

Voorstel wijzigingen in het reglement van splitsing van een gemengd complex van Stadgenoot

PREAMBULE

In overweging nemende dat:

- Stadgenoot thans eigenaar is van het gebouw, bestaande uit @@ woningen, welke woningen door gerechtigde uitsluitend werden bestemd om te worden verhuurd aan natuurlijke personen voor eigen gebruik;
- nadat de onderhavige splitsing tot stand is gebracht, Stadgenoot (een deel van) de (woon)appartementen afzonderlijk zal verkopen aan hoofdzakelijk eigenaar-bewoners;
- de verkoop van de (woon)appartementen door Stadgenoot aan eigenaar-bewoners zal tot gevolg zal hebben dat er een zogenaamd “gemengd complex”, zal ontstaan: zowel huurders als eigenaar-bewoners zullen de (woon)appartementen bewonen;
- de Overkoepelende Huurderscommissie Nieuwmarkt, op grond van het bepaalde in artikel 3 van de Wet op het overleg huurders verhuurders, van haar bevoegdheid gebruik heeft gemaakt om met verhuurder te overleggen en te adviseren over de inhoud van het reglement van splitsing, waarbij in het bijzonder de mogelijkheid van medezeggenschap van huurders binnen de vereniging van eigenaren is meegenomen;
- de uitkomsten van dit overleg en het advies uiteindelijk heeft geleid tot vaststelling van na te melden reglement:

Een appartementseigenaar is slechts tot ondersplitsing van een appartementsrecht bevoegd na verkregen toestemming van de vergadering.

Artikel 1 lid g wordt vervangen door:

- g.1 “gebruiker”: degene die als huurder, als bedoeld in Titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, of anderszins, anders dan krachtens een beperkt recht, het gebruik van het privé gedeelte heeft als bedoeld in artikel 5:120 van het Burgerlijk Wetboek.
- g.2 “huidige huurder”: een huurder die ten tijde van de splitsing in appartementsrechten een appartement huurt van Stadgenoot.
- g.3 “nieuwe huurder”: een huurder die na de splitsing in appartementsrechten een appartement huurt van een eigenaar.

[**Toelichting:** De notaris van Stadgenoot heeft in de definities van artikel 1 de vele verwijzingen naar het Burgerlijk Wetboek zoveel mogelijk verwijderd. De reden daarvan is onduidelijk. Voorgesteld wordt om de oorspronkelijke teksten en verwijzingen naar de wetsartikelen, zoals opgenomen in het Modelreglement, weer op te nemen.]

Artikel 11 lid 1 wordt vervangen door:

1. Voor de aanvang van elk boekjaar legt het bestuur aan de vergadering over een begroting voor dat boekjaar, in welke begroting de volgende posten duidelijk moeten zijn onderscheiden:
 - a. de schulden en kosten als bedoeld in artikel 9 eerste lid;
 - b. de aan het desbetreffende boekjaar toe te rekenen bedragen uit hoofde van het onderhoudsplan als bedoeld in artikel 10 tweede en derde lid;
 - c. toevoegingen aan het reservefonds; en
 - d. de baten bedoeld in artikel 9 tweede lid.
 - e. ten behoeve van gebruikers: de kosten die de hoogte van de servicekosten als bedoeld in artikel 7:259 van het Burgerlijk Wetboek bepalen, zullen op de begroting gekenmerkt

worden.

2. De begroting wordt vastgesteld door de vergadering. Bij het vaststellen van de begroting bepaalt de vergadering tevens het bedrag dat bij wijze van voorschotbijdragen door de eigenaars verschuldigd is, alsmede het aandeel van iedere eigenaar daarin, vastgesteld met inachtneming van de verhouding als is bepaald in artikel 8 tweede lid.

Ten behoeve van gebruikers zal er door het bestuur een advies worden uitgebracht aan de eigenaar die zijn of haar appartement verhuurt met betrekking tot het bedrag dat bij wijze van voorschotbedrag aan gebruikers in rekening moet worden gebracht.

Artikel 17, lid 1, sub d:

Overwogen kan worden om het (standaard)hang- en sluitwerk van de individuele woningen privé te maken en niet gemeenschappelijk (onder de hoede dus van de VvE). Bij gebreken van het hang- en sluitwerk kunnen huurders zich rechtstreeks blijven wenden tot Stadgenoot (zie informatiebulletin “Wat zit er in mijn Serviceabonnement”) . Ditzelfde geldt voor eigenaars: zij zullen zelf voor hun eigen hang- en sluitwerk moeten zorgen.

Aan artikel 25 lid 1 wordt toegevoegd:

De bestemming van:

- de appartementsrechten met de indices @@ tot en met @@: woningen is: voor particulier woongebruik door de eigenaar/gebruiker, al dan niet met zijn gezin, met inachtneming van alle relevante publiekrechtelijke- en privaatrechtelijke bepalingen terzake;
- voor de appartementsrechten met de indices @@ tot en met @@: parkeerplaatsen, met inachtneming van alle relevante publiekrechtelijke- en privaatrechtelijke bepalingen terzake.
- enzovoorts.

Het is toegestaan, mits met inachtneming van de publiekrechtelijke regels terzake, mede kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik in de prive gedeelten van de appartementsrechten met de indices @@ [woningen] te hebben.

Artikel 35 lid 1, laatste zin wordt vervangen door:

Het vorenstaande geldt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5: 120 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek, niet voor de huidige huurders, tenzij zij (vrijwillig) daarmee instemmen

[**Toelichting:** Stadgenoot geeft in haar model aan dat zij niet verplicht is om een verklaring te overleggen (in elk geval niet voor haar huidige huurders). Stadgenoot heeft een dergelijke verklaring in haar huurcontract opgenomen en stelt het bestuur enkel hiervan in kennis. Met het oog op het gemengde karakter van het complex en de betrokkenheid van de VvE is het onwenselijk om voor Stadgenoot een uitzondering te maken: het bestuur van de VvE zal moeten kunnen weten welke personen in haar complex wonen (bijhouden van ledenregister) en of zij verklaard hebben dat zij de vastgestelde regels zullen naleven. Een afzonderlijke (korte) verklaring zal daarvoor voldoende zijn. Om die reden is de laatste zin van artikel 35 lid 1 gewijzigd, zoals hiervoor vermeld is.]

Artikel 37a

1. *Indien een eigenaar zijn privé gedeelte met inbegrip van de gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken en rechten aan en ander wenst verhuren of op een andere wijze in gebruik wenst te geven, zal die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen voor zich en eventuele huisgenoten, na voorafgaande schriftelijke toestemming van het bestuur.*
2. Het verzoek om toestemming wordt door de eigenaar (waaronder begrepen de koper of andere gerechtigde tot levering van het appartementsrecht) schriftelijk aan het bestuur gedaan onder

het verschaffen van de namen van de *gebruiker* en eventuele huisgenoten voor wie de toestemming tot de bewoning mede wordt gevraagd en onder vermelding van alle verlangde gegevens die dienstig kunnen zijn voor de beslissing op het verzoek.

3. Het bestuur is verplicht om binnen veertien dagen na ontvangst van het verzoek de verzoeker in de gelegenheid te stellen dit mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman. Het bestuur moet daarna binnen acht dagen op het verzoek beslissen. Het brengt de gemotiveerde beslissing onverwijld schriftelijk ter kennis van de verzoeker.
4. Weigering van de *gebruiker* of van de huisgenoten die hij heeft opgegeven, mag slechts plaatsvinden indien naar billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de betrokkenen in hun midden opnemen.
5. Bij de toepassing van de in het vierde lid aangegeven norm kan het bestuur van de verzoeker verlangen een verklaring van goed gedrag van de gebruiker te overleggen. De kosten van deze verklaring komen voor rekening van de verzoeker casu quo gebruiker.
6. De verzoeker kan binnen veertien dagen na het verzenden van de beslissing daartegen in beroep komen bij de vergadering. Artikel 45 vierde lid is van overeenkomstige toepassing.
7. De vergadering stelt de verzoeker in de gelegenheid het beroep mondeling toe te lichten, waarbij hij zich kan doen bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.
8. De vergadering geeft binnen veertien dagen daarna haar gemotiveerde beslissing en brengt deze onverwijld schriftelijk ter kennis van de betrokkenen.
9. *In het huishoudelijke reglement kunnen met betrekking tot het vorenstaande in dit artikel nog nadere regels worden vastgesteld.*
10. *Het vorenstaande geldt voor alle eigenaars, doch niet voor de huidige huurders van Stadgenoot. Evenwel is Stadgenoot wel verplicht om het bestuur schriftelijk te informeren over een nieuwe gebruiker, onder opgaaf van de namen van de gebruiker en diens contactgegevens alsmede de ondertekende verklaring als bedoeld in artikel 35 naar het bestuur toe te zenden.*

[**Toelichting:** nieuwe huurders die van een eigenaar-bewoner huren, moeten het huishoudelijk reglement ondertekenen dan wel (als een gesplitst appartement langer dan 1 jaar leeg staat en volgens het convenant weer in de reguliere verhuur gebracht moet worden) ondertekenen zij het nieuwe huurcontract van Stadgenoot; de woonregels van beide kunnen op elkaar afgestemd worden om eenduidige woonregels voor beide groepen bewoners te krijgen.]

Artikel 45

De leden 3 tot en 5 en lid 8 worden vervangen door:

3. Vergaderingen worden voorts gehouden zo dikwijls het bestuur, de raad van commissarissen of de voorzitter zulks nodig acht, alsmede indien een aantal eigenaars dat tenminste tien procent van het aantal stemmen kan uitbrengen zulks schriftelijk verzoekt aan het bestuur. Ook gebruikers kunnen, al dan niet tezamen met eigenaars, het bestuur schriftelijk om een vergadering verzoeken alsof zij zelf eigenaars zijn van de appartementsrechten. Aldus worden de stemmen die aan de betreffende appartementsrechten van de gebruikers zijn verbonden, meegeteld voor het vaststellen van het hiervoor genoemde quorum van tien procent van het totaal aantal stemmen.
4. Indien een door eigenaars *of gebruikers* verlangde vergadering niet door het bestuur wordt bijeengeroepen op een zodanige termijn, dat de verlangde vergadering binnen drie weken na ontvangst van het verzoek wordt gehouden, zijn de verzoekers bevoegd zelf een vergadering bijeen te roepen met inachtneming van dit reglement.
5. De vergadering benoemt al dan niet uit de eigenaars *of gebruikers* de voorzitter. Voor de eerste maal kan de benoeming van de voorzitter bij de akte geschieden. Tenzij bij de benoeming anders is bepaald wordt de voorzitter voor onbepaalde tijd benoemd. Hij kan te allen tijde door

de vergadering worden ontslagen.

(...)

8. De oproeping ter vergadering vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen – de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend – en wordt verzonden naar de werkelijke of, in overeenstemming met artikel 1:15 van het Burgerlijk Wetboek, de gekozen woonplaats van de eigenaars *en gebruikers*; zij bevat de opgave van de onderwerpen van de agenda met bijbehorende stukken alsmede de plaats en het tijdstip van de vergadering. Elke eigenaar *en elke gebruiker* is tot uiterlijk zeven dagen voor de vergadering en mits bij schriftelijke kennisgeving aan het bestuur – dan wel per fax of e-mail – bevoegd onderwerpen op de agenda te laten plaatsen. Het bestuur is alsdan verplicht onverwijld de overige eigenaars *en gebruikers* hiervan in kennis te stellen. *Voor gebruikers geldt dat zij uitsluitend onderwerpen op de agenda kunnen laten plaatsen waarover zij het woord mogen voeren, zoals hierna is vermeld in artikel 49 lid 2.*

Het bestuur is verplicht om in de agenda aan te geven over welke besluiten, krachtens dit reglement, de gebruikers spreekrecht hebben en een gemandateerd stemrecht, als bedoeld in artikel 49 lid 3, hebben.

Het is Stadgenoot of een andere eigenaar ook toegestaan de gebruiker een groter mandaat te geven, alleen hoeft het bestuur dat dan niet te melden. Elke eigenaar mag een willekeurige persoon en dus ook gebruiker machtigen om namens hem/haar te spreken c.q. te stemmen.

Artikel 46

De leden 2 en 3 worden vervangen door:

2. Het bestuur zendt per post, per fax of per e-mail aan iedere eigenaar *en gebruiker* binnen vier weken na de vergadering de notulen of het ontwerp daarvan toe.
3. Iedere eigenaar *en gebruiker* is gerechtigd tot inzage van de notulen.

Artikel 49 wordt vervangen door:

1. Iedere eigenaar is bevoegd, hetzij in persoon, hetzij bij een schriftelijk gevolmachtigde die al dan niet lid van de vereniging is, de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en het stemrecht uit te oefenen, wat dit laatste betreft met inachtneming van het bepaalde in artikel 47 derde lid en artikel 48 eerste lid. Een bestuurder kan niet als gevolmachtigde optreden.

Iedere eigenaar en gevolmachtigde is bevoegd zich te doen vergezellen van een jurist of een accountant die ter vergadering het woord mag voeren.

2. *In afwijking van lid 1 van dit artikel mogen óók gebruikers de vergadering bijwonen. Voorts mogen gebruikers het woord voeren over onderwerpen die betrekking hebben op de leefbaarheid(sregels) van het gebouw en over besluiten die genomen worden en van invloed kunnen zijn op de hoogte van de servicekosten als bedoeld in artikel 7:259 van het Burgerlijk Wetboek, zoals de hoogte van de schoonmaak- en elektriciteitskosten van de gemeenschappelijke ruimten, de huismeester, enzovoorts. In het bijzonder kunnen gebruikers het woord voeren over onderwerpen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden vastgelegd, waaronder:*

- a. *het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;*
- b. *het gebruik en het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten, de gemeenschappelijke zaken en privé gedeelten;*
- c. *de orde van de vergadering;*
- d. *de instructie aan het bestuur;*
- e. *de werkwijze, de taak en de bevoegdheid van de commissies;*
- f. *het behandelen van klachten;*

- g. *regels ter voorkoming van onredelijke hinder.*
3. *De afzonderlijke gebruikers zijn gerechtigd om van de eigenaar casu quo de gerechtigde te verlangen dat zij op de vergadering, door middel van een door de eigenaar aan de gebruiker verleende volmacht, het aan het appartement van de gebruiker verbonden stemrecht mogen uitoefenen over de leefbaarheid(sregels) van het gebouw, de besluiten die genomen worden en van invloed kunnen zijn op de hoogte van de servicekosten als bedoeld in artikel 7:259 van het Burgerlijk Wetboek én over de onderwerpen welke hiervoor in lid 2 onder b. tot en met g. zijn genoemd. Over andere onderwerpen dan hiervoor genoemd blijft de eigenaar bevoegd en gerechtigd diens stem uit te brengen op de vergadering.*
 4. *Eigenaars zijn overigens op grond van artikel 60 van Boek 3 Burgerlijk Wetboek te allen tijde bevoegd om aan gebruikers (of andere personen) volledig stemrecht te geven, ook over onderwerpen die niet in lid 3 genoemd zijn.*

Artikel 53

Na de eerste zin wordt het volgende toegevoegd:

Door de vergadering mag ook een derde of een gebruiker tot bestuurslid worden benoemd.

Artikel 58 wordt vervangen door:

1. *De vergadering is bevoegd commissies in te stellen, onder vaststelling van hun taakomschrijving. In deze commissies kunnen óók gebruikers zitting nemen. Gebruikers mogen ook zitting nemen in commissies die gaan over de uitvoering van het groot onderhoud alsmede het meerjarenonderhoudsplan van het gebouw.*
2. *De vergadering benoemt in ieder geval jaarlijks een kascommissie, bestaande uit tenminste twee leden, waarbij het streven is om één lid vanuit de eigenaars te benoemen en één lid vanuit de gebruikers. Het lidmaatschap van de commissie is niet verenigbaar met de functie van bestuurder en die van voorzitter van de vergadering. De leden van de kascommissie onderzoeken de jaarrekening en brengen aan de vergadering verslag van hun bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, en haar de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging ter beschikking te stellen.*
3. *In afwijking van lid 2 van dit artikel is het bestuur voorts verplicht om op verzoek van een eigenaar inzage te verstrekken van alle op de administratie van het gebouw en beheer betrekking hebbende boeken en andere bescheiden. Gebruikers kunnen van het bestuur uitsluitend inzage verlangen van voormelde boeken en bescheiden voor zover deze ten grondslag liggen aan het in artikel 7: 259 lid 2 bedoelde overzicht (jaarlijkse servicekostenoverzicht van verhuurder) en het op grond van artikel 10 vastgestelde meerjarenonderhoudsplan.*