



Memo Werkzaamheden technische dienst t.b.v. bungalows niet verhurende eigenaren Veluwe Hoevegaerde te Putten.

Hoewel er eerder bestuursbesluiten zijn gedaan over dit onderwerp, blijkt in de praktijk steeds onduidelijkheid te bestaan over de uitvoering.

Het is daarom van belang om eerst de gemaakte definities en afspraken te omschrijven en daarna te kijken naar een praktische invulling van de werkzaamheden

- Volgens artikel 6 van de statuten heeft elk lid recht op het medegebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen en **op het genot van de in het reglement omschreven door de coöperatie te verlenen diensten**, een en ander met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in deze statuten en het reglement.
- Met het “Reglement” wordt bedoeld het op grond van artikel 21 van de statuten vastgestelde Parkreglement.
- Het genot van diensten wordt in artikel 7 van de statuten nader uitgewerkt, dat dit ook betekent, dat het recht van mede-genot ook aan alle andere leden of gebruikers wordt geduld.
- Tevens wordt in dit artikel 7 lid 2 gemeld dat een lid is gehouden gebruik te maken van de in het reglement omschreven door de coöperatie te verlenen diensten.
- De **TE VERLENEN DIENSTEN** in het parkreglement nader omschreven in artikel 4 van het reglement:
 - Het toezicht houden op de eigendommen, zowel roerend als onroerend, van de coöperatie respectievelijk van de leden van de coöperatie, opdat genoemde zaken steeds in goede staat van onderhoud verkeren en gebruiksklaar zijn;
 - De controle op en **het laten verrichten van onderhoud-, reparatie- en vervangingswerkzaamheden van de gemelde zaken;**
 - Het doen van betalingen verband houdende met de exploitatie van de gemelde zaken;
 - Het treffen van noodzakelijke voorzieningen voor een goed beheer en onderhoud van het bungalowpark.
- Onder “**de gemelde zaken**” in het vorige punt genoemd wordt ons inziens bedoeld de eigendommen, zowel roerend als onroerend, zoals genoemd in het voorgaande lid.

- In deze artikelen wordt op geen enkele wijze een onderscheid gemaakt tussen werkzaamheden uitgevoerd voor verhurende of niet-verhurende leden.
- Het lijkt er dan ook op, dat de bedoeling van zowel statuten als parkreglement is geweest, dat de uit te voeren werkzaamheden voor alle leden geldend is.
- Er zou eventueel nog een onderscheid kunnen zijn, in de mate waarin de beide groepen leden bijdragen in de kosten.
- Artikel 8 van de statuten beschrijft echter dat in de kosten van de exploitatie door een ieder van de leden voor een gelijk deel wordt bijgedragen.
- Artikel 3 van het parkreglement vermeldt dat onder de exploitatiekosten van de coöperatie mede wordt verstaan de eerder genoemde te verlenen diensten (lid k)
- Het enige waarvoor verhurende leden extra betalen, is de bijdrage in het solidariteitsfonds. Hier staat tegenover dat de verhurende eigenaren de huuropbrengsten ontvangen. De bijdrage van solidariteitsfonds moet dan ook worden gezien als een kostprijs van de Bruto omzet, waardoor een netto rendement ontstaat.
- Er zou een ongelijkheid kunnen ontstaan indien de loonkosten van de technische dienst worden doorberekend aan het solidariteitsfonds, maar dat is volgens ons niet het geval. Wel wordt het klein materiaal bij reparatie doorberekend aan het solidariteitsfonds.
- Dit betekent dat de uitgevoerde werkzaamheden door de technische dienst in alle gevallen voor rekening van de algemene exploitatie komen. Het gebruikte of geleverde materiaal wordt bij verhurende leden ten laste van het solidariteitsfonds gebracht en bij niet-verhurende leden ten laste van de algemene exploitatie. Dit is in overeenstemming met de statuten en het parkreglement.
- Wij komen daarom tot de eindconclusie, dat alle uitgevoerde werkzaamheden en verleende diensten, die aan eigendommen zowel roerend als onroerend van de verhurende eigenaren worden verricht, ook gelden voor de niet-verhurende eigenaren.
- Als de praktijk hierop niet is berekend, zal moeten worden gezocht naar een redelijke oplossing maar statuten en reglement geven ons inziens geen ruimte voor een ongelijke behandeling tussen verhurende en niet-verhurende leden.

17 juli 2012.