



Info voor nieuwe leden van de

Vereniging van Eigenaren

Vakantiepark Hof van Zeeland

Heinkenszand



VOORWOORD

Beste nieuwe eigenaar,

Gefeliciteerd met de aankoop van uw vakantiewoning en hartelijk welkom op ons park.

Met elkaar zijn we eigenaar van een mooi recreatiepark, een park om trots op te zijn, om graag te verblijven. Een park waar we kunnen genieten van de rust, waar onze gasten, kinderen en kleinkinderen veilig kunnen spelen en ze het naar hun zin hebben. Een park met een open karakter, met ruimte, veel uitzicht en een groene uitstraling. Het is een park waar we veel in geïnvesteerd hebben, waar we rekening houden met elkaar en elkaar respecteren. Op die manier bereiken we het beste het sleutelwoord van Vakantiepark Hof van Zeeland, en dat sleutelwoord is 'genieten'. Niet meer, maar zeker niet minder.

Om u enigszins wegwijs te maken, heeft de Vereniging van Eigenaren (VvE) een infoboekje voor nieuwe leden samengesteld. Hierin wordt uitgelegd hoe het park is ontstaan, hoe het georganiseerd is, welke voorzieningen er zijn, op welke wijze het verhuursysteem werkt, hoe het beheer werkt, wat de parklasten zijn en nog een aantal andere zaken. Daarnaast vindt u hierin ook aan welke regels u zich dient te houden. Goede afspraken maken namelijk goede vrienden.

Dit is een tweede uitgave. De redactie is blij met uw aanvullingen en suggesties voor verbetering!

Wij wensen u een aangename tijd toe op ons Vakantiepark Hof van Zeeland.

Bestuur V.V.E. en bestuur verhuur Hof van Zeeland



Inhoud

1.	Beknopte geschiedenis van het park	3
2.	De ligging.....	4
3.	Bungalow types en plattegrond	5
	<i>Plattegrond</i>	5
4.	Vereniging van Eigenaren	6
	<i>Statuten</i>	6
	<i>Huishoudelijk reglement</i>	6
	<i>Algemene Ledenvergadering</i>	6
	<i>Parkactiviteiten</i>	6
	<i>Organisatiestructuur met organigram</i>	7
5.	Het park en zijn voorzieningen	8
	<i>Parkbeheer</i>	8
	<i>Receptie en adresgegevens</i>	8
	<i>Technische dienst en groenvoorziening</i>	9
	<i>Restaurant Brasserie Stelleplas</i>	9
	<i>Zwembad Stelleplas</i>	9
	<i>Subtropisch Zwembad Omnium in Goes</i>	9
	<i>Andere voorzieningen</i>	9
	<i>Huisdieren</i>	9
	<i>Animatieprogramma</i>	10
	<i>De omgeving van het park</i>	10
6.	Woning	11
	<i>Kwaliteitseisen</i>	11
	<i>Kwaliteitseisen verhuur</i>	11
	<i>Radio, Televisie en DVD</i>	11
	<i>Wifi</i>	11
	<i>Gas, water, elektra</i>	12
7.	Verhuur	13
	<i>Eigen gebruik</i>	13
	<i>Prioriteitsmanagement</i>	13
	<i>Afrekening</i>	13
8.	Onderhoud en veranderingen	14
	<i>Groenonderhoud</i>	14
	<i>Woningonderhoud</i>	14
	<i>Keyplan</i>	14
	<i>Veranderingen</i>	15
9.	Parkbijdragen	16
10.	Diversen.....	17
	<i>Verzekering</i>	17
	<i>Woninginfomap</i>	17
	<i>Hof van Zeelandpas</i>	17
	<i>Website</i>	18
	<i>Hof van Zeeland app</i>	18
	<i>Hof van Zeeland inspiratiescherm</i>	18

1. Beknopte geschiedenis van het park

Het Vakantiepark Buitenplaats Hof van Zeeland is gelegen in het recreatiegebied Stelleplas.

Met de bouw van de woningen op het park is in 1996 begonnen. De eerste woningen waren van het type Crocus. In 1997 volgde de bouw van het type Orchis en de afronding kwam in 1998 met de bouw van type Iris en Lotus. Het park is ruim van opzet en de meeste woningen beschikken over een grote tuin. De woningen hebben een recreatieve bestemming en de verhuur van de woningen is altijd van groot belang geweest voor het park. De gemeente staat een permanente bewoning van de woning niet toe, de woning mag niet uw hoofdverblijf zijn.

De meeste woningen zijn van individuele eigenaren, een aantal woningen zijn nog eigendom van de projectontwikkelaar. Door de ligging aan de Stelleplas en het aangelegde binnenwater beschikt het park over prima vismogelijkheden.

In 1996 is ten behoeve van de eigenaren een Vereniging van Eigenaren opgericht waarvan iedere eigenaar van een woning lid wordt. Het centrumgebouw, 1x Narcis 10 persoonswoning (voorheen beheerderswoning), de wegen, groenvoorziening en het binnenwater behoren tot de mandelige delen.

Nadat de projectontwikkelaar in 2001 zijn activiteiten aan de Stelleplas had beëindigd, heeft de Vereniging van Eigenaren Buitenplaats Hof van Zeeland de verdere ontwikkeling van het vakantiepark ter hand genomen. Dit o.a. door de aankoop van alle kabels en leidingen onder de mandelige delen.

In 2002 is door de VvE de Stichting Buitenplaats Hof van Zeeland in het leven geroepen om financiële handelingen namens de VvE te kunnen verrichten. In de Stichting zijn alle gezamenlijke (mandelige) eigendommen van de leden van de VvE ondergebracht, zoals de kabels en leidingen, de Narciswoning met grond, het centrumgebouw met grond en de speelvelden alsook de wegen en gemeenschappelijke parkeerplaatsen op het park. De mandelige eigendommen blijven ten alle tijden eigendom van de stichting en zijn op geen enkele wijze opeisbaar. De Stichting handelt uitsluitend in opdracht van de VvE.

Vanaf 2006 heeft de VvE zelf het beheer van het park op zich genomen en heeft hiervoor Beheer Hof van Zeeland BV opgericht. Mede om te zorgen dat de parkbeheerder een woning beschikbaar heeft, is in 2006 de beheerderswoning gebouwd. De VvE Buitenplaats Hof van Zeeland heeft de verhuurrechten en regelt deze zoals vermeld in de koopakte van uw woning. Hiertoe werd in 2014 gestart met de Vereniging van Verhurende Eigenaren (VvVE). Deze richtte de Vakantiewoningen Verhuur Zeeland B.V. op. De VvE heeft een overeenkomst met de VvVE dat zij de verhuur regelt en overeenkomsten afsluit voor de verhuur. De Verhuur B.V regelt in eigen beheer de verhuur en heeft afspraken met diverse touroperators.

Nadat de receptie een aantal jaren ondergebracht was in een gedeelte van restaurant Stelleplas heeft de VvE besloten tot de bouw van een Centrumgebouw. Dit is gebeurd in eigen beheer en het gebouw is in 2010 in gebruik genomen. In dit gebouw zijn behalve de receptie, de werkruimten van de parkmanager, receptiemedewerkers, Technische Dienst, Groenvoorziening, Schoonmaakdienst en niet te vergeten het animatieteam ondergebracht. Voor het animatieteam zijn slaapplekken in het centrum gebouw.

Verder is er een grote zaal voor animatie en bijeenkomsten en een kleine vergaderruimte. Daarnaast is er ook nog opslag voor de voorraad inventaris.

Met de uitbreiding in 2014 van de opslagruimte achter het Centrumgebouw, is de bouw van Buitenplaats Hof van Zeeland voltooid.

De VvE en VvVE zal zich de komende jaren vooral bezighouden met de mogelijkheden tot verdere verbetering van het park.

2. De ligging

Hof van Zeeland is zeer rustig en landelijk gelegen in de Zak van Zuid-Beveland aan de rand van het dorp Heinkenszand. Door de centrale ligging in Zeeland vormt het park een ideale uitvalsbasis om de provincie te verkennen.

Het oude vissersplaatsje Yerseke, het pittoreske Veere, de historische steden Goes, Zierikzee, Vlissingen en Middelburg en de mooie badplaats Domburg, maar ook Antwerpen, Gent, Knokke en Brugge liggen op relatief korte afstand en zijn zeker aan te bevelen. De Noordzeestranden zijn binnen slechts 20 autominuten bereikbaar.



3. Bungalow types en plattegrond

Verspreid over het park liggen 164 bungalows waarvan er ongeveer iets meer dan 100 in de verhuur zijn, met een eigen tuin, al dan niet rechtstreeks gelegen aan het water. Alle woningen zijn vrijstaand, enkel de Lotuswoningen zijn per 2 onder 1 kap gebouwd.

Er is parkeergelegenheid voor minimaal één auto (maar meestal voor 2 auto's) bij iedere bungalow. Voor de gasten van de Lotus-woningen is er parkeergelegenheid voor een tweede auto op een nabij gelegen parkeerterrein op het park. Vóór het park is er een grote centrale parkeerplaats.

Er zijn verschillende types woningen :

- Crocus (60 m²) is een 4 persoons-woning
- Iris (95 m²) is een 6 persoons-woning
- Iris-Wellness (95 m²) is een 4 persoons-woning
- Orchis (110 m²) is een 6 persoons-woning
- Orchis-Comfort (110 m², met 2^e badkamer) is een 6 persoons-woning
- Orchis-Wellness (110 m²) is een 6 persoons-woning
- Lotus (120 m²) is een 8 persoons-woning
- Lotus Comfort 8 persoons
- Narcis 10 persoons woning

Plattegrond



4. Vereniging van Eigenaren

De Vereniging van Eigenaren (VvE) is opgericht in 1996 en heeft als doel de belangen van haar leden te behartigen in de ruimste zin van het woord. Op het moment van de aankoop van uw bungalow bent u meteen ook lid van de VvE. Zelf bent u eigenaar van uw woning en de daarbij horende grond, maar met z'n allen zijn we ook eigenaar van het Centrumgebouw, de Narciswoning, de wegen, de speeltuinen, de slagbomen enz.

Als VvE hebben we de verantwoordelijkheid en de taak om dit alles samen te onderhouden. De VvE heeft hierin alle beslissingsrecht en kan eisen stellen en beperkingen opleggen. Eigenaren mogen zowel aan de mandelige delen, als aan- en op hun eigendom zonder overleg en toestemming van bestuur VvE, geen veranderingen aanbrengen. Bij overtreding wordt dit op kosten van de veroorzaker in de oorspronkelijke staat hersteld.

Statuten

Bij de aankoop van uw woning hebt u via de notaris de meest recente versie van de statuten ontvangen. Mocht dit niet het geval zijn, dan kunt u de statuten en andere belangrijke stukken downloaden in uw eigen omgeving op de website van Hof van Zeeland.

Huishoudelijk reglement

Ook hier geldt hetzelfde als met de statuten. Bent u niet in het bezit van het huishoudelijk reglement, wendt u dan eveneens tot het bestuur. In het huishoudelijk reglement zijn de regels opgenomen die we met elkaar hebben afgesproken.

Algemene Ledenvergadering

Tweemaal per jaar wordt een Algemene Ledenvergadering (ALV) gehouden, waarop alle leden welkom zijn en waar elk lid inspraak heeft in het beleid. Deze wordt 1 keer uiterlijk 6 maanden na afloop van een boekjaar gehouden en daarin worden de jaarrekeningen behandeld. De 2^e vergadering vindt in het najaar plaats en daarin worden de begrotingen behandeld. Per woning kan er 1 stem uitgebracht worden. Alle juridische bepalingen terzake vindt u in de statuten. Indien noodzakelijk worden er extra ALV's bijeengeroepen.

Parkactiviteiten

Het is gebruikelijk om na de ALV samen een glas te drinken en met de andere eigenaren een praatje te maken. Begin december wordt het park altijd mooi versierd in kerstsfeer. Verder worden de eigenaren regelmatig geïnformeerd via een Nieuwsbrief.

Organisatiestructuur met organigram (zie bijlage)

De Vereniging van Eigenaren : de VvE wordt vertegenwoordigd door het bestuur. Het bestuur wordt gekozen uit de leden en elk bestuurslid verbindt zich in principe voor een termijn van 4 jaar. Daarna is een bestuurslid nog 1x herkiesbaar.

Het bestuur tracht de belangen van de eigenaren optimaal te behartigen. Het bestuur maakt o.a. afspraken met de Vereniging van Verhurende Eigenaren, de Vakantiewoningen verhuur Zeeland B.V. en het Beheer Hof van Zeeland B.V. Het bestuur legt tijdens de 2x per jaar gehouden Algemene Ledenvergadering (ALV) verantwoording af aan de leden van de VvE. Het bestuur bestaat uit een voorzitter, penningmeester, secretaris en een aantal met specifieke taken belaste bestuursleden. Alle bestuursleden werken op vrijwillige basis en zijn ook allen eigenaar van een bungalow op het park. Het bestuur wordt gekozen uit de leden van de VvE en initieert in nauw overleg met de parkmanager het korte en lange termijnbeleid. Het bestuur wordt indien nodig bijgestaan door adviseurs en commissies (deze worden gevormd wanneer behoefte is aan advies over specifieke onderwerpen).

Hebt u een vraag voor het bestuur, dan kunt u mailen naar bestuur@hofvanzeeland.nl

De bestuursleden van Hof van Zeeland B.V. overleggen regelmatig met de parkmanager over het beheer van het park.

De Stichting Buitenplaats Hof van Zeeland krijgt opdracht van het bestuur van de VvE. De Stichting doet alle financiële handelingen van de VvE. De Stichting is in het leven geroepen vanwege fiscale aspecten.

De VVE heeft met de Verhuur B.V. een overeenkomst afgesloten om zorg te dragen voor de verhuur op Hof van Zeeland. De verhuur B.V. wordt geleid door een bestuur (dezelfde leden als het bestuur van de VVVE) en zorgt voor de administraties welke betrekking hebben op de verhuur, zoals de uitbetalingen van de verhuurpenningen, het reserveringsfonds, etc.

Hebt u een vraag voor het bestuur Verhuur, dan kunt u mailen naar bestuurverhuur@hofvanzeeland.nl



5. Het park en zijn voorzieningen

Parkbeheer

De dagelijkse werkzaamheden op het park worden gedaan door de parkmanager en zijn team die in dienst zijn van Beheer Hof van Zeeland B.V. De parkmanager geeft leiding aan het personeel van receptie, technische dienst, schoonmaak, groenvoorziening en animatie. Tevens houdt hij toezicht op het externe schoonmaakbedrijf.

De parkmanager is de rechterhand van het bestuur, woont de ALV's bij en woont deels de bestuursvergaderingen bij. Hij heeft onder andere de volgende taken :

- * de verantwoordelijkheid voor het personeel en toezicht op alle werkzaamheden
- * de contacten met verhuurorganisaties/touroperators
- * het uitbrengen van offertes voor langhuur en de daarbij horende contacten
- * de planning en organisatie van de animatie
- * het onderhouden van contacten met bedrijven en leveranciers en het opvragen van offertes
- * de contacten met allerlei instanties waaronder de gemeente
- * het controleren van de uitgaven
- * het werven en begeleiden van stagiairs
- * zorgdragen voor de publiciteit
- * het toezicht op de kwaliteit van de bungalows, die beschikbaar zijn voor de verhuur
- * het onderhouden van contacten met eigenaren. In principe is hij elke weekdag te bereiken en kan er via de receptie een afspraak gemaakt worden.

Receptie en adresgegevens

Contactgegevens :

Vakantiepark Hof van Zeeland

Hof van Zeeland 175

4451 RS Heinkenszand

0113-562260

info@hofvanzeeland.nl

www.hofvanzeeland.nl

De receptie bevindt zich in het Centrumgebouw.

De openingstijden van de receptie zijn aangegeven bij het Centrumgebouw en op de website. De receptie vormt de kern van het park. Hier worden onder meer gasten ontvangen, post verstuurd, de telefoon beantwoord, reserveringen geboekt, toeristische informatie verstrekt en vragen van gasten beantwoord. Verder zorgen de medewerkers voor de verkoop van verse broodjes, kleine winkelproducten, Ansichtkaarten, fiets- en wandelkaarten, voor de registratie bij het subtropische zwembad Omniium in Goes enz.

De receptiemedewerkers ontvangen post, bestemd voor gasten en eigenaren. Deze wordt alfabetisch gesorteerd in daartoe voorziene postvakjes en dient door u zelf te worden afgehaald. U hebt de mogelijkheid om postpakketjes te laten afleveren bij de receptie echter is dit dan altijd voor risico van de eigenaar. Het is de medewerkers niet toegestaan om pakketten of post waarvoor getekend moet worden in ontvangst te nemen. In de receptie kunt u ook geld pinnen, dit uiteraard zolang er cash geld voorradig is.

Technische dienst en groenvoorziening

De technische dienst en groenvoorziening bestaat uit 2 tot 3 medewerkers. Zij zorgen ervoor dat alles in de bungalows en op het park naar behoren functioneert en er netjes verzorgd uitziet.

Restaurant Brasserie Stelleplas

Het restaurant Stelleplas staat buiten het park en is eigendom van Peter en Brenda van Sparrentak. U kunt bij hen terecht voor een hapje en een drankje, maar ook voor een voortreffelijk diner. De openingstijden en de menukaart staan vermeld op de website van het restaurant www.stelleplas.com. Vanaf het terras hebt u een prachtig zicht over de Stelleplas.

Zwembad Stelleplas

Het openluchtzwembad De Stelleplas is geopend tijdens de maanden mei, juni, juli en augustus. Openingstijden vindt u op het TV-infokanaal of op de website www.zwembadstelleplas.nl. Dit zwembad wordt gerund door Sportfondsen. Het buitenzwembad beschikt over 3 baden, een ondiep bad voor de allerkleinsten, een instructiebad, een glijbaan en een wedstrijd bad met een lage en een hoge duikplank. Naast het zwembad is een ruime zonneweide. Alle gasten van Hof van Zeeland hebben gratis en onbeperkt toegang, op vertoon van de Hof van Zeelandpas. Wanneer u een verhuurende eigenaar bent en u verblijft in uw woning, dan kunt u ook gratis gebruik maken van het zwembad. U dient hiervoor tijdens uw verblijf een speciale slagboompas bij de receptie op te halen. Uw eigenarenpas is hier namelijk niet geldig.

Subtropisch Zwembad Omnium in Goes

Het Subtropisch Zwembad biedt meer dan duizend vierkante meter zwemplezier. Het overdekt zwemparadijs is onderverdeeld in een recreatie bad, peuter- en kleuterbad, whirlpool, wedstrijd bad en twee baden met variabele diepte. De grootste attractie vormen de twee super glijbanen de "speed" en "tube" met spannende lichteffecten. De openingsuren vindt u op de website www.omnium.nl. Gasten van Hof van Zeeland kunnen hier het hele jaar gratis terecht, op vertoon van de Hof van Zeelandpas. Ook hiervoor geldt dat een verhuurende eigenaar, die verblijft in zijn/haar woning, gratis gebruik kan maken van dit zwembad. U dient hiervoor tijdens uw verblijf een speciale slagboompas bij de receptie op te halen. Uw eigenarenpas is hier namelijk niet geldig.

Andere voorzieningen

Trampolines

Kinderspeeltuinen

Buitenbowlingbaan (kegels en ballen af te halen bij de receptie, met waarborg van 25 euro)

Jeu-de-boulesbaan

Speelveld en recreatie-eiland

Animatieruimte

Fietsverhuur

AED

TV-infokanaal

Wifi in de woning

Vissen (gratis in het binnenwater en met vergunning voor de Stelleplas. Deze vergunning is te koop bij receptie)

Afvalcontainers (glas, papier, restafval)

Korting op toegangskaarten bij verschillende Zeeuwse attracties

Hof van Zeeland App

Huisdieren

Huisdieren zijn welkom op het park en toegelaten in alle types woningen, tenzij anders vermeld. U bent verplicht uw huisdier aangeliind te houden. Uitlaten is alleen toegestaan buiten het park. Bij de receptie en op enkele punten op het park zijn afvalzakjes te verkrijgen.

Animatieprogramma

Tijdens de vakantieperiodes zorgt het animatieteam van Hof van Zeeland voor activiteiten voor kinderen. Het programma en alle praktische informatie vindt u in het animatieboekje, te verkrijgen bij de receptie, en in de Hof van Zeeland App.

De omgeving van het park

Bij de receptie kunt u allerlei toeristische informatie over attracties en bezienswaardigheden in de regio verkrijgen. Hiervoor kunt u ook terecht op onze website en op het TV-infokanaal.



6. Woning

Kwaliteitseisen

Van elke eigenaar wordt verwacht dat hij bijdraagt aan goed onderhoud van zijn perceel en woning. De werkzaamheden worden in overleg door het beheer gedaan.

Er mag niet afgeweken worden van de kleuren van het buitenschilderwerk. Voor het schilderwerk is er een schilder fonds.

Elke tuin, ook van niet-verhurende bungalows, moet toegankelijk zijn voor onderhoudswerkzaamheden door de groenvoorziening.

Kwaliteitseisen verhuur

Met het oog op de hedendaagse verwachtingen van gasten en in nauw overleg met touroperators, worden de eisen waaraan een verhurende bungalow moet voldoen, steeds aangepast. Voldoet een bungalow niet aan deze eisen, dan komt deze niet in aanmerking voor verhuur.

- Een volledige inventaris dient aanwezig te zijn, in overeenstemming met de checklist in de woning. Indien iets ontbreekt, gelieve dit te melden bij de receptie zodat het ontbrekende zo snel mogelijk kan worden aangevuld.
- De woningen hebben een standaard inrichting (identieke inrichting en uitstraling is een must).
- Woningen in verhuur beschikken allemaal over dezelfde bedden, matrassen, dekbedden en hoofdkussens die aan hoge kwaliteitseisen voldoen. Indien iets vervangen of hersteld moet worden, mag en kan dit alleen gebeuren via de Technische Dienst. Het is niet toegestaan dat een eigenaar hier zelf andere bedden of matrassen plaatst.
- Defecte elektrische apparaten worden door de Technische Dienst gerepareerd of vervangen (bij vervanging volgt een factuur).
- Viermaal per jaar worden de ramen bij verhurende eigenaren langs de buitenkant gewassen door een extern bedrijf.
- Eénmaal per jaar gebeurt de grote schoonmaak. U kunt kiezen om dit zelf te doen, hiervoor bezorgen wij u een checklist. U kunt de grote schoonmaak ook tegen een vooraf vastgesteld bedrag door de schoonmaakdienst laten uitvoeren. Indien u de grote schoonmaak zelf doet, dan wordt deze gecontroleerd door één van onze medewerkers.
- In de woning mogen er geen aanpassingen aan het interieur plaatsvinden zonder overleg en toestemming van de parkmanager of het bestuur. Voor eventuele gewenste aanpassingen dient u toestemming te vragen bij het VVvE bestuur.

Radio en Televisie

Iedere woning (in verhuur) beschikt over een stereo Hifi en flatscreen met Chromecast. Een lijst met het zenderoverzicht van de televisie bevindt zich in elke woning. Telkens wanneer men de TV aanzet start deze automatisch op het infokanaal van Hof van Zeeland. Op dit kanaal vindt u enerzijds algemene informatie over het park, met leuke zomer- en winterbeelden en tips voor activiteiten in de omgeving.

Wifi

Wanneer u een eigen computer, tablet of smartphone heeft meegenomen, kan u vanuit elke vakantiebungalow gratis inloggen op het internet. Het wachtwoord kunt u terugvinden in de welkomstmap.

Gas, water, elektra

Alle woningen zijn voorzien van een centrale verwarming. Tweejaarlijks vindt er onderhoud van de CV-ketel plaats. Vanuit de receptie kan de verwarming van elke woning geregeld worden. Dit betekent dat een eigenaar of gast die aankomt in de winter, binnenkomt in een aangenaam verwarmde woning. U kunt, als eigenaar, ook zelf uw verwarming bij aankomst activeren, door te drukken op de +toets van de thermostaat. U stelt dan zelf de gewenste kamertemperatuur in. Wanneer er gedurende 2 uren geen beweging is in uw woning, dan zakt de verwarming naar 17°. Wanneer er gedurende 12 uren geen beweging is, dan daalt de temperatuur naar 12°. Deze temperatuur wordt tijdens de wintermaanden, in elke woning door de receptie aangehouden, om geen risico's te lopen voor bevriezing. Als eigenaar heeft u hier dan ook geen omzien naar.

Bij de receptie wordt de werking van de CV-installatie door het beheersysteem gecontroleerd en wordt er een signaal gegeven bij problemen.

Iedere woning is voorzien van een elektrische groepenkast.

Iedere groep heeft een zekering van 16 Ampère, 220 Volt. Dat betekent dat u per groep maximaal zo'n 3520 Watt aan vermogen kunt afnemen. (Volt x Ampère = maximaal vermogen in Watt).

De afrekeningen van water- gas- en elektriciteitsverbruik gebeuren 1x per jaar op het einde van het jaar. Het gas wordt centraal door het park geregeld. Voor elektriciteit is er een collectieve inkoop via de VvE. Men kan er ook voor kiezen om zelf een energieleverancier te benaderen en te contracteren.

Elke nieuwe eigenaar dient zich aan te melden bij Evides voor het waterverbruik. Vanaf oktober 2017 ontvangt u de drinkwaterfactuur rechtstreeks van Evides Waterbedrijf. Verder ontvangt elke eigenaar van de gemeente Borsele aanslagen voor de gemeentelijke belastingen (de verontreinigingsheffing wordt opgelegd door het waterschap op basis van het waterverbruik en verrekend met de parklasten).



7. Verhuur

U kunt als eigenaar zelf kiezen of u uw woning al dan niet verhuurt. Wanneer u uw woning net gekocht heeft en er zijn al voorkeursboekingen ingepland of als om andere redenen de boeking niet overgeboekt kan worden naar een andere woning, dan bent u, ook al wenst u niet te verhuren, gehouden om deze reserveringen door te laten gaan. Opzegging van verhuur kan slechts tegen het einde van het boekjaar met inachtneming van een opzeggingstermijn van 4 weken. Voor de eigenaren die hun bungalow in verhuur geven, wordt er gestreefd naar een zo hoog mogelijke bezetting om daarmee een zo hoog mogelijke opbrengst voor de eigenaren te realiseren. Het is –onder geen enkel beding- toegestaan om als eigenaar uw woning zelf te verhuren. Vanaf 1 januari 2021 wordt de verhuur gerealiseerd in eigen beheer en zijn er afspraken met diverse touroperators.

Door ondertekening van uw aankoopakte bent u, door kettingsbeding, gebonden aan de exclusiviteit van verhuur door de VVVE en van de door de VvVE gekozen touroperator(s) of verhuurorganisatie(s).

Bij de aankoop van uw woning hebt u de verhuurbemiddelingsovereenkomst ontvangen. Mocht dit niet zo zijn, dan kunt u deze opvragen bij het bestuur.

Eigen gebruik

Wanneer u als eigenaar in uw woning verblijft, dient u dit elke keer en uiterlijk bij aankomst te melden bij de receptie. Dit omwille van zowel het beheer van het park, als vanwege wettelijke redenen en duidelijkheid in geval van calamiteiten. Uw aanwezigheid wordt opgenomen in het nachtregister. Dit nachtregister wordt regelmatig gecontroleerd.

Bij eigen gebruik kunt u, net als alle gasten, lakens, keukendoeken en handdoeken huren, maar als eigenaar kunt u dit ook zelf meebrengen. U kunt uw woning in principe betrekken vanaf 15.00 uur tot de dag van uw vertrek om 10.00 uur. Zodoende kan de schoonmaakdienst nog langskomen alvorens een nieuwe gast zich meldt. Mocht u de wens hebben om eerder aan te komen of later te vertrekken dan dient u dit vooraf aan te vragen bij de receptiemedewerkers. U ontvangt dan een factuur van de schoonmaakkosten van uw verblijf. Als eigenaar kunt u er voor uw vertrek ook voor kiezen om uw woning zelf schoon te maken. Wanneer uw woning keurig wordt achtergelaten, hoeft u uiteraard ook geen schoonmaakkosten te betalen (het beheer brengt wel kosten in rekening wanneer de schoonmaakdienst nog aanvullende werkzaamheden moet verrichten).

Onder eigen gebruik wordt verstaan het gebruik van de woning door de eigenaar of door bloed- of aanverwanten tot in de derde graad van de individuele eigenaar van de betreffende woning. Het is niet toegestaan om uw bungalow onder te verhuren of gratis ter beschikking te stellen van derden.

Zie hierover verder de verhuurbemiddelingsovereenkomst en de statuten.

Prioriteitsmanagement

Hier is het uitgangspunt om de verhuurinkomsten zodanig te verdelen dat iedere deelnemende verhuurder aan het einde van het jaar evenredig heeft geprofiteerd van de verhuur. Het systeem werkt met een rangorde op basis van huurinkomsten; wie per woningtype, de minste huuropbrengsten heeft, komt bovenaan de lijst van beschikbare huurwoningen en krijgt dus de eerstvolgende reservering.

Door voorkeursboekingen, blokkeringen en eigen gebruik kunnen de verhuuropbrengsten per woning verschillen.

In vakantieperiodes telt het eigen gebruik mee in het prioriteitsmanagement. De vakantieperiodes kunt u jaarlijks terugvinden op de eigen omgeving op de website.

Afrekening

Verhuuropbrengsten onder aftrek van kosten worden binnen 30 dagen na afloop van ieder kwartaal aan u overgemaakt op het door u opgegeven rekeningnummer. De afrekening van de verhuuropbrengsten krijgt u op de website in de eigen omgeving te zien.

8. Onderhoud en veranderingen

Groenonderhoud

We streven naar een praktische en betaalbare tuinrichting die strookt met het Zeeuwse landschap. Niet-verhurende eigenaren kunnen er voor kiezen zelf hun tuinonderhoud te verzorgen, mits voorafgaand overleg met het bestuur. Eigen tuinonderhoud wordt jaarlijks gecontroleerd. Omwille van éénvormigheid en praktische redenen is het best voor het park dat het tuinonderhoud het liefst door het park geregeld wordt.

Getracht wordt het maaien van gras en snoeien van hagen, omwille van de lawaaihinder, na 9.00 uur te laten aanvangen. De breedte en de hoogte van de hagen dient uniform te zijn.

De groenvoorziening zorgt verder ook voor het onderhoud van uw parkeerplaats en (terras)tegels door deze 1x per jaar te behandelen tegen mos en groenaanslag.

Woningonderhoud

Uw bungalow is gebouwd als een vakantiehuis in de tweede helft van de jaren '90. Onderhoudswerkzaamheden aan woningen en park gebeuren in principe door de medewerkers van Hof van Zeeland. In speciale gevallen wordt een beroep gedaan op een extern bedrijf

Het staat eigenaren vrij om externe leveranciers, waar Hof van Zeeland geen afspraken mee heeft, werkzaamheden te laten verrichten

Echter, het plannen van werkzaamheden gebeurt graag altijd in overleg met de Receptie/Parkmanager. In dat geval is de eigenaar zelf verantwoordelijk voor begeleiding van de werkzaamheden, nazorg en garantie etc. De medewerkers van het beheer kunnen hier later geen service meer op verlenen.

Op basis van de ervaringen van laatste jaren willen wij u adviseren om voor leveranciers te kiezen waar Hof van Zeeland nauwe samenwerking mee heeft. Zij zijn namelijk bekend met de organisatie en hebben meer achtergrondinformatie waar u als eigenaar alleen maar van kunt profiteren. Zij leveren namelijk constante kwaliteit, verlenen goede service, stemmen de werkzaamheden goed af met de medewerkers van Hof van Zeeland, denken mee met de organisatie en zijn gastvriendelijk. Externe reparaties en garanties worden dan vanuit het park georganiseerd, zonder dat u dat zelf hoeft te regelen.

Voor alle schilderwerk, binnen en buiten, kunt u er voor kiezen dit zelf uit te voeren of in te tekenen op het Schilderplan. Behalve het buitenschilderwerk omvat dit ook, desgewenst, de vervanging van de rabatdelen door kunststofdelen. Voor meer informatie, aanmelding en tarieven kunt u terecht bij de receptie.

Voor het verven van de houten delen aan de buitenkant van uw woning dient u gebruik te maken van de hiervoor geldende kleurstellingen. U kunt deze opvragen via de receptie.

Alle verhurende woningen beschikken over dezelfde elektrische apparatuur. Bij een defect kan de Technische Dienst meteen herstellen of het toestel vervangen.

Keyplan

Indien u in uw bungalow of op het park zaken constateert die (technisch) niet in orde zijn, dan kunt u dit, bij voorkeur melden via mail of de Hof van Zeeland app of melden bij de receptie. Om ervoor te zorgen dat het probleem wordt opgelost plaatsen de medewerkers van de receptie de opdracht in ons beheerssysteem: Keyplan. Zodra de taak is aangemaakt wordt deze toegekend aan een van de medewerkers zodat hij deze taak kan uitvoeren.

Veranderingen

Voor veranderingen aan de buitenkant van uw woning en eigen terrein dient u tijdig een schriftelijke aanvraag in te dienen bij het bestuur. Uw aanvraag moet gedetailleerd vermelden wat, hoe en met welke materialen de aanpassingen gewenst zijn. Verder de exacte afmetingen en indien mogelijk, een bouwtekening. Bij de beslissing van het bestuur spelen normen als kwaliteit, veiligheid, duurzaamheid, esthetische en praktische aspecten enz. Het kan gebeuren dat, indien u toestemming hebt van het bestuur voor een externe verandering, u nog een aanvraag moet indienen bij de gemeente Borsele.

Bij de Technische Dienst is een lange ladder aanwezig waarvan een eigenaar gebruik kan maken. Gelieve uw aanvraag enkele dagen vooraf neer te leggen bij de receptie, zodat bij het beheer gekeken kan worden of het nodige beschikbaar is. Wanneer de Technische Dienst tijdig op de hoogte is, kan afgesproken worden dat de ladder bij u wordt bezorgd. Afhankelijk van de werkzaamheden van de Technische Dienst kan de ladder, mits afspraak, opgehaald worden, altijd tijdens de werkuren.



9. Parkbijdragen

Jaarlijks worden tijdens de najaars-ALV de begrotingen voorgesteld en goedgekeurd. Hiertoe behoren ook de parkbijdragen die alle eigenaren moeten betalen.

De parkbijdragen worden in 2 termijnen betaald, de data voor de betalingen staan op de factuur vermeld.

De parkbijdragen omvatten

- De bijdrage voor het mandelig eigendom
- Abonnementen op radio en Tv
- Aansprakelijkheidsverzekeringen
- Kosten bestuur
- Groenvoorziening
- Bijdrage MJOP (Meerjarig onderhoudsplan)
- Administratie eigenaren
- Secretariaat/vereniging
- Advies- en juridische kosten
- Huisvuilafvoer
- Tuinonderhoud
- Onderhoud CV-installatie
- Evt. afbetaling CV-installatie
- Evt. deelname schilderplan en/of kunststofpanelen
- Evt. premie verzekering woning (collectief)

Voor de verhurende eigenaren komt daar nog bij

- Administratie beheer
- Seizoenkaart zwembad Stelleplas
- Bijdrage Omnium Goes
- Evt. jaarlijkse schoonmaak

Bij wanbetaling zal, na aanmaning, de inning worden uitbesteed aan een incassobureau. Alle hiervoor gemaakte kosten komen ten laste van de schuldenaar.

10. Diversen

Vakantiepark Hof van Zeeland is lid van Hiswa/Recron.

Beoordelingscijfers voor Hof van Zeeland op Zoover is gemiddeld een 8.

Verzekering

De meeste woningen zijn via de VvE collectief aangesloten bij een uitgebreide opstalverzekering. De verkopende eigenaar of het bestuur kan u informeren of de woning in de collectieve verzekering is opgenomen. Wanneer hierover onduidelijkheid ontstaat kunt u contact opnemen met het bestuur.

De premie per bungalow varieert volgens het type woning. De inboedel is voor een basisbedrag verzekerd. Dit bedrag kunt op eigen initiatief laten verhogen, indien u dit wenselijk acht. Gelieve dit schriftelijk te melden bij het bestuur. Uiteraard wordt de premie aangepast aan het verzekerde bedrag.

Bij schade aan de woning zorgt de parkmanager voor melding bij de verzekering en voor de te ondernemen stappen om de schade te herstellen.

De collectieve verzekeringsmaatschappij is Interpolis. Bij deze maatschappij vallen onder de groepspolis nog de volgende verzekeringen:

- Bestuursaansprakelijkheid VvE en VVvE
- Aansprakelijkheid Beheer BV
- Aansprakelijkheid Verhuur Zeeland BV
- Aansprakelijkheid Stichting
- Aansprakelijkheid Gebouwen

Woning infomap

Alle verhuurende woningen beschikken over een individuele woning infomap. Deze bevat vooral praktische en technische informatie over de werking van de elektrische apparatuur. Indien deze map ontbreekt in uw bungalow, dan kunt u dit doorgeven aan de receptie.

Ook op de App Hof van Zeeland vindt u allerlei informatie.

Hof van Zeelandpas

Speciaal voor onze leden-eigenaren en voor onze gasten hebben wij de Hof van Zeelandpas. Met deze pas kunnen leden en gasten kortingen krijgen bij allerlei Zeeuwse bedrijven uit de regio. U kunt hierover alles lezen in de woning infomap, op onze website, op het TV-infokanaal en op de Hof van Zeeland App. De Hof van Zeelandpas is tevens uw slagboompas, nodig om het park in en uit te rijden. Indien u nog niet over deze pas beschikt, kunt u hem ophalen bij de receptie.



Website

Vakantiepark Hof van Zeeland beschikt over een eigen website www.hofvanzeeland.nl. De website is speciaal gemaakt voor Hof van Zeeland met als doel de gasten zo goed mogelijk te informeren en de mogelijkheid te bieden om rechtstreeks een bungalow te boeken. De website wordt regelmatig geüpdatet, het is dus belangrijk dat u regelmatig eens kijkt. Copyright van foto's, grafieken en teksten berusten bij de VvE.

Op de website is een afzonderlijk voor eigenaren met een eigen omgeving.

Aanvullende informatie kunt u vinden in

- de statuten
- het huishoudelijk reglement
- de notulen van de Algemene Ledenvergaderingen
- de nieuwsbrieven
- het parkboekje
- de Hof van Zeeland App
- de website
- het TV-infokanaal

Hof van Zeeland app

Sinds juli 2017 heeft Hof van Zeeland zijn eigen APP. Wij kunnen op deze manier snel en professioneel met onze gasten communiceren en hen van actuele informatie voorzien.

De app heeft verschillende mogelijkheden, zoals:

- Broodjes bestellen
- Openingstijden bekijken van de receptie en de zwembaden
- Faciliteitenoverzicht, bungalowinformatie, overzicht van de Hof van Zeelandpas activiteiten
- Interactieve plattegrond
- Meldingen direct via de App doorgeven
- Animatieprogramma bekijken en eventueel inschrijven voor activiteiten

De Hof van Zeeland App is gratis te downloaden via de Appstore en de Google Playstore.

Mocht u na het downloaden van de App eventuele suggesties hebben dan horen we dit uiteraard graag zodat wij kunnen bekijken of we dit kunnen aanpassen.

Hof van Zeeland inspiratiescherm

In de receptie hebben wij ons eigen Inspiratiescherm (touchscreen). Dit biedt u informatie over de omgeving. De toevoeging van onder meer toeristische tips en evenementen op basis van de actuele weersvoorspelling, de locatie van uw bedrijf en de actuele datum maakt van het Inspiratiescherm een zeer servicegericht en tijdbesparend onderdeel van Hof van Zeeland.

Op het inspiratiescherm vindt u onder andere:

- 1) weersvoorspelling voor de komende vijf dagen
- 2) eropuit-tips op basis van het weer, locatie en datum
- 3) VVV-informatie over evenementen, routes, bezienswaardigheden, dagjes uit, attracties, restaurants, accommodaties en praktische adressen, zoals huisartsen
- 4) Mogelijkheid tot het plaatsen van een zoekopdracht op basis van bijvoorbeeld plaats, interesse, leeftijd of beschikbaarheid

Separate bijlage:

Organigram (Het organigram wordt apart verstrekt)

Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend.

2023.