



vitale
vakantie
parken



Eigenaren verenigd op vakantieparken

Kaders, richtlijnen en tips

Op veel recreatieparken komen verenigingen voor. Zij behartigen de belangen van de eigenaren van de kavels of recreatiewoningen. Die belangen hebben vaak betrekking op het beheer en onderhoud van de algemene (gemeenschappelijke) voorzieningen. Ook komt het voor dat de vereniging wordt opgericht als gesprekspartner van de eigenaar van de gemeenschappelijke voorzieningen en lokale overheden.

Vaak worden zulke verenigingen 'Vereniging van Eigenaren' of kortweg 'VvE' genoemd. Deze benaming klopt juridisch niet altijd. Het kan namelijk ook gaan om een gewone vereniging, ook wel een Eigenaarsvereniging genoemd. Tussen de Vereniging van Eigenaren en de Eigenaarsvereniging bestaat een onderscheid en elk heeft een eigen wettelijk kader.



Inhoud

Inleiding	2
Wettelijk kader: het Burgerlijk Wetboek	4
Vereniging van Eigenaren	4
Eigenaarsvereniging	4
Belangrijkste verschillen tussen Vereniging van Eigenaren en Eigenaarsvereniging	5
Vereniging van Eigenaren (Boek 5 BW)	5
Splitsing in appartementsrechten	5
Gemeenschappelijk eigendom	5
Notariële akte	5
Splitsingsreglement	5
Privé-delen	5
Oprichting en statuten	5
Lidmaatschap	5
Huishoudelijk reglement	6
Procedure	6
Wijziging	6
Eigenaarsvereniging (Boek 2 BW)	6
Formeel en informeel	6
Statuten	6
Statutaire doelomschrijving	6
Statutaire verplichtingen	7
Statutaire wijziging	7
Reglementen	7
Boeteclausules	8
Opzegging of weigering lidmaatschap	8
Gemeenschappelijke belangen	8
Wettelijke kaders voor eigenaren die geen lid zijn	8
Kosten voor eigenaren die geen lid zijn	8
Contractuele binding van niet-leden	9

Leeswijzer

Deze brochure beschrijft eerst het wettelijke kader voor beide soorten vereniging. Daarna zetten we de verschillen tussen beide op een rij. Verder leest u in deze brochure over de statuten en reglementen en over de rechten en plichten van een lidmaatschap.

Wettelijk kader: het Burgerlijk Wetboek

Vereniging van Eigenaren

De totstandkoming, rechten en plichten van een Vereniging van Eigenaren zijn geregeld in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Dit deel van het wetboek gaat over 'zakelijke rechten'. Daarmee wordt bedoeld dat het recht rust op of verbonden is met een goed. Het lidmaatschap van de Vereniging van Eigenaren is verbonden met de eigendom van een appartementsrecht. Anders gezegd: alleen eigenaren van een appartementsrecht zijn lid van de Vereniging van Eigenaren. Omgekeerd kun je niet eigenaar zijn van een appartementsrecht zonder lid te zijn van de Vereniging van Eigenaren.

Eigenaarsvereniging

De totstandkoming, rechten en plichten van een 'gewone' vereniging zijn geregeld in Boek 2 van het BW. Dit deel van het wetboek gaat over rechtspersonen. Een vereniging is een rechtspersoon met leden, die is gericht op een bepaald doel. Er zijn in Nederland veel verenigingen, zoals sportverenigingen en muziekverenigingen. Het wettelijk kader voor al deze verenigingen is te vinden in Boek 2 BW. Dit geldt ook voor de vereniging die tot doel heeft het behartigen van de belangen van de kaveleigenaren en/of eigenaren van recreatiewoningen op een recreatiepark. Zo'n vereniging noemen we hierna telkens 'de Eigenaarsvereniging'.

Tussen de Vereniging van Eigenaren en de Eigenaarsvereniging bestaat een onderscheid. Elk heeft een eigen wettelijk kader.



Belangrijkste verschillen tussen Vereniging van Eigenaren en Eigenaarsvereniging

Juridisch bestaan de volgende belangrijke verschillen tussen een Vereniging van Eigenaren en een Eigenaarsvereniging.

Vereniging van Eigenaren (Boek 5 BW)

Splitsing in appartementsrechten

Een Vereniging van Eigenaren kan enkel bestaan wanneer een splitsing in appartementsrechten heeft plaatsgevonden. Bij een splitsing in appartementsrechten wordt een gebouw of een perceel gesplitst in afzonderlijke appartementsrechten. Flatgebouwen zijn het meest bekende voorbeeld. Ook de kavels op een recreatiepark kunnen worden gesplitst in appartementsrechten, al komt dat in de praktijk niet veel voor.

Gemeenschappelijk eigendom

Bij een splitsing in appartementsrechten is sprake van gemeenschappelijk eigendom. De appartementseigenaars zijn gezamenlijk eigenaar van het totaal. Tegelijk heeft ieder afzonderlijk een exclusief gebruiksrecht op een deel. Bij het voorbeeld van het flatgebouw zijn de appartementseigenaars allen gezamenlijk eigenaar van het gehele gebouw, inclusief trappenhuisen, galerijen, enzovoort. Tegelijk heeft ieder voor zich een exclusief gebruiksrecht op een appartement. Bij recreatieparken zijn de appartementseigenaars allen gezamenlijk eigenaar van het gehele park, inclusief de wegen, paden, voorzieningen, enzovoort. Tegelijk heeft elk een exclusief gebruiksrecht op een specifieke kavel.

Notariële akte

Een splitsing in appartementsrechten komt tot stand door een notariële akte. Aan de notariële akte wordt een splitsingstekening gehecht. Op die tekening staat welke delen gemeenschappelijk en welke privé zijn. In de notariële akte staat:

- welke en hoeveel appartementsrechten er zijn;
- waartoe de appartementsrechten zijn bestemd (bijvoorbeeld tot wonen of bedrijf);
- voor welk aandeel (oftewel 'breukdeel') zij onderdeel zijn van het totaal.

Splitsingsreglement

In de notariële akte wordt een model splitsingsreglement van toepassing verklaard. Dit model is opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In dit splitsingsreglement staat onder meer:

- welke schulden en kosten voor rekening komen van alle appartementseigenaars;
- regelingen voor het gebruik, beheer en onderhoud van gemeenschappelijke delen.

Bij splitsing in appartementsrechten is het onderhoud van gemeenschappelijke delen juridisch goed gewaarborgd, net als de doorbelasting van de kosten van dat onderhoud.

Privé-delen

Het is mogelijk maar niet verplicht in het splitsingsreglement regels op te nemen over het gebruik, beheer en onderhoud van privé-delen (5:112 lid 4 BW). Daarbij valt te denken aan gebruiksbeperkingen, zoals verhuurbeperkingen, voor het gebruik van privé-delen. Deze kunnen door de Vereniging van Eigenaren worden gehandhaafd en afgedwongen, maar alleen wanneer deze gebruiksbeperkingen in het splitsingsreglement zijn vastgelegd. De splitsingsakte en het splitsingsreglement staan namelijk ingeschreven in de openbare registers bij het Kadaster. Kopers van een appartementsrecht kunnen daar dus op voorhand inzien welke rechten en plichten aan de eigendom van het appartementsrecht zijn verbonden.

Oprichting en statuten

In het splitsingsreglement wordt ook een Vereniging van Eigenaren opgericht. De statuten van de Vereniging van Eigenaren zijn in het splitsingsreglement geïntegreerd. In de statuten staan onder meer:

- het doel van de Vereniging van Eigenaren;
- de verplichte jaarlijkse contributie;
- regels over vergaderen en stemmen.

Lidmaatschap

Het lidmaatschap van de Vereniging van Eigenaren is gekoppeld aan de eigendom van een appartementsrecht. Een appartementseigenaar is verplicht lid van de Vereniging van Eigenaren. Dit lidmaatschap kan niet worden opgezegd. Bij verkoop van het appartementsrecht gaat het lidmaatschap van de Vereniging van Eigenaren van rechtswege over op de nieuwe eigenaar (5:125 lid 2 BW).

Verenigingen op vakantieparken behartigen de belangen van eigenaren van de kavels of recreatiewoningen.

Huishoudelijk reglement

Het splitsingsreglement bevat een bepaling die de Vereniging van Eigenaren de bevoegdheid geeft om een huishoudelijk reglement op te stellen. In het splitsingsreglement staat ook over welke onderwerpen het huishoudelijk reglement gaat. Het huishoudelijk reglement kan dus alleen die onderwerpen bevatten die het splitsingsreglement noemt. Het huishoudelijk reglement komt in rang na het splitsingsreglement en de notariële akte van splitsing. Het huishoudelijk reglement mag niet in strijd zijn met het splitsingsreglement en de notariële akte. Strijdige bepalingen zijn volgens de wet 'nietig'. Dat betekent dat ze niet gelden.

Procedure

Kan een appartementseigenaar zich niet vinden in een besluit van de Vereniging van Eigenaren, dan kan hij of zij een procedure starten. Afhankelijk van het onderwerp kan dat bij de kantonrechter of de rechtbank. Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek kent daarvoor eigen procedurele bepalingen.

Wijziging

Voor het wijzigen van de notariële akte van splitsing, inclusief het wijzigen van het splitsingsreglement, is de instemming vereist van alle appartementseigenaars en van de beperkt gerechtigden zoals hypotheekhouders. In de praktijk is dat zeer lastig.

Eigenaarsvereniging (Boek 2 BW)

Een Eigenaarsvereniging is een 'gewone' vereniging in de zin van artikel 2:26 BW. Een Eigenaarsvereniging is een rechtspersoon met leden, die is opgericht om de belangen van de kaveleigenaren of eigenaren van recreatiewoningen op een bepaald recreatiepark te behartigen. In juridische zin is een Eigenaarsvereniging net zo'n vereniging als bijvoorbeeld een sport- of muziekvereniging. Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek en de statuten van de Eigenaarsvereniging vormen de juridische kaders.

Formeel en informeel

Er bestaat een onderscheid tussen een formele en een informele vereniging. Een informele vereniging:

- kan worden opgericht zonder tussenkomst van de notaris;
- hoeft niet te worden ingeschreven bij de Kamer van Koophandel;
- heeft geen rechtspersoonlijkheid.
- De bestuurders ervan zijn hoofdelijk aansprakelijk.

In de praktijk is meestal sprake van een formele vereniging. Een formele vereniging:

- wordt opgericht bij notariële akte;
- moet worden ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, waar ook de statuten van de vereniging moeten worden gedeponereerd.
- Zolang de formele vereniging niet bij de Kamer van

Koophandel staat ingeschreven en de statuten niet zijn gedeponereerd, zijn de bestuurders naast de vereniging hoofdelijk aansprakelijk. Heeft inschrijving en deponering plaatsgevonden, dan zijn de bestuurders niet langer hoofdelijk aansprakelijk.

Statuten

Het merendeel van de recreatieparken in Nederland is niet uitgepand (oftewel: verkaveld) door splitsing in appartementsrechten. Het overgrote deel van de verenigingen op recreatieparken zal dus een Eigenaarsvereniging (Boek 2 BW) zijn. Daarom gaan we hierna uitsluitend in op de rechtspositie van de Eigenaarsvereniging en haar leden.

De juridische kaders (spelregels) die gelden binnen de Eigenaarsvereniging, worden overwegend bepaald door de statuten. Statuten zijn voor een Eigenaarsvereniging een stevig middel om het gedrag van haar leden te reguleren. De statuten moeten in de notariële akte van oprichting worden opgenomen. In de statuten moeten staan:

- de naam van de vereniging en de gemeente waar zij zetelt;
- het doel van de vereniging;
- de verplichtingen van de leden tegenover de vereniging of hoe verplichtingen kunnen worden opgelegd;
- de wijze van bijeenroeping van de algemene vergadering;
- de wijze van benoeming en ontslag van bestuurders;
- de bestemming van het batig saldo bij ontbinding van de vereniging.



Statutaire doelomschrijving

Bij de oprichting van een Eigenaarsvereniging is de statutaire doelomschrijving belangrijk. Een ruime doelomschrijving geeft de Eigenaarsvereniging meer mogelijkheden dan een beperkte doelomschrijving. Volgens artikel 2:7 BW is een door een rechtspersoon verrichte rechtshandeling namelijk vernietigbaar, als het doel werd overschreden. Deze bepaling zou beperkend kunnen zijn voor het handelen van de vereniging. Bij een ruime statutaire doelomschrijving kunt u denken aan:

“De Eigenaarsvereniging heeft tot doel het behartigen van de belangen van de kaveleigenaren of eigenaren van recreatiewoningen op recreatiepark X. Deze

belangenbehartiging is bedoeld in de ruimste zin van het woord, dus inclusief:

- het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen op recreatiepark X;
- het bevorderen van de leefbaarheid en kwaliteit van recreatiepark X;
- het stellen van gebruiksvoorschriften voor de privé-kavels en -recreatiewoningen op recreatiepark X om de genoemde doelstellingen te behalen.”

Statutaire verplichtingen

In de statuten kunnen verplichtingen worden opgenomen die de leden tegenover de Eigenaarsvereniging hebben. De belangrijkste en bekendste verplichting is het betalen van een contributie. Afhankelijk van de reikwijdte van de statutaire doelomschrijving kunnen ook andere verplichtingen worden opgenomen, zoals verplichtingen voor het gebruik van bijvoorbeeld de privé-kavel of de recreatiewoning.

De Eigenaarsvereniging kan aan de leden alleen verplichtingen met een statutaire grondslag opleggen. Verplichtingen zonder deze grondslag gelden niet. Voor nieuwe verplichtingen moeten de statuten dus worden gewijzigd en aangevuld. De statuten moeten dus vermelden welke verplichtingen de Eigenaarsvereniging aan de leden kan opleggen of waarvoor de Eigenaarsvereniging regels kan stellen. U kunt daarbij denken aan:

“Overeenkomstig de in artikel X vastgelegde statutaire doelstelling is de Eigenaarsvereniging bevoegd om de hieronder genoemde belangen met nadere regels te beschermen en aan haar leden op te leggen:

- ordelijk en veilig verkeer op recreatiepark X;
- schoonhouden van de algemene voorzieningen op recreatiepark X;
- schoonhouden van de privé-kavels en privé-recreatiewoningen op recreatiepark X;
- het weren van ongewenste bezoekers op recreatiepark X;
- het voorkomen van gevaarlijke situaties en overlast op recreatiepark X;
- het innen van kosten voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen op recreatiepark X.

De Eigenaarsvereniging is bevoegd om regulering en handhaving van de hiervoor genoemde belangen nader uit te werken in een Reglement.

Wanneer een lid de hiervoor genoemde of in het Reglement nader uitgewerkte regels overtreedt, dan stuurt de Eigenaarsvereniging dit lid een schriftelijke waarschuwing en/of ingebrekestelling. Daarin wordt het betreffende lid een nadere termijn gesteld om de overtreding te stoppen en gestopt te houden. Geeft het lid daaraan geen gehoor, dan krijgt het lid een direct opeisbare boete van € [invullen], te vermeerderen met een bedrag van € [invullen] voor iedere dag dat de overtreding voortduurt, met een maximum van € [invullen].”

Statutaire wijziging

Zijn de huidige statuten van de Eigenaarsvereniging ontoereikend, dan kan de Eigenaarsvereniging proberen haar statuten te wijzigen. Daarvoor moet dan een algemene ledenvergadering (ALV) worden uitgeschreven. In de oproeping voor de ALV moet staan dat wijziging van de statuten wordt voorgesteld. De oproeptermijn bedraagt ten minste 7 dagen. Het tekstvoorstel van de beoogde nieuwe statuten moeten de leden tenminste 5 dagen vóór de ALV kunnen inzien. Tenzij de statuten anders bepalen is voor een besluit tot statutenwijziging minstens 2/3 (oftewel: twee derde) van het aantal uitgebrachte stemmen nodig. Van de statutenwijziging moet een notariële akte worden opgemaakt. Deze akte moet bij de Kamer van Koophandel worden gedeponereerd.

Reglementen

Veel Eigenaarsverenigingen werken met verschillende reglementen, zoals een huishoudelijk reglement, parkreglement en een algemeen reglement. Vaak gaan deze reglementen over het gebruik van de algemene voorzieningen, ordebevestigingen en gebruiksbeperkingen of voorschriften over het gebruik van de privé-kavels of privé-recreatiewoningen. Soms bevatten de reglementen ook boeteclausules.

Zoals hiervoor aangegeven staan in de statuten van de Eigenaarsvereniging de verplichtingen van de leden aan de vereniging of staat erin hoe verplichtingen kunnen worden opgelegd. De statuten kunnen ook op hoofdlijnen verplichtingen bevatten of daarvoor onderwerpen noemen. De algemene ledenvergadering kan deze hoofdlijnen of onderwerpen verder uitwerken in een reglement waaraan de leden zich moeten houden.

Elk reglement moet overeenstemmen met de statuten en met de wet. Regels die daarmee in strijd zijn gelden niet. Leden kunnen aan zulke regels niet worden gebonden.

Hoe meer leden de Eigenaarsvereniging vertegenwoordigt, hoe relevanter zij is als gesprekspartner voor ontwikkelaars en de gemeente.

Reglementaire verplichtingen moeten een statutaire basis hebben. Denk aan verplichtingen zoals het betalen van een geldsom, voorschriften voor de kavel of recreatiewoning. Ontbreekt de statutaire basis, dan gelden de verplichtingen niet. Is er wel een statutaire basis, dan moet worden beoordeeld in hoeverre het reglement in overeenstemming is met de statuten.

Een reglement is altijd een uitwerking van een deel van de statuten. Anders gezegd: de verplichtingen zelf staan in de statuten en de details worden uitgewerkt in het reglement. Twee voorbeelden:

1. De statuten bevatten de bepaling dat een lid contributie moet betalen. Het reglement werkt uit in welke termijnen en hoe het bedrag kan worden betaald.
2. De statuten bevatten de bepaling dat de Eigenaarsvereniging regels kan stellen over de verkeersveiligheid. Het reglement werkt uit hoe hard met welke voertuigen op het park mag worden gereden.

Boeteclausules

Het is raadzaam om boeteclausules op te nemen in de statuten. Daarmee kan de Eigenaarsvereniging de leden een boete laten betalen voor een overtreding van de regels. In de boeteclausules moet staan:

- dat de Eigenaarsvereniging aan de leden boetes in rekening kan brengen;
- voor welke overtredingen boetes gelden;
- hoeveel de boetes bedragen.

In het reglement kan vervolgens worden uitgewerkt hoe de boetes moeten worden betaald.



Opzegging of weigering lidmaatschap

De statutaire en reglementaire regels gelden alleen voor leden van de Eigenaarsvereniging. Met hen bestaat namelijk een zogenaamde verenigingsrechtelijke band. Het lidmaatschap van een Eigenaarsvereniging kan echter niet verplicht of afgedwongen worden. Zegt een lid het lidmaatschap op of weigert een eigenaar van een kavel of recreatiewoning om lid te worden, dan is dit lid niet (meer) gebonden aan de statutaire en reglementaire regels.

Gemeenschappelijke belangen

Het bestaansrecht van de Eigenaarsvereniging hangt direct samen met de mate waarin zij de belangen van de

eigenaren van kavels of recreatiewoningen behartigt. Hoe meer leden de Eigenaarsvereniging vertegenwoordigt, hoe relevanter zij is als gesprekspartner voor ontwikkelaars en de gemeente. Om voldoende leden te hebben, moeten die zich kunnen herkennen in datgene waarvoor de vereniging staat. Hoe meer in statuten en reglementen wordt (dicht)geregeld, hoe groter de kans dat leden het er niet mee eens zijn en hun lidmaatschap opzeggen. De Eigenaarsvereniging schiet dan haar doel voorbij. Eigenaarsverenigingen moeten dus goed nagaan wat zij wel of niet in de statuten en reglementen willen opnemen. De bedoeling is dat de regels worden gedragen door een groot deel of zelfs het merendeel van de eigenaren van kavels of recreatiewoningen.

Het is dan ook raadzaam te onderzoeken welke gemeenschappelijke belangen er zijn. Over orde en veiligheid lopen de belangen doorgaans minder snel uiteen dan over verhuurbepalingen. Maak als Eigenaarsvereniging dus in eerste instantie goede regels op de gebieden waarover consensus bestaat. Zo ontstaat draagvlak onder de leden.

Wettelijke kaders voor eigenaren die geen lid zijn

Er zijn beperkt mogelijkheden om op te treden tegen eigenaren van kavels of recreatiewoningen die geen lid (meer) zijn van de Eigenaarsvereniging. Allereerst moeten alle eigenaren zich houden aan de wet, of ze nou wel of niet lid zijn van de Eigenaarsvereniging. Zo geldt bijvoorbeeld het burenrrecht. Dit burenrrecht zijn wettelijke regels ter voorkoming van onrechtmatige hinder en overlast tussen burens (artikel 5:37 BW en volgende). Op grond van deze hinderbepalingen kunnen eigenaren van kavels of recreatiewoningen tegen elkaar procederen. Dit zijn kostbare en tijdrovende procedures waarbij een goede dossieropbouw vereist is.

Ook bestaan publiekrechtelijke kaders die gelden voor alle eigenaren van kavels of een recreatiewoning. Elke eigenaar is bij het gebruik van de kavel of recreatiewoning gebonden aan het plaatselijke bestemmingsplan. Is er sprake van een overtreding, dan kan bij de gemeente een verzoek tot handhaving worden ingediend.

Houdt een eigenaar van een kavel of recreatiewoning zich aan de kaders van het burenrrecht en het bestemmingsplan, dan zijn er wettelijk geen middelen om deze eigenaar aan te spreken op het gebruik van de kavel of de recreatiewoning.

Kosten voor eigenaren die geen lid zijn

Hoe zit het met de kosten voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen: moeten eigenaren van een kavel of recreatiewoning die geen lid (meer) zijn daaraan bijdragen? Wanneer de Eigenaarsvereniging dit beheer en onderhoud uitvoert of betaalt, dan kan zij wel degelijk aanspraak maken op betaling door niet-leden. Het moet dan wel gaan om kosten voor onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen. Het is niet mogelijk niet-leden verplichtingen op te leggen voor het gebruik van de kavel of recreatiewoning.

▶ Ongerechtvaardigde verrijking

Ook niet-leden profiteren van het beheer en onderhoud aan gemeenschappelijke voorzieningen, ook al betalen ze geen contributie aan de Eigenaarsvereniging. Artikel 6:121 BW noemt dat 'ongerechtvaardigde verrijking'. Dit artikel biedt de Eigenaarsvereniging een wettelijke grondslag om toch aanspraak te maken op betaling door niet-leden.

De vraag is wel welke kosten de Eigenaarsvereniging aan zulke niet-leden mag doorbelasten: alleen voor de voorzieningen die de eigenaar werkelijk gebruikt of ook voor de voorzieningen die beschikbaar zijn maar de eigenaar niet gebruikt? De rechtspraak lijkt vooral uit te gaan van het laatste.

▶ Aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid

De Eigenaarsvereniging kan ook een beroep doen op de 'aanvullende werking van de redelijkheid en billijkheid'. Daarvoor moet een eigenaar van een kavel of recreatiewoning van begin af aan geweten hebben dat er gemeenschappelijke voorzieningen zijn op het recreatiepark die moeten worden onderhouden. Deze gemeenschappelijke voorzieningen kunnen alleen in stand worden gehouden als de kosten collectief worden gedragen. Weigeren om bij te dragen in deze kosten kan naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid dan ook onaanvaardbaar zijn.

Contractuele binding van niet-leden

Een Eigenaarsvereniging heeft nog contractuele mogelijkheden om regels te stellen aan en kosten te verhalen op eigenaren van kavels of recreatiewoningen die geen lid zijn van de Eigenaarsvereniging. Deze mogelijkheden zijn afhankelijk van hoe de verkaveling (oftewel uitponding) in het verleden heeft plaatsgevonden. Eigenaarsverenigingen doen er dan ook verstandig aan te onderzoeken welke voorwaarden of bedingen in de leveringsakten tussen de projectontwikkelaar en de eigenaar van een kavel of recreatiewoning eventueel zijn gesteld. Mogelijk kan de eigenaarsvereniging daarop een beroep doen en er rechten aan ontleen.

▶ Leveringsakte en Algemene Voorwaarden

Zijn aan de leveringsakte van afzonderlijke kavels en recreatiewoningen Algemene Voorwaarden toegevoegd, dan zijn de eigenaren daaraan gebonden, of ze nou wel of niet lid zijn van de Eigenaarsvereniging. Uit de Algemene Voorwaarden en/of de leveringsakten moet dan blijken wie nakoming

van de regels kan eisen. Doorgaans is dat de projectontwikkelaar, maar het komt ook voor dat de projectontwikkelaar dit recht via een derdenbeding heeft overgedragen aan de Eigenaarsvereniging.

▶ Kettingbeding

De leveringsakte en/of Algemene Voorwaarden kunnen niet verplichten tot lidmaatschap van de Eigenaarsvereniging. En dus ook niet tot het betalen van een boete voor beëindiging van het lidmaatschap. De projectontwikkelaar kan eigenaren daartoe ook niet verplichten. Daarom wordt in de leveringsakte vaak een 'kettingbeding' opgenomen. Dit kettingbeding bepaalt dat alle eigenaren van een kavel of recreatiewoning zijn gebonden aan de statuten van de Eigenaarsvereniging, dus ook eigenaren die geen lid zijn van de Eigenaarsvereniging. Zo is er via de leveringsakte tussen de projectontwikkelaar en de koper dus toch een contractuele verplichting. Het kettingbeding is dan door de Eigenaarsvereniging aanvaard als 'derdenbeding', met als 'derde' de eigenaren die geen lid zijn.

▶ Contract tussen Eigenaarsvereniging en niet-leden

Is er nog geen contractuele binding tussen de eigenaar van een kavel of recreatiewoning en de Eigenaarsvereniging, dan kan de Eigenaarsvereniging proberen om die alsnog tot stand te brengen. De Eigenaarsvereniging kan met niet-leden contracten sluiten die hen verplichten zich te houden aan de statuten en reglementen van de Eigenaarsvereniging. De Eigenaarsvereniging kan deze contractuele binding echter niet afdwingen. De eigenaar van een kavel of recreatiewoning heeft het recht zelf te besluiten zo'n contract wel of niet te tekenen.

Dit is een informatieve uitgave van het programma Vitale Vakantieparken. We proberen de informatie zo goed mogelijk weer te geven, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. We werken volgens het principe van de creative commons. Voel je dus vrij om alles uit deze uitgave en van onze website zo veel en zo vaak te gebruiken als je wilt. Een verwijzing naar het programma Vitale Vakantieparken stellen we daarbij op prijs, net als een vermelding van onze website www.vitalevakantieparken.nl.

Maart 2022



In 2013 is de Veluwe als eerste in Nederland gestart met een integraal programma om op regionale schaal te werken aan oplossingen voor de vraagstukken die spelen op en rond de bijna 500 Veluwe vakantieparken. Het programma Vitale Vakantieparken is uitgegroeid tot een robuuste samenwerking van elf Veluwe gemeenten, de provincie Gelderland en vele andere partijen. Ons doel is het realiseren van een kwalitatief goed aanbod van parken waar recreanten graag verblijven. Nu en in de toekomst. Het programma richt zich vooral op het ontwikkelen en realiseren van instrumenten en initiatieven die gemeenten en anderen helpen bij de uitvoering.