

Stappenplan bij overlast/niet nakomen van verplichtingen van eigenaren en gebruikers (huurders) van de VvE.

- Verhuur kan pas plaatsvinden, conform het modelreglement van splitsing, na ondertekening van en afgifte aan het bestuur van een in tweevoud opgemaakte en gedagtekende verklaring dat hij de bepalingen van het reglement en het huishoudelijk reglement, alsmede de eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 van het Burgerlijk wetboek, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven.

- De eigenaars zijn verplicht er voor zorg te dragen, dat hun privé gedeelte niet betrokken wordt door iemand die de bedoelde verklaring niet getekend heeft.

De gebruiker die zonder de bedoelde verklaring getekend te hebben een privé gedeelte betrokken heeft dan wel in gebruik houdt, kan door het bestuur hieruit verwijderd worden en hem kan het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd.

- Bij overtreding of niet-nakoming van de wet, het splitsingsreglement en/of het huishoudelijk reglement door een eigenaar of gebruiker (huurder) kan er een boete worden opgelegd

Stap 1: Schriftelijke waarschuwing

De eerste stap is om de overtreder schriftelijk te informeren over de overtreding of niet-nakoming. M.a.w.: Wat heeft de eigenaar of gebruiker gedaan of nagelaten? Alleen een overtreding of niet-nakoming van de wet, het splitsingsreglement en/of het huishoudelijk reglement kan worden beboet. De waarschuwingsbrief moet per aangetekende post door het bestuur worden verstuurd.

Stap 2: Herstelperiode

Nadat de brief verstuurd is, krijgt de overtreder de tijd om zijn/haar gedrag te verbeteren. In het reglement is een termijn van één maand opgenomen.

Stap 3: Opleggen boete

Blijft de overtreding of niet-nakoming voortbestaan, dan kan een boete opgelegd worden. Deze bevoegdheid ligt bij het bestuur. Het bestuur kan nu zonder instemming van de vergadering handelen.

Hoogte van de boete: de vergadering heeft de bevoegdheid om de hoogte van de boete vast te stellen. Om te voorkomen dat de vergadering iedere keer dat er sprake is van een overtreding bijeen moet komen om de hoogte van de boete vast te stellen, is het raadzaam om een boeteregeling in het huishoudelijk reglement op te nemen. Dit huishoudelijk reglement wordt door de vergadering vastgesteld, waarmee aan de voorwaarden uit het splitsingsreglement wordt voldaan. De vergadering moet de maximale boete per specifieke overtreding en niet-nakoming vastleggen.

- Als een boete niet het gewenste resultaat oplevert of een overtreding zeer ernstig is, dan kan de VvE ook het gebruik van privé gedeelten en/of het gebruik van de gemeenschappelijke delen ontzeggen.

Stap 1: Waarschuwing

De eerste stap is het geven van een waarschuwing. Deze waarschuwing mag niet door het bestuur worden gegeven, maar moet zijn gebaseerd op een besluit van de vergadering. De eigenaren zullen bij elkaar moeten komen om te praten en te stemmen over de ernst van de overtreding en de mogelijke sancties.

Het besluit om een waarschuwing te geven kan pas worden genomen nadat de desbetreffende eigenaar is verhoord en/of op een behoorlijke wijze is opgeroepen voor de vergadering. Hiervoor geldt een termijn van 15 dagen. De oproeping moet per aangetekende

brief verstuurd worden. In de brief moeten de gerezen bezwaren staan, zodat de eigenaar zich hier tegen kan verdedigen. De eigenaar mag zich tijdens de vergadering laten bijstaan door een raadsman of laten vertegenwoordigen.

Een besluit tot het geven van een waarschuwing moet worden genomen met een gekwalificeerde meerderheid van stemmen. Dit is een zwaardere stemverhouding dan de volstreekte meerderheid van stemmen. Ten minste $2/3^{\text{de}}$ van het totaal aantal stemmen moet op de vergadering aanwezig zijn en vervolgens moet ten minste $2/3^{\text{de}}$ van de aanwezige stemmen besluiten tot het geven van de waarschuwing.

Nadat het besluit tot het geven van een waarschuwing is genomen, zal het bestuur per aangetekende brief de eigenaar hierover berichten. Er moet ook een aangetekende brief gestuurd worden naar de hypotheekverstrekker. Of een hypotheek op het appartementsrecht rust is terug te vinden in het kadaster. Daar is ook te zien wie de hypotheekverstrekker is.

Stap 2: Herstelperiode

De waarschuwing is bedoeld om een gedragsverandering te bewerkstelligen bij de eigenaar. Het is dan ook gebruikelijk om een periode af te spreken waarbinnen de eigenaar zijn gedrag kan verbeteren. Begaat hij opnieuw een fout of blijft de overtreding bestaan, dan kan een volgende stap worden gezet.

In modelreglement 1992 is een termijn van een jaar gekoppeld aan de waarschuwing. Als de eigenaar binnen een jaar nadat de waarschuwing is gegeven opnieuw dezelfde overtreding begaat of de overtreding blijft bestaan, dan kan worden overgegaan tot ontzegging van gebruik.

Stap 3: Besluit tot ontzegging gebruik

Blijft de overtreding of niet nakoming na de waarschuwing bestaan, dan kan de VvE overgaan tot ontzegging van het gebruik. Dit besluit wordt, net als het besluit om de waarschuwing te geven, genomen door de vergadering. De vergadering moet dus voor een tweede keer bijeen komen. Ook voor dit besluit geldt dat deze moet worden genomen met een gekwalificeerde meerderheid van stemmen.

Net als bij de waarschuwing geldt dat de eigenaar tijdig en naar behoren gehoord en/of op behoorlijke wijze is opgeroepen voor de vergadering. In de brief staat, net als bij de waarschuwing, de gerezen bezwaren. Ook nu mag de eigenaar zich laten bijstaan door een raadsman of zich laten vertegenwoordigen.

Van het besluit wordt de eigenaar per aangetekende brief op de hoogte gebracht. Ook de hypotheekverstrekker wordt door het bestuur geïnformeerd over het besluit. In de brief staat op welke gronden het besluit rust.

Stap 4: Een maand wachttijd

Een besluit om het gebruik te ontzeggen heeft een maand 'wachttijd'. Pas als deze maand is verstreken, kan het besluit ten uitvoer worden gelegd. Deze maand kan de eigenaar gebruiken om het besluit aan te vechten. Hij dient hiervoor een verzoekschrift in te dienen bij de rechtbank. Als een eigenaar hiertoe overgaat, wordt het besluit van de vergadering geschorst tot de rechter zich over de zaak heeft uitgesproken. Tot die tijd kan de eigenaar dus nog steeds gebruik blijven maken van zijn privé gedeelte en/of de gemeenschappelijke delen.