

SPAARNEBORGH

Verslag / advies van de na te melden Commissie, welke als opdracht heeft het uitbrengen van een onafhankelijk advies aan:

de Stichting Spaarneborgh, hierna aan te duiden als de Stichting,
en

de vijf Verenigingen van Eigenaars:

VvE Spaarneborgh I

VvE Spaarneborgh II

VvE Spaarneborgh III

VvE Spaarneborgh IV

VvE Spaarneborgh V

hierna tezamen aan te duiden als de 5 VvE's

inzake de verlenging casu quo wijziging van de na te melden overeenkomst tussen enerzijds de Stichting en anderzijds de 5 VvE's.

A. De commissie

De commissie bestaat uit vier leden, te weten in alfabetische volgorde:

1. Onno Aalbers, Ravellaan 15
2. Hein Groenewegen, Offenbachlaan 17
3. Henk Heijne Makkreel, Bartoklaan 48
4. Theo van Schie, Offenbachlaan 79

B. De overeenkomst

De overeenkomst omvat in hoofdzaak de overdracht door de 5 VvE's aan de Stichting van de bevoegdheid tot het aanstellen van de huismeester, een beheerder en een schoonmaakbedrijf, alsmede het vaststellen van criteria ten aanzien van de uiterlijke verschijning van de gebouwen.

Deze overeenkomst tussen enerzijds de Stichting en anderzijds de 5 VvE's, - welke overeenkomst tevens de 5 VvE's onderling bindt -, is door partijen getekend op 12 februari 2001, doch ingegaan op 1 januari 2000 voor een periode van acht jaar, derhalve eindigende 31 december 2007.

Vervolgens is de overeenkomst met inachtneming van het bepaalde in artikel 4 lid 2 ongewijzigd verlengd voor opnieuw een periode van acht jaar, ingaande 1 januari 2008 en eindigende 31 december 2015.

Indien de Stichting dan wel twee Verenigingen van Eigenaars de overeenkomst voor de volgende periode van acht jaar wenst/wensen te wijzigen, dient/dienen zij dit krachtens artikel 4 lid 3 van de overeenkomst voor 31 december 2014 schriftelijk kenbaar te maken aan alle partijen, waarna een procedure tot wijziging in gang wordt gezet.

Indien partijen van mening zijn, dat geen wijziging van de overeenkomst noodzakelijk is, dan wel geen schriftelijke reactie als bedoeld in artikel 4 lid 3 voor 31 december 2014 bij alle partijen is binnengekomen, wordt de overeenkomst krachtens het bepaalde in artikel 4 lid 2 opnieuw ongewijzigd verlengd voor een periode van acht jaar, ingaande 1 januari 2016 en eindigende 31 december 2023.

C. Overwegingen

De huidige tekst van de overeenkomst is in 2000 / 2001 opgesteld door de notaris en goedgekeurd door de besturen van de Stichting en de 5 VvE's.

De commissie stelt vast, dat, voorzover aan de commissie bekend, sinds de ingangsdatum van de overeenkomst 1 januari 2000 tot heden door geen der partijen ter sprake is gebracht dan wel anderszins de wens is geuit om de overeenkomst te wijzigen, en dat ook overigens geen aanleiding tot wijziging zich heeft voorgedaan.

Voorts stelt de commissie vast, dat het ook op juridische gronden niet noodzakelijk is de overeenkomst te wijzigen.

De commissie is van mening, dat ook voor een volgende periode van acht jaar de afspraken tussen

de Stichting en de 5 VvE's, alsmede tussen de 5 VvE's onderling, in de overeenkomst goed zijn geregeld, en dat niet is te verwachten, dat de inhoud van de overeenkomst aanleiding zal geven tot problemen.

Wel meent de commissie, dat de overeenkomst op enkele ondergeschikte punten enige verduidelijking verdient, in verband waarmee, ter vermijding van een officiële wijziging van de overeenkomst, punt 2 van onderstaand advies wordt aanbevolen.

D. Advies

De commissie heeft in haar vergadering van dinsdag 15 oktober 2013 besloten aan de Stichting en aan de 5 VvE's het volgende advies uit te brengen:

1. De commissie adviseert aan ieder van de zes partijen, om, met inachtneming van het daaromtrent in artikel 4 lid 2, tweede alinea, bepaalde, voor 31 december 2014 vast te stellen, dat geen wijziging van de overeenkomst noodzakelijk is. Indien alle partijen zulks vaststellen, of wel voor of op 31 december 2014 geen schriftelijke reactie als bedoeld in artikel 4 lid 3 bij alle partijen is binnengekomen, zal de onderhavige overeenkomst worden geacht te zijn verlengd met opnieuw een periode van acht jaar, ingaande 1 januari 2016 en eindigende 31 december 2023.

2. De commissie adviseert voorts aan partijen om aan alle appartementseigenaren een toelichting te zenden om bij de tekst van de overeenkomst in de zogenaamde witte map te voegen, waarin wordt medegedeeld:

a. waar in de overeenkomst gesproken wordt van Vervane Beheer B.V., dient gelezen te worden Ter Linden en Heijer VvE Beheer B.V.;

b. na 1 januari 2016 dient, in verband met de wijziging van de jaartallen, artikel 4 - dat overigens ongewijzigd blijft - gelezen te worden als volgt:

Duur van de overeenkomst, wijziging en verlenging.

Artikel 4

1. De overeenkomst is ingegaan op 1 januari 2000 en zal in ieder geval voortduren tot en met 31 december 2023.

2. Wijzigingen in de onderhavige overeenkomst zullen, voorzover de vijf verenigingen en de stichting unaniem daartoe besluiten, direct kunnen worden doorgevoerd.

In ieder geval zal er tussen 1 januari 2022 en 1 december 2022 een evaluatieperiode zijn om te bezien of de overeenkomst nog wijziging behoeft.

Indien partijen van mening zijn dat geen wijziging van de overeenkomst noodzakelijk is, of wel geen schriftelijke reactie als hierna in lid 3 bedoeld voor of op 31 december 2022 bij alle partijen is binnengekomen, wordt de onderhavige overeenkomst geacht te zijn verlengd met een periode van acht jaar, derhalve eindigende 31 december 2031.

3. Indien de stichting of twee verenigingen van eigenaars van mening is/zijn dat de onderhavige overeenkomst aanpassing verdient (wat de twee verenigingen betreft, volledig op dezelfde onderdelen), zal dit door die partij(en) schriftelijk aan alle partijen bij deze overeenkomst worden kenbaar gemaakt in de maand december 2022.

Vervolgens zal in besprekingen tussen partijen een voorstel tot wijziging worden voorbereid, welk voorstel uiterlijk op 1 april 2023 aan de vijf verenigingen van eigenaars ter besluitvorming in hun vergaderingen van eigenaars zal worden aangeboden.

Uiterlijk 1 augustus 2023 zal besluitvorming binnen de vijf verenigingen van eigenaars moeten hebben geleid tot definitieve standpuntbepaling.

4. Indien tussen partijen geen overeenstemming wordt bereikt over het voorstel tot wijziging voor 1 april 2023, wordt dit geacht een geschil te zijn in het kader van de hierna te omschrijven geschillenregeling (arbitrage).

5. Voor opeenvolgende verlengingen van de overeenkomst na 31 december 2031 zal het bepaalde in de leden 2, 3 en 4 van dit artikel onverkort van toepassing zijn, zij het dat de jaartallen zullen verspringen met het aantal jaren, dat de overeenkomst voor de laatste maal werd verlengd.

Heemstede, 28 november 2013.

Namens de Commissie,
Onno Aalbers.