

VvE Gouden Leeuw
p/a Twinss VvE beheer
t.a.v. de heer B. Reedijk

Appartementsrecht
Bouwrecht
Huurrecht
Vastgoedrecht
Verenigingsrecht

Uitsluitend per e-mail: Bono@twinss.eu

Arnhem 9 augustus 2016
Inzake MM / VvE Gouden leeuw/ Bewonersraad / 20150573-4
E-mail m.meijerink@rijssenbeek.nl
Uw ref

Geachte heer Reedijk, beste Bono,

Onder verwijzing naar jouw e-mail d.d. 15 juni 2016 waarin jij namens de VvE Gouden Leeuw 105 tot en met 1040 te Amsterdam (hierna: “*de VvE*”) om advies vraagt, bericht ik jou als volgt.

Om de vragen van de VvE te kunnen beantwoorden heb ik de splitsingsakte d.d. 16 december 1974 (hierna: “*AvS*”) van de VvE bestudeerd. Bij bestudering van de AvS heb ik vastgesteld dat het reglement van splitsing (hierna: “*RvS*”) integraal is opgenomen in de AvS.

Allereerst vraagt de VvE zich af of de bewonersraad (hierna: “*BR*”) ook besluiten mag nemen over andere zaken dan opgenomen in het RvS. En zo ja, of voor dergelijke besluiten het quorum geldt.

De BR heeft twee voorbeelden geven:

1. *De BR zou willen besluiten om een werkgroep in te stellen om een probleem te onderzoeken, uitmondend in een advies aan de beheerder of een voorstel aan de vergadering van eigenaars;*
2. *De BR wil besluiten nemen over het beter functioneren van de BR, zoals een kwaliteitsstandaard ontwikkelen en een campagne voeren voor meer leden.*

Artikel 42 lid 6 RvS luidt als volgt:

“De Bewonersraad regelt zelf zijn werkzaamheden en neemt zijn besluiten bij een gewone meerderheid van stemmen.”

Op grond van artikel 42 lid 6 RvS kan de BR een werkgroep instellen om een probleem te onderzoeken om vervolgens een advies aan de beheerder voor aan de vergadering van eigenaars voor te leggen. Deze werkgroep kan echter enkel bestaan uit leden van de BR. Ook kan de BR besluiten nemen over het functioneren van de BR.

Postbus 1219
6801 BE Arnhem
Velperweg 35-1
6824 BE Arnhem
T (026) 443 42 49
F (026) 445 90 54
info@rijssenbeek.nl
www.rijssenbeek.nl

Bankier:
ABN•AMRO Bank
53 56 84 533
t.n.v. Stg derdengelden
Rijssenbeek Advocaten
IBAN:
NL96ABNA0535684533
BIC: ABNANL2A

BTW-nummer:
NL8074.38.972.B.01

Handelsregister:
Arnhem 09192489

Voorgaande besluiten worden genomen met een gewone meerderheid van stemmen, dat wil zeggen de helft + 1.

Het instellen van een werkgroep, die (ook) uit de overige leden van de VvE bestaat, is een besluit dat door de vergadering van eigenaars dient te worden genomen.

In voorbeeld twee geeft de BR aan dat zij ook campagne zou willen voeren voor meer leden. Dit voorstel van de BR is niet mogelijk. Artikel 41 lid 1 RvS bepaalt immers dat de BR bestaat uit tien leden en tien plaatsvervangende leden. Per woontoren kan slechts één eigenaar van een in die woontoren gelegen appartementsrecht lid respectievelijk plaatsvervangend lid van de BR zijn. De BR dient dus ten aller tijden te bestaan uit niet meer en niet minder dan tien leden en tien plaatsvervangende leden.

Daarnaast vraagt de VvE zich af of in het huishoudelijk reglement (hierna: "HR") mag worden opgenomen dat een lid van de BR in het appartementencomplex moet wonen.

Conform artikel 42 lid 1 RvS bestaat de BR tien leden en tien plaatsvervangende leden. Per woontoren kan slechts één eigenaar van een in die woontoren gelegen appartementsrecht lid respectievelijk plaatsvervangend lid zijn.

In het RvS is dus enkel opgenomen dat de BR uit eigenaren dient te bestaan. De bepaling zoals de BR die voorstelt is mijns inziens een beperking van hetgeen in het RvS is bepaald en derhalve in strijd met het RvS. Op grond van artikel 28 lid 2 RvS mogen de bepalingen in het HR niet in strijd zijn met de bepalingen in het RvS. Gezien het voorgaande kan mijns inziens niet in het HR worden opgenomen dat een lid van de BR in het appartementencomplex moet worden.

Ik ga ervan uit de VvE hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Mocht de VvE desondanks nog aanvullende vragen en/of opmerkingen hebben, dan verneem ik dit uiteraard graag van jou.

Met vriendelijke groet,

P/O Berhorst.Secr.

Marloes Meijerink
juridisch medewerker