



vitale
vakantie
parken



Beoordelen statuten en reglementen van Eigenaarsverenigingen Handleiding

Inhoud

1. Introductie	3
2. De Statuten	4
2.1 Verhouding statuten en reglementen; er is een rangorde!	4
2.2 Wettelijk kader statuten: het BW	4
2.3 Verplichte inhoud statuten	4
2.4 Statutenwijziging	7
3. De reglementen	9
3.1 Grondslag: de statuten	9
3.2 Varianten	9
3.3 Checkpoints!	9
3.4 Veel voorkomende fouten	10
3.5 Verhouding regels in statuut en reglement	10
3.6 Procedure aanpassen reglementen	10
4. Wet bestuur en toezicht rechtspersonen	11
5. Tot slot	12

Leeswijzer

In deze handleiding leest u hoe u de statuten en reglementen (veelal het Huishoudelijk Reglement) kunt beoordelen. Het betreft een uitwerking van de belangrijke punten die u nodig hebt om uw statuten te beoordelen. Daarna wordt op de beoordeling van reglementen ingegaan.

1. Introductie

Deze handleiding is opgesteld met als doel om besturen van Eigenaarsverenigingen handvatten te geven om zelf kritisch de eigen statuten en reglementen te beoordelen. Het gaat hier om verenigingen zoals bedoeld in Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW). In de brochure die wij eerder hebben uitgegeven, gaan wij in op het verschil tussen Verenigingen van Eigenaren en Eigenaarsverenigingen. De brochure is te vinden op de site van Vitale Vakantieparken.

Deze handleiding is nadrukkelijk niet bedoeld voor besturen van Verenigingen van Eigenaren (Boek 5 verenigingen), nu de statuten van deze Verenigingen van Eigenaren doorgaans zijn opgenomen in de akte van splitsing. Wijziging van de akte van splitsing wordt geregeld in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en valt buiten de scope van deze handleiding.

2. De Statuten

Hieronder leest u welke onderdelen van belang zijn bij de beoordeling van de statuten.

2.1 Verhouding statuten en reglementen; er is een rangorde!

Veel Eigenaarsverenigingen hebben naast de statuten ook een huishoudelijk reglement of een parkreglement (hierna "reglementen") opgesteld. De statuten staan in rang boven deze reglementen. Dat betekent dat de bepalingen uit de reglementen niet in strijd mogen zijn met de statuten. Bepalingen in reglementen die in strijd zijn met de statuten, zijn nietig¹.

2.2 Wettelijk kader statuten: het BW

Boek 2 BW bevat een aantal bepalingen die van belang en dwingend zijn voor de inrichting van statuten en reglementen. In deze checklist leest u hier meer over en kunt u een eerste beoordeling maken van uw statuten en reglementen.

De notariële akte

Een Eigenaarsvereniging wordt opgericht bij notariële akte. In artikel 2:27 lid 3 BW leest u dat de notariële akte waarbij de Eigenaarsvereniging is opgericht tevens de statuten van de Eigenaarsvereniging moet bevatten.

2.3 Verplichte inhoud statuten

In artikel 2:27 lid 4 BW is vervolgens vastgelegd wat verplicht in de statuten moet worden opgenomen. De statuten houden in:

- De naam van de Eigenaarsvereniging en de gemeente in Nederland waar zij haar zetel heeft;
- Het doel van de Eigenaarsvereniging;
- De verplichtingen die de leden tegenover de Eigenaarsvereniging hebben, of de wijze waarop zodanige verplichtingen kunnen worden opgelegd;
- De wijze van bijeenroeping van de algemene vergadering;
- De wijze van benoeming en ontslag van bestuurders;
- De bestemming van het batig saldo van de Eigenaarsvereniging in geval van ontbinding, of de wijze waarop de bestemming zal worden vastgesteld.

De notaris die betrokken is bij de oprichting van de

Eigenaarsvereniging draagt er zorg voor dat de statuten voldoen aan de genoemde punten. Doet hij dit niet of niet goed, dan is de notaris persoonlijk aansprakelijk jegens hen die daardoor schade hebben geleden.

Bij het doornemen van de statuten moet allereerst worden gekeken of de statuten voldoen aan de minimale vereisten zoals hiervoor (art. 2:27 BW) is weergegeven. In beginsel zou dat het geval moeten zijn, nu ook de notaris betrokken is bij de oprichting van de Eigenaarsvereniging en op hem de verantwoordelijkheid rust om de statuten in overeenstemming te brengen met de wet.

2.3.1 Het doel van de vereniging

Op grond van de wet (art. 2:27 lid 4 sub a BW) moeten de statuten het doel van de Eigenaarsvereniging bevatten. De omschrijving van het doel/de doelstelling is belangrijk, nu rechtshandelingen van de Eigenaarsvereniging vernietigbaar zijn indien de statutaire doelstelling wordt overschreden.

In de praktijk zijn er statuten met een beperkte doelomschrijving. Daarin staat dan enkel dat de Eigenaarsvereniging de belangen behartigt van haar leden in de ruimste zin van het woord. Advies is om een meer concrete doelomschrijving te formuleren. Hieronder treft u een voorbeeld aan:

"De Eigenaarsvereniging heeft tot doel het behartigen van de belangen van de kaveleigenaren of eigenaren van recreatiewoningen op recreatiepark X. Deze belangenbehartiging is bedoeld in de ruimste zin van het woord, dus inclusief:

- het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen op recreatiepark X;
- het bevorderen van de leefbaarheid en kwaliteit van recreatiepark X;
- het stellen van gebruiksvoorschriften voor de privékevels en -recreatiewoningen op recreatiepark X om de genoemde doelstellingen te behalen."

De opsomming met onderwerpen kan desgewenst worden uitgebreid.

2.3.2 Het lidmaatschap

De statuten bevatten doorgaans een bepaling wie lid kunnen zijn c.q. worden van de Eigenaarsvereniging. Tenzij de statuten anders bepalen, beslist het bestuur over de toelating van een lid. Als het bestuur beslist om een verzoek tot toelating niet te honoreren, dan kan de

Noot

1. Een rechtshandeling is nietig indien dit bijvoorbeeld in strijd is met wettelijke regels waar burgers zich aan moeten houden. Van deze regels mag niet worden afgeweken. Bij vernietigbare rechtshandelingen is dat anders. Er is dan in principe gewoon sprake van een geldige rechtshandeling, waardoor bijvoorbeeld een overeenkomst is ontstaan, met als verschil dat deze rechtshandeling achteraf ongedaan kan worden gemaakt (vernietigd). Als de rechtshandeling niet ongedaan wordt gemaakt, is er dus gewoon een geldige overeenkomst.

2. De Statuten

Algemene Ledenvergadering alsnog tot toelating besluiten (art. 2:33 BW) en daarmee het bestuur overrulen. De statuten kunnen van deze regeling afwijken, bijvoorbeeld door de beslissing tot toelating van een lid niet aan het bestuur over te laten, maar aan de Algemene Ledenvergadering.

Het lidmaatschap van de Eigenaarsvereniging is persoonlijk, tenzij de statuten anders bepalen (art. 2:34 lid 1 BW). Ook hier kunnen de statuten dus afwijken.

Bij het opstellen en/of herschrijven van de statuten moet, ten aanzien van het onderwerp leden, goed worden nagedacht over de volgende onderwerpen:

- Wie kan er allemaal lid worden? Alleen natuurlijke personen of ook rechtspersonen (zoals bijvoorbeeld een BV)?
- Moet het lidmaatschap zijn gekoppeld aan de eigendom van een kavel/recreatiewoning op het park? Of kunnen mensen ook lid worden zonder dat zij eigenaar zijn van een kavel/recreatiewoning op het park?
- Indien de kavel/recreatiewoning eigendom is van meerdere personen, wie oefent dan de lidmaatschapsrechten uit?
- Indien een persoon meerdere kavels/recreatiewoningen op het park in eigendom heeft, hoeveel lidmaatschappen heeft deze persoon dan? Dit is van belang voor het vaststellen van de contributie en het stemrecht.

De te maken keuzes zijn uiteindelijk aan de Eigenaarsvereniging en kunnen per situatie verschillen. De hierboven weergegeven opsomming is bedoeld om het bestuur van de Eigenaarsvereniging aan het denken te zetten, zodat weloverwogen keuzes kunnen worden gemaakt.

Wanneer eindigt het lidmaatschap?

In artikel 2:35 BW is het einde van het lidmaatschap wettelijk geregeld. Het lidmaatschap eindigt:

- door de dood van het lid, tenzij de statuten overgang krachtens erfrecht toelaten;
- door opzegging door het lid;
- door opzegging door de vereniging;
- door ontzetting.

In artikel 2:35 lid 2 BW is geregeld dat de Eigenaarsvereniging het lidmaatschap kan opzeggen in de gevallen zoals in de statuten genoemd. Hieruit volgt dat in de statuten moet zijn uitgewerkt in welke gevallen het lidmaatschap van een lid kan worden opgezegd. Advies is om te controleren of de huidige statuten benoemen in welke gevallen het lidmaatschap kan worden opgezegd en of deze gevallen afdoende zijn. Zo niet, dan moeten de statuten daarop worden aangepast.

In artikel 2:35 lid 2 BW is ook geregeld dat het lidmaatschap kan worden opgezegd wanneer een lid heeft opgehouden aan de vereisten door de statuten voor het lidmaatschap gesteld, te voldoen. In de praktijk wordt bij statuten van Eigenaarsverenigingen vaak opgenomen dat een persoon enkel lid kan worden en lid kan blijven zolang hij daadwerkelijk eigenaar is van een kavel/recreatiewoning op het park. Wordt de kavel/recreatiewoning verkocht, dan kan de Eigenaarsvereniging in dat geval het lidmaatschap van het lid dus opzeggen.

Tenzij de statuten dit aan een ander orgaan opdragen, zegt het bestuur van de Eigenaarsvereniging het lidmaatschap op (art. 2:35 lid 2 BW).

Ontzetting van een lid kan alleen worden uitgesproken wanneer een lid in strijd met de statuten, reglementen of besluiten van de Eigenaarsvereniging handelt, of de Eigenaarsvereniging op onredelijke wijze benadeelt (art 2:35 lid 3 BW). Tenzij de statuten dit aan een ander orgaan opdragen, geschiedt de ontzetting door het bestuur. Het lid kan binnen een maand na kennisgeving van het besluit tot ontzetting in beroep bij de Algemene Ledenvergadering (art. 2:35 lid 4 BW).

In artikel 2:36 BW is de opzegging van het lidmaatschap door het lid geregeld. Tenzij de statuten anders bepalen, kan opzegging van het lidmaatschap alleen plaatsvinden tegen het einde van het boekjaar met inachtneming van een opzegtermijn van vier weken (art. 2:36 lid 1 BW). Het is dus mogelijk om in de statuten van deze bepaling af te wijken.

Een lid kan in bepaalde gevallen ook Een rechtshandeling is nietig indien dit bijvoorbeeld in strijd is met dwingend recht: wettelijke regels waar burgers zich aan moeten houden. Van deze regels mag niet worden afgeweken, ook niet in een contract of overeenkomst. Bij vernietigbare rechtshandelingen is dat anders. Er is dan in principe gewoon sprake van een geldige rechtshandeling, waardoor bijvoorbeeld een overeenkomst is ontstaan, met als verschil dat deze rechtshandeling achteraf ongedaan kan worden gemaakt (vernietigd). Als de rechtshandeling niet ongedaan wordt gemaakt, is er dus gewoon een geldige overeenkomst het lidmaatschap met onmiddellijke ingang opzeggen. Dit is zo, als het bestuur een besluit heeft genomen waarbij de rechten zijn beperkt of verplichtingen zijn verzwaard. Het lidmaatschap moet dan wel opgezegd worden binnen een maand nadat een besluit, hem bekend is geworden of medegedeeld (art. 2:36 lid 3 BW). Het besluit is dan niet op dit lid van toepassing. De bevoegdheid tot opzegging door een lid kan in de statuten worden uitgesloten. De statuten moeten dan wel nauwkeurig omschrijven bij welke wijziging van rechten en verplichtingen een lid het lidmaatschap niet kan opzeggen.

2. De Statuten

De wet gaat er dus vanuit dat een lid het lidmaatschap van Boek 2 Vereniging (zoals een Eigenaarsvereniging) opzegbaar is. Indien de statuten van de Eigenaarsvereniging een bepaling bevatten waaruit volgt dat het lidmaatschap in het geheel niet door het lid opzegbaar is, dan is deze bepaling nietig (want in strijd met de wet). Het is goed om de statuten op dit punt goed door te nemen en waar nodig te wijzigen.

Bijdragen en verplichtingen van leden

In artikel 2:27 lid 4 sub c BW is vastgelegd dat de verplichtingen die de leden tegenover de Eigenaarsvereniging hebben, of de wijze waarop verplichtingen aan leden kunnen worden opgelegd, in de statuten moeten worden vastgelegd. Het is dus niet mogelijk om bij reglement verplichtingen aan leden op te leggen, zolang de statuten daarvoor geen grondslag bieden!

Advies is om in de statuten een artikel op te nemen onder de naam "verplichtingen en verbintenissen van de leden tegenover de vereniging". In dit artikel kan vervolgens worden uitgewerkt welke verplichtingen en verbintenissen de leden tegenover de Eigenaarsvereniging hebben. Denk daarbij aan:

- het betalen van contributie;
- het naleven van de statuten, reglementen en besluiten van het bestuur;
- onderhoudsverplichtingen;
- verplichting betalen boete ingeval van overtreding van de statuten en/of reglementen;
- verhuurverplichtingen en/of beperkingen (risico dat leden opzeggen).

Ga na welke verplichtingen en verbintenissen de leden hebben tegenover de Eigenaarsvereniging en controleer of deze allen een statutaire basis hebben. Zo niet, dan moeten de statuten worden aangepast.

2.3.3 Opleggen boetes

In de praktijk willen Eigenaarsverenigingen graag boetes kunnen opleggen aan de leden, dit om ervoor te zorgen dat de leden worden gedwongen om de statuten en reglementen na te leven.

Het opleggen van boetes aan leden is mogelijk. Echter, de mogelijkheid daartoe moet wel in de statuten worden vastgelegd. Het betalen van een boete is immers ook een

"verplichting en/of verbintenis" van het lid tegenover de Eigenaarsvereniging.

Advies is om in de statuten een specifieke bepaling op te nemen die de Eigenaarsvereniging de mogelijkheid biedt om een boete op te leggen als een lid:

- de statuten overtreedt;
- de reglementen overtreedt;
- besluiten van het bestuur van de Eigenaarsvereniging overtreedt.

Neem daarbij in de statuten een maximumbedrag op waaruit de boete kan bestaan. Regel in de statuten ook dat bij reglement nadere regels kunnen worden gesteld inzake het opleggen en incasseren van boetes.

2.3.4 Het bestuur

De wijze van benoeming en ontslag van bestuurders moet in de statuten van de Eigenaarsvereniging zijn opgenomen (art. 2:27 lid 4 sub e BW).

Het bestuur wordt door de leden benoemd (art. 2:37 lid 1 BW). De benoeming gebeurt door de Algemene Ledenvergadering (art. 2:37 lid 2 BW). De statuten kunnen de wijze van benoeming ook anders regelen. Zo kun je regelen dat ieder lid middellijk (zelf in persoon) of onmiddellijk (via een volmacht aan een ander) aan de stemming over de benoeming van de bestuurders kan deelnemen.

Een bestuurslid kan, ook al is hij voor bepaalde tijd benoemd, te allen tijde door het orgaan dat hem heeft benoemd (de Algemene Ledenvergadering) worden ontslagen of geschorst (art. 2:37 lid 6 BW). Tenzij de statuten anders bepalen, wijst het bestuur uit zijn midden een voorzitter, secretaris en een penningmeester aan (2:37 lid 7 BW). De statuten kunnen op dit onderdeel dus afwijken.

Het advies is om in de statuten op te nemen uit hoeveel leden het bestuur minimaal (en maximaal) zal bestaan. Leg ook vast of een bestuurslid kan worden herkozen, en zo ja, hoe vaak.

Op grond van de 'Wet bestuur en toezicht rechtspersonen' moeten de statuten een bepaling bevatten over ontsteltenis of belet van bestuurders (zie hierna). Vastgelegd moet worden hoe besluitvorming zal plaatsvinden ingeval van ontsteltenis of belet² van één of meer bestuurders.

Noot

2. Belet en ontsteltenis zijn de formele termen waarmee de afwezigheid van een bestuurder wordt aangeduid. Deze termen worden niet dagelijks gebruikt maar wel in statuten. Bij ontsteltenis is de bestuurder niet langer in functie (gedefungeerd). De oorzaak hiervan kan verschillen van overlijden tot ontslag of aftreden. Er is bij ontsteltenis dus een vacature voor de bestuursfunctie. Belet ziet op de tijdelijke onmogelijkheid van een bestuurder om zijn functie uit te oefenen. Dit kan zijn oorzaak vinden in ziekte, schorsing of afwezigheid om andere redenen. De bestuurder is echter nog wel in functie en maakt deel uit van het bestuur.

2. De Statuten

2.3.5 Algemene Ledenvergadering

De Algemene Ledenvergadering is het hoogste orgaan binnen de Eigenaarsvereniging. In de statuten moet zijn vastgelegd op welke wijze de Algemene Ledenvergadering bijeen wordt geroepen (art. 2:27 lid 4 sub d BW).

Het bestuur roept de Algemene Ledenvergadering bijeen wanneer dit wenselijk is, of wanneer het daartoe volgens de wet of de statuten verplicht is. De statuten kunnen deze bevoegdheid ook aan anderen dan het bestuur verlenen (art. 2:41 lid 1 BW).

Het bestuur is verplicht tot het bijeenroepen van een Algemene Ledenvergadering op een termijn van niet langer dan 4 weken:

- op schriftelijk verzoek door
 - a. ten minste een zodanig aantal leden of afgevaardigden als bevoegd is tot het uitbrengen van 1/10 deel van de stemmen op een Algemene Ledenvergadering, of
 - b. van een geringer aantal als dit in de statuten is bepaald.

Dit is te lezen in artikel 2:42 lid 1 BW. Hieruit blijkt dat de statuten een lagere drempel, dus een kleinere meerderheid dan 1/10 van het aantal stemmen, kunnen bevatten voor het bijeenroepen van een Algemene Ledenvergadering door de leden.

Indien aan het verzoek binnen 14 dagen geen gevolg is gegeven, kunnen, tenzij de statuten anders regelen, de verzoekers zelf tot die bijeenroeping overgaan op de wijze waarop het bestuur de Algemene Ledenvergadering bijeenroept of bij advertentie in ten minste één ter plaatse veelgelezen dagblad. De verzoekers kunnen in dat geval anderen dan bestuursleden belasten met de leiding van de vergadering en het opstellen van de notulen (art. 2:41 lid 3 BW).

Tenzij de statuten anders bepalen, wordt aan de eis van schriftelijkheid van het verzoek voldaan als het verzoek elektronisch is vastgelegd (art. 2:41 lid 4 BW).

Tenzij de statuten anders bepalen, kan – indien een lid hiermee instemt – de bijeenroeping van de Algemene Ledenvergadering plaatsvinden per e-mail op het e-mailadres dat door het lid voor dit doel bekend is gemaakt (art. 2:41 lid 5 BW).

Advies: neem de statuten goed door op de hiervoor genoemde termijnen en mogelijkheden!

2.3.6 Het stemrecht

In artikel 2:38 lid 1 BW is geregeld dat alle leden die niet geschorst zijn, toegang hebben tot de Algemene Ledenvergadering en daar ieder één stem hebben. De

statuten kunnen aan bepaalde leden meer dan één stem toekennen.

Ons advies is om in de statuten goed en duidelijk vast te leggen hoe wordt omgegaan met leden die meerdere kavels/recreatiewoningen in eigendom hebben. Hoeveel stemmen kunnen zij uitbrengen? Slechts één zoals de wet tot uitgangspunt neemt? Of net zoveel stemmen als dat zij kavels/recreatiewoningen in eigendom hebben?

Tenzij de statuten anders bepalen, kan een stemgerechtigd lid een ander stemgerechtigd lid schriftelijk volmacht verlenen tot het uitbrengen van zijn stem. De statuten kunnen een afwijkende regeling bevatten.

Advies: beperk het aantal volmacht stemmen dat een lid kan uitbrengen in de statuten!

2.4 Statutenwijziging

In de artikelen 2:42 BW en 2:43 BW is de procedure van statutenwijziging nader uitgewerkt (zie hierna). De wet gaat daarbij uit van een meerderheid van ten minste 2/3 van het aantal uitgebrachte stemmen. De statuten kunnen op dit onderdeel (stemverhouding) een afwijkende regeling bevatten. Advies is om in de statuten een gekwalificeerde meerderheid op te nemen bij statutenwijziging. Dat betekent dat een vooraf vastgesteld aantal leden in de Algemene Ledenvergadering aanwezig moet zijn om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Dit om te voorkomen dat over een belangrijk onderwerp als statutenwijziging slechts een beperkt aantal leden aanwezig is om te stemmen.

2.4.1 Procedure aanpassen statuten

De wijze waarop statuten van een Eigenaarsvereniging kunnen worden aangepast is voor een deel (dwingend) wettelijk geregeld. De wet biedt echter ook deels de mogelijkheid dat "bij statuten anders wordt bepaald". Dit maakt dat de procedure (vooral de stemverhoudingen) van statutenwijziging per Eigenaarsvereniging kan verschillen.

Wettelijk kader

De Algemene Ledenvergadering is het orgaan binnen de Eigenaarsvereniging dat bevoegd is om over te gaan tot statutenwijziging. In het bericht waarin de Algemene Ledenvergadering bij elkaar wordt geroepen, moet zijn vermeld (art. 2:42 lid 1 BW) dat tijdens de vergadering een wijziging van de statuten zal worden voorgesteld. De oproepstermijn van de Algemene Ledenvergadering bedraagt ten minste 7 dagen.

Ten minste 5 dagen voor de Algemene Ledenvergadering moet een afschrift van het voorstel van de statutenwijziging (de nieuwe concept statuten) waarin de

2. De Statuten

wijziging woordelijk is opgenomen, op een geschikte plaats voor de leden ter inzage worden gelegd tot na afloop van de dag waarop de Algemene Ledenvergadering wordt gehouden.

Het voorgaande (oproeptermijn en terinzagelegging) is niet van toepassing indien in de Algemene Ledenvergadering alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en het besluit tot statutenwijziging met algemene stemmen wordt aangenomen.

Tenzij de statuten anders bepalen, behoeft een besluit tot statutenwijziging ten minste 2/3 van de uitgebrachte stemmen (art. 2:43 lid 1 BW). Het is dus mogelijk om in de statuten een andere (bijvoorbeeld zwaardere) meerderheid te stellen. Ook is het mogelijk om in de statuten een gekwalificeerde meerderheid te stellen. Dat laatste betekent dat ook een vooraf vastgesteld aantal leden in de Algemene Ledenvergadering aanwezig moet zijn om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Dit om te voorkomen dat over een belangrijk onderwerp als statutenwijziging slechts een beperkt aantal leden aanwezig is om te stemmen.

Het is mogelijk om in de statuten op te nemen dat de mogelijkheid tot statutenwijziging wordt uitgesloten. Is dat het geval, dan is statutenwijziging toch mogelijk met algemene stemmen in een vergadering waarbij alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn (art. 2:43 lid 2 BW).

Advies: sluit de mogelijkheid tot statutenwijziging niet uit in de statuten!

Een bepaling in de statuten, die de bevoegdheid tot wijziging van één of meer andere bepalingen beperkt, kan alleen worden gewijzigd met inachtneming van gelijke beperking (art. 2:43 lid 3 BW). Dit betekent bijvoorbeeld dat wanneer in de statuten is opgenomen dat het huishoudelijk reglement alleen kan worden gewijzigd met een meerderheid van bijvoorbeeld 4/5 van het aantal stemmen, de betreffende bepaling in de statuten (dus de bepaling die de beperking bevat) zelf ook alleen kan worden gewijzigd met inachtneming van 4/5 van het aantal stemmen.

Een bepaling in de statuten, die de bevoegdheid tot wijziging van één of meer andere bepalingen uitsluit, kan slechts worden gewijzigd met algemene stemmen in een vergadering waarin alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn (2:43 lid 4 BW).

Nu Eigenaarsverenigingen volledige rechtsbevoegdheid hebben (statuten opgenomen in notariële akte, ingeschreven in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel), treedt de wijziging van de statuten niet eerder in werking dan nadat hiervan een notariële akte is opgemaakt. Het bestuur van de Eigenaarsvereniging is

verplicht om een authentiek afschrift van de notariële akte te deponeren bij het handelsregister van de Kamer van Koophandel.

3. De reglementen

3.1 Grondslag: de statuten

De grondslag voor het opstellen van een reglement moet in de statuten zijn vastgelegd. Bevatten de statuten hierover geen regeling, dan kan er ook geen reglement worden vastgesteld.

Ons advies is om in de statuten een bepaling op te nemen die de Eigenaarsvereniging de bevoegdheid geeft om zaken nader bij reglement te regelen. Benoem daarbij concreet over welke onderwerpen nadere regels bij reglement kunnen worden gesteld. Hieronder volgt een voorbeeld:

“Overeenkomstig de in artikel X vastgelegde statutaire doelstelling is de Eigenaarsvereniging bevoegd om de hieronder genoemde belangen met nadere regels te beschermen en aan haar leden op te leggen:

- Ordelijk en veilig verkeer op recreatiepark X.
- Schoonhouden van de algemene voorzieningen op recreatiepark X.
- Schoonhouden van de privé kavels / privé recreatiewoningen op recreatiepark X.
- Het weren van ongewenste bezoekers op recreatiepark X.
- Het voorkomen van gevaarstelling en vormen van overlast op recreatiepark X.
- Het innen van kosten voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen op recreatiepark X.

De Eigenaarsvereniging is bevoegd om regulering en handhaving van de hiervoor genoemde belangen nader uit te werken in een reglement.

Let op: een reglement mag geen verplichtingen of verbintenissen voor de leden bevatten voor zover deze niet in de statuten zijn geborgd!

3.2 Varianten

In de praktijk komen er veel varianten voor. De meest beperkte variant regelt enkel dat de Eigenaarsvereniging een reglement kan vaststellen (en wijzigen) en dat dit reglement niet in strijd mag zijn met de statuten. Bij die variant mogen allerlei onderwerpen in een reglement worden geregeld, mits die niet in strijd zijn met de statuten. Bij de meer uitgebreide variant wordt in de statuten vastgelegd welke onderwerpen nader bij reglement mogen worden geregeld. Onderwerpen die niet in de statuten zijn genoemd, mogen in dat geval ook niet bij reglement worden geregeld. Deze laatste variant biedt meer duidelijkheid en structuur.

Als de statuten geen bepaling bevatten die de Eigenaarsvereniging de mogelijkheid biedt om een reglement op te stellen, dan kan de Eigenaarsvereniging daar ook niet toe overgaan. De juridische grondslag voor

het opstellen van een reglement ontbreekt dan. De Eigenaarsvereniging zal dan eerst de statuten moeten wijzigen door alsnog een bepaling in de statuten op te nemen die de Eigenaarsvereniging de mogelijkheid biedt om zaken bij reglement te regelen.

3.3 Checkpoints!

Bij het doornemen van reglementen moet je een aantal punten in ieder geval checken:

1. De basis: statuten.

Allereerst worden gekeken naar de statuten. Bevatten de statuten een bepaling die de Eigenaarsvereniging de mogelijkheid biedt om een reglement op te stellen?

2. De onderwerpen.

Vervolgens moet worden gekeken of in de statuten een beperking is opgenomen over de onderwerpen die bij reglement kunnen c.q. mogen worden geregeld. Is in de statuten enkel vastgelegd dat er een reglement kan worden opgesteld, dan is de Eigenaarsvereniging vrij in de keuze van onderwerpen, mits die niet in strijd zijn met de statuten. Bevatten de statuten een lijst met onderwerpen die bij reglement kunnen c.q. mogen worden geregeld, dan moet het reglement ook worden beperkt tot die onderwerpen. Bevat het reglement regels over andere onderwerpen die niet in de statuten zijn genoemd, dan zijn die bepalingen nietig.

3. Verplichtingen aan de leden.

Daarnaast is het belangrijk om te controleren of het reglement bepalingen bevat die verplichtingen opleggen aan de leden. Denk bijvoorbeeld aan de verplichting tot betaling van een geldbedrag (of boete) en de verplichting om iets te doen of niet te doen. Op grond van artikel 2:27 lid 4 sub c BW en artikel 2:34a BW moeten de verplichtingen (verbintenissen) die de leden tegenover de Eigenaarsvereniging hebben, in de statuten worden vastgelegd en dus niet in een reglement. Als het reglement verplichtingen bevat, controleer dan of de statuten een basis bieden voor het opleggen van deze verplichtingen. Is dat het geval, dan kunnen deze verplichtingen wel in een reglement nader worden uitgewerkt. Bevatten de statuten geen grondslag voor het opleggen van verplichtingen, dan zijn de bepalingen in het reglement die verplichtingen bevatten nietig.

3.4 Veel voorkomende fouten

Een veel voorkomende fout is dat in een reglement boetebepalingen worden opgenomen terwijl in de statuten hierover niets is genoemd. Het betalen van een boete in geval van een overtreding is ook een “verplichting of

3. De reglementen

verbintenis" die een lid heeft tegenover de Eigenaarsvereniging. Op grond van artikel 2:27 lid 4 sub c BW en artikel 2:34a BW moeten dergelijke verplichtingen in de statuten worden vastgelegd. De statuten moeten dus een bepaling bevatten die de Eigenaarsvereniging de mogelijkheid biedt om boetes op te leggen aan leden. Ontbreekt die statutaire grondslag, dan zijn de boetebepalingen in het reglement nietig.

3.5 Verhouding regels in statuut en reglement

Tot slot is van belang om bij het opstellen van reglementen goed de verhouding ten opzichte van de statuten in acht te nemen. Reglementen zijn bedoeld om zaken nader uit te werken. De structuur is dat de statuten op hoofdlijnen de regels bevatten en dat de details vervolgens in reglementen worden uitgewerkt. Hieronder volgen ter illustratie een aantal onderwerpen die op hoofdlijnen in de statuten kunnen worden vastgelegd en vervolgens nader kunnen worden uitgewerkt in een reglement.

Statuten:

- Orde en veiligheid
Voorbeeld bepaling: het reglement bevat regels over orde en veiligheid.
- Uitstraling en onderhoud
Voorbeeld bepaling: het reglement bevat regels over uitstraling en onderhoud.
- Voorkomen gevaar en overlast
- Doorbelasting kosten aan leden
- Opleggen boetes aan leden

Reglement:

- Verkeersregels op het park
- Regels over ophangen van wasgoed
- Regels ter voorkoming van geluidshinder
- Procedure omtrent boetes (eerst waarschuwen, ingebrekestelling)
- Wijze waarop contributie wordt geïnd

3.6 Procedure aanpassen reglementen

Hiervoor is al uitgewerkt dat de mogelijkheid voor een Eigenaarsvereniging tot het opstellen van reglementen een grondslag moet hebben in de statuten. Met andere woorden, de statuten moeten een bepaling bevatten die de Eigenaarsvereniging de mogelijkheid biedt om reglementen op te stellen. In die bepaling is doorgaans ook vastgelegd op welke wijze de reglementen kunnen worden aangepast. Daarvoor is geen wettelijk kader.

In de praktijk komt het vaak voor dat de statuten voor wat betreft het wijzigen van reglementen aansluiten bij de

bepalingen die in de statuten zijn opgenomen voor statutenwijziging. In die gevallen is er geen verschil tussen statutenwijziging en wijziging van de reglementen. Een gewijzigd reglement hoeft niet in een notariële akte te worden vastgelegd en hoeft ook niet in het handelsregister bij de Kamer van Koophandel te worden ingeschreven.

Als de statuten geen specifieke regeling bevatten voor het wijzigen van reglementen en ook niet aansluiten bij de bepalingen die gaan over statutenwijziging, dan gelden de "normale regels" die ook gelden bij andere besluiten binnen de Eigenaarsvereniging (doorgaans volstreekte meerderheid van stemmen).

4. Wet bestuur en toezicht rechtspersonen

Per 1 juli 2021 is de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen in werking getreden. Doel van de wet is om de kwaliteit van bestuur en toezicht bij verenigingen en stichtingen te verbeteren. In de wet staan vijf maatregelen centraal:

1. Voor de vereniging en de stichting wordt een wettelijke grondslag gegeven om een raad van commissarissen of een monistisch bestuursmodel³ in te stellen.
2. Wanneer bestuurders en commissarissen van verenigingen en stichtingen een tegenstrijdig belang hebben, mogen zij niet deelnemen aan de besluitvorming.
3. Er worden regels gegeven voor aansprakelijkheid van bestuurders en commissarissen van verenigingen en stichtingen in geval van faillissement wegens onbehoorlijke taakvervulling.
4. De rechter krijgt meer beoordelingsvrijheid om een bestuurder of commissaris van een stichting te ontslaan als het Openbaar Ministerie of een belanghebbende daar om verzoekt.
5. Voor de vereniging en stichting geldt dat (a) de statuten een regeling moeten bevatten voor ontstentenis (bv. overlijden, ontslag) of belet (bv. ziekte) van bestuurders en commissarissen en (b) dat een bestuurder of commissaris niet meer stemmen kan uitbrengen dan de andere bestuurders of commissarissen tezamen.

Voor besturen van Eigenaarsverenigingen is vooral punt 5 van belang. Besluit de Algemene Ledenvergadering om over te gaan tot statutenwijziging? Vraag dan de notaris die betrokken is bij de statutenwijziging om de statuten (voor zover dat niet al het geval zou zijn) in overeenstemming te brengen met de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen.

Het gaat te ver om de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen in detail in deze handleiding te bespreken.

Noot

3. Bij een monistisch bestuursmodel zitten zowel uitvoerende als niet-uitvoerende bestuurders in het bestuursorgaan.

5. Tot slot

In dit document heeft u een handreiking gekregen om als eigenaarsvereniging zelf een eerste beoordeling te maken van uw statuten en reglementen. Wij hopen dat u hiermee een eerste stap kunt zetten naar een sterkere basis voor een gezonde en vitale Eigenaarsvereniging. Het programma Vitale Vakantieparken zal zich de komende jaren inspannen om Eigenaarsverenigingen te ondersteunen. Wij doen dit onder andere door het organiseren van kennissessies en workshops. Meer informatie is te vinden op de website www.vitalevakantieparken.nl.

April 2023

Het programmateam Vitale Vakantieparken

Dit is een informatieve uitgave van het programma Vitale Vakantieparken. We proberen de informatie zo goed mogelijk weer te geven, maar hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. We werken volgens het principe van de creative commons. Voel je dus vrij om alles uit deze uitgave en van onze website zo veel en zo vaak te gebruiken als je wilt. Een verwijzing naar het programma Vitale Vakantieparken stellen we daarbij op prijs, net als een vermelding van onze website www.vitalevakantieparken.nl.

Maart 2022



In 2013 is de Veluwe als eerste in Nederland gestart met een integraal programma om op regionale schaal te werken aan oplossingen voor de vraagstukken die spelen op en rond de bijna 500 Veluwe vakantieparken. Het programma Vitale Vakantieparken is uitgegroeid tot een robuuste samenwerking van elf Veluwe gemeenten, de provincie Gelderland en vele andere partijen. Ons doel is het realiseren van een kwalitatief goed aanbod van parken waar recreanten graag verblijven. Nu en in de toekomst. Het programma richt zich vooral op het ontwikkelen en realiseren van instrumenten en initiatieven die gemeenten en anderen helpen bij de uitvoering.