

Vooraf

De GC bevat een set spelregels op basis van het karakter en de missie van de Vereniging THF. Het benoemt collectieve en individuele verantwoordelijkheden, de wijze waarop de leden/bewoners zich tot elkaar verhouden en met elkaar communiceren. Het appelleert aan directe betrokkenheid van individuele bewoners bij de gehele gemeenschap van THF. Het schept duidelijkheid over verwachtingen die we met betrekking tot elkaar en het collectief kunnen en mogen koesteren. Daarin spelen zowel sociale als zakelijke elementen een belangrijke rol.

We stellen de GC niet op uit bureaucratische overwegingen of om gedrag te sturen, maar om vooraf helderheid te geven en om bij twijfel of conflict op terug te kunnen vallen.

Het heeft daarmee een ander karakter dan de statuten en het hhr. Je zou het als brochure moeten toesturen aan potentiële nieuwe bewoners om kennis te nemen van het karakter van de gemeenschap als ze overwegen toe te treden. Voor zittende bewoners is het een gids voor het goede samenleven binnen THF, waar elk moment op kan worden teruggrepen.

Elementen van de GC worden, eventueel meer uitgewerkt en meer zakelijk, opgenomen in het hhr. De GC vertoont een zekere overlap met de lidmaatschapsovereenkomst, het hhr en de statuten omdat anders voortdurend moet worden verwezen naar de andere documenten om de zakelijke context te verduidelijken.

1. Inleiding

Deze Governance Code is een gedetailleerde aanvulling op de Statuten en het Huishoudelijk Reglement van de Vereniging Tiny House Farm, hierna verkort aangeduid als "VTHF" of "de Vereniging".

De Vereniging beheert de mandelige bezittingen van de leden/bewoners van Tiny House Farm maar is tevens de uitdrukking van de wil als goede burensamen te wonen aan de Vuursteenweg in Almere Oosterveld. De Vereniging verbindt en enthousiasmeert ons als bewoners in het gezamenlijk uitdragen van het goede samenleven aan de Vuursteenweg, waarin veiligheid, respect en eigen verantwoordelijkheid centraal staan.

1.1. Missie

Bovengenoemd uitgangspunt wordt uitgedrukt in de missie van de Vereniging:

"Wij zijn een goed onderhouden buurtschap waarin een veilige en duurzame leefomgeving het uitgangspunt is. Hierbij worden de bewoners van de VTHF continue uitgenodigd een actieve rol te vervullen om dit met elkaar te bereiken. Het bestuur heeft hierbij een stuwende en stimulerende rol. Kernbegrippen om onze doelen te halen zijn respect, betrokkenheid, gezond boeren verstand en het goede samenleven."

2. Zakelijke positie

De Vereniging is de rechtspersoon waarmee de bewoners van de Vuursteenweg hun mandelig bezit beheren en financieren en waaraan individuele leden zich verplichten tot een evenredige bijdrage.

2.1. Juridische verhoudingen

De vereniging en de leden staan in een juridische relatie tot elkaar.

In geval van een conflict tussen de bepalingen van de verschillende documenten die betrekking hebben op de VTHF zal de volgende voorrangregeling gelden:

- Wet- en Regelgeving
- Gemeentelijke vergunningen
- Anterieure Overeenkomst
- Ontwikkelovereenkomst en bijbehorende Kavelpaspoort
- Lidmaatschapsovereenkomst VTHF
- Statuten VTHF
- Huishoudelijk Reglement VTHF
- Governance Code VTHF
- Statuten en Huishoudelijk Reglement VTN

1.2. Beheer

De Vereniging beheert het navolgende mandelige bezit van de leden/bewoners:

1. Wegdeel Vogelakker eenzijdig langs kavels 1 en 11 ¹
2. Parkweg THF met bermen
3. Greppels, afwatering Wadi, vijver rondom eiland en duikers
4. Rioleringsstelsel onder de weg, pompput, sedimentatie put centrale gebouw en filter
5. Hoofdgebouw met inventaris
6. Groenvoorzieningen sedum dak, eiland en bermen
7. Bruggetjes naar eiland

3. Sociale positie

De missie van de Vereniging wordt zakelijk maar bovenal sociaal tot uitdrukking gebracht. De in de missie genoemde kernbegrippen zijn daarbij leidend.

¹ lidmaatschap met 1 stem VTN en commissie in oprichting Vogelakker

Besluitvorming vindt in beginsel zo laag mogelijk in de organisatie plaats, dat wil zeggen door de leden. Het bestuur en de commissies bereiden besluiten voor en kunnen alleen binnen het geldende mandaat besluiten nemen en handelen.

Dit uitgangspunt veronderstelt wederkerigheid tussen alle betrokken partijen. Dat houdt in dat het bestuur en de commissies openheid betrachten jegens de leden en de leden betrokkenheid bij de bestuurlijke taken en bij elkaar.

3.1. Communicatie

De missie van de Vereniging valt of staat met een open en veilige communicatie.

Communiceren binnen de Vereniging betekent: zo concreet, duidelijk en functioneel mogelijk. Deze communicatie is altijd gericht op alle leden. Dit betekent dat verwacht mag worden dat de communicatie van het Bestuur een zakelijke inslag heeft. Het Bestuur hanteert hierin altijd de invalshoek van het belang van de gehele Vereniging waar het moet en het individuele belang waar het kan.

Communiceren binnen de Vereniging vindt plaats aan de hand van een set van gedragsregels. Deze gedragsregels gelden uiteraard voor bestuurs- en commissieleden, maar feitelijk voor alle leden binnen de Vereniging. Van belang is dat er een veilig klimaat is om met elkaar te communiceren en dat er op een respectvolle wijze gecommuniceerd wordt en met informatie wordt omgegaan. Daarnaast is het van belang om zo zorgvuldig mogelijk te zijn binnen de communicatie en de informatie die beschikbaar gesteld wordt. Veiligheid, Respect en Zorgvuldigheid zijn daarmee dan ook de belangrijkste gedragsregels binnen het onderwerp communicatie.

Vanuit bovenstaande geldt de stelregel: 'hard op de zaak, zacht op de persoon'.

Wanneer een lid van de Vereniging of het bestuur van mening is dat er buiten de gedragsregels getreden wordt dan zal dit via het bestuur aan het betrokken lid kenbaar gemaakt worden. Hierbij is direct ook het uitgangspunt dat het betrokken lid dit zelf ook verder volgens de geldende gedragsregels afhandelt.

3.2. Omgang

Kernwoorden in onze missie zijn “betrokkenheid”, “veilig”, “sociaal” en “respectvol”. Dit zijn ook kernwoorden die terugkomen in de manier van omgaan met elkaar. In goede, maar vooral ook in slechte tijden. Ons standpunt is dat we, juist in situaties waar standpunten en meningen verschillen deze kernwoorden hoog moeten houden als we met elkaar in discussie gaan.

Dit betekent respect hebben voor de meningen, waarden en eigendommen van je (in)directe buurtgenoten in de VTHF en daarbuiten.

Je hoeft het niet altijd met elkaar eens te zijn, maar blijf op een respectvolle manier met elkaar in gesprek waarbij je elkaar laat uitpraten. Behandel éénieder zoals jezelf ook behandeld wenst te worden.

3.2.1. Geschillen oplossen

Probeer een eventueel geschil onderling op te lossen. Gebruik, waar het een zakelijk geschil betreft, te allen tijde de kavelspoorsten en andere zakelijke documenten en houdt daarbij rekening met de onder 2.1. genoemde voorrangsregeling.

Vraag desgewenst een onafhankelijke derde, één die door beide partijen als onafhankelijke derde geaccepteerd wordt, voor begeleiding.

De onafhankelijke derde zal geen oordeel vellen of besluit nemen. Hij/zij zal enkel de rol als mediator vervullen en zal zorgdragen voor een omgeving waar beide partijen op een rustige en veilige basis met elkaar het geschil trachten op te lossen.

Mocht het een gemeenschappelijk conflict betreffen, dan dient dit altijd met het bestuur besproken te worden waarbij het bestuur, binnen haar bevoegdheid, een uitspraak zal doen.

Mocht het buiten de bevoegdheid van het bestuur vallen, zal zij haar standpunt tijdens een (speciaal uitgeschreven) VvE-vergadering als te nemen besluit aan haar leden voorleggen.

4. Beheer en onderhoud

De Vereniging beheert en onderhoudt de mandelige elementen van Tiny House Farm: gemeenschappelijk gebouw, groen, infrastructuur, water. De Vereniging draagt daarnaast mede zorg voor de fysieke en sociale veiligheid.

De Vereniging stelt hiervoor een jaarlijks en een meerjarig ‘beheer- en onderhoudsplan’ op.

Naast de kwalitatieve beschrijving van onderhoud bevat het beheerplan ook een meerjarige financiële paragraaf die als input dient voor de (meerjaren) begroting van de Vereniging met betrekking tot het beheer van het mandelig bezit.

4.1. Centraal gebouw

Niet alle bewoners van THF hechten dezelfde waarde aan deze gemeenschappelijke voorziening of niet in dezelfde mate. Niettemin hebben alle bewoners bewust gekozen voor wonen in de gemeenschap van THF met deze voorziening. Dat betekent een gedeelde verantwoordelijkheid van alle bewoners voor het goed onderhouden en benutten van het gebouw en de inventaris. Daarover worden gezamenlijk afspraken gemaakt, die – deels – in het huishoudelijk reglement worden vastgelegd en waarop eenieder aanspreekbaar is.

4.2. Groen

Tiny House Farm kenmerkt zich door het landschappelijk karakter, dat dus ook geldt voor de gemeenschappelijk aangebrachte groenvoorzieningen, zoals die op en rond het centrale gebouw, het helofytenfilter en de bermen van de Vuursteenhouf.

De Vereniging heeft daarbij een belangrijke beheerrol. Met het uitvoeren van die rol wordt de kwaliteit en gemeenschappelijke uitstraling van THF bewaakt.

Uitgangspunt voor het beheer en onderhoud is het 'beplantingsplan' dat door de Vereniging wordt opgesteld. In het beheer- en onderhoudsplan wordt de frequentie en wijze van onderhoud aan de groenvoorzieningen beschreven die in het beplantingsplan zijn opgenomen. Ook wordt hierin het jaarlijkse onderhoud alsmede het meerjarige onderhoud aan de groenvoorzieningen beschreven.

De leden hebben uiteraard een belangrijke eigen rol om de groenvoorzieningen op de individuele kavels aan te laten sluiten op de waarden die Oosterwold in haar ontwikkelplan heeft opgenomen en die THF in haar initiatiefplan heeft opgenomen.

4.3. Water

Belangrijk onderdeel in het landschappelijk karakter van THF is de waterpartij rond de centrale kavel. Daarnaast wordt de Vuursteenhouf omgeven door belangrijke watergangen t.b.v. het goede verloop van het systeem van waterbeheer op THF.

Waterbeheer en watermanagement is dan ook van essentieel belang. Voor de centrale waterpartij en de watergangen, inclusief de wadi, heeft de Vereniging een belangrijke beheertaak. Met het uitvoeren van die taak wordt de kwaliteit en de continuïteit van de waterloop van Tiny House Farm bewaakt.

4.3.1. Centrale waterpartij

De centrale waterpartij behoort tot de VTHF maar begrenst tevens het mandelige gebied en de rondom liggende individuele kavels. Daar liggen dus zowel collectieve als individuele verantwoordelijkheden.

De centrale waterpartij is niet alleen van landschappelijke waarde, maar draagt tevens bij aan een goede waterberging in het gebied van THF. Bovendien lost het gemeenschappelijk helofytenfilter op dit water.

De Vereniging draagt zorg voor goed onderhoud en goede waterkwaliteit, zoals beschreven in het beheer- en onderhoudsplan.

De bewoners van de rondom liggende kavels hebben aanvullend een verantwoordelijkheid voor goed onderhoud, zoals het tegengaan van afkalving van oevers en vervuiling.

4.3.1.1. Voorkomen van verontreiniging

Aangezien de gemeenschappelijke helofytenfilter lost op de centrale waterpartij ligt er niet alleen een collectieve maar ook een individuele verantwoordelijkheid bij alle bewoners van THF voor het zorgvuldig gebruik van het rioolsysteem om verontreiniging van het water tegen te gaan. In dat kader is het van belang dat alle aangesloten huishoudens het rioolsysteem gebruiken in overeenstemming met de voorschriften van de leverancier en van het waterschap. Zie voor verdere informatie: <http://www.wetlantec.com/nl/schoonmaken/> Mocht er door (bewust/herhaaldelijk) verkeerd gebruik van producten schade ontstaan aan de gemeenschappelijke watergangen, dan kan het bestuur besluiten de kosten van herstel te verhalen bij de veroorzaker.

4.3.2. Watergangen

De watergangen, inclusief de duikers en de wadi, rond de Vuursteenhouf hebben een vitale functie waar het gaat om de afvoer van regenwater. Ook de watergangen maken onderdeel uit van de watervergunning voor de gehele THF. Het is van belang alle aan de watergang toegekende functies te kunnen blijven waarborgen. Juist gebruik en goed beheer is hiervoor van vitaal belang. Volgens het "Beheer- en onderhoudsplan THF" worden onder verantwoordelijkheid van de Vereniging alle benodigde werkzaamheden uitgevoerd.

De watergangen rond de Vuursteenhouf en de wadi begrenzen het mandelige gebied en de individuele kavels of doorsnijden deze. Dat legt mede een verantwoordelijkheid bij individuele bewoners van THF om te voorkomen dat deze watergangen, de duikers en de wadi, voor zover deze aan hun kavel grenzen of deze doorsnijden, hun functie verliezen of onvoldoende kunnen waarborgen.

4.4. Infrastructuur

Infrastructuur van Tiny House Farm omvat meerdere elementen. Deze vallen alle onder de verantwoordelijkheid van de Vereniging. Onderhoud en beheer van de infrastructurele elementen zijn van belang voor een duurzame en veilige buurt van THF.

4.4.1. Kavelweg

De kavelweg, genaamd Vuursteenhouf, valt onder het beheer van de Vereniging. De Vereniging draagt zorg voor een kavelweg die veilig en goed onderhouden is. Voor het versterken van de verkeersveiligheid kunnen door de Vereniging specifieke verkeersmaatregelen van toepassing worden verklaard voor zover in overeenstemming met wet en regelgeving. Bijvoorbeeld maximum snelheid, eenrichtingverkeer, verlichting e.d.

Bewoners en bezoekers gedragen zich naar de aard van de weg, dragen bij aan de (verkeers)veiligheid en tonen verantwoordelijkheid in het voorkomen van onnodige schade aan de weg en de bermen.

4.4.2. Nutsvoorzieningen

Direct langs de kavelweg is een strook (berm) aangewezen waaronder de hoofdleidingen van de nutsvoorzieningen zijn aangebracht. Deze voorzieningen dragen zorg voor de huisaansluitingen van elektra, water en glasvezel.

De Vereniging is het eerste aanspreekpunt voor de firma's die verantwoordelijk zijn voor werkzaamheden aan, of doorvoeren van aanpassingen aan de hoofdleidingen.

Werkzaamheden- of aanpassingen aan de huisaansluitingen zijn de verantwoordelijkheid van de leden zelf.

4.4.3. Riolering

De algemene riolering van Tiny House Farm valt onder het beheer van de Vereniging, de individuele septictank daarvan uitgezonderd. Het onderhoud en beheer van het rioleringsstelsel, en de pompinstallatie in het bijzonder, is als een apart hoofdstuk opgenomen in het "Beheer- en onderhoudsplan van VTHF.

De individuele huishoudens van THF zijn verantwoordelijk voor een goed gebruik van hun eigen septictank volgens voorschriften van de leverancier en het waterschap. Zie voor verdere informatie: <http://www.wetlantec.com/nl/schoonmaken/>

5. Veiligheid

Veiligheid gaat verder dan alleen inbraakpreventie en brandveiligheid. Het gaat ook over persoonlijke veiligheid in de omgang met elkaar. Voor het overgrote deel ben je als lid zelf verantwoordelijk voor dit onderwerp. Daar waar het de algemene ruimte en het collectief betreft wordt dieper ingegaan op deze onderwerpen.

5.1. Sociale veiligheid

Aspecten van sociale veiligheid gaan over onderlinge omgangsvormen en de zorg die wij hebben voor elkaar. Voor het overgrote deel is dit een verantwoordelijkheid die je als individueel lid zelf draagt. Binnen de verantwoordelijkheid van de Vereniging kan worden aangegeven dat ongewenst gedrag, agressiviteit of andere onwenselijke gedragsvormen niet geaccepteerd zijn tijdens verenigingsaangelegenheden. Emotionele reacties kunnen natuurlijk voorkomen, maar het uitvechten

van onderlinge conflicten tijdens bijeenkomsten of binnen de communicatie van de Vereniging wordt niet getolereerd.

Het is de verantwoordelijkheid van ons als lid in eerste aanleg om elkaar daarop aan te spreken wanneer dit gebeurt, maar nog belangrijker te voorkomen dat het plaats vindt.

Heb respect voor elkaar en respecteer elkaars standpunten tijdens vergaderingen en bijeenkomsten en in de communicatie van de Vereniging.

5.1.1. Privacy

Binnen THF wordt de privacy van ieder van ons door alle leden/bewoners gerespecteerd. Dit betekent dat uitingen in de digitale omgeving en in de fysieke omgeving van THF passen binnen de regels die de Wet op de Privacy beschrijft. Leden dragen er hierbij zelf zorg voor dat dit wordt gerespecteerd. Daar waar dit niet het geval is gaan leden zelf met elkaar het gesprek aan over dit onderwerp.

Als een digitale omgeving, zoals een website of een buurtapp, binnen de verantwoordelijkheid van de Vereniging wordt ingericht, heeft de Vereniging een toezichhoudende rol. De Vereniging kan, naar eigen afweging, berichten (laten) verwijderen indien deze niet passen binnen de algemene regels van bescherming van de privacy.

5.1.2. Privacyverklaring

In de Vereniging worden privacy gevoelige gegevens verwerkt met betrekking tot alle leden van de Vereniging. Deze gegevens worden persoonsgegevens genoemd. De Vereniging vindt een zorgvuldige omgang met persoonsgegevens van groot belang. Persoonsgegevens worden door de Vereniging dan ook zorgvuldig verwerkt en beveiligd. Bij de verwerking van deze gegevens wordt door de Vereniging aan de eisen die de privacywet stelt gehouden, wat onder andere het volgende betekent:

- Er wordt duidelijk vermeld voor welke doeleinden de gegevens worden verwerkt (bv. Contributie incasseren, ledenadministratie voor ALV, administratie aandeel mandelig bezit etc.).
- Verzameling van persoonsgegevens wordt beperkt tot alleen die persoonsgegevens die noodzakelijk zijn voor de vastgestelde doeleinden.
- Er wordt uitdrukkelijke toestemming gevraagd voor de verwerking van persoonsgegevens in gevallen waarin deze toestemming is vereist.
- Er worden passende beveiligingsmaatregelen genomen om de persoonsgegevens te beschermen.
- Het recht om op verzoek de eigen persoonsgegevens in te zien, te corrigeren of te verwijderen.

5.2. Fysieke veiligheid

Fysieke veiligheid gaat over alle vormen van veiligheid m.b.t. fysieke objecten en personen die zich op THF bevinden. Hieronder wordt verstaan o.a. verkeers-, inbraak- en brandveiligheid. Al deze aspecten krijgen nadrukkelijk de aandacht in de Vereniging.

Het is ook goed denkbaar dat er, vanuit de leden van de Vereniging initiatieven worden genomen die verder gaan en ook zorgen voor de fysieke veiligheid van het individuele lid. Er kan in dat kader gedacht worden aan zaken als:

- Een buurtapp t.b.v. inbraakveiligheid e.d.
- Plaatsen van een wijk-AED.
- Extra controle op elkaars eigendommen tijdens vakanties.

Daar waar dergelijke initiatieven naar voren komen tijdens ledenvergaderingen en als collectieve activiteit of voorziening worden vastgesteld, zullen deze onder de verantwoordelijkheid en beheer van de Vereniging komen.