

Advies van notaris Van Schaik

Aantekeningen n.a.v. telefonisch gesprek d.d. 11 oktober 2023

Vraag 1.

De vereniging wil graag het eerste recht op het gebruik van de gebouwen; dat ze de als het ware de hoofdhuurder is, en dat gemaakte gebruiksafspraken tussen de stichting en de vereniging altijd prevaleren boven nieuwe huur-aanvragen van derden.

Vraag: waar kunnen wij dit juridisch regelen? Moeten we daarvoor:

- Statuten aanpassen
- addendum aan de statuten
- in het Huishoudelijke Reglement

Advies notaris

De vraag is hoever in detail jullie dit willen regelen. In de constructie met de personele unie, met een meerderheid vanuit de leden van de vereniging in het bestuur van de stichting en een expliciete doelstelling in de statuten dat de stichting de belangen van de vereniging nastreeft is er al veel geborgd.

Je mag er vanuit gaan dat de bestuursleden die vanuit de leden van de vereniging in het bestuur zitten, loyaal zijn aan de vereniging en de belangen van de vereniging in het stichtingsbestuur goed vertegenwoordigen. Conflicten in de verhuurplanning zullen daarom zeer uitzonderlijk zijn.

Als jullie het toch meer in detail willen regelen dan is deze tweeledig te borgen (door een van beide onderstaande opties, of beiden parallel):

1. Door het opstellen van een huurovereenkomst tussen de stichting en de vereniging. Deze optie noemt de notaris het meest handig.

Een huurovereenkomst geeft de huurder heel veel zekerheid in de vorm van huurrecht. Een huurovereenkomst gaat wel uit van een tegenprestatie, daar moet je dan wel afspraken over maken, zoals: een (beperkte, symbolische) huursom, periodiek schoonmaken, klein-onderhoud.

Daarin is o.a. vast te leggen dat:

- De vereniging als huurder het eerste gebruikersrecht heeft van de gebouwen
- De jaarplanning hierbij leidend is, zodat de stichting weet wanneer ze de gebouwen kan verhuren aan derden en hier niet vanaf zal wijken
- Dat de huurder het recht heeft om mede te bepalen wie mede-huurder is. Dat geeft gelijkwaardigheid in geval van conflicten tussen de verhuurplanning en de jaarplanner. Of in geval van adhoc vragen van de vereniging om gebruik te mogen maken van de gebouwen, buiten de jaarplanner om.

2. Door dit vast te leggen in het Huishoudelijk Reglement (HR)

In het Huishoudelijk Reglement kan je ook de bepalingen vastleggen als hierboven, maar dan niet met de vereniging als huurder maar als 'eerste gebruiker':

- De vereniging heeft het eerste gebruikersrecht van de gebouwen
- De jaarplanning is leidend voor de afspraken hierover, zodat de stichting weet wanneer ze de gebouwen kan verhuren.
- De vereniging heeft het recht om mede te bepalen wie het gebouw mag huren.

Zie verder hieronder het advies van de notaris, bij de beantwoording van vraag 2. Daar gaat hij verder in gaat op het HR en hoe de vereniging invloed heeft op de totstandkoming hiervan, of het wijzigen daarvan.

Vraag 2.

De stichting zal voor zichzelf afspraken vastleggen over de (financiële) gang van zaken, in een Huishoudelijk Reglement (HR). Bijv. de manier waarop de geldstromen lopen heeft ook betrekking op de vereniging. Bijv. de vraag: 'hoeveel geld mag de stichting oppotten voordat ze het opgespaard geld overmaakt naar de vereniging?'

Concrete vraag: hoe kan de Vereniging invloed hebben op de eerste totstandkoming van het HR en (later) eventuele wijzigingen van het HR?

Bovenover is de vraag: wat is de juridische waarde van een HR? Is dat iets waar de stichting afspraken met de vereniging in vastlegt (zoals geldstroom en verhuurrecht) of is het een intern spelregeldocument?

Advies notaris

Het Huishoudelijk Reglement is bedoeld om intern, binnen de stichting vast te leggen hoe het achter de schermen loopt. Daarin staan praktische zaken, onder andere hoe binnen de stichting omgegaan wordt met huurders/gebruikers, bijv.:

- Eerst gebruikersrecht (zie beantwoording vraag 1)
- Stroomverbruik
- Wie maakt schoon na gebruik

Het regelen van het gebruiksrecht is echt iets voor HR; het kan evt nog extra geborgd worden met een huurcontract (zie antwoord op vraag 1).

Het Huishoudelijk Reglement wordt door het stichtingsbestuur vastgesteld, daar heeft de ALV van de vereniging geen directe invloed op. Het is een intern document.

Zoals het nu staat in de statuten van de stichting, dat het bestuur in meerderheid beslissingen neemt, dus ook over het HR, is heel gebruikelijk.

Het belang van de vereniging in het HR is wel goed geborgd door de personele unie en de meerderheid in het stichtingsbestuur van ALV-leden:

- Het stichtingsbestuur stelt het HR op; en beslist in meerderheid hierover
- In het stichtingsbestuur is minimaal de helft van het aantal bestuursleden een afvaardiging van de leden van de vereniging.
- Je mag veronderstellen dat de afvaardiging van de leden van de vereniging die in het bestuur zitten, loyaal is aan de vereniging en de belangen van de vereniging in het HR goed borgt, dit meeweegt in hun stemming waarin een HR wordt goedgekeurd.
- Voordat de verenigingsleden, die de afvaardiging in het bestuur van de stichting zijn, hun stem uitbrengen over het HR kunnen ze ten rade gaan bij de vereniging,
- De voorzitter/secretaris hebben vanwege hun dubbelfunctie er belang bij om bovenstaand proces binnen de vereniging rondom de totstandkoming/wijziging van het HR goed te faciliteren.
- Aan te bevelen is: dat de besturen/leden van zowel de vereniging als de stichting samen werken aan het HR van de stichting, zodat de inhoud goed voelt en de vereniging bijdraagt aan de inhoud.

Extra borging voor zorgvuldige besluitvorming rondom het HR:

- In de statuten van de stichting kan je opnemen dat wijzigingen van het HR alleen vastgesteld kunnen worden met 2/3 meerderheid in het bestuur van de stichting of zelfs eenstemmigheid. Ook kan je apart iets zeggen over een gekwalificeerde meerderheid bij zo'n beslissing. Daarvoor moeten dan wel de huidige statuten gewijzigd worden.