

Commissie 2017

Gecombineerde vergadering van eigenaars van de vier VvE's van
Complex 't Raveleyn
15 mei 2017

Hoe dicht kunnen we bij de huidige werkwijze blijven?

- We hebben de volgende opties bekeken:
 - Fusie
 - Wijziging van de aktes
 - Overeenkomst
 - Zoals het nu formeel geregeld is

De middellange termijn

- Bij de keuzes moeten we vooral vooruit kijken
- Hoelang doen we nog alles zelf
- Hoelang kunnen we 9 tot 12 bestuurszetels bezetten
- Voor de beoordeling van een investering in een fusie vergelijken we het werk dat voor 4 VvE's gedaan moet worden met het werk voor 1 VvE
- Daarnaast zijn er per VvE vaste lasten en is er het gemak van een enkele organisatie

Contacten die we hebben

Beheerders

Advocaten

Notarissen

Andere VvE's
Belangenverenigingen
Adviseurs

Advocaten

- Arnhem
- Amsterdam

- Deze advocaten hebben ruime ervaring op het gebied van VvE's
- Duidelijkheid met betrekking tot aktes
- Wijzigingsprocessen

Notarissen

- Arnhem notarieel juristen
- Verder hebben we gesproken met notarissen in
 - Amsterdam
 - Heemskerk
 - Hengelo
 - Almelo
- De notarissen van buiten de regio zijn gespecialiseerd in onroerend-goedrecht en ze zijn daarom door ons benaderd

Optie 1: Overeenkomst om nauw samen te werken

- Voor de overeenkomst als basisconcept hebben we onvoldoende steun gevonden bij de praktijkmensen
- We hebben er 15 jaar plezier van gehad
- Een goede werking is beperkt tot een beperkte termijn omdat:
 - Nieuwe eigenaars niet vanzelfsprekend aan onze overeenkomst zijn gebonden
 - Een toren de overeenkomst kan opzeggen
- Het zou dus wel kunnen maar dan moet je telkens de afspraken vernieuwen en actualiseren met kans op opzegging

Optie 4: Fusie

- Het kan, maar het kost tijd en geld
- Hobbels: Opnieuw vestigen van hypotheekrecht en eigenaars die tegen zijn
- De vier VvE's worden opgeheven en er komt een nieuwe VvE voor in de plaats
 - De notaris noemt dit geen fusie omdat fusie formeel bij VvE's niet kan
 - Je heft de bestaande splitsing op en maakt weer een nieuwe splitsing
- Uitgangspunt is dat 100% het met opheffing eens moet zijn
 - Zowel eigenaars als direct belanghebbenden (banken i.v.m. hypotheke)
 - De 80%-regel is voor dit besluit dus niet van toepassing
- Indien een eigenaar afhaakt of bijvoorbeeld een bank geen toestemming verleent voor de wijziging, dan kan de medewerking of toestemming vervangen worden door een machtiging van de kantonrechter van de Rechtbank Gelderland.
De machtiging wordt alleen verleend op verzoek van eigenaars die tezamen ten minste de helft van het aantal stemmen in de vergadering hebben.
- Het ziet er dus naar uit dat we een fusie kunnen realiseren ook als niet iedereen het ermee eens is.
Natuurlijk moet naar een overgrote meerderheid gestreefd worden bij zo'n belangrijk besluit.

Optie: Fusie - vervolg

- Kosten naar raming voor het werk van de notaris:
 - Hoogste bieder 25.000 – 30.000 Euro
 - Laagste bieder 10.000 – 15.000 Euro
(in de laagste prijs zitten een aantal elementen nog niet)
 - De waarheid zal in de richting van 15.000 Euro gaan
- Veel lagere jaarlijkse kosten, simpeler vergaderen, overeenkomsten sluiten, et cetera als je met 1 VvE door het leven kunt gaan
- Je verdient de investering in 3 tot 5 jaar terug bij een geraamd voordeel van 3.000 tot 5.000 Euro per jaar.
- Als je ooit al het werk uitbesteedt dan is het jaarlijks verschil nog veel groter en ben je er klaar voor

Conclusie en aanbeveling

- Als fusie een uitvoerbare optie is,
dan heeft fusie de voorkeur boven elke andere optie
- We kunnen nu zelf invloed uitoefenen op de inhoud van de akte.
In 2001 konden we dat niet!
- Kan fusie uiteindelijk toch niet, dan kun je misschien beter niet tot
wijziging van de aktes overgaan.
De vraag is dan namelijk of de kosten het waard zijn.

Huishoudelijk reglement (HHR) vernieuwen

- Dit kan door een vergadering van eigenaars met 2/3^e meerderheid
 - Bestuur niet aanvullend in het HHR regelen; dat is al in de akte vastgelegd
 - Aandacht voor huur/verhuur
 - Huisdieren
 - Boetes
 - Parkeren / Stallen
 - Afwezigheid
 - Toegang tot privé
 - Inzagerecht
 - Incasso
- Er zijn standaardreglementen die rekeninghouden met actuele ontwikkelingen en die we als basis kunnen nemen.
Ons Huishoudelijk Reglement is dan net als de aktes weer up-to-date

Stappen in 2017

- Aan de slag met de notaris
- Huishoudelijk reglement aanpassen
- Keuze van externe hulp bij het veranderingsproces
- Beslissen over administratie en beheer
- Veel met de eigenaars communiceren
 - Infoavond/brainstormavond met eigenaars die mee willen denken over aktes
 - Idem Huishoudelijk Reglement