

HUISHOUDELIJK REGLEMENT – HHR

Vereniging Tiny House Farm (VTHF)

25 september 2017 (versie 00 - CONCEPT)

C O N C E P T

Premisse

Dit Huishoudelijk Reglement beschrijft de activiteiten en verantwoordelijkheden van Vereniging Tiny House Farm, hierna te noemen VTHF.

Het Huishoudelijk Reglement is door alle leden van VTHF met de grootste zorg opgesteld, in nauwe samenwerking en afgestemd met door de initiatiefnemer van Tiny House Farm (Wonen in Oosterwold BV) en met TRIP Notarissen te Almere die de juridische structuur van de vereniging vorm en inhoud geeft.

In de loop van tijd kunnen artikelen van het Huishoudelijk Reglement worden gewijzigd, of artikelen worden toegevoegd. Wijzigingen kunnen uitsluitend worden bekrachtigd door de Algemene Ledenvergadering (ALV). Elke verandering of toevoeging in het Huishoudelijk Reglement wordt in een aan het Huishoudelijke Reglement gekoppeld supplement toegevoegd. Elke verandering of toevoeging wordt met de datum van besluitvorming in de ALV en de stemverhouding aangegeven. Het supplement is onlosmakelijk onderdeel van het Huishoudelijk Reglement. Het bestuur van VTHF kan na een substantiële hoeveelheid van veranderingen besluiten het Huishoudelijk Reglement in totaal aan te passen, de aangehechte supplementen vervallen dan. Het aangepaste Huishoudelijk Reglement wordt vastgesteld in de ALV.

De oprichters en het bestuur van Vereniging THF:

De heer D. (Daan) Fröger

De heer S. (Sander) van Veen.

Definities

ALV	Algemene Ledenvergadering.
Koper	De eindgebruiker en koper van een kavel op THF
Anterieure Overeenkomst	Afspraken over de grondexploitatie tussen koper van een perceel in Tiny House Farm en de gemeente Almere.
Doelgebied VTHF	Het gebied in Oosterwold waar (toekomstige) perceelhouders met het tekenen van de Akte van Grondlevering verplicht lid van VTHF worden. Ter nadere verduidelijk wordt als bijlage de kadasterkaart toegevoegd.
Wonen in Oosterwold BV (WIO)	initiatiefnemer van THF.
Gemeente	De Gemeente Almere.
Hoofdkavelweg	De gemeenschappelijke weg (..naam nog onbekend..) vanaf de Tureluurweg in noordelijke richting naar THF en overige percelen aan deze weg gelegen.
Parkweg	Interne kavelweg die alle percelen in de THF ontsluit.
Mandeligheid	Delen van de hoofdkavelweg, de parkweg en voorzieningen in THF die in het bezit van THF zijn en blijven.
Perceel	Het grondstuk dat door een koper in THF wordt verworven, ook 'kavel' of 'woonkavel' genoemd.
Perceelhouder	De zakelijk gerechtigde, de koper van een perceel grond in THF.
VTHF	Vereniging Tiny House Farm.
VTN	Vereniging Tureluurweg Noord.
MJOP	MeerJarenOnderhoudsPlan.

Huishoudelijk Reglement

1. Oprichting

- 1.1 De Vereniging is op 20 maart 2017 bij TRIP Notarissen in Almere opgericht en werd bij de Kamer van Koophandel in Almere ingeschreven onder nummer 60931639.
- 1.2 De oprichters zijn de initiatiefnemers die in samenspraak met de gemeente Almere uitwerking hebben gegeven aan verwerving van een perceel in het doelgebied van VTHF.

2. Doel VTHF

- 2.1 VTHF is opgericht voor het duurzame beheer en onderhoud van de THF met name: het gezamenlijke deel hoofdkavelweg, de parkweg, de groenstructuur langs de parkweg, de vijver, greppels en sloten, het rioolsysteem, het centrale eiland met het collectieve helofytenfilter en het centrale gemeenschapsgebouw met inventaris
- 2.2 Secundair kan de algemene ledenvergadering (ALV) van VTHF besluiten om additionele faciliteiten of diensten in het doelgebied te verwerven, op te richten of aan te schaffen welke dienstbaar zijn aan het doel van de vereniging (bijvoorbeeld het onderhoud van de IBA's (Individuele Behandeling van Afvalwater), opstelplaatsen voor afval, waarschuwborden, onderhoud groendak, afsluiten verzekering voor de parkweg et cetera).
- 2.3 VTHF verricht haar activiteiten conform haar statuten en het Huishoudelijk Reglement. Wijzigingen in de statuten of in het huishoudelijke reglement worden uitsluitend op basis van een besluit van de ALV doorgevoerd (zie bijlage statuten).

3. Leden en aspirant-leden

- 3.1 Elke (nieuwe) eigenaar van een perceel in het doelgebied van VTHF wordt verplicht lid van VTHF en conformeert zich aan de statuten en het Huishoudelijk reglement van de vereniging.
- 3.2 Het verplichte lidmaatschap is onlosmakelijk onderdeel van de verwerving van een perceel grond in Oosterwold. De verplichting wordt nadrukkelijk gesteld in de koopovereenkomst van de grond.
- 3.3 Voordat de koopovereenkomst voor de verwerving van de grond wordt getekend, zal de koper de statuten en het Huishoudelijk Reglement van VTHF voor akkoord ondertekenen. De koper is dan lid van VTHF onder de opschortende voorwaarde van levering van het grondperceel.
- 3.4 Op het moment van daadwerkelijke verwerving van het grondperceel is de koper officieel lid van VTHF en bezit stemrecht.
- 3.5 Kopers die de Anterieure Overeenkomst met de gemeente Almere voor een perceel in THF hebben getekend, worden aspirant-lid van de VTHF.
- 3.6 Aspirant-leden ondertekenen nog niet de statuten en het Huishoudelijk Reglement van VTHF.
- 3.7 Aspirant-leden worden voor vergaderingen van de VTHF uitgenodigd, praten mee en zijn betrokken, zij hebben echter nog geen stemrecht. Het stemrecht wordt uitsluitend verkregen na ondertekening van de statuten en het Huishoudelijk Reglement van VTHF en na overdracht van een perceel.

Huishoudelijk Reglement

4. Jaarlijkse bijdrage /contributie
- 4.1 Op het moment van verwerving van het lidmaatschap betaalt koper middels incasso de contributie van VTHF.
- 4.2 Naast het lidmaatschap betaalt koper een jaarlijkse bijdrage. De bijdrage valt uiteen in twee delen.
 - 1) Exploitatiekosten, zoals administratiekosten, verzekeringen et cetera. Dit deel

is bepaald op € 250,- per jaar (.... € FICTIEF OORBEELD). Pro rato te voldoen vanaf de maand dat koper eigenaar wordt van een perceel grond in THF.

2) De bijdrage aan het onderhoudsfonds op basis van een op te stellen Meerjaren Onderhoudsplan (MJOP) waaruit het jaarlijkse onderhoud en het groot onderhoud wordt gefinancierd. Dit deel van de bijdrage / contributie is voor het eerst verschuldigd per 1 januari 2018.

De hoogte van de contributie – Exploitatie en MJOP – wordt jaarlijks vastgesteld op basis van een jaarbegroting door de ALV.

- 4.3 De penningmeester stelt jaarlijks de begroting op en geeft verantwoording van de financiën van het afgelopen boekjaar. De begroting wordt door de ALV vastgesteld. In de begroting worden alle financiële details tot betrekking van VTHF opgenomen.
- 4.4 Een jaarlijks te formeren kascommissie controleert de financiële verantwoording van het afgelopen boekjaar. De kascommissie doet daarvan verslag tijdens de ALV die daarop het bestuur decharge verleent voor zover de kascommissie haar akkoord heeft gegeven.
- 4.5 Tot zover al niet is vermeld worden alle bedragen vastgesteld door de ALV.

5. Opzegging lidmaatschap

- 5.1 Volgens Nederlands recht kan iedereen het lidmaatschap van een vereniging opzeggen, dus ook van VTHF. Opzegging, terwijl het ex-lid om zijn perceel te bereiken wel het genot heeft van de hoofdkavelweg en gebruik maakt van gezamenlijke voorzieningen, terwijl anderen (zijn 'buren') de kosten betalen, zou niet alleen nadelige financiële gevolgen voor VTHF hebben, maar ook ongewenste spanningen met burens oproepen. In de notariële akte bij levering van een perceel grond in THF is daarom opgenomen dat elke perceelhouder, ook indien hij zijn lidmaatschap van VTHF opzegt, onvoorwaardelijk alle kosten draagt die perceelhouder ook als volwaardig lid van VTHF zou dragen.
- 5.2 Met het tekenen van de statuten en het Huishoudelijk Reglement van VTHF, erkent en onderschrijft elk lid dat hij/zij en diens rechtsopvolgers na opzegging van het lidmaatschap op VTHF alle kosten blijft dragen die hij normaliter ook als volwaardig lid zou betalen. De perceelhouder dient dit als kwalitatieve verplichting dan wel als kettingbeding op te nemen in zijn/haar overeenkomst/akte tot vervreemding, splitsing, samenvoeging of anderszins van zijn zakelijk recht op het perceel.
- 5.3 Bij het opzeggen van het lidmaatschap wordt het ex-lid niet meer voor besprekingen, presentaties of de ALV uitgenodigd en heeft het ex-lid geen stemrecht meer.
- 5.4 Bij verkoop van het perceel aan derden wordt de nieuwe eigenaar van het perceel, via een kwalitatieve verplichting of kettingbeding in de koopovereenkomst van het perceel, automatisch lid van VTHF. Voor elke nieuwe eigenaar gelden dezelfde voorwaarden als voor alle voorgaande eigenaren van een perceel.
- 5.5 De nieuwe perceeleigenaar betaalt, zoals elk nieuw intredend lid, het inschrijfgeld op de vereniging en conformeert zich eveneens aan de statuten en het Huishoudelijk Reglement van THF.

6. Administratie VTHF

- 6.1 VTHF laat zich voor administratieve en boekhoudkundige activiteiten bijstaan door een administratiekantoor. Te denken valt aan de ledenadministratie, alsmede het innen van contributies, onderhoudsfonds en door de ALV vastgestelde heffingen.
- 6.2 Het administratiekantoor verzorgt tevens de jaarrekening van VTHF en stelt desgewenst periodiek voor het bestuur van VTHF een financieel verslag op.
- 6.3 Het administratiekantoor houdt de ledenlijst van VTHF bij en past hierin eventuele mutaties toe.
- 6.4 Het administratiekantoor wordt in eerste aanleg aangesteld door WIO.
- 6.5 Het administratiekantoor overlegt voor de aanstelling een heldere offerte met een omschrijving van de (noodzakelijk) te verrichten activiteiten. Uitgangspunt voor de verrichtingen van het administratiekantoor is een vast bedrag aan kosten per jaar.

- 6.6 Extra kosten voor additionele vragen en/of activiteiten van VTHF aan het aangestelde administratiekantoor, die buiten de werkomschrijving vallen, dienen door het bestuur van VTHF (vooraf) te worden goedgekeurd.
- 6.7 Tijdens de ALV in het voorjaar van 2019, na de oplevering van THF door WIO, zal een procedure worden vastgesteld om te komen tot een nieuw contract met een te selecteren Administratiekantoor.

7. Grond parkweg en centrale kavel met ontmoetingsgebouw

VTHF zal de (landbouw)grond verwerven waarop de parkweg zal worden aangelegd. De kosten daarvan worden door de kopers gedragen. Het verschil tussen de vooruitbetaling van landbouwgrond met de officiële grondoverdracht van woongrund wordt per kavel vijf de grondoverdracht verrekend. De weg wordt als halfverharde weg aangelegd. Kopers bepalen en bekostigen in de toekomst met elkaar een al dan niet een andere toplaag.

- 7.1 Het centrale ontmoetingsgebouw wordt door de overheid als een 'Type B inrichting' gezien. VTHF houdt zich aan de regels die aan dit type gebouw zijn verbonden ten aanzien van milieueisen, keukengebruik, verhuur et cetera..

8. Nuts, data en waterhuishouding

- 8.1 In Oosterwold leggen de nutsbedrijven, Liander en Vitens, respectievelijk en uitsluitend elektriciteit en water aan. Reggefiber legt een glasvezelnetwerk aan voor internet, telefonie en televisie.
- 8.2 Liander en Vitens willen in Oosterwold voor de aanleg en onderhoud van de leidingen slechts met een aanspreekpunt handelen. VTHF is hiervoor een samenwerking aangegaan met VTN (Vereniging Tureluurweg Noord). De Verenigingen stellen gezamenlijk de aanspreekpersoon aan die fungeert als spreekbuis.
- 8.3 De gesprekken tussen partijen, waarvan ook de gemeente Almere, het Waterschap Zuiderzeeland, deel van uit kunnen maken, worden gevoerd binnen een Combioverleg. Besluiten, worden door de afzonderlijke verenigingen genomen.
- 8.4 VTN en VTHF geven de nutsbedrijven bij de aankoop van de grond ten behoeve van de wegaanleg het opstalrecht en recht van overpad en mogelijke plaatsing van noodzakelijke 'elektra/water tussenstations'. Hiervoor wordt éénmalig een notariële akte met de nutsbedrijven opgesteld. **(KLOPT DIT???)**
- 8.5 De nutsbedrijven hebben medegedeeld dat aansluitingen via het reguliere traject van particulier opdrachtgeverschap (PO) verlopen. Perceelhouders regelen via mijnaansluiting.nl zelf hun aansluiting zodra aan hen een adres en postcode is toegekend. Zij betalen zelf de aansluitkosten. VTHF staat hierbuiten.
- 8.6 In verband met het principe van opschalen van wegen, en dus ook van nutsvoorzieningen in Oosterwold, is het mogelijk dat nutsbedrijven tussentijds tijdelijke oplossingen voor het verkrijgen van water en elektriciteit treffen. VTHF staat hierbuiten. In het Combi-overleg komen/kunnen deze zaken aan de orde komen.
- 8.7 De waterhuishouding in Oosterwold valt onder de verantwoordelijkheid van alle bewoners in Oosterwold. Kopers houden met elkaar de greppels, duikers en vijver open en schoon en gebruiken uitsluitend voorgeschreven schoonmaakmiddelen die het helofytenfilter niet aantasten.
- 8.8 Waterschap Zuiderzeeland ziet bij voorkeur in de toekomst aansluiting op de afwaterende hoofdsloot tussen velden 1 en 2 ten noorden van de Tureluurweg. (Sloot G81/G82). Vanwege kavelopschaling buiten THF is een definitieve verbinding nog niet vast te stellen. Daarom wordt een (tijdelijke) WADI conform de situatietekening aangelegd. Deze WADI loopt over doorwaadbare grond van initiatiefnemers buiten THF. Het is de verantwoordelijkheid van VTHF dat deze WADI instant blijft of indien nodig - in overleg met kavelbezitters buiten THF – verlegd wordt totdat in de toekomst een definitieve aansluiting kan worden gevormd. Iedereen binnen het VTN doelgebied heeft baat bij een goed functionerend watersysteem, hetgeen binnen en met verenigingen prioriteit heeft.

9. Samenwerking gemeente Almere inzake Oosterwold

VTHF werkt nauw samen met de gebiedsregisseur van de gemeente Almere en de

sectorale diensten van de gemeente Almere.

10. Vereniging Tureluurweg Noord (VTN)

- 10.1 Voor de aanleg en het onderhoud van hoofdkavelwegen in Oosterwold zijn verschillende bewonersverenigingen opgericht, dan wel in oprichting. THF ligt in het doelgebied van de Vereniging Tureluurweg Noord (VTN).
- 10.2 VTN is opgericht door bewoners in het doelgebied in overleg met de gemeente Almere en richt zich op de aanleg van van hoofdkavelweg(en) in het doelgebied van VTN.
- 10.3 Een eerste hoofdkavelweg, de Auguste Comteweg, is begin 2016 als bouwweg gerealiseerd.
- 10.4 In de statuten en het Huishoudelijk reglement van VTN en in de te sluiten koopovereenkomst voor de grond met de gemeente Almere is bepaald dat alle kopers van een kavel in het doelgebied van VTN verplicht lid worden van VTN. VTHF is met VTN overeengekomen dat VTHF als een collectief van alle THF bewoners van VTN lid is met 1 stem in de ALV. Het lidmaatschap van VTHF op VTN moet bij het passeren van de akte van grondlevering bij de notaris aantoonbaar zijn.
- 10.5 Voor de financiering van de aanleg van het deel hoofdkavelweg, tot het midden van de hoofdkavelweg, grenzend aan het begindeel van THF (tot met kavel) berekent VTN een bijdrage aan VTHF. Deze bijdrage bestaat uit eenmalig inschrijfgeld op VTN, een eenmalige bijdrage voor collectieve voorzieningen, contributie per jaar en beheer en onderhoudskosten die in de ALV van VTN worden vastgesteld. De wijze van de berekening van de bijdrage is in de statuten en het HR van VTN vastgelegd.

11. Supplementen

- 11.1 Dit Huishoudelijk Reglement is opgesteld door de leden en het het oprichtingsbestuur van VTHF. Alle betrokkenen hebben dit met de grootste zorgvuldigheid gedaan. Vervolgens is dit Huishoudelijk Reglement overeenkomstig de statuten vastgesteld door de Algemene Leden Vergadering (ALV).
- 11.2 Door de ALV goedgekeurde wijzigingen en/of toevoegingen worden in een aan het Huishoudelijk Reglement toegevoegd supplement verwoord.
- 11.3 Elke perceelhouder die dit Huishoudelijke Reglement bij inschrijving op VTHF heeft ondertekend, of akkoord is gegaan bij de totstandkoming van dit reglement, gaat akkoord met het supplement.
- 11.4 VTHF houdt een lijst van mandelige voorzieningen op THF waarvoor VTHF verantwoordelijk en aansprakelijk is bij. Met aanvullingen of veranderingen dient de ALV akkoord te gaan.

BIJLAGEN (IN DE TOEKOMST)

- doelgebied / plankaart THF
- statuten VTHF
- mogelijk: HR en supplementen HR van VTHF
- ledenlijst kopers
- inschrijving en voorwaarden VTN
- kavelplankaart kadaster THF
- lijst van mandeligheid
- verslagen van vergaderingen
- verslagen van ALV's
- begroting