

Grasduinen in mandelig landschap

Hoe zat het ook alweer?

PARK HOUTRIB HOOGTE

Beste eigenaar,

Voor u ligt Grasduinen in mandelig landschap. In dit magazine werpen wij licht op de belangrijkste regels en afspraken voor wonen op Woonpark Houtribhoogte.

Zonder twijfel woont u in de mooiste wijk van Lelystad, waarvan u samen met de andere bewoners ook eigenaar bent. In een duinlandschap van circa 20 hectare, dat u deelt met anderen. Om iedereen hiervan zo veel mogelijk te laten genieten, gelden er bepaalde spelregels voor deze mandeligheid – want zo noemen we deze bijzondere vorm van eigenaarschap.

Woonpark Houtribhoogte kenmerkt zich door een open karakter. Dankzij de mandeligheid heeft u straks zo'n 200 buren. Om alles in goede banen te leiden is er een stichting opgericht. De stichting is ook verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het mandelig landschap. Dat brengt vele voordelen voor u met zich mee. Zo is bijvoorbeeld het hele groengebied uw 'tuin', zonder dat u zelf omkijken heeft naar het onderhoud.

Tegenover de vrijheid van wonen in weids gemeenschappelijk duinlandschap staan vanzelfsprekend ook beperkingen. Zo mag de gemeenschappelijke grond bijvoorbeeld niet gebruikt worden om een moestuin aan te planten of een vijver uit te graven. Maar gelukkig is er heel veel wél mogelijk. Daarover en meer gaat dit magazine. Veel leesplezier.

Bestuur Stichting Beheer Houtribhoogte

(Ge)Wild wonen op Houtribhoogte

Inhoudsopgave

06 Zo helder mogelijk uitgelegd

06 Wat betekent mandeligheid?

07 Eigendom en beheer: hoe zit het precies?

09 Van gronddepot tot natuurinclusieve woonwijk

12 Mandeligheid op Houtribhoogte nader toegelicht

14 Bewonersreglement Woonpark Houtribhoogte

18 Het Beeldkwaliteitsplan: wat mag wel en niet?

24 Toegangsreglement Woonpark Houtribhoogte

26 Het beplantingsplan

34 13 Meest gestelde vragen

38 Gewijzigde akte van mandeligheid

46 Notities

48 Colofon

Zo helder mogelijk uitgelegd: wat betekent mandelig eigendom?



Mandeligheid heb je in verschillende soorten en maten. Meestal betreft het een steeg of pad achter een rij woningen. Op Houtribhoogte gaat het om een terrein van maar liefst zo'n 20 hectare.

Mandelig betekent letterlijk: gemeenschappelijk eigendom. Een mandeligheid is een bijzondere vorm van (mede-)eigendom, waarbij het mandelig terrein bestemd is voor gemeenschappelijk voordeel.

Wat maakt de mandeligheid van Houtribhoogte zo bijzonder?

- U bent gezamenlijk eigenaar van de hele wijk, waardoor alles wat uw medebewoners doen aan hun privé-eigendom ook invloed heeft op uw eigendom.
- Vanwege de omvang van het woonpark en het grote aantal eigenaren gelden er flink wat spelregels om alles in goede banen te leiden.
- Veel spelregels zijn in uw notariële akte vastgelegd; verder geldt er een huishoudelijk reglement.
- Ieders aandeel in het mede-eigendom kan pas definitief worden bepaald wanneer de laatste woning is opgeleverd. Dan pas vindt de notariële levering van de mandeligheid plaats.

Begrippen

- (Gezamenlijk) Eigendom: het hele terrein minus de wegen
- Exclusief gebruik: de ruimte direct rondom de woningen
- Mandeligheid: treedt in werking zo gauw de laatste woningen zijn opgeleverd
- Openbaar: de wegen en paden en de dijk



Eigendom en beheer

1. Eigendom

Het gehele woonpark met uitzondering van de openbare wegen is gezamenlijk eigendom van de bewoners. Voor het eigendom en beheer is de volgende juridische opzet van toepassing.

2. Woningen

De grond onder de woning en het terras aan de achterzijde en oprit is eigendom van de bewoner. Daarmee is het eigendomsrecht van de woning op de best mogelijke manier vastgelegd. De aankoop kan hierdoor via een hypotheeklening worden gefinancierd. Bij elke woning behoort een stuk mandelige grond waarvan de bewoners van die woning het exclusieve privégebruik hebben. (Zie hierna, art. 4.)

3. Mandelig eigendom

De overige grond van het woonpark wordt mandelig eigendom van de gezamenlijke woningeigenaren. Mandeligheid is de rechtsfiguur in het Burgerlijk Wetboek (Boek 5, art 60 e.v.) voor gedeeld eigendom van onroerend goed. De rechten en plichten uit de mandeligheid zijn onlosmakelijk aan de eigendom van elke woning verbonden. Het mandelig eigendom ontstaat zodra de laatste woningen van de laatste bouwfase aan de eigenaren worden overgedragen.

4. Zones voor exclusief gebruik

De overgang tussen mandelig en privé wordt gevormd door zogenoemde zones voor exclusief gebruik. Het gaat om de ruimte direct rondom de woningen. Exclusief gebruik wil zeggen: bewoners hoeven niet toe te staan dat anderen zich daar bevinden. De erfgrenzen van dit exclusieve gebruiksgebied worden niet zichtbaar gemarkeerd, maar digitaal vastgelegd met behulp van het officiële, nationale coördinatensysteem: het Stelsel van de Rijksdriehoekmeting.

Voor het gebruik van deze ruimtes rondom de woningen gelden wel duidelijke regels. Zo is het volgens de akte van mandeligheid

bijvoorbeeld niet toegestaan om de grond rondom de woningen te bebouwen, te beplanten of er objecten te plaatsen, met uitzondering van eenvoudig verplaatsbare tuinmeubels.

5. Stichting Beheer Houtribhoogte

Als rechtspersoon heeft de stichting een bestuur, met een eigen verantwoordelijkheid. De hoofdtaken van Stichting Beheer Houtribhoogte zijn:

- dagelijks beheer van het woonpark
- aanbesteden en coördineren van onderhouds- en reparatiewerkzaamheden
- innen van de bijdragen van bewoners en gemeente

6. Beheer en onderhoud

Het totale onderhoud van het woonpark wordt, in opdracht van de stichting, op basis van een beheerplan verzorgd. Dit onderhoud omvat ook de gemeenschappelijke delen waarvan bewoners het exclusieve privégebruik hebben. Bewoners hebben daardoor zelf geen omkijken naar dit onderhoud. Bovendien is zo gewaarborgd dat het onderhoud op een consistente manier gebeurt. De bewoners en de gemeente dragen bij in de kosten van het onderhoud. Voor elke woning is de bijdrage vastgelegd aan de hand van grootte en ligging van het type woning.

7. Toegankelijkheid

Het mandelig gebied is toegankelijk voor alle bewoners. De stroken natuurgebieden aan de buitenkant van het woonpark zijn openbaar toegankelijk. De toegang is wel gebonden aan regels, die met behulp van bordjes bij de toegangswegen kenbaar worden gemaakt. De regels bepalen onder meer dat het bezoekers niet is toegestaan zich buiten de aangegeven wandelpaden te begeven, dat het woonpark alleen toegankelijk is van zonsopgang tot zonsondergang en dat bezoekers geen overlast mogen veroorzaken.

8. Documentatie

De juridische opzet is vastgelegd in

- concept akte van mandeligheid
- statuten Stichting Beheer Houtribhoogte
- bewonersreglement (pagina 14)
- toegangsreglement (pagina 24)

Wat is privé, openbaar en mandelig?

Privé: uw woning, oprit en terras*

Openbaar: wegen, verlichting, rioleringen (gemeente Lelystad) en dijk (waterschap)

Mandelig: de rest van het woonpark

* geldt alleen voor woningen gebouwd na 2014.

Historie en ontwikkeling van Houtribhoogte

Van gronddepot tot natuurinclusieve woonwijk

Lelystad was destijds de bekroning van de drooglegging van de IJsselmeerpolders. Vanzelfsprekend moest de Rijksdienst voor de IJsselmeerpolders voor die drooglegging voortdurend zand- en grondepots aanleggen. Eén daarvan ligt tot rond de eeuwwisseling vlak bij de Houtribsluizen van de dijk Lelystad – Enkhuizen. Het is een – met een duur woord – geaccidenteerd terrein, dat wordt afgesloten nadat het zijn functie heeft verloren.



De prijsvraag

In 2004 schrijft de gemeente een prijsvraag uit voor de herontwikkeling van het terrein tot een woonpark. In opdracht van Zuiderzee Vastgoed ontwikkelt Stijlgroep Landschap & Stedelijke Ruimte samen met Klunder Architecten een winnend plan.

Het idee

Inspiratiebron is het ruige, heuvelachtige landschap in combinatie met de aanwezige pioniersplanten. Het deed de (landschaps) architecten denken aan de duinvegetatie langs de Noordzeekust. Al gauw bloeide een stedenbouwkundig plan op voor wonen in – mandelig - duinlandschap.

De woningen

De landschappelijke variatie bood daarbij ruimte voor een ‘losse’ verkaveling met uiteenlopende woonbelevingen: wonen aan de dijk, met de living boven het maaiveld en uitzicht op het IJsselmeer; wonen in duinlandschap, hoog wonen op een duin of laag wonen in een duinkom en wonen in het rietlandschap, met het woongedeelte op de begane grond en direct contact met het water.

Biodiversiteit

Rode draad van het plan is “Wonen te gast in het landschap”. Die natuurinclusieve benadering heeft geresulteerd in het ontstaan van een grote soortenrijkdom in het inmiddels gerealiseerde woongebied.

Maar liefst driekwart van het plangebied wordt gevormd door het landschap van de collectieve buitenruimte. De enclave kent hoger gelegen reliëfrijke delen en lager gelegen, meer drassige delen. De hoger gelegen delen binnen het duinwonen (rondom de ontsluitingswegen) wordt voorzien van hoger opgaande beplanting en bomen. Naar de duinkommen toe wordt de beplanting lager en krijgt een meer struweelachtig karakter.

Volgens de ecoloog van onderzoeksbureau FaunaX (2022) gaat het om een veelzijdigheid van flora en fauna zoals je die nergens anders in de Flevopolder ziet. Denk daarbij aan specifieke plantgezelschappen, kruiden, vlindersoorten en marters. Het toont aan dat wonen niet ten koste hoeft te gaan van natuur en ecologie, maar juist de aanjager kan zijn voor vergroting van de biodiversiteit.







Wat houdt de mandeligheid op de Houtribhoogte precies in?

1. Mandeligheid is een oude vorm van gemeenschappelijk eigendom, die bijvoorbeeld ontstaat wanneer twee woningen een muur of fundering delen. Hierdoor ontstaat gedeelde ofwel mandelig eigendom, met gelijke rechten en plichten voor beide eigenaren.

2. Met de komst van het Nieuw Burgerlijk Wetboek in 1992 kan mandeligheid ook ontstaan wanneer twee of meer eigenaren het mede-eigenaarschap vastleggen bij notariële akte en die laten inschrijven bij het Kadaster. Dat is hoe het mandelig gebied op Houtribhoogte straks geleverd gaat worden, na verkoop van de laatste woning.

3. Voor Woonpark Houtribhoogte, inclusief deelgebied Duin en Water, betekent het dat de hele mandeligheid – grond en water – eigendom is van de deelgenoten (lees: de eigenaren van de woningen). De mede-eigenaren zijn ook gezamenlijk aansprakelijk voor het wel en wee van de mandeligheid. De mandeligheid is echter geen rechtsvorm, zoals een stichting of vereniging.

4. Uit puur praktische overwegingen heeft de mandeligheid een bestuur. Je hebt immers te maken met een flink aantal deelgenoten. Het is dan ondoenlijk om voor elk onderdeel van de dagelijkse besluitvoering iedere deelgenoot afzonderlijk te moeten raadplegen. Die hebben daarom hun beslisbevoegdheid voor de dagelijkse gang van zaken aan het bestuur overgedragen en ook de vertegenwoordiging van hen naar derden.

5. Het bestuur bestaat volgens de statuten tot aan de oplevering uit een bewoner, vertegenwoordiger van de ontwikkelaar en een vertegenwoordiger van de gemeente. De gemeente Lelystad heeft er echter voor gekozen om geen zitting te nemen in het bestuur. Wel draagt de gemeente financieel bij aan het onderhoud van het gebied. Na de oplevering verlaat de ontwikkelaar het bestuur. De benoeming van een bewoner gebeurt door de ontwikkelaar, nadat een kandidaat door ten minste 10 procent van de mandelige eigenaren is voorgedragen. Het uitoefenen van de bestuursfunctie geschiedt op basis van vrijwilligheid en zonder maximum aan de bestuurstermijn.
Naast de mandeligheid bestaat er een Stichting Beheer Houtribhoogte, die in de eerste plaats verantwoordelijk is voor het planmatig onderhoud van het woonpark. Deze stichting is wél een rechtspersoon en kan daardoor voor derden als contractpartij dienen. Denk bijvoorbeeld aan het afsluiten van een onderhoudscontract voor de groenvoorziening in de mandeligheid, maar ook voor het openen van een bankrekening en bijvoorbeeld een verzekering. De mandeligheid kan dat niet.

6. Als gezegd: Stichting Beheer Houtribhoogte is verantwoordelijk voor het onderhoud in het gehele mandelig gebied. Daarnaast bewaakt de stichting het behoud van de uitstraling van de woningen. Verder geeft de stichting uitvoering aan de statuten, aktes en overeenkomsten. Bewoners betalen per kwartaal hun bijdrage aan de stichting.



Bewonersreglement Woonpark Houtribhoogte Lelystad

Wat zijn uw rechten en plichten als bewoner van Woonpark Houtribhoogte? Het is allemaal vastgelegd in onderstaand bewonersreglement van 30 oktober 2018. Het document is een aanvulling op de akte van mandeligheid en de statuten van Stichting Beheer Houtribhoogte.

1. Dit reglement

1.1 Dit reglement vormt een aanvulling op, en geeft nadere uitwerking aan de rechten en verplichtingen van bewoners zoals die zijn opgenomen in of voortvloeien uit de eigendomsakte van de woning, de akte van mandeligheid, de statuten van Stichting Beheer Houtribhoogte (de stichting), de wet en andere van toepassing zijnde regelen.

1.2 Onder bewoners worden verstaan de eigena(a)r(en) van elke woning, vaste medebewoners, alsook degenen die krachtens een geldige titel (bijv. huur) het gebruik van een woning hebben.

1.3 Elke bewoner staat in voor inachtname van dit reglement en andere van toepassing zijnde regels door zijn/haar gasten.

2. Toegang en gebruik

2.1 Het woonpark is openbaar, dat wil zeggen dat een ieder daar toegang toe heeft. Deze toegang is voor niet-bewoners echter beperkt tot de verkeerswegen, fiets- en wandelpaden. De regels daarvoor zijn uitgewerkt in het z.g. Parkreglement.

2.2 Het overig gedeelte van het woonpark – voor zover daar geen exclusief gebruiksrecht op rust, zie 2.4 – is voor bewoners vrij toegankelijk. Bewoners die zich daar begeven dienen de rust en privacy van de medebewoners, en de natuur in het gehele woonpark te respecteren. In het woonpark mogen geen voorwerpen geplaatst of achtergelaten worden.

2.3 In het woonpark is een honden-uitlaatroute aanwezig. Hondenbezitters worden verzocht deze te gebruiken, en erop toe te zien dat hun hond zich niet op de exclusieve gebruiksgedeelten van andere bewoners begeeft.

2.4 Elke bewoner heeft een recht van exclusief gebruik van een stuk grond aangrenzend aan zijn woning. Dit deel van het woonparkis aangegeven op onder meer de verkavelingsplattegrond en de tekening aangehecht aan de eigendomsakte. Het exclusieve woonpark is in het terrein gemarkeerd met piketpaaltjes op maaiveldhoogte.

2.5 Het exclusief gebruiksrecht houdt in dat de bewoner niet hoeft toe te staan dat anderen zich op dat woonpark bevinden. Gebruiksrecht betekent niet dat het woonpark van de bewoner is. Het is dan ook niet toegestaan om iets aan het woonpark te veranderen en op het woonpark mag niets gebouwd of vast aangebracht worden.

2.6 De beplanting, ook die op het exclusieve gedeelte, maakt deel uit van het parklandschap en mag niet worden verwijderd of veranderd.

2.7 De exclusieve delen worden tezamen met het gehele terrein onderhouden. Personen belast met onderhoud hebben altijd toegang tot alle delen.

3. Woningen

3.1 De architectuur van de woningen maakt deel uit van de vormgeving van het totale woonpark en het is daarom niet toegestaan veranderingen aan de buitenzijde van de woning aan te brengen. Hieronder vallen verbouwingen maar ook het gebruik van andere kleuren, het plaatsen van (schotel) antennes, het plaatsen van schuttingen e.d.. Voor zonneschermen bestaan er goedgekeurde standaardoplossingen.

3.2 Bewoners dienen hun woning en woonomgeving in nette staat te houden en zaken als fietsen, speelgoed, openhaardhout, ladders e.d. op te bergen in berging of onder carport.

4. Beheer en onderhoud

4.1 Het beheer van het woonpark is door de gezamenlijke eigenaren opgedragen aan de Stichting Beheer Houtribhoogte.

4.2 De Stichting Beheer Houtribhoogte stelt de onderhoudsbijdragen van de eigenaren en de gemeente vast [aan de hand van de daarvoor bestaande regels] en geeft daarvan kennis aan de betrokkenen. De onderhoudsbijdragen dienen te worden voldaan binnen 14 dagen nadat ze verschuldigd worden. Bij niet tijdige voldoening is een door de stichting vast te stellen rente verschuldigd.

4.3 Het voldoen van de onderhoudsbijdrage is een belangrijke verplichting van de eigenaren en de stichting is gerechtigd om bij niet-betaling tot invordering over te gaan en zich indien nodig op de betreffende woning te verhalen. Alle kosten van invordering zijn voor rekening van de betreffende eigenaar.

4.4 De stichting zorgt voor de aanbesteding van onderhouds- en reparatiewerkzaamheden van het woonpark en alle exclusieve gebieden. Onderhouds- werkzaamheden vinden plaats volgens vaste schema's, die ter inzage van de bewoners zijn.

4.5 De stichting kan het dagelijks beheer van het woonpark opdragen aan een beheerder. In dat geval bepaalt de stichting de taken van de beheerder.

4.6 Tot het mandelig gebied dat eigendom van de eigenaren is behoren niet de openbare wegen en het grootste deel van de fiets- en wandelpaden. Deze zijn van de gemeente en worden - na een aanvangsperiode van vijf jaar vanaf de oplevering van elke fase, gedurende welke zij worden onderhouden door de voor de ontwikkeling van het woonpark verantwoordelijke projectontwikkelaar - onderhouden door de gemeente.

5. Geschillen tussen bewoners

Er wordt gestreefd naar goede verstandhoudingen tussen de bewoners, en onderlinge geschillen dienen bij voorkeur door middel van overleg te worden opgelost. Komen bewoners er onderling niet uit? Partijen zijn dan bevoegd om het geschil voor te leggen aan de kantonrechter. De stichting heeft in principe weinig mandaat om als scheidsrechter op te treden. Slechts in uitzonderlijke gevallen kan ze daarom bemiddelend optreden.

6. Wijzigingen

6.1 Dit reglement kan indien de omstandigheden daar aanleiding toe geven door het bestuur van de stichting gewijzigd of aangevuld worden. Een wijziging of aanvulling kan buiten werking gesteld worden middels een meerderheidsbeslissing in een op rechtmatige wijze gehouden vergadering van eigenaren. Iedere wijziging of aanvulling behoeft voorafgaande instemming van de gemeente Lelystad.

Parkeerreglement

In het totale ontwerp van Houtribhoogte is op aanwijzing van de Gemeente Lelystad uitgegaan van het concept 'parkeren op eigen terrein'. Parkeerruimte bij de eigen woning is daarop ingericht. Op enkele plekken zijn parkeerplaatsen langs de openbare weg aangebracht voor bezoek. Voor het overige kan geparkeerd worden op de openbare weg waarvoor een woonerfbestemming geldt. De waterdoorlatende, half verharde rand langs sommige wegen behoort tot de mandeligheid en dient voornamelijk ter bescherming van het kwetsbare groen dat vanaf de weg makkelijk toegankelijk is. Parkeren in of op het groen is niet toegestaan.

Het beeldkwaliteitsplan voor Houtribhoogte en Duin en Water

Aan welke uiterlijke kenmerken moeten de woningen op Woonpark Houtribhoogte, inclusief Duin en Water, voldoen? Dat staat allemaal in het zogeheten beeldkwaliteitsplan. Het bevat toetsbare criteria voor de bebouwing van de buitenruimte. Daarnaast beschrijft het plan de verbinding tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van de woningen en de inrichting van het landschap.

Onderstaand beeldkwaliteitsplan is gebaseerd op de overeenkomsten en aktes die vanaf 2004 zijn ondertekend en gepasseerd. Het beeldkwaliteitsplan betreft het hele gebied, hoewel er voor bepaalde woningtypes specifieke regels zijn. Het document is opgesteld door ontwikkelaar Van Wijnen in samenwerking en samenspraak met Stichting Beheer Houtribhoogte en bewoners van de wijk, in de vorm van een toetsingskadercommissie. Doel van het beeldkwaliteitsplan is om het unieke karakter van de plek, het terrein, de bebouwing en de sfeer te kunnen behouden en bewaken. Alle veranderingen aan het terrein of aan de gevels van woningen dienen voordat de wijziging kan plaatsvinden, goedkeuring te krijgen van de stichting.

Introductie

Houtribhoogte is een unieke locatie aan de dijk van het IJsselmeer, met hoogwaardige woningen in een heuvelachtig duinlandschap onder de noemer: “Wonen te gast in het landschap”.



Het plan omvat verschillende typen woningen, van rijwoningen tot vrijstaande villa’s. De woningen die gebouwd zijn in de periode 2006 - 2012 zijn ontworpen door Klunder Architecten. De woningen gebouwd vanaf 2021 zijn een ontwerp van Arc2 architecten. De woningen liggen zorgvuldig verspreid over het landschap, waarbij voor- en achtertuin onderdeel zijn van het mandelig terrein. Je woont hierbij midden in de natuur.

De eigentijdse architectuur van de nieuwe woningen sluit aan bij de monolitische architectuur van de bestaande woningen. Met de strakke vormgeving, materialisering en keuzemogelijkheden ontstaat een diversiteit aan woningen in het dynamische duinlandschap. De samenhang wordt versterkt door de toepassing van stevige en natuurlijke materialen, zoals FSC-hout en duurzame stenen in verschillende duintinten.
In het oog springen de uitsneden in de gevel. Ze zijn uitgevoerd in de houten geveldelen bij de oudere woningen of in bijzonder metselwerk in een donkerbruine kleur en een afwijkend patroon bij de nieuwere woningen. Deze uitsneden zorgen voor een dynamisch gevelbeeld, passend in het landschap.

Bovendien werken ze als verbindend element met de bestaande woningen. De indeling van elke woning is gericht op maximale beleving van de omgeving. De ramen in de woningen vormen hierin de kijkers, zoals bij een vogelkijkhut.

Om een bijdrage aan de biodiversiteit in het woonpark te kunnen leveren, zijn er in het ontwerp verschillende natuurinclusieve maatregelen genomen. Voorbeelden zijn de toepassing van groene daken en de integratie van nestkasten in de gevels.

1. Kleur en materialen

Alle kleuren en materialen aan de buitenzijde dienen te worden uitgevoerd en onderhouden volgens de kleur- en materialenstaat van de architect. Het betekent dat niets in een andere kleur mag worden uitgevoerd dan oorspronkelijk geleverd. Er zijn twee materiaalstaten: een voor woningen met een bouwjaar van voor 2012 en een voor woningen met een bouwjaar vanaf 2021.

2. Interieur

Bewoners zijn vrij om het interieur van de woningen naar eigen smaak te veranderen en aan hun woonwensen aan te passen.

3. Invulling erf

- Tussen de geschakelde woningen en de woningen in een rij mag een erfafscheiding worden geplaatst in het verlengde van de woningscheidende muur. Dit is een groene erfafscheiding, tenzij bij oplevering van de woning door de aannemer een alternatieve afscheiding is aangebracht. Dijkwoningen is wonen op verdieping met terras op verdieping, hierbij is (net als de bij de bestaande dijkwoningen) geen scheidend groen op maaiveld niveau nodig.
Bij de rietwoningen wordt er een in hout uitgevoerd privacyscherm geplaatst. De zijkanten van de woningen blijven vrij.
- Het transparante hekwerk (gaasnet) met houten omkadering (maximaal 2.00 meter hoogte) wordt ingevuld met groen dat past bij het landschap (zie beplantingsplan).
- De achterzijde van de woningen heeft een open karakter en biedt vrij uitzicht op het landschap. Het is daarom niet toegestaan hier een vast object of element te plaatsen.
- Parkeerplaats: de verharding bestaat uit (vlakke) grasbetonstenen ingevuld met







gras, lichtgrijs grind of schelpen.
- Karresporen: deze zijn bij oplevering uit gevoerd met een betongrijze tegel van 40 x 60 centimeter.
- Loopdelen: deze zijn verhard met een betongrijze tegel of klinkers. De breedte is maximaal 1,20 meter. Het gaat om een loopstrook vanaf de voorzijde naar het terras aan de achterzijde van de woning.







- Beplanting: het onderhoud van de beplanting (groene erfscheiding bij twee-onder-een dak woningen) op het eigen erf komt voor rekening en verantwoordelijkheid van de bewoners.
- Beplanting van eigen terrein met planten die niet voorkomen in het park is niet toegestaan zonder expliciete toestemming van de stichting. Dit om ongewenste verspreiding van 'uitheemse' planten te voorkomen.

4. Gevelopeningen woning en uit- en aanbouwen

- Binnen het gehele woonpark geldt dat er geen extra openingen in de gevels van de woning mogen worden toegevoegd.
- (Dubbele) Openslaande buitendeuren mogen worden vervangen door een pui met een gewijzigde indeling, bijvoorbeeld door toepassing van een schuifpui of harmonicapui waarbij de buitenmaten/kleur en het model passen binnen de kaders van de bestaande gevelopening. Hiervoor is voorafgaande goedkeuring van de stichting vereist.
- Vaste raamdelen mogen binnen de kaders van de gevelopeningen vervangen worden door draai-kiepdelen.
- De kleur van de kozijnen, ramen en deuren blijft ongewijzigd: kleur RAL 7021 zwartgrijs.

5. Gevelopeningen garage

- In de kopgevel aan de achterzijde van een garage bestaat de mogelijkheid voor het toevoegen van een smal raam met borstwering, gelijk aan de raamafmeting in de achtergevel van de levensloop bestendige uitbreiding. Voorwaarde is dat dit niet de privacy van de buren aantast. Vereist is een voorafgaande goedkeuring van de stichting.

- In de kopgevel aan de voorzijde van een garage mag een garagedeur worden vervangen door een glazen pui met loopdeur passend in de bestaande afmeting van de gevelopening. De kleur van de kozijnen en loopdeur in de pui dient RAL 7021 te zijn.
- Het aanbrengen van enige vorm van reclame op de glazen pui is niet toegestaan.
- Extra gevelopeningen in de zijgevel (zijde buren) zijn niet toegestaan.
- De houten kozijnen in de garages in de kleur RAL 7037 stofgrijs mogen worden gewijzigd in kleur RAL 7021 zwartgrijs. Schilderen van kozijnen en deuren in RAL 7021 is altijd mogelijk.

6. Functieverandering garage

Dit is toegestaan op basis van het geldende bestemmingplan. Wel is hiervoor altijd voorafgaande goedkeuring door de stichting vereist.

7. Aanbouw en uitbreidingen

De zogeheten footprint van de woning wordt na de bouw bevroren. Toekomstige aanbouwen en uitbreidingen op de begane grond en opbouwen en uitbouwen op de verdiepingen zijn daarom niet toegestaan. Hiermee blijft de diversiteit in het woonpark behouden en de kwaliteit van het totale plan gewaarborgd. Ook met het oog op de privacy van buren en omwonenden zijn toekomstige opbouwen niet mogelijk.

8. Losstaande berging

- De bekleding van de losstaande berging bestaat uit horizontale houten geveldelen in de kleur naturel. Dit dient zo te blijven.
- De losstaande berging ter plaatse van type Duinwoningen wordt aan de achterzijde en de zijde met de buren voorzien van hardhouten palen en een thermisch verzinkt net inclusief passende klimbe groeiing. De onderhoudsplicht hiervan ligt bij de bewoners.
- Een verbinding tussen de berging en de woning in de vorm van een hekwerk of poort is niet toegestaan.
- Bij woningen die oorspronkelijk zonder losstaande berging zijn opgeleverd, is het niet toegestaan later een berging te bouwen.

9. Overige

- Gevelreclame: alleen toegestaan in afmeting 20 x 20 centimeter onder het huis nummerbordje bij de entree.
- Buitenzonwering: uitgevoerd als screen, uitvalscherm of rolluik:

Screen:

- Frame in metaal gepoedercoat, in de kleur van het kunststof kozijn, kleur RAL 7021 (zwartgrijs). Het doek van de screens uitvoeren in een effen kleur (geen banen) kleur antraciet;

Uitvalschermen:

- Frame in metaal gepoedercoat, kleur RAL 7021 (zwartgrijs). Het doek van het uitvalscherm uitvoeren in een effen kleur (geen banen) kleur antraciet.
  (in tegenstelling tot de woningen uit fase 0 (bouwjaar tot 2012);
- Toegestaan op de begane grond aan de achtergevel van de woning. Bij 'Wonen op Verdieping' zijn er in het algeheel geen uitvalschermen toegestaan;

Rolluiken:

- Geheel uitgevoerd in kleur RAL 7021 (zwartgrijs)

Buitenzonwering:

- De aluminium bak mag niet buiten het gevelmetselwerk komen.
- De screens en rolluiken dienen in een metselwerksparing te worden geplaatst
- Bij het plaatsen van uitvalschermen moet er altijd worden nagegaan of de bevestiging van de uitvalschermen constructief mogelijk is, in verband met de windbelasting op de locatie.
- Buitenverlichting: naar eigen invulling van de bewoner, vanuit esthetisch oogpunt gaat de voorkeur uit naar downlight, kubistische vorm, RAL 7021, kleur zwartgrijs, of zwart, maximale afmeting 25x15x7 (hxbxd) centimeter

- Zonnepanelen: kleur zwart, (full black), anti-spiegeling

- Instandhoudingsverplichting sedum op de platte daken en groen op erfscheiding (zie invulling erf)

- Erfscheiding rond terrassen (voor kleine kinderen en honden) alleen van tijdelijke aard en demontabel binnen een half uur

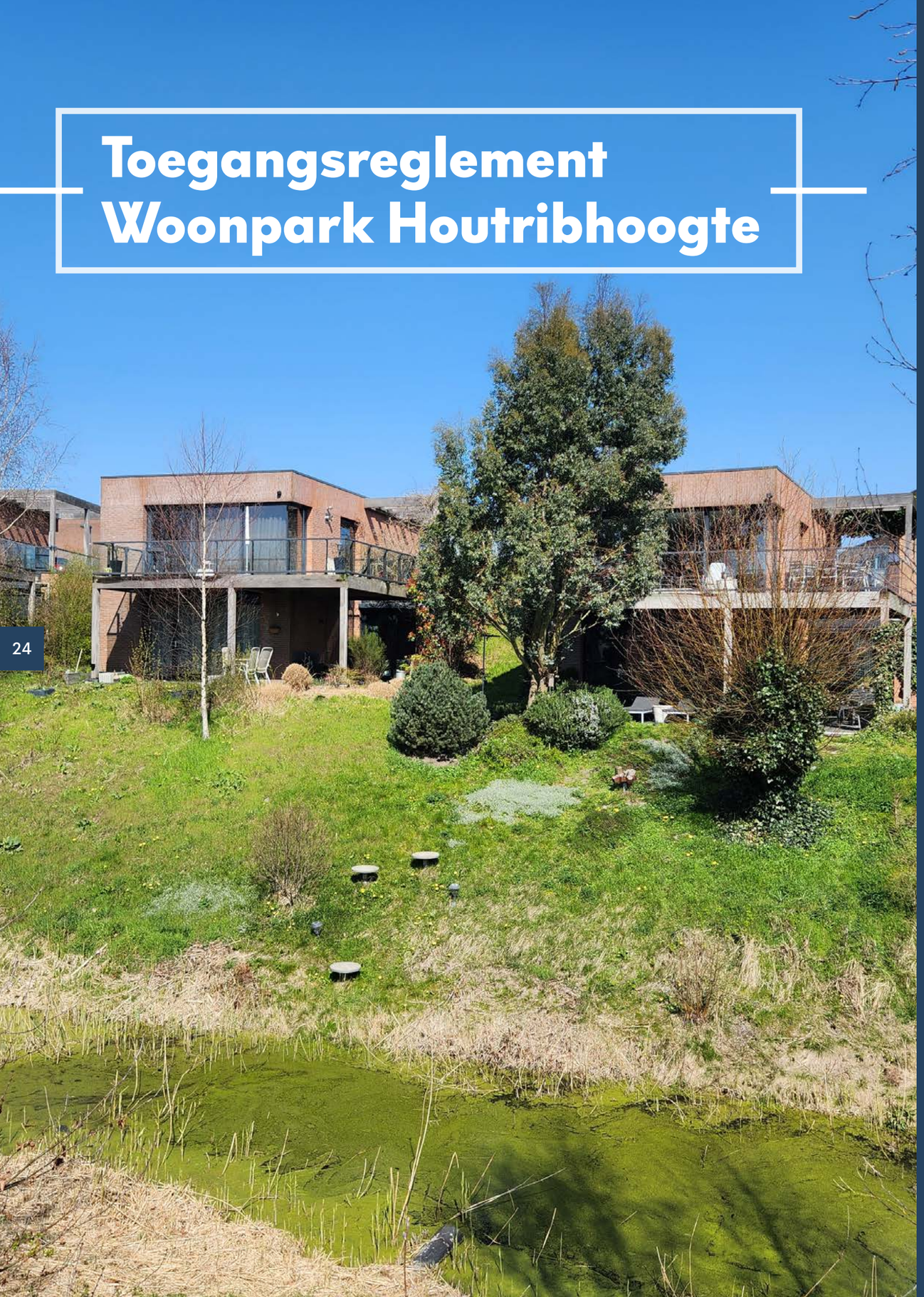
- Beplanking houten dakterras/balkon zo mogelijk vervangen door eenzelfde materiaal.

Wat doet de Toetsingskadercommissie?

Aan welke kenmerken moeten woningen op Houtribhoogte voldoen? Dat staat omschreven in het beeldkwaliteitsplan. Een speciale Toetsingskadercommissie beoordeelt nieuwe bouwplannen op basis van dit beeldkwaliteitsplan en bewaakt de samenhang tussen landschap, architectuur en stedenbouw. De commissie bestaat uit onafhankelijke deskundigen en vertegenwoordigers van de bewoners van Houtribhoogte en wordt samengesteld door de deelgenoten van de stichting.



Toegangsreglement Woonpark Houtribhoogte



1. Het gehele Woonpark Houtribhoogte, zoals begrensd door de N302 en de IJsselmeerdijk, is privé-eigendom, met uitzondering van de openbare wegen en fiets- en wandelpaden die eigendom zijn van de gemeente Lelystad.

2. Buiten de openbare wegen en fiets- en wandelpaden, is het woninggebied (met inbegrip van de paden in dit woonpark) niet openbaar en uitsluitend toegankelijk voor bewoners.

3. Op alle openbare wegen, fiets- en wandelpaden is de wegenverkeerswetgeving van toepassing.

4. In het gehele woonpark is de Algemene Plaatselijke Verordening van de gemeente Lelystad van toepassing.

5. De openbare wandelpaden in het woonpark zijn aangegeven met borden. Deze zijn voor wandelaars toegankelijk, mits de volgende regels in acht genomen worden:

a. Toegang alleen van zonsopgang tot zonsondergang
b. Aanwijzingen op borden in acht nemen
c. Aanwijzingen van de beheerder in acht nemen
d. Honden aanlijnen en uitlaten in de daarvoor aangegeven zone
e. Geen toegang buiten de wandelpaden
f. Geen geluidsapparatuur of lawaai
g. Geen overlast
h. Geen beschadigingen aan natuur of voorzieningen
i. Geen afval achter te laten

6. De Stichting Beheer Houtribhoogte, of een door de Stichting aangestelde beheerder, is namens de eigenaren belast met toezicht op het woonpark. Aanwijzingen van de Stichting of beheerder dienen altijd te worden opgevolgd.

7. Beschadigingen en onregelmatigheden graag melden aan:
Stichting Beheer Houtribhoogte
stichtinghoutribhoogte@outlook.com

Houtribhoogte Lelystad
Concept beplantingsplan



Disclaimer: Totale overzicht is indicatief en kunnen geen rechten aan ontleend worden.

Stijlgroep
landscape and urban design

Bomen


Pinus nigra


Betula pendula


Amelanchier arborea ‘Robin Hill’


Pinus mugo


Salix alba


Salix caprea


Quercus robur

Struwelen


Corylus avellana


Buddleja davidii


Buddleja davidii


Prunus spinosa


Hippophae rhamnoides


Euonymus europaeus


Crataegus monogyna


Cornus sanguinea


Salix cinerea

Oeverplanten en bloemrijk grasland


Lythrum salicaria


Typha latifolia


Iris pseudacorus


Bloemrijk graslandmengsel

13 meest gestelde vragen van bewoners

1. Welke officiële documenten zijn de grondslag van de Stichting Beheer Houtribhoogte?
De (gewijzigde) Statuten van de Stichting Beheer Houtribhoogte zoals opgesteld door de notaris. De Stichting staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer nr. 39091471.

2. Welke wijzigingen zijn er sinds de inschrijving officieel vastgelegd en doorgevoerd?
De namen van de bestuurders nadat er een bestuurswijziging had plaatsgevonden. Dit heeft vier keer plaatsgevonden sinds de oprichting en inschrijving (peildatum 1 januari 2025).

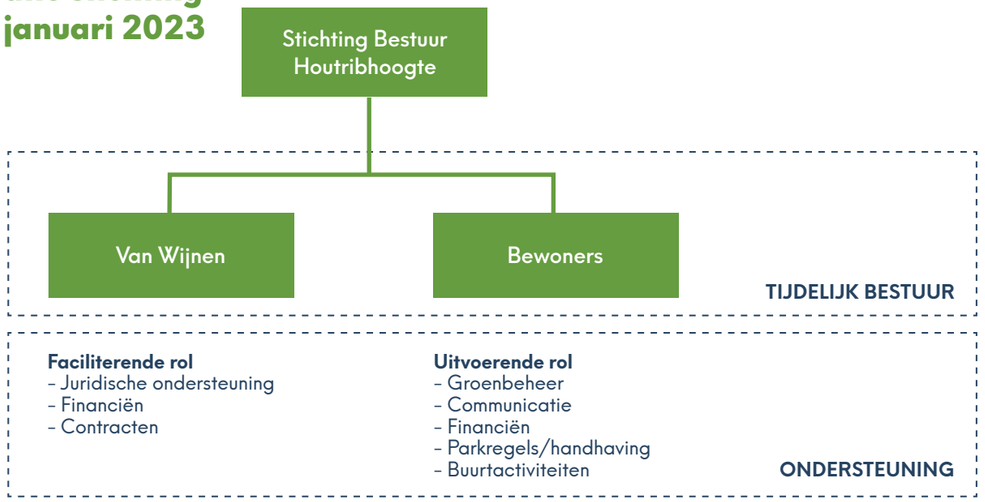
3. Wie zijn statutair de bestuurders van de stichting?
De statuten zijn hier helder over. Zolang de mandeligheid nog niet bij notariële akte tot stand is gebracht, bestaat het bestuur uit twee bestuurders. Het gaat om een bestuurder namens de projectontwikkelaar en een bestuurder namens de bewoners. Deze benoeming vindt plaats nadat een kandidaat door ten minste 10 procent van de woningeigenaren is voorgedragen en de meerderheid van de eigenaren met de benoeming heeft ingestemd. Deze samenstelling wijzigt nadat de akte van mandeligheid tot stand is gekomen.

4. Dus verdere bestuurders zijn er op dit moment niet?
Nee. Wel wordt het bestuur ondersteund door nog enkele bewoner, en een administratiekantoor.

5. Het woningplan voor het mandelig gebied omvat verschillende (bouw)fasen. Wat betekent dit voor het bestuur van de stichting?
Voorlopig verandert er niets. De samenstelling van het bestuur wijzigt zodra de mandeligheid notarieel tot stand is gebracht en is geleverd aan alle eigenaren van de woningen. Een vergadering van deelgenoten (een soort algemene vergadering) benoemt vervolgens drie of vijf bestuurders voor een periode van zes jaar met de mogelijkheid van – eenmalige – herverkiezing.

6. Hoe zijn de bewoners tot dat moment betrokken bij de stichting?
Formeel dus niet. Er is een bestuurder uit hun midden aangewezen / benoemd. Wel is er jaarlijks een bijeenkomst van deelgenoten. Verder worden bewoners op de hoogte gehouden van alle ontwikkelingen via digitale nieuwsbrief.

Organisatie stichting vanaf 1 januari 2023





7. Welk deel van het woonpark valt onder verantwoordelijkheid van de gemeente?
De speeltuin valt onder het beheer en de verantwoordelijkheid van de gemeente Lelystad. Hetzelfde geldt voor de met rode steen bestrate wegen. Een uitzondering geldt voor nieuwe bestrating, die nog niet door de ontwikkelaar aan de gemeente is overgedragen. Totdat de levering aan de gemeente heeft plaatsvonden, is de ontwikkelaar ook verantwoordelijk voor het noodzakelijke herstel van rioleringen en straatverlichting.

8. Wie is verantwoordelijkheid voor het onderhouden van de vijvers?
De stichting is verantwoordelijk voor het onderhoud van de vijvers. Denk daarbij aan het riet maaien en afvoeren en eventuele verstoppingen opheffen. Zowel de gemeente als Rijkswaterschap kunnen ter controle van het onderhoud onaangekondigde schouwingen verrichten. Tot nu toe heeft dit altijd tot goedkeuring geleid. Het onderhoud van de waterlopen die nog niet gereed zijn, valt nog onder de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar. Als deze waterlopen (deels) klaar zijn, vallen ze onder de verantwoordelijkheid van de stichting. Op dit moment gaat het nog om de waterlopen in fase 3 en 4.

9. Is er een plan voor het onderhoud?
Op basis van het beschikbare budget stelt de stichting een onderhoudsplan vast. Nu het de wijk nog deels in ontwikkeling is, kan dit plan per jaar wijzigen. Uiteindelijk is een meerjarenonderhoudsplan voor de hand liggend, dit ter beoordeling van de stichting.

10. Draagt de gemeente ook financieel bij aan het beheer en onderhoud?
Jaarlijks draagt de gemeente Lelystad een geïndexeerd bedrag bij voor elke gerealiseerde woning voor het beheer en onderhoud van Houtribhoogte.

11. Wie controleert de boekhouding en stelt de jaarcijfers op? Worden deze gepubliceerd en gedeeld met de bewoners en is er een kascontrolecommissie?
Het administratiekantoor stelt de jaarrekening op, waarna het bestuur de stukken controleert, goedkeurt en bespreekt tijdens de jaarlijkse bijeenkomst met deelgenoten. Het bestuur verstrekt de jaarrekening van tevoren digitaal aan alle deelgenoten. Er is geen kascontrolecommissie.

12. Wat gebeurt er als iemand zijn bijdrage aan de stichting niet betaalt?
Na de gebruikelijke en wettelijk noodzakelijke aanmaningen en eventuele incassotrajecten, kan de Stichting Beheer Houtribhoogte betaling via de rechter afdwingen.



STATUTENWIJZIGING@

2007/nr

Heden, vijf juni tweeduizend acht, verscheen voor mij, mr. Bart Jan Binnerts, notaris, gevestigd te Lelystad:
mevrouw Catharina Maria Eijgenbrood-Jungen, geboren te Amsterdam op achttien december negentienhonderd éénenvijftig, met kantooradres Meentweg 8, 8224 BP Lelystad, te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:
de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid: **ZUIDERZEE VASTGOED PROJECTEN B.V.**, statutair gevestigd te Rotterdam en feitelijk gevestigd Strevelsweg 700/311, 3083 AS Rotterdam, ingeschreven in het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken te Rotterdam onder nummer 24355102, hierna te noemen: “ZVP”,
welke besloten vennootschap enig bestuurder is van de na te noemen stichting en in die hoedanigheid voormelde volmacht heeft verleend.
De comparante, handelend als gemeld, verklaarde:

- bij akte op tweeëntwintig september tweeduizend vijf verleden voor mr. B.J. Binnerts, notaris te Lelystad, is opgericht de stichting: Stichting Beheer Houtribhoogte, gevestigd te Lelystad, ingeschreven in het handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Flevoland onder nummer 39091471, hierna te noemen: “de stichting”;
- het bestuur van de stichting heeft op vijf juni tweeduizend acht in zijn vergadering gehouden te Lelystad op vijf juni tweeduizend acht rechtsgeldig besloten de statuten van de stichting te wijzigen, waarvan blijkt uit een aan deze akte gehecht exemplaar/uittreksel van de notulen van voormelde vergadering;
- de voor de statutenwijziging vereiste goedkeuring van de gemeente Lelystad is verleend;
- voorts heeft ten minste tachtig procent (80%) van de eigenaren van woningen dan wel percelen grond in het gebied “Houtribhoogte” te Lelystad goedkeuring aan de statutenwijziging verleend;
- van de goedkeuringen blijkt uit de aan deze akte te hechten verklaringen;
- de statutenwijziging heeft hoofdzakelijk ten doel participatie van de eigenaren van woningen dan wel percelen grond in het gebied “Houtribhoogte” te Lelystad in het bestuur van de stichting mogelijk te maken voordat de notariële akte waarbij de mandeligheid van de toekomstige gemeenschappelijke grond in het project tot stand gebracht wordt is gepasseerd.

De comparante, handelende als gemeld, verklaarde in verband hiermee de statuten van de stichting gewijzigd vast te stellen als volgt:

NAAM, ZETEL, DUUR

Artikel 1.

1. De stichting heeft de naam: **STICHTING BEHEER HOUTRIBHOOGTE.**

2. Zij is gevestigd te **LELYSTAD**
3. Zij zal hierna ook worden aangeduid als 'de stichting'.
4. In deze akte wordt verstaan onder:
   a. de mandeligheid:
      de onroerende zaken die in het project Houtribhoogte te Lelystad bij notariële akte tot gemeenschappelijk nut van de eigenaren van de woningen in dat bouwproject zullen worden, dan wel zijn bestemd, in welke akte deze stichting als beheerder van de mandeligheid wordt aangewezen;
   b. de Vergadering van Deelgenoten:
      de vergadering van de gezamenlijke eigenaren van de mandeligheid, zoals nader geregeld in de akte van mandeligheid;
   c. de beheerder:
      de stichting;
   d. mandelige eigenaren:
      de gezamenlijke eigenaren van de mandeligheid.

DOEL.

Artikel 2.

1. De stichting heeft ten doel:
   a. het beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing van de mandeligheid met ontsluitingen, verhardingen, watergangen, bruggen, riolering, beplanting en andere voorzieningen en het aangaan van rechtshandelingen strekkende tot het doen verrichten van werkzaamheden in het kader daarvan.
   b. het beheren van de fondsen die gevormd worden uit stortingen van de mandelige eigenaren, ter bestrijding van de kosten van het beheer, onderhoud, herstel en vernieuwing als onder a. genoemd;
   c. het uitvoeren van die taken, die in de akte van mandeligheid of bij nader besluit van de vergadering van deelgenoten van de mandeligheid aan de stichting zijn opgedragen;
   d. het in beheer nemen van grond of water en het verwerven van registergoederen, gelegen in het gebied Houtribhoogte.
2. De stichting is verplicht de beheerde fondsen solide te beleggen, een en ander overeenkomstig de bepalingen die zijn opgenomen in een door het bestuur op te stellen beleggingsreglement. Wijziging van het beleggings-reglement is slechts mogelijk met de instemming van het bestuur van de mandeligheid.

UITGAVEN EN RECHTSHANDELINGEN

Artikel 3.

1. De stichting verricht rechtshandelingen als bedoeld in artikel 2 lid 1 sub a uitsluitend in het kader van de doelstelling.
2. De stichting verricht betalingen ten laste van het fonds uitsluitend in het kader van de doelstelling.

BESTUUR, ALGEMEEN

Artikel 4.

1. Het bestuur van de stichting bestaat:
   a. zolang de mandeligheid nog niet bij notariële akte tot stand gebracht is uit twee bestuurders, te weten:
      1. één bestuurder, geheel naar eigen keuze te benoemen en te ontslaan door ZVP, welke bestuurder ook ZVP zelf mag zijn;
      2. één bestuurder, welke door ZVP zal moeten worden benoemd nadat deze door ten minste tien procent (10%) van de eigenaren van woningen dan wel percelen grond bestemd voor de bouw van een woning in het project “Houtribhoogte” is voorgedragen en ZVP gebleken is dat de benoeming van deze bestuurder de instemming heeft van de meerderheid van die eigenaren; de eerste voordracht als zodanig kan ook door het bestuur van de stichting gedaan worden; een dergelijke voordracht is derhalve na constatering van die meerderheid bindend;
   b. nadat de mandeligheid bij notariële akte tot stand gebracht is:
      1. uit drie of vijf door de Vergadering van Deelgenoten te benoemen bestuurders;
      2. dan wel uit twee of vier door de Vergadering van Deelgenoten te benoemen bestuurders, aangevuld met één door de gemeente Lelystad te benoemen bestuurder, welke benoeming door de gemeente eerst dan plaatsvindt, indien de gemeente Lelystad dat wenst,

      welke benoemingen door de Vergadering van Deelgenoten voor het eerst plaats dienen te vinden tijdens de eerste Vergadering van Deelgenoten die na het passeren van die akte gehouden wordt, tot het bijeenroepen van welke vergadering het bestuur op korte termijn na het passeren van die akte verplicht is;
2. Bij het besluit tot benoeming van (een) bestuurder(s) als bedoeld onder lid 1 letter b. onder 1. zal de Vergadering van Deelgenoten tevens dienen te besluiten welke van de door haar benoemde bestuurders van rechtswege ontslagen is indien de gemeente Lelystad een bestuurder benoemt en er op dat moment drie of vijf door de Vergadering van deelgenoten benoemde bestuurders zijn, aangezien de Vergadering van Deelgenoten in dat geval slechts recht heeft op twee of vier door haar benoemde bestuurders.
3. a. Bestuursleden die na totstandkoming van de mandeligheid door de Vergadering van Deelgenoten zijn benoemd hebben een zittingstermijn van zes jaar. Zij treden af volgens een door het bestuur vast te stellen rooster van aftreden. Aftredende bestuursleden zijn terstond (maximaal één keer) herkiesbaar. Tussentijds benoemde bestuursleden nemen op het rooster van aftreden de plaats in van hun voorgangers.
   b. De overige bestuursleden worden benoemd voor onbepaalde tijd.
   c. Een bestuurslid hoeft geen deelgenoot te zijn in de mandeligheid.

4. Na totstandkoming van de mandeligheid bij notariële akte geldt dat het bestuur van de stichting, zowel als tenminste een aantal van de mandelige eigenaren dat tien procent van de stemmen van de mandeligheid vertegenwoordigt, bevoegd is kandidaten ter benoeming voor te dragen. Deze voordrachten zijn niet bindend.
5. Het bestuur wijst uit haar midden een voorzitter, een secretaris en eventueel andere functionarissen aan. De functies van secretaris en penningmeester kunnen in dezelfde (rechts)persoon verenigd zijn.

EINDE BESTUURSLIDMAATSCHAP

Artikel 5.

Het bestuurslidmaatschap van een bestuurder eindigt door:

a. overlijden;
b. bedanken;
c. verlies van het -vrije- beheer en/of de -vrije- beschikking over zijn goederen;
d. ontslag door de rechtbank
e. ontslag door de instantie of het orgaan waardoor de bestuurder is benoemd, uitgezonderd de bestuurder hierna onder f. bedoeld;
f. ten aanzien van de bestuurder als bedoeld in artikel 4 lid 1. letter a. onder 2.:
   - door ZVP op verzoek van ten minste tien procent (10%) van de eigenaren van woningen dan wel percelen grond bestemd voor de bouw van een woning in het project “Houtribhoogte” indien en zodra ZVP gebleken is dat dit ontslag de instemming heeft van de meerderheid van die eigenaren; een dergelijke voordracht tot ontslag is derhalve na constatering van die meerderheid is bindend;
   - van rechtswege door benoeming van een andere bestuurder als bedoeld in die bepaling;
g. ontslag van rechtswege in het geval bedoeld in artikel 4 lid 2.

BESTUURSTAAK, VERGADERINGEN BESTUUR, BESLUITVORMING

Artikel 6.

1. Behoudens de beperkingen volgens deze statuten is het bestuur belast met het besturen van de stichting.
2. Het bestuur is uitsluitend bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten tot het verkrijgen, vervreemden of bezwaren van registergoederen, als een dergelijk besluit is genomen met unanieme stemmen binnen het bestuur en daarnaast het bestuur van de mandeligheid daarmee schriftelijk heeft ingestemd.
   Het bestuur is bevoegd te besluiten tot het aangaan van overeenkomsten waarbij de stichting zich als borg of hoofdelijk medeschuldenaar verbindt, zich voor een derde sterk maakt of zich tot zekerheidsstelling voor een schuld van een derde verbindt, doch uitsluitend voor zover zulks strekt als zekerheid voor verbintenissen ten laste van de mandelige eigenaren.

3. Het bestuur vergadert zo dikwijls als de voorzitter dit nodig acht alsmede indien een ander bestuurslid of de beheerder zulks schriftelijk en onder nauwkeurige opgave van de te behandelen onderwerpen aan de voorzitter verzoekt.
   Indien de voorzitter aan een dergelijk verzoek geen gevolg geeft zodanig dat de vergadering wordt gehouden binnen twee weken na het verzoek, is de verzoeker bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van de vereiste formaliteiten.
4. De bestuursleden worden voor de vergadering opgeroepen; de oproep geschiedt schriftelijk door of namens de voorzitter niet later dan de zevende dag voor die der vergadering. Bij de oproeping worden de punten van behandeling bekend gemaakt.
5. Bij ontstentenis van de voorzitter in een vergadering van het bestuur, wijst deze zelf haar voorzitter aan.
6. Een bestuurslid kan zich in een bestuursvergadering bij schriftelijke volmacht doen vertegenwoordigen door een medebestuurslid; een aldus gevolmachtigde kan voor zich en als gevolmachtigde in totaal niet meer dan twee stemmen uitbrengen.
7. Voor zover in deze statuten niet uitdrukkelijk anders is bepaald, worden alle besluiten genomen met gewone meerderheid van geldig uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin tenminste de helft van het aantal fungerende bestuursleden tegenwoordig of vertegenwoordigd is; blanco stemmen en stemonthoudingen worden geacht niet te zijn uitgebracht.
8. Indien alle formaliteiten voor het oproepen en houden van vergaderingen niet in acht zijn genomen, kunnen niettemin geldige besluiten worden genomen mits met algemene stemmen van de fungerende bestuursleden.
9. Buiten vergadering kunnen besluiten worden genomen mits met algemene stemmen van alle fungerende bestuursleden. Van een buiten vergadering aldus genomen besluit wordt door de secretaris een relaas opgemaakt dat door de secretaris wordt ondertekend en dat in de eerstvolgende bestuursvergadering wordt voorgelezen en mede-ondertekend door de voorzitter van die bestuursvergadering waarna het bij de notulen wordt gevoegd.

Artikel 7.

1. Onverminderd het hiervoor in artikel 6 lid 6 bepaalde is ieder bestuurslid gerechtigd tot het uitbrengen van één stem.
2. Stemming over zaken geschiedt mondeling; stemming over personen geschiedt schriftelijk;
   schriftelijke stemmingen geschieden bij ongetekende gesloten briefjes.
   Stemming bij acclamatie is mogelijk tenzij een of meer bestuursleden zich daartegen verzetten.
3. In alle geschillen omtrent stemmingen die niet bij de statuten zijn voorzien, beslist de voorzitter van de vergadering.
4. Indien de stemmen staken is het voorstel verworpen, met dien verstande dat

de bestuurder dan wel bestuurders die voor het voorstel waren gerechtigd zijn het bestuur voor te stellen een onpartijdige persoon te benoemen die alsdan in plaats van het bestuur over het voorstel besluit. Indien het bestuur niet binnen drie weken tot een eensluidende benoeming van de onpartijdige persoon komt, dan benoemt de kantonrechter te Lelystad op verzoek van een bestuurder die voor het voorstel was deze onpartijdige persoon.
Bezoldiging van de onpartijdige persoon, evenals de kosten van de procedure zijn voor rekening van de stichting.

Artikel 8.

1. Van het verhandelde in de vergaderingen van het bestuur worden notulen gehouden door de secretaris of door een der andere aanwezigen, door de voorzitter daartoe aangezocht. De notulen worden vastgesteld en getekend door degenen, die in de vergadering als voorzitter en secretaris hebben gefungeerd.
2. De notulen zullen worden opgesteld door dan wel onder begeleiding van een jurist indien en voorzover een bestuurslid te kennen heeft gegeven dit wenselijk te vinden. Zij die de vergadering bijeenroepen kunnen voorts een notarieel proces-verbaal van het verhandelde doen opmaken.
3. De notulen worden bewaard door de secretaris en worden kosteloos toegezonden naar iedere deelgenoot in de mandeligheid die daarom verzoekt.

VERTEGENWOORDIGING

Artikel 9.

De stichting wordt <u>in en buiten rechte</u> vertegenwoordigd door:

a. hetzij het bestuur;
b. hetzij ten minste twee gezamenlijk handelende bestuursleden.

GELDELIJK BEHEER

Artikel 10.

1. Het boekjaar van de stichting valt samen met het kalenderjaar.
2. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de stichting en van alles betreffende de werkzaamheden van de stichting naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze een administratie te voeren en de daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat te allen tijde de rechten en verplichtingen van de stichting kunnen worden gekend.
3. Het bestuur is verplicht jaarlijks binnen zes maanden na afloop van het boekjaar de balans en de staat van baten en lasten van de stichting op te maken.
   Deze jaarstukken worden ondertekend door alle leden van het bestuur; indien enige handtekening ontbreekt wordt de reden daarvan op het desbetreffende stuk medegedeeld.
   Het bestuur van de stichting is te allen tijde bevoegd een individueel bestuurslid bij einde van diens bestuurslidmaatschap décharge te verlenen voor het door hem gevoerde beleid van de stichting.

4. Het bestuur is verplicht de in de voorgaande leden bedoelde boeken, bescheiden en andere gegevensdragers gedurende tenminste zeven jaar te bewaren, voor zover de wet niet anders bepaalt. De op een gegevensdrager aangebrachte gegevens, uitgezonderd de op papier gestelde balans en staat van baten en lasten, kunnen op een andere gegevensdrager worden overgebracht en bewaard, mits de overbrenging geschiedt met juiste en volledige weergave der gegevens en deze gedurende de volledige bewaartijd beschikbaar zijn en binnen redelijke tijd leesbaar kunnen worden gemaakt.
5. Het bestuur kan een accountant benoemen om op de boekhouding regelmatig toezicht te houden, alsmede om aan het bestuur verslag uit te brengen omtrent de door het bestuur ontworpen balans en winst- en verliesrekening. De accountant is gerechtigd tot inzage van alle boeken en bescheiden van de stichting waarvan de kennisneming tot richtige vervulling van zijn taak nodig is.
   Het bestuur is verplicht om een accountant voor dit doel te benoemen indien een verzoek daartoe wordt gesteund door de eigenaren van ten minste één/derde (1/3) van de woningen in het plangebied.

STATUTENWIJZIGING.

Artikel 11.

1. Het bestuur kan besluiten de statuten van de stichting te wijzigen, voor zover is voldaan aan het hierna in lid 2. bepaalde.
2. Statutenwijziging behoeft:
   - de voorafgaande goedkeuring van tachtig procent (80%) van de mandelige eigenaren of, indien de mandeligheid nog niet tot stand gebracht is, van tachtig procent (80%) van de eigenaren van woningen dan wel percelen grond bestemd voor de bouw van een woning (niet zijnde ZVP) in het project “Houtribhoogte”
   - de voorafgaande goedkeuring van de Gemeente Lelystad.
3. Een statutenwijziging treedt niet in werking dan nadat hiervan een notariële akte is opgemaakt.
   Tot het doen verlijden van die akte is ieder bestuurslid bevoegd.

ONTBINDING, VEREFFENING

Artikel 12.

1. Het bestuur kan besluiten de stichting te ontbinden.
2. Het in artikel 11 lid 2 bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 13.

1. De vereffening geschiedt door het bestuur, dat ten tijde van het nemen van het besluit tot opheffing in functie is.
2. Gedurende de vereffening blijven de bepalingen van deze statuten - voor zoveel mogelijk - van kracht.
3. Het bestuur dat met de vereffening belast is, draagt zorg voor inschrijving van de ontbinding van de stichting ten kantore van het stichtingenregister

gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken waaronder de stichting ressorteert.

4. Het batig saldo na vereffening wordt uitgekeerd aan de mandelige eigenaren naar rato van hun aandeel in de mandeligheid.

ALGEMENE BEPALING

Artikel 14.

Het bestuur regelt alle aangelegenheden die bij deze statuten niet of niet voldoende zijn geregeld.
Deze regelingen mogen niet in strijd zijn met de wet of deze statuten.

OVERGANGSBEPALING

Artikel 15

Indien op grond van de statuten een percentage of meerderheid van de eigenaren van woningen dan wel percelen grond bestemd voor de bouw van een woning in het project “Houtribhoogte” vereist is tellen voor het vaststellen van het al dan niet bereikt zijn van dat percentage of die meerderheid de door ZVP en/of de ontwikkelaar van het project gehouden woningen of percelen grond niet mee.

SLOT VAN DE AKTE

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend terwijl diens identiteit door mij, notaris, is vastgesteld.
De verschenen persoon, en, voor zover deze niet dezelfde is, de partij, is door mij, notaris, in de gelegenheid gesteld tijdig van de inhoud van deze akte kennis te nemen.
Na mededeling van de zakelijke inhoud van deze akte aan de verschenen persoon en toelichting daarop, heb ik, notaris, bovendien de gevolgen die uit deze akte voortvloeien aan de verschenen persoon uiteengezet.
Deze heeft vervolgens verklaard van de inhoud van deze akte kennis te hebben genomen, daarmee in te stemmen en op volledige voorlezing daarvan geen prijs te stellen. Daarna is deze akte onmiddellijk na beperkte voorlezing door de verschenen persoon en mij, notaris, ondertekend.
Waarvan akte verleden te Lelystad op de datum in het hoofd van deze akte vermeld.

Notities





VAN WIJNEN

Colofon
Ontwikkelaar: Van Wijnen Projectontwikkeling Noord B.V.
Vormgeving: Arne Hemelrijk
Tekst: Xpect Kemps
Drukwerk: Lageveen

Voorjaar 2025
Het bouwplan en het landschappelijk ontwerp van Woonpark Houtribhoogte zijn nog in ontwikkeling. Wijzigingen zijn daarom voorbehouden. Aan de inhoud van deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend.

PARK HOUTRIB HOOGTE

houtribhoogte.com