75 recreatiewoningen en 10 onverhuurde percelen.

Het park werd beheerd door André Laken die daartoe was gemachtigd door de eigenaresse Mevr. Laken-
Veenswijk. De huur van de percelen is opgezegd tegen 31 december 2010 voor de huurders met een
nieuw contract van na januari 2001. Voor de huurders met een contract van voor 2001 tegen 31
december 2013. Aan alle huurders is aangeboden om de grond te kopen en mede eigenaar van het totale
park te worden.

Op 1 januari 2011 is het park in eigendom overgedragen aan de in september 2010 opgerichte
Vereniging Van eigenaars (**V.V.E.**) "**Het Vlietpark**".

De V.V.E. bestaat uit de eigenaars die gebruik hebben gemaakt van het aanbod om de grond van hun
perceel in de vorm van een appartementsrecht te kopen, zij zijn automatisch lid. Ze zijn daardoor mede
eigenaar van het geheel. André Laken is dan tevens lid van de V.V.E voor het aantal zetels dat gelijk staat
aan het aantal nog niet verkochte percelen op 1 januari 2011. Alleen de huurders met een oud contract
die niet gaan kopen per 31 dec. 2010 blijven, voor zover ze hun huisje niet verkocht of de grond van hun
perceel niet gekocht hebben, huurder van André Laken t/m 31 december 2013.

Om de overdracht goed te laten verlopen is ter voorbereiding een **V.V.E. i.o. Recreatiepark Vlietpark**
(Vereniging van Eigenaars in oprichting) aan de slag gegaan.

Deze vereniging in oprichting werd vertegenwoordigd door:

Voorzitter	: André Laken
Vice-voorzitter	: René Frijlink
Secretaris	: Harry de Leeuw
Technische zaken	: Louis Pouderoyen
Juridische zaken	: Pieter Rijke
Public relations	: Kitty van Rees

De V.V.E. i.o. heeft, in het belang van de toekomstige leden van de V.V.E. de nodige voorbereidingen
getroffen om de overdracht van het Vlietpark aan de **V.V.E. "Het Vlietpark"** zo goed mogelijk te laten
verlopen.

Om belangenverstrengeling en verkeerde verwachtingen te voorkomen heeft de V.V.E. i.o. alleen de belangen behartigd van de toekomstige kopers en eigenaars.

Als vertegenwoordigers van de **V.V.E. i.o. Recreatiepark Vlietpark** hebben we een convenant voor de (toekomstige) eigenaars opgesteld.

Dit convenant is een overeenkomst waarin de eigenaars gezamenlijk met elkaar afspreken hoe ze met het park om wens te gaan. Een convenant met en tussen **alle eigenaars** van het Vlietpark.

De bedoeling van het convenant is dat we door de afspraken die we met elkaar maken langdurig en plezierig gebruik kunnen blijven maken van ons eigen **Recreatiepark Vlietpark**.

Het convenant bestaat uit twee gedeelten;

- Een beleidsplan waarin de eigenaars hun visie op het **Recreatiepark Vlietpark** vastleggen in een aantal beleidsregels.
- Een huishoudelijk reglement als nadere bepaling op de statuten van de **V.V.E. "Het Vlietpark"**

Beleidsplan

V.V.E.



Recreatiepark Vlietpark

Voor een V.V.E. is het van belang om met elkaar een goed beeld te hebben over wat voor recreatiepark we als eigenaars wensen. Vanaf 1 januari 2011 is het Park eigendom van de **V.V.E. "Het Vlietpark"**, en daardoor eigendom van onszelf, de gezamenlijke eigenaars, die daardoor ook automatisch lid zijn van de V.V.E. Iedereen heeft dan veel geld geïnvesteerd in de aankoop van de grond en de recreatiewoning. Een investering waarvoor het nodig is dat het park goed onderhouden en goed beheerd wordt. Een investering die gedaan is om heerlijk rustig te kunnen verblijven en genieten van de mooie natuurlijke groene omgeving. Die visie op het **Recreatiepark Vlietpark** hebben we in het onderstaande vastgelegd in een aantal beleidsregels.

Voorzieningenniveau.

Het **Recreatiepark Vlietpark** is een kleinschalig recreatiepark dichtbij Leiden en tevens aan de rand van het Groene Hart. Alle denkbare voorzieningen op gebied van recreatie en sport zoals de Vlietlanden, zwembad de Vliet, sportcomplexen en het polderpark Cronesteijn bevinden zich op een steenworp afstand. Het beleid is er dan ook op gericht om het voorzieningenniveau op het park zelf te beperken tot het allernoodzakelijkste.

Gezamenlijke verantwoordelijkheid nemen.

We zijn, als eigenaars, gezamenlijk verantwoordelijk voor de rust, de orde, de uitstraling, het onderhoud, het beheer en de sfeer op ons eigen **Recreatiepark Vlietpark**. Hoe dat we dat ook regelen, we krijgen uiteindelijk het recreatiepark dat we met zijn allen zelf verdienen. Als we een prettig, rustig en mooi park willen hebben dan zullen we daar met zijn allen zorg voor moeten dragen en zullen we ons ook allemaal aan onze eigen afspraken moeten houden. We zullen door middel van een ballotagecommissie moeten waken dat we de mede eigenaars krijgen die we willen. We zullen met elkaar er zorg voor moeten dragen dat we niet alleen ons eigen stukje grond en recreatiewoning goed onderhouden, maar ook de rest van het park. Zodat het een mooi park is en blijft. We zullen er zorg voor moeten dragen dat we onze hagen en struiken op tijd snoeien zodat we niet in een doolhof wonen waar je niet meer kunt genieten van de mooie omgeving. We zullen ons er steeds van bewust moeten zijn dat we goed en zorgvuldig met onze voorzieningen, zoals wegen, bruggen, groen, sloten, water- en elektriciteitsvoorziening en het riool omgaan, zodat het lang meegaat en goed blijft functioneren.

We zullen hiervoor gezamenlijk op een volwassen en prettige manier verantwoordelijkheid voor moeten nemen, afspraken met elkaar over moeten maken, daar waar nodig elkaar hierop aan moeten spreken en elkaar helpen als het kan en gewenst is.

Het bestuur en beheer van het park is in handen van de Vereniging van Eigenaars zoals omschreven en vastgelegd in de statuten. Het stemrecht in de vereniging kan echter uitsluitend worden uitgeoefend door eigenaars van percelen waarop een functioneel recreatieverblijf staat.

Afspraken zoveel als nodig en zo weinig als maar kan.

Als toekomstige eigenaars zijn we er allemaal bij gebaat dat het op het park fijn verblijven is en dat we achter de afspraken staan die we met elkaar maken. Waar meerdere mensen met elkaar verblijven zijn er altijd duidelijke afspraken nodig, zodat iedereen er zich van bewust is en blijft dat we eigen verantwoordelijkheid hebben en dat we de afspraken, die we vrijwillig met elkaar gemaakt hebben ook blijven naleven en bewaken. De intentie van de afspraken is als volgt:

Opgeruimd staat netjes:

Deze afspraken zijn bedoeld om er met elkaar voor te zorgen dat we een fijn opgeruimd park hebben.

Het oog wil ook wat:

Deze afspraken zijn bedoeld om er met elkaar voor te zorgen dat als we op het park rondlopen dat we trots op ons park zijn en genieten van een groen natuurlijk uitzicht.

Met plezier genieten van uw verblijf:

Deze afspraken zijn bedoeld om overlast op alle mogelijke gebieden te voorkomen

Een park met een eigen mooie uitstraling:

De sfeer en uitstraling van het park valt en staat met hoe het park er uit ziet. In de afgelopen jaren is er veel aandacht geweest voor wat je het concept en beeldmerk van ons **Recreatiepark Vlietpark** kunt noemen. Dat willen we zo houden. Hiervoor is het nodig om een aantal bouwtechnische afspraken te maken.

Huishoudelijk Reglement



In dit wettelijk huishoudelijk reglement, dat aan de statuten van de **V.V.E. "Het Vlietpark"** is gekoppeld, ligt vast hoe we formeel met de afspraken en met elkaar omgaan en zijn ook de sancties vastgelegd voor het geval een eigenaar zich niet aan de gezamenlijke afspraken houdt.

De afspraken:

Het Bestuur

Het Bestuur van de **V.V.E. "Het Vlietpark"** bestaat uit tenminste drie en ten hoogste zeven bestuursleden. Bestuursleden worden door de algemene ledenvergadering gekozen voor een zittingstermijn van maximaal acht jaar. Per jaar zijn de voorzitter en twee bestuursleden aftredend.

De penningmeester van het bestuur is bevoegd tot het aangaan van verplichtingen en het doen van uitgaven tot een maximum van € 2.500. Hogere bedragen behoeven de instemming van de algemene ledenvergadering.

Opggeruimd staat netjes

Deze afspraken zijn bedoeld om er met elkaar voor te zorgen dat we een fijn opgeruimd park hebben. We vragen en verwachten van iedere eigenaar dat de tuin en opstal goed onderhouden worden. Bij een verschil van mening beslist in alle redelijk- en billijkheid het bestuur. Onder opgeruimd staat netjes verstaat de **V.V.E. "Het Vlietpark"**:

- Dump geen tuinafval op het park of in containers en maak geen tuinafvalhopen. Hier komt ongedierte op af en het gaat broeien en stinken.
- Laat het onkruid niet welig tieren, snoei op tijd de struiken en hagen zodat het geheel er goed uit blijft zien en er geen overlast bij de burens ontstaat.
- Maak de sloot aan je eigen zijde in het voorjaar en eind augustus, (in september komt de polderschouw van het Hoogheemschap Rijnland), schoon en diep deze dan ook even uit. De regel is dat het water in de sloot, vanuit het midden gerekend, in de winter minimaal 1 meter breed en minimaal 35 centimeter diep moet zijn.
- Ruim de bladeren op tijd op en zorg dat je huisje er van buiten netjes uit blijft zien. Laat a.u.b. ook geen huisvuil buiten staan in verband met het aantrekken van ratten.
- Wanneer u dieren, de vogels, eenden, zwanen en konijnen op het park voedert, dan genieten de ratten daar ook van mee. Om ongedierte te voorkomen vragen wij u om deze dieren niet te voederen.
- Tuinafval kunt u makkelijk op de groenverwerking in Wassenaar en Zoetermeer kwijt. Als u wilt kunt u gebruik maken van de gezamenlijke aanhanger. Op die manier kan iedereen van een vrij uitzicht op de natuur, sloten en omgeving genieten. Dat is toch een belangrijke reden waarom we in het polderlandschap willen recreëren.

Het oog wil ook wat:

Deze afspraken zijn bedoeld om er met elkaar voor te zorgen dat als we op het park rondlopen dat we trots op ons park zijn en genieten van een groene natuurlijke uitzicht.

- Houdt het wasgoed uit het zicht, laat geen was in het zicht buiten wapperen. Je burens kijken er tegenaan en het geeft een rommelig gezicht.
- Stal geen aanhangers, caravans, campers of andere objecten op ons park, niet op andermans perceel en ook niet op je eigen perceel.
- Parkeer uw auto alleen op uw eigen perceel, niet bij de burens en laat in het belang van een autoarm park en uw mede parkeigenaars, bezoekers vooraan op het park parkeren en ook niet eventjes het park op rijden. Als we dat allemaal wel zouden laten gebeuren wordt de smalle hoofdweg druk en hebben uw mede eigenaars die aan de hoofdweg wonen hier veel overlast van.
- Plaats geen schuttingen en laat de beplantingen parallel aan de hoofdweg niet hoger dan 120 cm. groeien zodat iedereen een plezierige vrije uitkijk behoudt. Laat dwars op de hoofdweg en op de grens met het huisje van je burens geen beplanting hoger dan 180 cm. groeien. Hierdoor behoud je voldoende privacy maar neem je het licht van je burens niet weg.
- Als u een boom wenst te verwijderen, meldt dit dan eerst aan het bestuur om te bekijken in welke mate de boom bijdraagt aan het groene gezicht van het park en in welke mate u last van de boom heeft.
- Plaats geen schotels op het dak, digitenne is een goede vervanger die geen overlast geeft. (www.digitenne.nl).
- We zijn een recreatiepark en geen volkstuinencomplex. Verbouw geen groente, plaats geen broeikassen, palen of bonenstokken of iets dergelijks.
- Laat uw huisje niet verkrotten, voorkom achterstallig onderhoud en zorg ervoor dat uw huisje en perceel goed onderhouden blijven, hierdoor blijft uw huisje zijn waarde houden en houden we een mooi en gezellig park.

Met plezier genieten van uw verblijf

- U heeft huisdieren voor uw eigen plezier. Zorg er voor dat uw burens en anderen geen overlast van uw huisdieren hebben. Houdt honden aangelijnd, laat ze niet op het park uit en voorkom dat ze in de bermkanten en gras hun behoefte doen. Mocht het onverhoopt toch gebeuren ruim dit dan meteen op. Het zijn tenslotte uw honden, u staat zelf ook niet graag in de hondensoep. Daarbij hebben de bewoners die aan de bermkanten wonen overlast van de stank van hondensoep.
- Plaats geen vee of dierenverblijven op uw perceel. Dit geeft stank en overlast voor uw burens.
- We weten allemaal dat het heel vervelend is als het rioolsysteem niet werkt. Het systeem is uitgevoerd met een centrale verzamelput op het hoofdpad. In deze put zit een krachtig maalsysteem die alles fijn maalt en door een persleiding naar de voorkant van het park perst. Het systeem kan alleen goed werken zolang er geen natte doekjes, tampons, kattenbakvulling, plastic wc verfrissers, plastic dopjes, of andere niet verteerbare dingen in komen. Geen enkel gemaal is hier tegen bestand. Net als bij uw wasmachine komen de draden, het plastic enz. in de pomp terecht. Daardoor ontstaat er steeds weer een storing en schade.
- Veroorzaak geen geluidsoverlast binnen en of buiten, ook niet door blaffende honden.
- Om de rust op het park te bewaren en overzicht te behouden wie er op het park komen is het voor ieders veiligheid en rust nodig om met elkaar af te spreken dat u uw recreatieverblijf niet aan derden verhuurt, voor langere tijd in bruikleen af staat of anderszins in gebruik geeft. Een kort verblijf door derden (niet meer dan enkele weken) dient vooraf door het bestuur te worden goedgekeurd. Bij overlast, ter beoordeling van het bestuur, is het lid dat een recreatieverblijf in gebruik aan derden heeft gegeven verantwoordelijk om de personen waaraan het huisje in gebruik is gegeven onmiddellijk van het park te verwijderen. Wanneer een lid geen gehoor geeft aan het verwijderen van deze personen dan is het bestuur gerechtigd deze personen de toegang tot het park te ontzeggen, c.q. de personen te laten verwijderen op kosten van de eigenaar van het perceel.
- Uiteraard en vanzelfsprekend verwachten wij van u dat u geen eigendommen van een ander vernielt of wegneemt.

- Rijdt u m.b.t. de veiligheid en rust a.u.b. niet harder dan 10 km per uur.
- Laat uw bezoekers niet het park oprijden.
- Maak geen open vuren, ook niet in vuurkorven omdat dit brandgevaarlijk is en rookoverlast geeft. Alle huisjes en de begroeiing zijn van hout. Een huisje brandt echt in 20 minuten helemaal af.
- Organiseer geen barbecues die rook-, en geluidsoverlast geven voor uw burens of die brandgevaarlijk kunnen zijn.
- Stook geen allesbrander of open haarden vanwege de rookoverlast en het brandgevaar. De rook uit houtverbranding wordt honderden graden heet en de huisjes zijn veel te laag om de rookgassen verantwoord af te voeren.
- Plaats geen LPG installatie op uw perceel. Hier zijn op verschillende parken in Nederland al grote problemen door ontstaan.
- Verwarm uw huisje alleen met een gas gestookt verwarmingselement. Andere wijzen van verwarming geven stankoverlast en kunnen gevaar opleveren.

Een park met een eigen mooie uitstraling

De sfeer en uitstraling van het park valt en staat met hoe het park er uit ziet. In de afgelopen jaren is er veel aandacht geweest voor wat je het concept en beeldmerk van ons **Recreatiepark Vlietpark** kunt noemen.

Wat is er zo kenmerkend aan ons **Recreatiepark Vlietpark**.

- De witte, houten, huisjes, met staande of liggende rabbat of V-delen. De houten meranti of bruin gelakte kozijnen. De eenduidige raamverdeling, de dakbedekking; zwart dakleer bij de oudere huisjes en rode "pannen" bij de nieuwe huisjes. De kwaliteit van de bouwmaterialen.
- Dit gecombineerd met verschillende vormen van de huisjes. Hierdoor wordt het speels zonder dat het rommelig wordt.

Het is belangrijk dat we zuinig zijn op deze typische kenmerken van ons **Recreatiepark Vlietpark**. Hiervoor is het nodig om een aantal bouwtechnische afspraken te maken.

Bouwtechnische afspraken

- Alle gebouwen zullen moeten blijven voldoen aan de planologische en bouwvoorschriften van de overheden.
- Om met elkaar te bewaken dat het geheel bij elkaar blijft passen dienen alle externe wijzigingen en aanpassingen, voorafgaand ter goedkeuring aan het bestuur van de V.v.E. te worden voorgelegd, inclusief een duidelijke beschrijving van de materialen die gebruikt gaan worden.
- Maak gebruik van dezelfde bouwmaterialen welke regulier gebruikt worden voor het model huisje dat u heeft zodat alles bij elkaar blijft passen.

Een mooi leefbaar park met een goede sfeer.

- De percelen en opstallen die verkocht worden moeten eerst aangemeld worden. Het bestuur zal dan beoordelen of deze in zodanige staat zijn dat deze verantwoord te koop aangeboden kunnen worden. Het is belangrijk voor de leden van de VVE dat een toekomstige koper en lid goed ingelicht en overwogen een aankoop doet en volledig op de hoogte is van de staat van onderhoud en van alle regels waaraan voldaan moet worden. Alle huisjes die te koop aangeboden worden komen met de vraagprijs op een overzicht te staan. Alle potentiële kopers krijgen dit convenant en het overzicht met te koop staande huisjes voorafgaand aan een eventuele koop door de **V.V.E. "Het Vlietpark"** aangeboden.
- Het park is een recreatiepark, op basis daarvan is door de gemeente Leiden bepaald dat permanente bewoning niet is toegestaan en kunt u ook niet op dit adres ingeschreven staan.

- Om prettig te kunnen verblijven op ons gezamenlijk **Recreatiepark Vlietpark** zijn niet alleen afspraken nodig over hoe we met elkaar en het park omgaan. Het is ook belangrijk om er met elkaar voor te waken dat we de nieuwe mede eigenaars krijgen die we wensen. Als u iemand in uw huis laat wonen dan wilt u ook graag weten wie dat is en of het past bij wat u wilt en belangrijk vindt. Hiervoor wordt een ballotage commissie in het leven geroepen die o.a. aan de hand van dit convenant en een aantal criteria zal toetsen of een toekomstige bewoner op het park past. Die criteria zijn:
 1. Een kandidaat koper moet passen binnen het sociaal-culturele beeld van de Vlietpark gemeenschap.
 2. Een kandidaat koper moet aantoonbaar over een woonadres elders blijven beschikken
 3. Een kandidaat koper moet een verklaring omtrent gedrag kunnen overleggen.
 4. Een kandidaat koper moet een leeftijd van minimaal 40 jaar hebben bereikt .

Het is niet de bedoeling dat deze criteria zwart-wit worden toegepast. Alleen bij gerede twijfel zal de aspirant koper worden gevraagd worden om aan te tonen dat hij/zij aan de laatste drie criteria voldoet. Toetsing aan het eerste criterium leidt vervolgens tot een advies van de ballotage commissie aan het bestuur van de VvE. Het bestuur neemt de uiteindelijke beslissing.

Tot slot:

We hopen door dit convenant te bewerkstelligen dat we nog vele jaren op een plezierige wijze met elkaar van het park kunnen genieten.

Bij verschil van meningen over de interpretatie van dit convenant of bij alles waar het huishoudelijk reglement of dit convenant niet in voorziet beslist het bestuur op basis van redelijkheid en billijkheid.