

Reglement m.b.t. onderhoud achterpaden en padenfonds**1. Juridische positie van de paden**

Tussen de achtertuinten van de huizen in onze wijk en ook langs enkele hoekhuizen lopen paden, die bedoeld zijn om vanuit de achtertuinten c.q. zijtuinen naar de openbare weg te kunnen gaan. Deze paden zijn destijds, bij de bouw van de wijk, gevormd door van elk bouwkwavel een stukje grond af te halen en die stukken te bestemmen als buurweg in de zin van artikel 719 van het Burgerlijk Wetboek.

Juridisch gezien betekent dit het volgende:

Van het stuk grond waarvan u eigenaar bent moet u, op grond van uw koopakte, een deel afstaan teneinde uw buren de gelegenheid te geven om van hun tuin naar de openbare weg te komen. Dat wil zeggen dat van het pad dat langs uw tuin loopt de helft in feite nog steeds uw eigendom is, maar dat u daarover niet zelf mag beschikken; het is bestemd voor gemeenschappelijk gebruik op grond van het zgn. recht op overpad.

2. Wat mag er op de paden?

De buurwegen zijn in principe voetpaden! Echter, het is echter ook toegestaan om een fiets, motorfiets, kinderwagen of kruiwagen en soortgelijke kleine voertuigen aan de hand over deze buurwegen mee te voeren.

Niet toegestaan is het echter dergelijke voertuigen of van andere objecten in het pad te laten staan. Evenmin mag u andere objecten in de buurwegen plaatsen. Ook is het verboden de loop van het pad te wijzigen.

3. Blokindeling

De wijk was oorspronkelijk verdeeld in blokken, conform de nummering van de oorspronkelijke bouwkwavels¹. De verantwoordelijkheid voor het onderhoud en de reparatie van de paden was ook verdeeld over deze blokken en diende te geschieden in gezamenlijk overleg tussen de bewoners van het betreffende blok. In 2025 is besloten door de Algemene Ledenvergadering de blokindeling los te laten en de verantwoordelijkheid voor onderhoud en reparatie te zien als een wijkbrede verantwoordelijkheid. De kosten van onderhoud worden voortaan gelijkelijk verdeeld over alle (onderhoudsplichtige) huiseigenaren.

4. Onderhoud en reparatie van de achterpaden

De bewoners zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de achterpaden conform de bepalingen in het koopcontract. De vereniging heeft op verzoek van de leden de planning en uitvoering van het onderhoud op zich genomen.

In 2015 en 2019 is de asfaltbedekking van de achterpaden vervangen door een bedekking met tegels. Hierdoor is er geen noodzaak meer tot het plegen van groot onderhoud, maar wordt er jaarlijks door het Bestuur een schouw uitgevoerd om te bepalen of en zo ja waar klein onderhoud (recht leggen of ophogen van tegels of sluitbanden, aanvullen van zand) nodig wordt geacht.

Van de bewoners wordt verwacht dat zij zelf de paden vrijhouden van begroeiing (bijv. gras tussen de tegels of overhangend struikgewas). Daarnaast wordt een dringend beroep gedaan op alle huiseigenaren in de wijk om hun tuin langs het pad goed op hoogte te

¹ In iedere koopakte staat vermeld van welk kavel u eigenaar bent en tot welk blok dit kavel behoort.

houden. Verreweg het beste is het plaatsen van kantplanken (van beton of van hout) op de scheiding tussen hun tuin en het pad. Het pad kan tussen die kantplanken worden gelegd, waardoor de duurzaamheid van de bestrating in het pad aanmerkelijk verhoogd wordt.

5. Padenfonds

Door de vereniging is een fonds gevormd voor het padenonderhoud. Doel daarvan is te vermijden dat de huiseigenaren op het moment waarop onderhoud moet worden gepleegd opeens met vrij hoge kosten worden geconfronteerd. Het padenfonds is dan ook in feite een spaarregeling. Ieder jaar storten de huiseigenaren een bepaald bedrag in het fonds en uit de aldus verkregen gelden wordt vervolgens het padenonderhoud betaald. Deelname aan het fonds is niet verplicht, bijdragen aan de kosten van het onderhoud wel (uitgezonderd niet-onderhoudspflichtige huiseigenaren).

Jaarlijkse bijdrage

Jaarlijks wordt in de Algemene ledenvergadering (ALV) van de vereniging het bedrag voor de jaarlijkse bijdrage per huiseigenaar vastgesteld. Dit bedrag is afgeleid van de totaal wenselijk geachte omvang van het padenfonds op basis van een inschatting van de toekomstige kosten van onderhoud. De bijdrage per huiseigenaar wordt al volgt bepaald:

$$\frac{(\text{Totaal wenselijke omvang van het padenfonds} \text{ -/- huidige omvang van het padenfonds})}{\text{Aantal onderhoudspflichtige huiseigenaren}}$$

Indien de uitkomst van deze formule leidt tot een onwenselijk hoge jaarbijdrage dan kan de bijdrage verdeeld worden over een aantal jaren.

De padenfondsbijdrage wordt gelijktijdig met de contributie geïnd. De gelden die aldus worden ontvangen, worden door de penningmeester van de vereniging geadministreerd, per huiseigenaar.

Bestemming padenfondsgelden

De gelden uit het padenfonds zijn uitsluitend bestemd voor onderhoud en reparatie aan de paden. Daaronder vallen niet reparaties die noodzakelijk zijn als gevolg van werkzaamheden aan leidingen van nutsbedrijven. Deze komen voor rekening van de huiseigenaar ten behoeve waarvan de werkzaamheden zijn verricht.

Terugvordering of overdracht padenfondsbijsdrage

Bij verkoop van een woning zijn er een aantal mogelijkheden:

- De in het padenfonds gestorte bijdragen worden terug gevorderd door de verkopende huiseigenaar. Hiertoe dient de verkopende huiseigenaar een schriftelijk verzoek in te dienen bij de penningmeester. In dat geval zal de nieuwe bewoner het spaarbedrag opnieuw moeten aanzuiveren.
- De verkopende huiseigenaar kan het tegoed in het padenfonds echter ook overdragen aan de nieuwe huiseigenaar. Deze transactie dient dan betrokken te worden bij de overdracht bij de notaris.
- Wanneer het Bestuur geen bericht heeft ontvangen van de verkopende huiseigenaar, wordt ervan uitgegaan dat het tegoed overgaat naar de nieuwe huiseigenaar.

6. Procedure bij padenonderhoud

De achterpaden worden jaarlijks door het Bestuur nagelopen op benodigd klein onderhoud, (rechtleggen of ophogen van tegels of sluitbanden, aanvullen van zand). Op basis van deze schouw wordt een voorstel gedaan aan de Algemene Ledenvergadering voor de uitvoer van onderhoud. Het voorstel bevat de locaties waar onderhoud nodig is, de werkwijze en een inschatting van de hiermee verband houdende kosten, rekening houdend met een redelijke marge voor eventueel meerwerk, zowel in totaal als per kavel. Hieraan zal een offerte van een aannemer ten grondslag liggen. Basisvoorwaarde voor het inbrengen van een voorstel is dat het padenfonds voldoende middelen bevat voor de financiering van het voorgestelde onderhoud.

Over dit voorstel voor padenonderhoud wordt op de ALV gestemd bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige stemgerechtigden. Bij instemming is het bestuur gemachtigd om de werkzaamheden uit te laten voeren.

In geval van calamiteiten is het bestuur gemachtigd om reparaties *direct*, en zonder raadpleging van de leden, uit te laten voeren. Hierover zal het bestuur zich achteraf tijdens de ALV verantwoorden. Bij de bepaling van de gewenste hoogte van het padenfonds zal rekening gehouden worden met de hiervoor benodigde financiële ruimte.

Verrekening kosten indien er niet wordt deelgenomen aan het padenfonds

Huiseigenaren die niet aan het padenfonds deelnemen, krijgen vooraf een opgave van de geraamde kosten van het onderhoud per huiseigenaar. Indien een dergelijke huiseigenaar weigert het aandeel voor zijn woning in de onderhoudskosten te voldoen, wordt de betreffende huiseigenaar bij aangetekende brief door het bestuur in gebreke gesteld. Vanaf dat moment tot aan het tijdstip waarop de schuld wordt voldaan heeft de betrokkene niet langer het recht om van de buurwegen gebruik maken. Uiteraard staat het de huiseigenaren in de wijk vrij om daarnaast tot civiele invorderingsacties over te gaan.

Niet -onderhoudsplichtige woningen

Van de verplichting van in de kosten van onderhoud en reparatie bij te dragen zijn in de wijk een aantal woningen uitgesloten. Dit houdt verband met de ligging van deze kavels ten opzichte van de openbare weg. Deze niet-onderhoudsplichtige huiseigenaren mogen wel meebeslissen over de noodzaak tot onderhoud of reparatie, maar hoeven dus niet bij te dragen in de kosten daarvan. Die kosten worden gelijkelijk verdeeld over de wel-onderhoudsplichtige bewoners.