

memo

Aan VvE De Gouden Leeuw
Van Jan Saelman
Datum 21-02-2018
Onderwerp Huishoudelijk Reglement

De bewonersraad van VvE De Gouden Leeuw heeft in de eerste helft van 2017 aanpassingen van het Huishoudelijk Reglement opgesteld en aan de vergadering van eigenaars voorgelegd. De aanpassingen zijn goedgekeurd en naar ik heb vernomen in een nieuwe versie van het Huishoudelijk Reglement opgenomen.

Bij brief van 10 augustus 2017 heeft Rijssenbeek Advocaten de VvE geadviseerd over deze aanpassingen van het Huishoudelijk Reglement. Rijssenbeek heeft geconcludeerd dat niet alle aanpassingen de juridische toets der kritiek kunnen doorstaan.

De vraag is of (niettemin) deze nieuwe versie van het reglement als het vigerende moet worden aangemerkt. Ik denk dat deze vraag ontkennend moet worden beantwoord.

Op grond van artikel 28 van het Reglement van Splitsing wordt voor het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten een Huishoudelijk Reglement opgesteld, en de bewonersraad is bevoegd dat te wijzigen. De bewonersraad is niet bevoegd bepalingen in het Reglement van Splitsing te wijzigen, en evenmin om in het Huishoudelijk Reglement bepalingen op te nemen ten aanzien van onderwerpen die alleen in het Reglement van Splitsing kunnen worden geregeld.

Dat laatste is gebeurd in het voorgestelde artikel 6.4, waarin, samengevat, de mogelijkheid voor korte verhuur wordt beperkt en onderverhuur wordt verboden.

Deze bepalingen betreffen het gebruik van de privégedeelten en moeten op grond van artikel 5:112 lid 4 in het Reglement van Splitsing worden opgenomen, dat daartoe moet worden gewijzigd. De wijziging van het Reglement van Splitsing is met wettelijke waarborgen omgeven.

Ik merk op dat aan die waarborgen niet is voldaan, ook niet door het voorleggen van de gewenste wijzigingen aan de vergadering van eigenaars. De bewonersraad heeft geen verdere bevoegdheid dan het Reglement van Splitsing haar verschaft. De eventuele goedkeuring van de vergadering kan daar niets aan veranderen. Feitelijk komt het erop neer dat de bewonersraad de waarborgen die zijn verbonden aan het wijzigen van het Reglement van Splitsing destijds (naar men mag aannemen: onbedoeld) heeft omzeild.

Op grond van het voorgaande raad ik de VvE af om de nieuwe versie van het huishoudelijk reglement te hanteren. Het gebruik van een reglement waarin bepalingen staan die niet geldig zijn, kan onrechtmatig zijn ten aanzien van personen die op de inhoud van het reglement afgaan.

Kortheidshalve heb ik de beantwoording van de vraag gebaseerd op de aanpassing die de (toenmalige) bewonersraad ten aanzien van artikel 6.4 heeft willen doorvoeren. De rechtmatigheid van de andere voorgestelde aanpassingen heb ik niet in extenso uitgezocht; op een paar punten na onderschrijf ik het advies van Rijssenbeek.