

2019-01

Nieuwsblad Vereniging van Eigenaren Golf Residentie Dronten

Voorjaar

**Honden en regels
Taraxacum
Rioleringswerk
Kakelvers**



Golf Dronten
Residentie

VAN DE VOORZITTER

De Golf Residentie in beweging



Het voorjaar brengt nieuw leven, letterlijk maar ook figuurlijk. Diverse groepen vrijwilligers zijn actief met nieuwe initiatieven. De klusgroep is zeer inventief op het terras van De Vier Seizoenen met fraaie nieuwe plantenbakken, het fabriceren van nieuwe speelmogelijkheden voor de kleinsten op het gazon naast het terras zoals een zandbak, een wip en rekstokken. Ook maken zij plannen voor de inrichting van de vroegere golfshop, waarvoor de golfclub ook geld beschikbaar heeft gesteld. De commissie Vier Seizoenen heeft de belangrijke taak zich te buigen over de organisatie van De Vier Seizoenen, pachter, vrijwilligers etc. Op de natuurstrook zoemen de bijen uit de kast die daar staat, houtopstanden vormen een onderkomen voor egeltjes en andere kleine dieren, in de spreekwennestkasten zal binnenkort door de werkgroep Natuur&Milieu weer een telling plaatsvinden; er gebeurt dus van alles.

"Zijn er nog wensen?" kun je je afvragen. Die zijn er zeker, een hele belangrijke zelfs. Het VvE bestuur draagt zorg voor het onderhoud en de kwaliteit van het totale park. Dat lijkt een simpele opdracht, maar dat kost in de praktijk toch vele uren. Iedereen die op de Golf Residentie is komen wonen weet dat de regie in handen is van de bewoners zelf en dat betekent dat je als bewoner op enig moment ook beschikbaar MOET zijn voor participatie in de vele taken zoals het bestuur. Momenteel is er sprake van onderbezetting en in november zal er weer een bestuurder affreden, dat ben ik zelf trouwens.

Er is dus een dringende oproep aan alle bewoners om ervoor te zorgen dat het bestuur weer op sterkte komt, duidelijker kan ik het niet verwoorden. Aanmelden kan op secretarisvvegrd@gmail.com

Zorg dat we in beweging kunnen blijven!

Paul van Rijn



In dit nummer

Van de voorzitter	p.2
Agenda AV	p.2
Partir	p.2
Uw mening over honden	p.3
Taraxacum officinale	p.4
Nieuw elan Groep Sociaal	p.4
Meeste achter de rug	p.5
Mandelige eigendommen	p.6
Kakelvers redactieteam	p.8
Colofon	p.8

Algemene Vergadering

14 mei 2019 Open Hof te Dron-
ten, aanvang 20.00 uur

Agenda:

1. Opening
2. Mededelingen
3. Vaststelling definitieve agenda

4. Ingekomen stukken
5. Vaststellen verslagen 13-11-2018 en 26-3-2019g)
6. Besluitenlijst van 13-11-2018
7. Verantwoording beleid 2018
8. Toestemming civiele procedure inzake riool
9. Rondvraag
10. Sluiting

Partir

Met veel plezier en toewijding hebben wij in de afgelopen 4 jaar het *Nieuwsblad* inhoud en vorm gegeven. We hopen dat u er veel leesplezier aan heeft beleefd en geven in goed vertrouwen het estafettestokje over aan Jeannine en Clarisse, die vanaf nu de redactie vormen. Op de achterpagina stellen zij zich aan u voor. Het contactadres: redactie.vvegrd@gmail.com. Voor nieuwtjes, tips en foto's houden zij zich aanbevolen.

Ineke en Jan Essing

Wat is uw mening over honden?

(met toestemming overgenomen uit Gemeentenieuws)

Gemeente Dronten

Eén op de vijf Drontense huishoudens heeft een hond als huisdier. Deze viervoeters zorgen voor plezier bij baasjes en gezinnen waarin ze leven.

Daarnaast dragen honden met hun verzorgers bij aan de veiligheid in de wijk door de rondjes die ze lopen. We bieden in onze gemeente diverse mogelijkheden om die honden op een plezierige manier uit te kunnen laten. Zo mogen de honden loslopen in de meeste dorpsbossen. Om het in de gemeente daarbij leuk te houden voor iedereen, met of zonder hond, hebben we regels gemaakt voor het aanlijnen van de hond en het opruimen van de hondenpoep.

Doet u mee?

Wij willen van zoveel mogelijk Drontenaren horen wat hun mening is over honden, de voorzieningen en de regels die we hiervoor hebben

We willen evalueren of bestaande regels voldoen en ideeën verzamelen. Daarom nodigen we u uit, of u nu een hond heeft of niet, om de vragenlijst op www.dronten.ikpraatmee.nl in te vullen. Doet u mee?

Golf Residentie Dronten

Omdat deze gemeentelijke oproep ook gericht is aan bewoners van de Golf Residentie wordt ze hier herhaald. Er gelden hier ook regels. Voor het hondenlosloopgebied in het bos tussen de Golf Residentie en de Parkresidentie geldt opruimplicht, net als in het gehele park. Voor de wandelpaden door de baan van de Openbare Golfclub Dronten geldt een uitdrukkelijk hondenverbod.

En het is weinig aantrekkelijk om even op de bankjes in beide parken te verblijven als er in de afvalbakken naast deze bankjes stinkende hondenpoep is gedeponereerd. Speciaal bij de kinderspeelplaats in de tuin van De 4 Seizoenen is zulks ongepast. Voor het achterlaten van de fecaliën zijn verspreid door het park 6 speciale poepbakken geplaatst, die met een klep afgesloten zijn en door onze huisaannemer met grote regelmaat worden geleegd. Maakt u daar s.v.p. gebruik van. Het legen van gewone afvalbakken kent een ander regime en deze zijn niet op hondenpoep ingericht.



foto: Arnold van Kuijk



Tuinclub GRD

De tuinclub is met het nieuwe seizoen weer van start gegaan in de tuin van De 4 Seizoenen. Twee vrijdagochtenden per maand treft u ze daar aan met schoffel, hark en kruitwagen. Als u mee wilt helpen, bent u van harte welkom. Aanmelden bij Carla Veenstra: veens987@planet.nl



foto's: Arie v.d. Graaf



foto's: Jan Essing

Zeg maar "Taraxacum officinale" tegen mij

Voor u nu gaat denken dat ik het hoog in de bol heb, verklap ik u maar vast dat Taraxacum officinale de officiële naam is van onze paardenbloem.

Het is nu niet alleen de tijd voor de bloembollen, maar de polder staat nu ook vol met prachtig bloeiende paardenbloemen. Ook op ons park komt de paardenbloem veel voor. Als we de paardenbloem afdoen als onkruid dan doen we hem zeker te kort. De paardenbloem wordt niet alleen om zijn uiterlijk gewaardeerd, maar ook om zijn medicinale werking en als groente.

Zijn medicinale werking komt al tot uitdrukking in zijn Latijnse naam: Taraxacum, wat weer afkomstig is van het Griekse taraxa, wat aandoening betekent. De toevoeging "officinale" betekent: uit de werkplaats van de apotheker.

De medicinale werking van de plant was al in de 7e eeuw in China bekend en in de 10e en 11e eeuw komen we hem tegen in Arabische boeken over geneeskunde. Met name de bladeren en de wortel van de plant worden ingezet tegen tal van leverziekten.

Het zal u niet verbazen, dat ik de paardenbloem weet te waarderen maar toch heb ik hem liever niet in mijn gazon. Na de bloeitijd komen de zaden, die zich heel listig hebben verstopt in een pluus en met een zuchtje wind weten ze afstanden te overbruggen van meer dan 3 kilometer. De paardenbloem in uw tuin hoeft dus niet afkomstig te zijn van de bloemen langs de baan, maar kan zo maar van ver gekomen zijn.

Een dichte grasmat, niet te kort gemaaid, is de beste bescherming. U doet er dan ook verstandig aan om uw grasonderhoud, het verticuteren of de aanleg van uw gazon niet in het voorjaar te plannen, maar in het najaar.

Mocht er dan toch nog een paardenbloem zijn weg gevonden hebben naar uw tuin dan is uitsteken de beste remedie.

Maar pas op, de paardenbloem heeft een penwortel en als u die er niet uitkrijgt dan groeit hij weer terug. Het beste steekt u de paardenbloem er met penwortel en al uit met een onkruidsteker of met een smal schepje.

Door regelmatig een rondje met de onkruidsteker door uw tuin te lopen houdt u de paardenbloem onder de duim en vergeet vooral niet om eens over het park te lopen en te genieten van onze prachtige Taraxacum officinale.

Arie van der Graaf

Nieuw elan Groep Sociaal

Bij de Groep Sociaal zet een zestal dames zich in om gezelligheid, saamhorigheid en het omzien naar elkaar te versterken en te bevorderen. We organiseren activiteiten voor en met de bewoners. Door het jaar heen worden er diverse activiteiten georganiseerd.

Tijdens het golfseizoen stopt de handwerkclub maar u bent nog wel van harte welkom bij de inloop op dinsdagochtend. Vanaf 10:30 uur kunt u gezellig een kopje koffie komen drinken in De Vier Seizoenen.

Vier keer per jaar, in elk jaargetijde een keer, wandelen we over de golfbaan met een paar des-

Vervolg pagina 4

kundigen. Zij weten u van alles te vertellen over de infrastructuur en het onderhoud van de banen. Ook wordt verteld welke regels zoal belangrijk zijn voor het spelen in de baan. Een leuke gelegenheid, zeker voor niet-golfers, om ons mooie park eens van een andere kant te leren kennen. Via de mail zult u het tijdstip vernemen en bij wie u zich kunt aanmelden.

Dit jaar, op 8 juni is er een kofferbakverkoop op de parkeerplaats bij De Vier Seizoenen. Heeft u iets te koop aan te bieden dan kunt u zich aanmelden via gejavanjaarsveld@gmail.com.

We zijn ook nog bezig om een excursie naar een boomkweker te organiseren

Verder staat ParkKunst voor november en het maken van kerststukjes voor december op de agenda. U zult daar t.z.t meer over vernemen.

Graag wijs ik u op de boekenkast in de hal van De Vier Seizoenen. U kunt daar boeken halen en/of brengen. Ook de Jeu de Boules baan ligt er voor een ieder die graag eens een ander balspel dan golf wil spelen.

Alles wat er op de Golf Residentie wordt georganiseerd staat vermeld op de website onder het kopje Activiteiten en bij het Nieuws van de VvE.

We zien en spreken u graag bij een van de aangeboden ontmoetingsmogelijkheden.

Els van den Wijngaart

Het meeste is achter de rug

Het zal u niet ontgaan zijn, dat er al vanaf januari druk gewerkt wordt aan ons rioolstelsel. Dit is een direct gevolg van het besluit, dat tijdens de laatste ALV in 2018 werd genomen, om ons stelsel grondig aan te pakken. Jaarlijks inspecteren we 1/5 van ons stelsel, wat zo'n 12 kilometer lengte bedraagt met hieraan tal van horizontale aansluitingen (360 vrijstaande woningen) en verticale aansluitingen (de appartementen). Wanneer we daar de kolken en putten bij optellen, dan kom je op ruim 1260 aansluitingen! Al met al een complex systeem, dat ook nog eens onderverdeeld is in een zogenaamd schoonwaterstelsel (regenwater) en een vuilwater stelsel (toiletten, keukens afvoer, etc.). Daarnaast vallen er nog pompen en een persleiding onder onze verantwoordelijkheid. Er is licht aan het einde van de riooltunnel. Ons hele stelsel is nu geïnspecteerd en op een viertal punten na zijn alle gevonden aandachtspunten hersteld. Deze aandachtspunten bevinden zich onder het grondwaterpeil, tot op een diepte van wel 4 meter en het wachten is op een lage waterstand voor we deze punten kunnen aanpakken.

Binnenkort vindt er een evaluatie plaats met Van der Velden, die voor ons het onderhoud van het riool verzorgt en zetten we hopelijk de laatste puntjes op de i. Dat is dan voor uw waarnemend commissaris infra een hele geruststelling.

"Hoe nu verder?" zult u zich afvragen.

Allereerst zullen we ons stelsel regelmatig moeten blijven inspecteren en onvolkomenheden zo mogelijk preventief verhelpen. Daarnaast gaan wij uw toestemming vragen om in de 2e helft van 2020 het asfalt weer aan te helen.

Dat betekent de tijdelijke klinkers er weer uit en asfalt erin. Daarna zal onze aannemer, op zijn kosten, de totale asfaltverharding van een nieuwe toplaag gaan voorzien en ziet alles er weer als nieuw uit.

Arie van der Graaf



foto's: Arie v.d. Graaf

Mandelige eigendommen

Bij menig een op onze Golf Residentie -en zeker nieuwe eigenaren- ontstaat soms de vraag: "Wat heb ik nu eigenlijk gekocht naast mijn eigen huis/appartement en de daarbij behorende (onder)grond?" De "mandeligheid" is een begrip dat lang niet voor iedereen duidelijk is en tot hoever deze zich uitstrekt. En hoe verhoudt zich "De 4 Seizoenen" daartoe? Met navolgende verhandeling hoop ik duidelijk te maken wat wel en niet tot ons gemeenschappelijk eigendom behoort.

Het begrip "mandeligheid" is juridisch vastgelegd in BW 5: titel 5. Artikelen 60 t/m 69 behandelen "de onroerende zaak, welke gemeenschappelijk eigendom is van de eigenaars van twee of meer erven en door hen tot gemeenschappelijk nut van die erven wordt bestemd bij een tussen hun opgemaakte notariële akte, gevolgd door inschrijving daarvan in de openbare registers". Wij zijn (grosso modo) met 450 "erven" en hebben grofweg 45 ha. aan infrastructuur en golfbaan in eigendom. De kadastrale nummers in uw koopakte verwijzen naar de betreffende terreinen. Het beheer van dat gemene eigendom wordt gevoerd door het bestuur, dat verantwoording daarover aflegt aan de Algemene Vergadering. Tot zover weinig schokkends, nietwaar?

Overigens is de VvE geen "Vereniging van Eigenaars" zoals omschreven in het BW art 106 t/m 147 voor appartementsrechten. Wij vormen een "gewone" vereniging. Voor de appartementen aan Winter bestaat naast de VvE een "echte" VvE (de VvE90), die wel door die artikelen van het BW wordt geregeerd.

Het probleem begint bij de vraag: "waar liggen nu werkelijk de grenzen van het gemeenschappelijk eigendom?" In principe daar waar het particuliere eigendom van de individuele (en appartements)eigenaren ophoudt. Dat wil zeggen dat langs de golfbaan een meter voor de insteek van het talud naar de baan uw particulier bezit eindigt en het gemeenschappelijk bezit begint. U mag die strook grond tot aan de insteek van het talud in gebruik nemen onder voorwaarden. Er zijn enige uitzonderingen en die eigenaren weten, althans behoren te weten dat het gebruik van ruimere oppervlakken onder deze regeling valt. De notaris dient bij de koopakte hierop te wijzen. Dat is het geval bij de grenzen langs hole 4, 6, 7 en 10 en nabij de afslagplaatsen van hole 8. Daar is groter gebied tussen tuinen en baan mandelig eigendom dan uit de terreinomstandigheden valt af te leiden.

Een werkelijk heel bijzondere situatie doet zich voor bij de overgang van hole 8 naar 9. Daar grenst het zg. "Woldhekkerrein" met de meest noordelijke punt aan het perceel van Zomer 19 (en overschrijft deze zelfs een beetje). Het Woldhekkerrein (met de onderhoudsloods van SBA en de voormalige kantine) is eigendom van Mourik (of een van diens werkmaatschappijen) en de bedoeling is dat daar uiteindelijk vier woningen gebouwd zullen gaan worden. Deze geprojecteerde woningen hebben echter een uitweg naar de Ansjovisweg, die op (mandelig) terrein van de Golf Residentie ligt. En voor het inschrijven in de openbare registers van een zakenrechtelijke wijziging in de eigendomsverhoudingen heeft de notaris van alle mandelige eigenaren een handtekening nodig. 450 of meer handtekeningen onder een akte krijgen is schier onbegonnen werk. Samen met Mourik bekijkt het bestuur welke (juridische) mogelijkheden resteren.

De (zuidelijke) helft van onze toegangsweg en de rotonde ligt op terrein van Park Residentie en is dus eigendom van Mourik. Het bestuur kan zich voorstellen dat Mourik voor de toekomst belang heeft om dat zo te houden: er moet nog een wijk Parkresidentie worden (af)gebouwd en verkocht en een ordentelijke toegang is daarvoor noodzakelijk.

Maar ook de weg "Golfresidentie" tussen de rotonde en het adres Golfresidentie 127 (de toegang naar Lente) ligt op grond, die volgens het Kadaster toebehoort aan Mourik. Samen met Mourik bekijkt het bestuur hoe aan deze situatie een einde gemaakt kan worden. Mourik wil geen verantwoordelijkheid voor weg en verharding en het bestuur van de GRD wil ook van dit "rafelrandje" af.

Het bospad achter de huizen langs de Lente ligt op terrein van Mourik/Park Residentie. Door 'natrekking' is Mourik dus eigenaar geworden van dit pad en alles wat daar in, op en langs staat. Nu

wil Mourik voor het beheer en onderhoud niet verantwoordelijk zijn, dus zal er een beheerovereenkomst moeten komen, die regelt dat de Golf Residentie Dronten daarvoor verantwoordelijk is.

De driving range ligt op terrein van Mourik/Parkresidentie. Dit terrein mag niet vervreemd worden omdat het op een voormalige vuilstortplaats ligt. Tot in lengte van dagen blijft Mourik eigenaar van de ondergrond. Maar de driving range is "om niet" aan de Golf Residentie ter beschikking gesteld onder voorwaarde dat GRD het onderhoud (gras) op zich neemt. Datzelfde geldt ook voor de 'speelvoorziening', die daar aangelegd is: een kort oefenbaantje en een trapveldje. Indertijd heeft Mourik 3 afslagplaatsen overdekt, die voor de GRD-leden ter beschikking staan. Mike Woltering heeft de resterende overdekte afslagplaatsen voor zijn rekening gebouwd en die zijn nu dus van Guido Oomkes. Maar drie overdekte en alle buitenafslagplaatsen zijn voor GRD-leden beschikbaar.

Ook het Grand-café De Vier Seizoenen is een 'vreemde eend in de bijt'. Het is eigendom van de Vereniging van Eigenaren Golf Residentie Dronten, maar behoort niet tot het mandelige eigendom van de 450 leden. Net als een voetbalclub of een tennisvereniging is ook de VvE een gewone "vereniging naar Nederlands recht". Boek 2 BW (Rechtspersonen) regelt in de artikelen 26 t/m 52 het bestaansrecht van zo'n vereniging, welke "een rechtspersoon (is) met leden die is gericht op een bepaald doel". Net als een voetbalvereniging kan ook de VvE eigenaar zijn van een kantine of andere gebouwen als kleedruimten en (opslag)loodsen. Als dat volgens regels der statuten is aangeschaft of verworven, is er niets dat zich tegen dergelijke eigendommen verzet. Maar de 450 mandelige eigenaren zijn daarmee niet ook eigenaar van "De 4 Seizoenen". De vereniging VvE is eigenaar en dus staat het grand-café niet in uw koopakte.

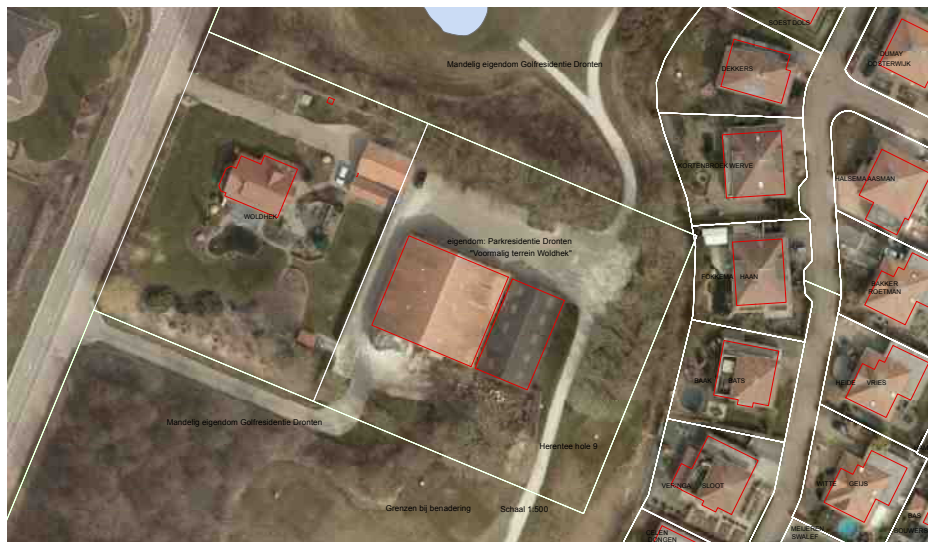
Als 'klap op de vuurpijl' zijn de 450 mandelige eigenaren sinds eind vorig jaar ook eigenaar van 6 ondergrondse afvalcontainers. Het lag in het voornemen van bestuur en gemeente om een zogeheten "Opstalrechtsovereenkomst" af te sluiten voor die containers. Daarmee zou de gemeente eigenaar blijven van de bouwsels, die op en in de grond van de 450 mandelige eigenaren was aangebracht met wederzijdse toestemming en ondergoedkeuring van de Algemene Vergadering. Maar zoals in het vorenstaande al is uiteengezet, wil de notaris voor het passeren van die opstalrechtsovereenkomst 450 handtekeningen zien en daarvan heeft het bestuur maar afgezien. Al zou iedereen zijn handtekening willen zetten, dan nog is het schier ondoenlijk omdat er altijd wel iemand niet meer onder ons is en dan alle erfgenamen moeten tekenen. Met alle gevolgen van dien.

Kortom: daarvan is de gemeente ook wel een beetje geschrokken en we zijn in overleg om te voorkomen dat u als eigenaren ook het beheer en onderhoud van die containers moet gaan betalen. Bij de gemeente zijn er echter nogal wat personele wisselingen, zodat een oplossing in de vorm van een beheerovereenkomst nog wel enige tijd op zich zal laten wachten.

Jan P. Essing



De weg Golfresidentie ligt ter hoogte van De 4 Seizoenen op grond van PRD/Mourik



Eigendomsgrenzen rond Woldhekkterrein



Kakelvers redactieteam

Met ingang van de volgende editie heeft het *Nieuwsblad VvE Golf Residentie Dronten* een kakelvers redactieteam. Wie zijn zij?

NAAM: Jeannine Molier-Buiting

GEBOORTEPLAATS: Kraggenburg (vanaf 1989 in Dronten)

WOONT HIER SINDS: maart 2017

In het dagelijks leven werk ik als Senior Sales & Marketing Executive bij Rotaform. Rotaform is gespecialiseerd in multichannel klantcommunicatie. Ik verzorg het accountmanagement voor onder andere Specsavers, Nederlandse Loterij, Univé, VIVAT, Waternet en MN. Daarnaast ben ik verantwoordelijk voor new business en heb ik supervisie over de marketing- en communicatieactiviteiten.

Op de Golf Residentie woon ik samen met mijn man en twee kinderen van 8 en 11 jaar. We wonen nu ruim 2 jaar op de Golf Residentie in een heerlijk huis met een grote tuin in een gezellige straat. We gaan graag met het hele gezin vrijdagmiddag borrelen in het clubhuis. Lekker even bijkletsen onder het genot van een glas rosé.

Mijn wens voor het park is meer gezelligheid onder de bewoners. Slechts een klein deel van de bewoners neemt actief deel aan de activiteiten die worden georganiseerd.

Wat er verder over mij te zeggen is? In mijn vrije tijd doe ik graag aan volleybal en hardlopen. Verder houd ik van tuinieren, lezen, winkelen met mijn dochter, uit eten en naar Ajax gaan. Ten slotte ben ik een actieve vrijwilliger bij ASV Dronten. Ik ben leider van een jeugdteam en momenteel organiseer ik een jeugdtoernooi.

Colofon

Nieuwsblad VvE GRD

vijfde jaargang (2019), nr. 1

Een uitgave van de Vereniging van Eigenaren Golf Residentie Dronten

3 of 4x per jaar gratis verspreid onder de leden van de VvE

hoofdredacteur: Jan P. Essing
commissaris.az.vvegrd@gmail.com

redactie: Ineke Essing met bijdragen van Paul van Rijn, Arie van der Graaf, Els van den Wijngaart, Jeannine Molier-Buiting en Clarisse van der Woude-Man.

ledenadministratie: Ingrid Kramps
ledenadmivvegrd@gmail.com

secretaris VvE: Fred van Bree
secretarisvvegrd@gmail.com

druk: Editoo Arnhem

NAAM: Clarisse van der Woude-Man

GEBOORTEPLAATS: Dronten

WOONT HIER SINDS: mei 2018

In het dagelijks leven ben ik journalist bij Nomilk2day en interview ik directors en managers over hun bedrijf, doelen en ambities. Verder geef ik richting aan de marketingcommunicatiestrategie van het recruitmentbureau.

Op de Golf Residentie woon ik samen met mijn man en twee kinderen van 8 en 10 jaar. We kozen voor deze plek vanwege de mooie en complete woning, de groene omgeving en de grote tuin. Ik houd namelijk van tuinieren, maar ook van lezen, hardlopen en afspreken met familie en vrienden.

Mijn wens voor het park is dat er meer speelplekken voor kinderen komen en er meer verbondenheid tussen de bewoners is. Ik juich meer festiviteiten rondom het clubhuis toe.

Wat er verder over mij te zeggen is? Ik zit in de PR-commissie van de school van mijn kinderen. Ons doel om het leerlingaantal fors te laten groeien is gelukt, want het is in 6 jaar tijd verdubbeld. Ook was ik nauw betrokken bij de invoering van het continuooster en help ik zo nu en dan bij de turnvereniging van onze dochter.