



B.E.L.
Bewonersvereniging EVA Lanxmeer

BEWONERS-/GEBRUIKERSOVEREENKOMST VOOR DE WIJK EVA-LANXMEER

De bewonersovereenkomst regelt een paar belangrijke dingen:

- De omgang met en bijdrage aan de gemeenschappelijke voorzieningen, doelstellingen en activiteiten in de wijk;
- De omgang met en bijdrage aan de gemeenschappelijke (mandelige) hoven of tuinen;
- De omgang met milieubelastende zaken, omdat de wijk gebouwd is in een waterwingebied.

Deze zaken zijn gericht op het in stand houden en uitdragen van het bijzondere karakter van Eva Lanxmeer en niet vrijblijvend.

Je tekent deze overeenkomst op het moment dat je een huis koopt of gaat huren in Eva Lanxmeer en blijft van kracht zo lang je de woning bezit of huurt.

In het koopcontract is opgenomen dat je als bewoner bekend ben met de inhoud en intenties van de notitie 'Beheerorganisatie EVA-project'. Die notitie staat hier:

http://www.eva-lanxmeer.nl/sites/default/files/nieuws/files/101209_notitie_beheerorganisatie_1998.pdf

De inhoud en intentie van deze notitie is uitgewerkt in deze bewonersovereenkomst.

Je kan de bewonersovereenkomst en bijbehorende statuten downloaden via onderstaande links.

De bewonersovereenkomst s.v.p. tekenen en retourneren naar administratie@eva-lanxmeer.nl

Namens alle medebewoners en leden van de BEL,

Alexander van Setten



B.E.L.
Bewonersvereniging EVA Lanxmeer

BEWONERS-/GEBRUIKERSOVEREENKOMST VOOR DE WIJK EVA-LANXMEER

PARTIJEN

1. Bewonersvereniging EVA-Lanxmeer, rechtsgeldig vertegenwoordigd door

J.G. Theunissen (voorzitter)

en

C.A. Kil (penningmeester)

hierna te noemen de "BEL";

en

2. Gebruiker, rechtsgeldig vertegenwoordigd door

Naam			
geboren op		te	
wonende (adres)			
postcode		te	
<i>en indien van toepassing zijn of haar partner</i>			
Naam			
geboren op		te	
wonende (adres)			
postcode		te	

hierna te noemen "de Gebruiker(s)"



B.E.L.
Bewonersvereniging EVA Lanxmeer

OVERWEGENDE

dat het bestuur van de BEL (Bewonersvereniging EVA-Lanxmeer) ervoor zorgt dat de kwaliteit van de woonwijk EVA-Lanxmeer in stand wordt gehouden door onder meer het onderhouden van contacten met de gemeente, het op de hoogte houden van de bewoners door een nieuwsbrief en een website en het organiseren van één of meer algemene ledenvergaderingen per jaar;

dat een koper of huurder de doelstellingen van EVA-Lanxmeer zoals verwoord in artikel 2 onderschrijft en lid wordt van de BEL. Voor de BEL gelden de statuten. Deze zijn hier te downloaden zijn: <http://www.eva-lanxmeer.nl/in/handboek/woningverkoop/bewonersovereenkomst>.

dat eenieder die in de wijk EVA-Lanxmeer te Culemborg komt wonen of een Bedrijfsruimte gaat exploiteren, zich door het ondertekenen van deze bewoners-/gebruikersovereenkomst akkoord verklaart met de onderstaande artikelen;

(Meer achtergrondinformatie en documentatie over EVA-Lanxmeer is te vinden op de website www.eva-lanxmeer.nl.)

VERKLAREN het volgende te zijn overeengekomen:

Artikel 1. **Definities**

In deze overeenkomst gelden de navolgende definities en begrippen:

Bedrijfsruimte:

een onroerende zaak met een gemengde bestemming op basis waarvan de onroerende zaak in gebruik kan worden genomen voor woondoeleinden dan wel de uitoefening van een beroep/bedrijf.

Mandelig gebied:

mandeligheid is een vorm van eigendom en is als volgt in de wet beschreven: mandeligheid ontstaat wanneer een onroerende zaak gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaars van twee of meer erven door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hen opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers (BW boek 5 art. 60). De omgang met het Mandelig gebied is opgenomen in artikel 5.

Gebruiker:

de koper of huurder van een woning in de wijk EVA-Lanxmeer.

Openbare ruimte:

de aan de kavel, bebouwd of bestemd om te worden bebouwd met een woning, en /of het Mandelig gebied grenzende ruimte welke toegankelijk is voor iedereen en door de gemeente daartoe is ingericht en in samenwerking met Terra Bella wordt onderhouden. Het gaat om de ruimte die noch particulier noch Mandelig gebied is.

Gebruikers Mandelig gebied:

gebruikers die gezamenlijk zorgdragen voor het beleid en beheer van het bij hun woning behorende Mandelig gebied.

Hof:

alle woningen zijn groepsgewijs gesitueerd rondom of grenzend aan een bepaald Mandelig gebied. Dit gebied wordt een Hof genoemd.



B.E.L.
Bewonersvereniging EVA Lanxmeer

Artikel 2. **Doelstellingen BEL**

De Gebruiker verklaart zich bekend en akkoord met de doelstellingen die in de wijk EVA-Lanxmeer worden nagestreefd:

2.1. Doelstellingen EVA-Lanxmeer

- Het duurzaam en volgens ecologische principes beheren, en waar nodig verbeteren en toekomstbestendig maken van de wijk EVA-Lanxmeer.
- Het stimuleren van een sociaal, mensvriendelijk woonklimaat in de wijk, gebaseerd op betrokkenheid, hulpvaardigheid, diversiteit en samenwerking.
- Het bewaken van de leefbaarheid en veiligheid van de wijk.
- Het onderhouden van goede relaties met omwonenden en bewoners, met gemeentebestuur, woningcorporatie stichting KleurrijkWonen, met hulpverleners op gebied van gezondheid en veiligheid en met sympathisanten van onze wijk.
- Het borgen en het faciliteren van overdracht van kennis en ervaring m.b.t. inrichting, onderhoud en energievoorziening van de wijk ten behoeve van derden.
- Het uitdragen van de hierboven beschreven ontwikkelingsvisie op mens- en milieuvriendelijk wonen bij lokaal bestuur en andere belangstellenden.

2.2. Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart de Gebruiker dat hij/zij zich blijvend zal inzetten voor de realisatie van bovenstaande doelstellingen door lid te worden van de BEL en aanvaardt hij/zij dat hij/zij op het niet-nakomen hiervan in alle redelijkheid kan worden aangesproken door de BEL of door de BEL aangewezen vertegenwoordigers.

Artikel 3. **Besluitvormingsprocedures**

- 3.1. De BEL verplicht zich de bewoners van de wijk te informeren over de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkeling en het beheer van de wijk. Dit gebeurt via de website van de BEL: www.eva-lanxmeer.nl, via het BEL-Nieuws, via voorlichtingsactiviteiten van het EVA-Bureau en verschillende actieve werkgroepen en tenminste twee keer per jaar via een Algemene Ledenvergadering (ALV) van de BEL.
- 3.2. De bewoners van EVA-Lanxmeer voor zover verenigd in de BEL of in BEL-werkgroepen nemen besluiten volgens de statuten en huishoudelijke reglementen van de BEL.
- 3.3. In de wijk zijn ook andere zelfstandige rechtspersonen dan de BEL actief, zoals Stichting Terra Bella, Stichting Caetshage en Energiebedrijf Thermo Bello. De besluitvormingsprocedures binnen die rechtspersonen verlopen volgens de eigen statuten en huishoudelijke reglementen van deze rechtspersonen.
- 3.4. De verschillende werkgroepen van de BEL zoals bijvoorbeeld TOPLA (Toetsing Planontwikkeling) en de verkeerscommissie voeren zelfstandig overleg en maken afspraken met ambtenaren van de gemeente Culemborg; in het zgn. bestuurlijk overleg doet het bestuur van de BEL dit met het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Culemborg.
- 3.5. De gemeente Culemborg draagt verantwoordelijkheid voor de uitgifte van bouw kavels binnen EVA-Lanxmeer, de aanleg van de infrastructuur en de inrichting van de Openbare ruimte.

Artikel 4. **Financiële verplichtingen, gedragsregels, sancties**

- 4.1. Ter bekostiging van de uitgaven van de BEL is de Gebruiker een jaarlijkse financiële bijdrage verschuldigd aan de BEL. Besluiten tot vaststelling of wijziging van de hoogte van deze periodieke financiële bijdrage zullen door de BEL worden genomen.



B.E.L.
Bewonersvereniging EVA Lanxmeer

- 4.2. Ter bekostiging van het beheer van een Mandelig gebied is een periodieke financiële bijdrage verschuldigd van de eigenaren van de betreffende Hof. Besluiten tot vaststelling of wijziging van de hoogte van deze periodieke financiële bijdrage zullen door de mandelige eigenaren van het betreffende Mandelig gebied gezamenlijk worden genomen.
- 4.3. De Gebruiker, zijnde een eigenaar, wordt tevens mandelig eigenaar van een Mandelig gebied. De Gebruiker, zijnde een huurder, wordt geen mandelig eigenaar. Deze Gebruiker heeft als bewoner van het mandelige Hof stemrecht over beheer en onderhoud van dat mandelige gebied.

Artikel 5. **Uitgangspunten en verplichtingen Mandelig gebied**

- 5.1. De gemeente Culemborg zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwbouwwoningen in de wijk Lanxmeer de doelstellingen van de BEL EVA-Lanxmeer worden geborgd door het opnemen van uitgangspunten en verplichtingen uit deze bewonersovereenkomst aan de projectontwikkelaar/bouwer van de nieuwbouwwoningen.
- 5.2. Bewoners van bestaande woningen onderschrijven de doelstelling van de wijk EVA-Lanxmeer zoals verwoord in artikel 1 en zullen dit borgen door aan de opvolgende koper van hun woning deze bewonersovereenkomst als bijlage onderdeel uit te laten maken van de koopovereenkomst en de notariële akte van levering.
- 5.3. De uitgifte van Mandelig gebied gebeurt op basis van de volgende uitgangspunten:
 - 5.3.1 Een gedeelte van het verkochte grondperceel zal worden aangewend en bestemd als Mandelig gebied ter gemeenschappelijk nut behorende bij het betreffende nieuwbouwproject, te weten een gemeenschappelijke buitenruimte.
 - 5.3.2 Elke eigenaar van een woning/appartement zal per woning/appartement een aandeel hebben in het betreffende Mandelig gebied. De grootte van het betreffende Mandelig gebied verschilt per Hof, is afhankelijk van de specifieke projectontwikkeling per nieuwbouwproject bepaald en omschreven in het contract tussen de gemeente Culemborg en de ontwikkelaar/bouwer.
 - 5.3.3 De gemeente Culemborg streeft per nieuwbouwproject naar een toedeling van gemiddeld 55 m² Mandelig gebied per woning.
 - 5.3.4 Woningcorporatie stichting KleurrijkWonen heeft namens de huurders per woning eveneens een vergelijkbaar aandeel van het Mandelig gebied.
 - 5.3.5 De Gebruiker van een woning/appartement zal
 - a. bijdragen in het beheer van het Mandelig gebied op de wijze die door de eigenaren/bewoners van het betreffende Mandelig gebied gezamenlijk wordt bepaald;
 - b. ervan afzien om op de grens tussen het privé-gedeelte en het Mandelig gebied en tussen de privé-gedeelten onderling schuttingen, schuren en/of anderszins afscheidingen aan te brengen waarmee het gemeenschappelijke karakter van het Mandelig gebied wordt beperkt.
 - 5.3.6 De koper of huurder is zich ervan bewust dat de woning gelegen is in de wijk EVA-Lanxmeer en dat er in dat gebied alleen geparkeerd mag worden op daarvoor aangewezen parkeerplaatsen behoudens bij woningen/appartementen die door de gemeente met een parkeerplaats zijn verkocht of waar (tijdelijke) ontheffing is verleend op grond van een lichamelijke beperking van de bewoner. Bij onroerende zaken met een gemengde bestemming die in gebruik zijn als woon/werkpand mag een parkeerplaats op eigen terrein



B.E.L.
Bewonersvereniging EVA Lanxmeer

gerealiseerd worden voor bezoekers, indien het bestemmingsplan dat toelaat. Het gebruik van deze parkeerplaats door bewoners is niet toegestaan.

- 5.4. De Gebruiker, zijnde de eigenaar, verklaart zich ermee akkoord bij doorverkoop van de woning/appartement, de woning/appartement inclusief Mandelig gebied gedurende tenminste twee aaneengesloten weken te koop aan te bieden aan de leden van de BEL.

Artikel 6. Duur van de overeenkomst

- 6.1. In het geval de Gebruiker een koopovereenkomst sluit, zal de onderhavige overeenkomst van toepassing blijven zolang de Gebruiker de woning of appartement in eigendom heeft met inachtneming van de statuten.
- 6.2. In het geval de Gebruiker een huurovereenkomst sluit, zal de onderhavige overeenkomst van toepassing blijven zolang de huurovereenkomst geldt met inachtneming van de statuten.

Artikel 7. Hoofdelijkheid en gedeelde rechten

- 7.1. Indien deze overeenkomst is aangegaan door twee personen als Gebruiker is ieder van hen hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van de verplichtingen uit deze overeenkomst.

Artikel 8. Kettingbeding

- 8.1. De Gebruiker, zijnde de eigenaar, is verplicht tegenover de BEL de artikelen uit deze bewonersovereenkomst bij eigendomsoverdracht aan een nieuwe eigenaar dan wel beperkt (zakelijk) gerechtigde op te leggen door deze bewonersovereenkomst als bijlage onderdeel te laten uitmaken van de koopovereenkomst en notariële akte, zulks op verbeurte van een direct zonder rechterlijke tussenkomst, opeisbare boete van € 5000,- ten behoeve van de BEL met de bevoegdheid voor deze laatste om daarnaast nakoming en/of de eventueel geleden schade te vorderen.
- 8.2. Op gelijke wijze als onder lid 1 is bepaald, verbindt Gebruiker, zijnde de eigenaar, zich jegens de BEL tot het bedingen, bij wijze van derdenbeding, van de nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde dat ook deze zowel het bepaalde in deze bewonersovereenkomst door te geven, zal opleggen aan diens rechtsopvolger(s) respectievelijk beperkt gerechtigde(n). Elke opvolgende vervreemder neemt daarbij namens en ten behoeve van de BEL het beding aan.
- 8.3. Bovenstaande bepalingen zijn in de bewonersovereenkomst opgenomen vanuit de gedachte voor nadrukkelijke instandhouding van het Lanxmeer-concept. Bij overtreding van de genoemde bepalingen zal altijd eerst worden geprobeerd tot een minnelijke oplossing te komen. Mocht dat niet lukken, dan wordt er teruggevallen op bovengenoemde bepalingen.

Artikel 9. Geschillen

- 9.1. Indien enige bepaling van deze overeenkomst nietig of niet afdwingbaar mocht blijken of indien partijen op onderdelen hun rechtsverhouding niet in deze overeenkomst mochten hebben geregeld, dan zullen partijen met elkaar overleggen ten einde een regeling te treffen die zoveel mogelijk aansluit bij de strekking van deze overeenkomst en de daaraan ten grondslag liggende bedoeling van partijen.
- 9.2. Indien over deze overeenkomst tussen partijen geschillen ontstaan, zullen zij zich er in eerste instantie voor inspannen in onderling overleg onder begeleiding van een mediator een oplossing voor deze geschillen te vinden.



B.E.L.
Bewonersvereniging EVA Lanxmeer

9.3. Het bepaalde in dit artikel laat de bevoegdheid van de rechter in een eventueel kort geding onverlet.

Artikel 10. **Wijzigingen en Rechtskeuze**



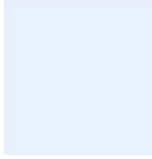
10.1. Wijzigingen van deze overeenkomst dienen schriftelijk te worden overeengekomen en behoeven schriftelijke goedkeuring van het bestuur van de Gemeente Culemborg;

10.2. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Statuten BEL:

http://www.eva-lanxmeer.nl/sites/default/files/werkgroepen/files/BEL_statuten_webversie.pdf

GETEKEND IN 2-VOUD

 Namens 'de BEL':(Voorzitter)	Plaats	
	Datum	
	De Gebruiker *	
	(Indien van toepassing)	
	Partner van Gebruiker *	

* Bij digitale verwerking kunt u een afbeelding van uw handtekening invoegen