

Een kopersvereniging oprichten



COLOFON**© 2005 VERENIGING EIGEN HUIS**

Het auteursrecht op de inhoud van deze uitgave wordt uitdrukkelijk voorbehouden. Hoewel bij de samenstelling van deze uitgave de grootst mogelijke zorgvuldigheid is betracht, kan Vereniging Eigen Huis geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de gevolgen van eventuele (druk)fouten, onvolledigheden en latere wijzigingen in de wetgeving.

Amersfoort, mei 2005

ADRES

Displayweg 1, Amersfoort,
Postbus 735, 3800 AS Amersfoort
Internet: www.eigenhuis.nl

VERENIGING EIGEN HUIS

Vereniging Eigen Huis is 1 mei 1974 opgericht als consumentenorganisatie en service-instituut voor (a.s.) bewoners van een eigen huis. Als doelstelling vermeldt artikel 2 van de statuten: 'De vereniging stelt zich ten doel het zonder winstoogmerk behartigen van de belangen van haar leden op het gebied van de huidige of toekomstige eigen woning, alles in de ruimste zin.'

VORMGEVING

ramvormgeving.nl (jdw)

Inleiding	3
Samen staat u sterker	3
De kopersvereniging als organisatievorm	4
Kenmerken	4
De oprichting	4
Vertegenwoordiging	5
Statuten en huishoudelijk reglement	5
Einde van de vereniging	6
Mogelijke activiteiten van kopersverenigingen	7
Controle tijdens de bouw	7
Onderhandelingen met de bouwer	7
Onderhandelingen met de gemeente	8
Collectieve eis	8
Korting bij collectieve inkoop	8
Eigen Huis Nieuwbouwcoach	9
Introductie	9
Gemak voor de kopersvereniging	9
Kwaliteit en zekerheid	10
Aanmelding	11
Tijdens de bouw	13
Betaling termijnnota's	13
Wijzigingen in het bouwplan	13
Bouwtijd	13
De oplevering van een nieuwbouwhuis	14
Gang van zaken bij de oplevering	14
5% in depot	14
Problemen tijdens de oplevering	15
Bouwkundige bijstand bij oplevering	17
Aansprakelijkheid van de bouwer	18
Waarborgen GIW-garantieregeling	18
Contractuele aansprakelijkheid	18
Bijlage 1 Voorbeeldstatuten voor kopersverenigingen	20
Statuten	20
Bijlage 2 Voorbeeld huishoudelijk reglement voor kopersverenigingen	28
A Van de leden	28
B Van het bestuur	28
C Van stemmingen bij volstreekte meerderheid	29
D Van de geldmiddelen	30
E Slotbepaling	31

Inleiding

In bijna ieder nieuwbouwproject ontmoeten kopers elkaar wel op voorlichtingsbijeenkomsten of tijdens de bouw. Vaak worden dan ervaringen uitgewisseld over bijvoorbeeld de voortgang van de bouw of het meerwerk. Bundeling van krachten geeft meer kans op succes dan individuele acties. Samenwerking tussen (aanstaande) bewoners van nieuwbouwprojecten kan zeer succesvol zijn bij bijvoorbeeld problemen, onderhandelingen maar ook bij gezamenlijke inkopen.

Samen staat u sterker

De belangen van kopers in een nieuwbouwproject worden het best behartigd door samenwerking. Daarbij hoort een goede organisatievorm. De ervaring leert dat een verenigingsvorm in de praktijk het beste functioneert. Deze publicatie biedt alle benodigde gegevens om een kopersvereniging op te richten, inclusief voorbeeldstatuten en een voorbeeld van een huishoudelijk reglement.

De kopersvereniging als organisatievorm

De kopersvereniging voldoet als organisatievorm in bijna alle opzichten aan de eisen die kopers daaraan kunnen stellen. De organisatievorm is overzichtelijk, slagvaardig en controleerbaar. Individuele leden kunnen invloed uitoefenen op het beleid door hun stem uit te brengen.

Kenmerken

Een (kopers)vereniging heeft een aantal specifieke kenmerken:

- De organisatiestructuur is eenvoudig: er is een bestuur en een ledenvergadering. Het bestuur bestaat meestal uit een voorzitter, een penningmeester en een secretaris. Het bestuur dient minimaal één maal per jaar een ledenvergadering uit te schrijven binnen zes maanden na afloop van het boekjaar. In de praktijk zal dit veel vaker zijn, zeker in de beginperiode. In de jaarvergadering wordt het jaarverslag gepresenteerd en legt het bestuur verantwoording af over het gevoerde beleid. Desgewenst worden meer bestuursleden of extra commissies toegevoegd. Door de eenvoudige structuur kan een vereniging snel en slagvaardig reageren. Dit is zeker van belang bij nieuwbouwprojecten.
- Leden bepalen door het uitbrengen van hun stem in de ledenvergadering het beleid van de vereniging bij meerderheid van stemmen (ten minste de helft plus één), tenzij anders is bepaald in de statuten. Het bestuur bepaalt dus niet zelf welke activiteiten er ontplooid worden. Het bestuur legt verantwoording af aan de ledenvergadering.
- Het succes van een kopersvereniging staat of valt met de inzet van de leden zelf. De kans op succes wordt onmiddellijk vergroot als iedereen ervan doordrongen is dat het om een gezamenlijk belang gaat en bereid is er tijd en moeite in te steken. De hoeveelheid werk moet dan ook naar vermogen en beschikbare tijd zo eerlijk mogelijk worden verdeeld over de leden.
- Vooral een bestuursfunctie of een voorzitterschap van een commissie kan veel tijd vergen. Het is soms moeilijk om mensen te vinden die bereid zijn dit soort functies op zich te nemen. De achterban moet loyaal zijn, eenmaal genomen besluiten steunen en het bestuur naar vermogen werk uit handen nemen.
- Een vereniging heeft geen winstoogmerk. Eventuele overschotten komen ten goede aan het gemeenschappelijke doel.

De oprichting

De oprichting van een kopersvereniging is simpel. In een oprichtingsvergadering (de eerste officiële ledenvergadering) gebeurt het volgende:

- het besluit tot oprichting wordt genomen;
- het bestuur wordt aangesteld;
- de statuten en/of het huishoudelijk reglement worden vastgesteld.

Er zijn drie manieren om de oprichting van een kopersvereniging formeel te maken. Elk met verschillende rechtsgevolgen.

Oprichting op basis van mondelinge afspraken

De eenvoudigste, goedkoopste en snelste manier is de oprichting op basis van mondelinge afspraken. Groot nadeel is dat de bestuurders (naast de vereniging) hoofdelijk aansprakelijk zijn voor aangegane verplichtingen. De bestuurder is niet aansprakelijk als hij kan aantonen dat hij over een handeling niet is geraadpleegd en hij vervolgens heeft geweigerd daarvoor zijn verantwoording te nemen. De oprichting op basis van mondelinge afspraken raadt Vereniging Eigen Huis af.



IS ER AL EEN KOPERS- VERENIGING?

Wellicht heeft een buurtbewoner uit uw bouwproject al een kopersvereniging opgericht. U kunt dat nagaan op de 'Cyberbouwplaats' van Vereniging Eigen Huis. In een handige module kunt u zoeken op plaatsnaam en ziet u in één oogopslag de aangemelde projecten. Via de reactieknop kunt u reageren, het e-mailadres van de contactpersoon ziet u niet. Op de 'Cyberbouwplaats' kunt u zelf ook gratis een oproep plaatsen voor het oprichten van een kopersvereniging. Check het op: www.eigenhuis.nl/cyberbouwplaats

Oprichting door middel van inschrijving bij de Kamer van Koophandel

Als de oprichting door middel van inschrijving bij de Kamer van Koophandel plaatsvindt, zijn de bestuurders net als bij de mondelinge oprichting hoofdelijk aansprakelijk voor de aangegane verplichtingen. In eerste instantie moet de vereniging worden aangesproken, pas daarna de bestuurders. Bestuurders kunnen alleen worden aangesproken als aannemelijk is dat de vereniging niet aan haar verplichtingen kan voldoen. De kosten van inschrijving bij de Kamer van Koophandel bedragen momenteel ongeveer € 30,-. De prijs verschilt enigszins per regio.

Oprichting door middel van een notariële akte

De meest gebruikelijke methode om een kopersvereniging op te richten is door middel van een notariële akte. De statuten van de vereniging liggen vast in een notariële akte. De notaris moet ervoor zorgen dat de akte voldoet aan alle eisen die de wet stelt. Dit voorkomt discussie en u kunt er zeker van zijn dat alles goed geregeld is. Inschrijving bij de Kamer van Koophandel is bij deze manier van oprichting verplicht. Het bestuur is met deze oprichting niet hoofdelijk aansprakelijk voor aangegane verplichtingen, alleen nog in geval van onbehoorlijk bestuur. Vooral daarom heeft de oprichting door middel van een notariële akte de voorkeur.

De kosten van een notariële akte liggen meestal zo tussen € 350,- en € 550,-, maar deze tarieven kunnen afhankelijk zijn van de omvang van de statuten. Vraag daarom bij verschillende notariskantoren een gratis en vrijblijvende aan. U kunt ook op het internet www.degoedkoopstenotarist.nl raadplegen.

Vertegenwoordiging

Het bestuur vertegenwoordigt de kopersvereniging ten opzichte van derden. Via de statuten kan die bevoegdheid worden toegekend aan drie tot vijf bestuurders, tenzij in de statuten een ander aantal bestuurders is aangegeven. De bestuurders treden gezamenlijk op 'naar buiten toe'.

Om een kopersvereniging rechtsgeldig te kunnen binden, dient de bevoegdheid tot vertegenwoordiging afzonderlijk ingeschreven te zijn in het register van de Kamer van Koophandel. Deze bevoegdheid wordt dus dubbel ingeschreven, apart én via de statuten. De wet eist dit om aan buitenstaanders snel zekerheid te verschaffen.

Statuten en huishoudelijk reglement

Alle leden dienen zich aan het reglement en de statuten te houden.

Statuten

Als de statuten, die tijdens de oprichtingsvergadering worden vastgesteld, in een notariële akte zijn vastgelegd, moeten ze aan wettelijke voorwaarden voldoen. Bijvoorbeeld: vermelding van het doel van de vereniging en de verplichtingen van de leden ten opzichte van de vereniging. De notaris is ervoor verantwoordelijk dat de akte aan de wettelijke voorwaarden voldoet. De voorbeeldstatuten van Vereniging Eigen Huis voldoen aan die eisen. Wijziging van de statuten is alleen mogelijk via een ledenvergadering. Deze vergadering moet worden aangekondigd door het bestuur met een oproepstermijn van ten minste zeven dagen en de mededeling dat er een statutenwijziging op de agenda staat. De inhoud van de statutenwijziging moet worden aangegeven. In de voorbeeldstatuten [link maken naar de bijlage met de voorbeeldstatuten] staat dat de wijziging doorgaat als ten minste driekwart van de uitgebrachte stemmen vóór is. Wel moet er aan het aanwezigheidsquorum worden voldaan. Statuten kunnen uiteraard ook iets anders bepalen. Staat hier niets over in de statuten, dan bepaalt de wet dat een wijziging doorgaat als ten minste tweederde van de uitgebrachte stemmen vóór is.

Huishoudelijk reglement

Het huishoudelijk reglement is een nadere uitwerking van de statuten en die mag dus niet strijdig zijn met de statuten. Het reglement bevat onder meer regels voor het functioneren van de verschillende verenigingsorganen. Er kunnen ook regels in staan over het lidmaatschap, de introductie van nieuwe leden, de contributie en het instapbedrag,

de werkzaamheden van het bestuur, de wijze van uitoefening van het stemrecht enzovoort.

Een huishoudelijk reglement is gemakkelijker te wijzigen dan de statuten. Een meerderheid van stemmen (ten minste de helft plus één) is voldoende. Daarom dienen onderwerpen die men wellicht in de toekomst moet aanpassen in het huishoudelijk reglement te staan. Denk aan zaken zoals het functioneren van de diverse organen en commissies binnen de vereniging, de hoogte van de contributie of de opbouw van het bestuur.

Einde van de vereniging

Een kopersvereniging kan failliet gaan, geen leden meer hebben of door de ledenvergadering worden opgeheven. Bij beëindiging wordt één lid de ‘bewaarder’ en als zodanig ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Deze bewaarder dient de stukken van de vereniging twintig jaar in bewaring te houden. De geldmiddelen worden verdeeld onder de leden, tenzij de statuten anders bepalen.

Bij nieuwbouwprojecten wordt de vereniging na oplevering van de huizen vaak opgeheven. Wij adviseren u dat niet te doen. Ook na de oplevering zijn er diverse gemeenschappelijke belangen (de garantie op de bouw loopt nog vele jaren door en dan kunnen er problemen over het oplossen van gebreken ontstaan). De kopersvereniging kan los van eventuele problemen functioneren als buurtvereniging.

Mogelijke activiteiten van kopersverenigingen

Een van de belangrijkste redenen om een kopersvereniging op te richten, is dat kopers samen sterker staan dan de individuele koper. Het is prettig om met elkaar van gedachten te wisselen en om bepaalde zaken gezamenlijk aan te pakken.



Controle tijdens de bouw

Het is aan te bevelen om een commissie uit de kopersvereniging te belasten met de controle tijdens de bouw. Zo'n commissie kan zich daar voor alle huizen verder in verdiepen en er meer tijd aan besteden dan de individuele kopers ieder voor zich.

De commissie kan op verschillende manieren te werk gaan:

- De commissie kan zelf de controles uitvoeren. Ook een 'leek' kan immers onheil voorkomen door op de bouwplaats zijn ogen goed open te houden. Er mag bijvoorbeeld geen specie zitten tussen spouwmuuren. Zulke verbindingen kunnen geluidslekken veroorzaken. Bij hoekwoningen kan via zo'n 'brug' van specie zelfs vocht de woning binnendringen. Muren moeten liefst uit één partij stenen worden opgemetseld om kleurverschillen te voorkomen. Onderdelen die later worden afgedekt kunnen alleen maar goed worden gecontroleerd als ze 'open liggen'. Bijvoorbeeld: elektra-, gas- en waterleidingen, waarover later vloer- of wandafwerking komt. Controle tijdens de bouw kan uitstekend in een vriendelijke sfeer geschieden, liefst zelfs gevolgd door regelmatig overleg met de aannemer.
- De commissie kan een deskundige inschakelen. De commissie fungeert dan als contactorgaan tussen kopersvereniging en deskundige. Vaak wordt hier pas toe overgegaan als het vermoeden bestaat dat er fouten worden gemaakt of er wel erg nonchalant wordt gebouwd. De deskundige controleert tijdens de bouw meestal steekproefsgewijs een aantal huizen. Voor een collectieve of individuele controle tijdens de bouw kunt u bijvoorbeeld een bouwkundige inschakelen via Vereniging Eigen Huis.

DE CONTRACTPARTIJ

We spreken voor het gemak steeds over 'bouwer' of 'bouw-ondernemer', maar in feite moet de koper zich bij problemen altijd wenden tot zijn contractpartij, dat is de onderneming die de koop-/aannemingsovereenkomst heeft ondertekend. Het heeft geen zin en het kan zelfs juridisch riskant zijn, om u te wenden tot onderaannemers of de makelaar. Het is evenmin juist om u te wenden tot de aannemer die het huis bouwt, als uw contractpartij een ander is. Bijvoorbeeld een projectontwikkelaar, die de opdrachtgever is van de aannemer.

Schrijft u aan uw contractpartij, dan is het heel verstandig (maar niet verplicht) om de brieven aangetekend of met ontvangstbevestiging te versturen. Bewaar bovendien kopieën van uw correspondentie.

Onderhandelingen met de bouwer

Kopersverenigingen voeren namens hun leden vaak ook de onderhandelingen met de contractpartij. Dat wil zeggen met degene van wie u het huis koopt of kocht. De contractpartij wordt in uw contract 'de ondernemer' genoemd. Dat hoeft niet per se de aannemer te zijn. Het kan bijvoorbeeld ook een projectontwikkelaar zijn. Het is van groot belang met de juiste partij te onderhandelen. Wat u overeenkomt met een ander dan uw contractpartij heeft namelijk geen enkele waarde, tenzij deze partij uw contractpartij vertegenwoordigt.

Onderhandelen over meer- en minderwerk

Een kopersvereniging kan uitstekend worden ingezet om met de aannemer te onderhandelen over meer- of minderwerk. Vaak willen veel kopers dezelfde aanpassingen, bijvoorbeeld het verlengen of verhogen van een terrasmuur, extra tegelwerk of buitenkranen enzovoort. Bouwondernemers zijn geneigd voor dit zogenaamde 'meerwerk' veel te hoge bedragen te vragen. Omgekeerd geldt dat u bij 'minderwerk' vaak te weinig geld terugkrijgt. Of u moet zelfs bijbetalen. Denk ook aan zaken zoals afwijkende tegels en sanitair, badkamer- of keukenuitrusting en -inrichting, extra energiebesparende maatregelen, schoon metselwerk of granol of een open haard. Collectieve onderhandelingen met de bouwondernemer kunnen dan zin hebben. Wanneer de kopersvereniging als collectief stelt dat zij de prijs voor bepaalde zaken te hoog vindt en daarom er vanaf ziet, komt de bouwer nogal eens op andere gedachten. Of hij is bereid om een wijziging in de bouw door te voeren als hij merkt dat dit een collectieve wens is.

Soms is het goedkoper om meerwerk na de bouw aan een andere aannemer uit te besteden. De oorspronkelijke aannemer is over het algemeen niet zo gebrand op meerwerk:

het verstoort de planning en de voortgang van de bouw. Het inschakelen van een andere aannemer na de bouw moet natuurlijk wel mogelijk en logisch zijn. Veranderingen en verbeteringen, die na de bouw een hoop breek- en sloopwerk inhouden, kunt u beter wel tijdens de bouw als meerwerk laten verrichten. Let op: met name wijzigingen achteraf (na oplevering) zijn van invloed op de GIW-garantie. Bijvoorbeeld: een vloerverwarming die na oplevering wordt aangebracht zorgt voor een beperking van de garantie ten aanzien van de verwarmingsinstallatie. Ook minderwerk kan tot een beperking van de GIW-garantie leiden.

Onderhandelingen met de gemeente

Een kopersvereniging krijgt vaak veel meer voor elkaar dan de individuele kopers. Ook hierbij geldt: hoe sneller men erbij is, hoe beter. Mogelijke onderwerpen zijn:

- de aanleg en inrichting van speelplaatsen voor kinderen;
- het aanbrengen van beplantingen;
- het plaatsen van zitbanken;
- de aanleg van bestrating;
- de bestemming van open plekken in de wijk of aangrenzende gebieden;
- inspraak in de soort winkels die in een winkelcentrum komen (branchebepaling);
- haltes van het openbaar vervoer;
- uitgifte van extra grond ten behoeve van vergroting van de tuinen;
- oprichting van bepaalde voorzieningen, bijvoorbeeld een buurthuis.

Als het om zaken gaat die een hele wijk aangaan, is het aan te raden contact te zoeken met andere kopersverenigingen. Kopersverenigingen zijn meestal niet moeilijk te vinden als ze zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel.

Collectieve eis

Een belangrijk voordeel van een kopersvereniging is de collectieve eis. Bij nieuwbouw kunnen zich allerlei verschillen van mening voordoen met de contractpartij. De wederpartij is eerder geneigd concessies te doen aan een groep dan aan een eenling. De kosten van een eventuele gerechtelijke procedure worden omgeslagen over alle leden van de kopersvereniging. De tegenpartij beseft dit natuurlijk ook. Alleen dit feit al maakt de onderhandelingspositie sterker.

Een voorbeeld uit het verleden: pas vlak voor de oplevering hoorden kopers van veertig huizen dat die in felle kleuren werden geschilderd. Ze waren het hiermee oneens en stapten naar de Raad van Arbitrage voor de Bouw. Na overleg tussen de architect, de bouwverzekering en de kopers werd er overeenstemming bereikt over de kleur.

Stel dat de gemeente het bestemmingsplan herzielt. Er dreigt een fabriek te komen op een aangrenzend terrein. Een collectieve eis is ook dan de beste garantie op succes.

Korting bij collectieve inkoop

Via een kopersvereniging kunnen zaken collectief worden ingekocht. Door een grotere afname zijn winkels en bedrijven vaak bereid om (soms forse) kortingen te geven. Denk eens aan producten zoals zonneschermen, verlichting, tuinbenodigdheden en -werkzaamheden, keukenapparatuur of aan collectieve onderhoudscontracten. Voor een collectieve korting is het vaak niet noodzakelijk dat iedereen precies hetzelfde bestelt. Leveranciers verlenen vaak ook korting als uiteenlopende bestellingen worden gedaan. Dit is een kwestie van informeren en onderhandelen. Hiervoor kan weer een commissie worden ingesteld. Die commissie vraagt offertes aan en tast de omvang van de korting af. Daarna kan ieder lid van de kopersvereniging opgeven of hij meedoet en voor welke zaken.



Eigen Huis Nieuwbouwcoach

De Eigen Huis Nieuwbouwcoach is een totaalpakket speciaal ontwikkeld voor kopersverenigingen. Als uw kopersvereniging zich hiervoor aanmeldt, krijgt u één aanspreekpunt: de projectbouwkundige. Hij volgt uw woning tijdens het hele bouwproces met als gevolg: een hogere kwaliteit van uw huis.

Introductie

In mei 2005 is een nieuwe dienst van Vereniging Eigen Huis gestart: de Eigen Huis Nieuwbouwcoach. Uitgangspunt is dat u als kopersvereniging een projectbouwkundige – en indien nodig een projectjurist – toegewezen krijgt vanaf het moment dat u een nieuwbouwhuis koopt tot ver na de bouw. De kopersvereniging beslist hoeveel begeleiding er nodig is.

De Eigen Huis Nieuwbouwcoach is een totaalpakket waarbij u van begin tot eind een aantal voordelen hebt op het gebied van gemak, zekerheid en kwaliteit. De Nieuwbouwcoach biedt kopers hulpmiddelen om problemen te voorkomen of daadkrachtig aan te pakken en zorgt ervoor dat u samen een grote slagkracht hebt. Het doel is dat projecten met de Eigen Huis Nieuwbouwcoach opgeleverd worden met minder opleveringsgebreken doordat fouten vroegtijdig ontdekt kunnen worden. Met de begeleiding van de Eigen Huis Nieuwbouwcoach krijgt u dus een woning van een hogere kwaliteit.

Voorwaarden

Meestal presenteren projectontwikkelaars of bouwers het nieuwbouwproject op een voorlichtingsbijeenkomst. Het kan zijn dat Vereniging Eigen Huis op deze bijeenkomst aanwezig is en de Eigen Huis Nieuwbouwcoach uitlegt. U kunt u dan op deze bijeenkomst aanmelden. Ook kunt u zelf een kopersvereniging samenstellen en deze aanmelden bij Vereniging Eigen Huis voor de Eigen Huis Nieuwbouwcoach. Voor deze aanmelding is het niet nodig dat uw kopersvereniging officieel bij een notaris opgericht is. Om van alle diensten en voordelen gebruik te kunnen maken, moet u wel lid zijn van Vereniging Eigen Huis. Hoe eerder u de kopersvereniging aanmeldt bij de Nieuwbouwcoach, hoe optimaal mogelijk u profiteert. De minimale voorwaarden voor aanmelding zijn dat het om een nieuwbouwproject moet gaan met een projectmatige bouw. Overige voorwaarden zijn te vinden op www.eigenhuis.nl/nieuwbouwcoach

Gemak voor de kopersvereniging

De Eigen Huis Nieuwbouwcoach betekent in de eerste plaats gemak. Met name op het punt van de oprichting van de kopersvereniging, ook heeft u duidelijke aanspreekpunten: de projectbouwkundige en een toegewezen projectjurist.

De oprichting van de kopersvereniging

Als u zich als collectief bij de Eigen Huis Nieuwbouwcoach aanmeldt, vergemakkelijkt Vereniging Eigen Huis de oprichting en het ‘reilen en zeilen’ van de kopersvereniging. Dat doen we door bouwstenen aan te leveren voor de oprichting. In een apart onderdeel van de website kunnen kopersverenigingen van de Nieuwbouwcoach gratis een voorbeeld van een huishoudelijk reglement vinden. De oprichting van de kopersvereniging doet u zelf. De bestuurder kan de kopersvereniging daarna opgeven voor de Eigen Huis Nieuwbouwcoach. Ook is het mogelijk tijdens een bijeenkomst van uw projectontwikkelaar de kopersvereniging op te geven, mits Vereniging Eigen Huis daar aanwezig is.

De bestuurder van de kopersvereniging krijgt na aanmelding toegang tot een administratieprogramma, waarin hij de administratie van de kopersvereniging online kan doen. Iedereen die na de aanmelding op de website van Vereniging Eigen Huis kijkt, kan zien dat zijn kopersvereniging en het bouwproject zijn aangemeld. De gegevens

van de contactpersoon van het bestuur zijn daar ook te vinden. De bestuurder kan heel gemakkelijk nieuwe leden van de kopersvereniging toevoegen in het administratieprogramma zodat deze direct profiteren van de voordelen.

De projectbouwkundige

In een bouwproject met de Nieuwbouwcoach is er één aanspreekpunt: de projectbouwkundige. De projectbouwkundige is onafhankelijk en kan de bouw van het project voor u begeleiden. Het grote voordeel daarvan is dat u weet wie u kunt aanspreken. De projectbouwkundige staat aan uw kant, weet wat er speelt en staat voor u klaar. Deze begeleiding is belangrijk omdat onvolkomenheden, die later niet meer zichtbaar of te herstellen zijn, tijdig kunnen worden gesignaleerd. De bouw is een continu proces waarbij onvolkomenheden ieder moment kunnen ontstaan. Daarom is frequent bezoek aan uw woning noodzakelijk. U kunt de projectbouwkundige inschakelen voor controles tijdens de bouw of voor het beoordelen van de termijnnota's die u ontvangt. Maar hij kan ook vergaderingen bijwonen, met leden van de kopersvereniging praten of onderhandelen namens de kopers over uitvoering en oplevering. Ook kan hij onrust wegnemen door vragen te beantwoorden over zaken waar u mee zit. U beslist als kopersvereniging zelf waarvoor u de projectbouwkundige wilt inzetten. De bouwkundige werkt op basis van een uurtarief.

De projectjurist

Voor juridische ondersteuning kan de kopersvereniging via de projectbouwkundige een beroep doen op de projectjurist. Afhankelijk van uw wensen krijgt u na het inschakelen van de projectjurist een schriftelijk advies en/of verdere juridische bijstand van Vereniging Eigen Huis. Bij dit laatste moet u in eerste instantie denken aan bemiddeling, maar ook bijstand in een eventuele procedure is veelal mogelijk. De projectjurist is langs de zijlijn betrokken bij uw project. Als u de projectjurist hebt ingeschakeld, dan wordt hij via de projectbouwkundige continu op de hoogte gehouden van de voortgang van het project. Door tijdig een jurist in te schakelen, voorkomt u dat problemen later échte problemen worden.

Kwaliteit en zekerheid

Het grootste voordeel van de Eigen Huis Nieuwbouwcoach zit in de controle van het project. De projectbouwkundige houdt het project van dichtbij in de gaten en voert indien gewenst ook controles tijdens de bouw uit. Daarnaast hebben deelnemers van de Eigen Huis Nieuwbouwcoach recht op gratis checklisten.

Controle tijdens de bouw

Als de bouw van uw nieuwe huis is begonnen, gaat u waarschijnlijk zelf regelmatig kijken. Toch kunt u als leek bouwfouten gemakkelijk over het hoofd zien. Achteraf herstellen is vaak duur en soms zelfs niet meer mogelijk. Het is daarom verstandig om tijdens de bouw controles uit te laten voeren, zodat u meer zekerheid hebt dat de bouw volgens afspraak verloopt. Ook kan de projectbouwkundige u vertellen wat er tijdens de bouw gebeurt en uw vragen beantwoorden. Richtmomenten waarop een controle kan plaatsvinden, zijn bij het gereedkomen van de eerste bouwlaag, het moment waarop het dak er op zit en als uw toekomstige woning wind- en waterdicht is. De projectbouwkundige controleert bij deze controle de woningen steekproefsgewijs. Dat gebeurt bij voorkeur bij woningen die in verschillende bouwfasen verkeren. Op die manier krijgt u een goed beeld van de kwaliteit van het bouwproject en eventuele bij herhaling gemaakte ('structurele') fouten.

Gratis checklisten

Ook maakt een aantal gratis checklisten deel uit van de Nieuwbouwcoach, zoals 'Tien aandachtspunten bij de beoordeling van uw contract', de 'Checklist Indeling' en de 'Checklist Termijnnota's'. Deelnemers van de Nieuwbouwcoach kunnen de checklisten gratis downloaden op www.eigenhuis.nl/nieuwbouwcoachextra



Opleveringskeuring

De oplevering is een belangrijk moment. Alle (visuele) tekortkomingen aan de woning moeten dan worden genoteerd. De projectbouwkundige kan voor u tijdens de oplevering uw huis keuren. Hij noteert alle tijdens de keuring geconstateerde gebreken in een keuringsrapport en zal er zo veel mogelijk op toe zien dat de tekortkomingen uit zijn keuringsrapport worden overgenomen in het 'proces-verbaal van oplevering' (de lijst die de bouwer bijhoudt tijdens de keuring). Op het proces-verbaal van oplevering zet u uiteindelijk beiden uw handtekening. De ondernemer is als aanbieder van de woning verplicht de tekortkomingen te verhelpen. Deelnemers aan de Eigen Huis Nieuwbouwcoach kunnen in aanmerking komen voor een korting op het keurings-tarief. Een korting is mogelijk als binnen het bouwproject meerdere huizen op dezelfde dag aansluitend worden opgeleverd en dezelfde bouwkundige deze kan keuren. Met het keuringsrapport in de hand kunt u de bouwer de opleveringsgebreken laten herstellen. Dus wilt u een huis van hogere kwaliteit, dan is een opleveringskeuring eigenlijk onmisbaar. Ook kunt u het opleveringsrapport gebruiken om te bepalen hoe uw uitgangspositie is met betrekking tot de **5% die u in depot** bij de notaris mag storten.

Vervolg opleveringskeuring

Bij een oplevering worden gemiddeld 28 gebreken geconstateerd. Ook na de oplevering kunnen nog allerlei nieuwe gebreken ontstaan. Denk aan lekkages en slecht functionerende installaties. Daar hoeft u natuurlijk geen genoeg mee te nemen. De bouwer is verplicht om geconstateerde tekortkomingen binnen drie maanden na oplevering te herstellen (in uw contract kan ook een andere garantietermijn zijn overeengekomen). Om te voorkomen dat de bouwer u met een kluitje het riet instuurt, kan Vereniging Eigen Huis vóór het einde van die 'onderhoudstermijn' een vervolgcontrole op de opleveringskeuring voor u uitvoeren. Tijdens een vervolgcontrole opleveringskeuring controleert de projectbouwkundige welke tekortkomingen, die in het proces-verbaal van oplevering staan, nog niet of niet naar genoeg zijn afgehandeld. Drie maanden na de oplevering keert de notaris het depot van 5% namelijk uit aan de bouwer, tenzij u de notaris laat weten dat het depot moet blijven bestaan omdat er nog gebreken openstaan. Het bedrag dat u achterhoudt, moet in redelijke verhouding staan tot de aard en omvang van de nog openstaande gebreken. Alleen op basis van een Vervolgcontrole opleveringskeuring kunt u heel nauwkeurig aan uw notaris aangeven welk bedrag hij moet achterhouden. Zijn er na de oplevering nieuwe klachten ontstaan, geeft u die dan ook door aan de bouwkundige. Hij kan u precies vertellen of uw klachten gegrond zijn.

Aanmelding

U profiteert als lid van Vereniging Eigen Huis van de voordelen van de Eigen Huis Nieuwbouwcoach als:

- u lid bent van de kopersvereniging;
 - en de kopersvereniging zich heeft aangemeld bij de Eigen Huis Nieuwbouwcoach.
- Aanmelden kost niets en is geheel vrijblijvend. U bepaalt zelf welke diensten u wenst af te nemen.

Wellicht heeft een buurtbewoner uit uw bouwproject al een kopersvereniging opgericht. U kunt dat nagaan op de 'Cyberbouwplaats' van Vereniging Eigen Huis als de kopersvereniging daar is aangemeld. U kunt zoeken op plaatsnaam en vindt dan de aangemelde projecten. U kunt daar ook zelf uw kopersvereniging toevoegen om met andere kopers van uw bouwproject in contact te komen. De cyberbouwplaats vindt u via www.eigenhuis.nl/cyberbouwplaats

Daarnaast kunt u op de website nagaan of de kopersvereniging is aangemeld bij de Eigen Huis Nieuwbouwcoach. Dat ziet u heel gemakkelijk via www.eigenhuis.nl/zoek-kopersvereniging. In deze handige module kunt u zoeken op plaats en project. Van ieder bouwproject ziet u in één oogopslag de bijbehorende kopersverenigingen. Per kopersvereniging ziet u wie de contactpersoon is en het bijbehorende e-mailadres en telefoonnummer.

Heeft de kopersvereniging zich aangesloten, dan hoeft u zich alleen maar in te schrijven als lid van de kopersvereniging zelf. Om u aan te sluiten bij de Eigen Huis Nieuwbouwcoach stuurt u een e-mail aan de contactpersoon van de kopersvereniging. U krijgt dan toegang tot het speciale gedeelte op de website voor kopersverenigingen van de Eigen Huis Nieuwbouwcoach.

Heeft de kopersvereniging zich nog niet aangemeld voor de Nieuwbouwcoach, dan is één telefoontje van de bestuurder aan Vereniging Eigen Huis voldoende. U kunt zich ook aanmelden tijdens een bijeenkomst van uw projectontwikkelaar, mits Vereniging Eigen Huis daar aanwezig is.

Meer informatie over de Eigen Huis Nieuwbouwcoach vindt u op www.eigenhuis.nl/nieuwbouwcoach

Tijdens de bouw

De laatste hoofdstukken van deze webpublicatie gaan niet over wat een kopersvereniging voor u kan betekenen. Omdat een kopersvereniging wordt opgericht voor de start van de bouw of als de bouw van uw huis net is begonnen, gaan we nog heel kort in op zaken die voor u van belang zijn.

Als u een huis hebt gekocht waarop door het Garantie Instituut Woningbouw (GIW) een waarborgcertificaat wordt verstrekt, dan kunt u ervan op aan dat een model koop-/aannemingsovereenkomst wordt gebruikt. Dit geldt voor 90% van de nieuwbouwhuizen. Wij gaan er in dit hoofdstuk van uit dat de GIW-garantie en deze modelovereenkomst van toepassing zijn.

Betaling termijnnota's

Naarmate de bouw vordert, vervallen de termijnen van de aanneemsom. De eerste termijn bestaat uit de koopsom van de grond. Die betaalt u op het moment dat de eigendom van de grond wordt overgedragen aan de notaris. De volgende termijnen (voor de bouw van de woning) vervallen naarmate de bouw vordert. De aannemer stuurt u de rekening, die u binnen veertien dagen moet betalen. Soms wordt een factuur te laat verzonden door de aannemer waardoor u wellicht niet binnen veertien dagen na de factuurdatum kunt betalen. Bewaar in zo'n geval de enveloppe (voor de dagstempel op de postzegel) en stel uw aannemer schriftelijk op de hoogte van de te late ontvangst. Ook sturen aannemers soms nota's voor werk dat nog niet is verricht. Betaal in dat geval niet en meld schriftelijk waarom u niet betaalt. Wees terughoudend in het niet betalen van rekeningen, want als de opschorting onterecht blijkt, kan de aannemer rente in rekening brengen.

Wijzigingen in het bouwplan

Soms wijkt de bouwondernemer van het oorspronkelijke bouwplan af. Op eigen initiatief mag hij alleen wijzigingen in het bouwplan doorvoeren als de noodzakelijkheid daarvan tijdens de bouw blijkt. Hij dient veranderingen op een lijst bij te houden. Die lijst kunt u op ieder moment op de bouwplaats inzien. De noodzakelijke wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het aanzien of de bruikbaarheid van de woning. De bouwer kan geen vergoeding vragen van de kosten voor een noodzakelijke wijziging. Als de wijziging afbreuk doet aan bijvoorbeeld de waarde van het huis, dan kunt u misschien aanspraak maken op een schadevergoeding. Win daarover juridisch advies in, bijvoorbeeld bij ons Informatie en Advies Centrum. Als u afwijkingen ontdekt, meld die dan schriftelijk.

NIEUWBOUWHUIS KOPEN

De informatie in deze webpublicatie is bedoeld om een kopersvereniging op te richten. Daarbij staat in de volgende hoofdstukken informatie die voor uzelf handig is om te weten over de oplevering, wat te doen bij gebreken, enz. In de publicatie [Nieuwbouwhuis kopen](#) krijgt u een objectieve handleiding die inzicht geeft in alle fases van de bouw, de kosten en de mogelijkheden van financiering. Ook wordt de koop-/aannemingsovereenkomst per artikel uitgelegd. Tot slot behandelt 'Nieuwbouwhuis kopen' de technische omschrijving en tekeningen, de oplevering en garanties.

Bouwtijd

De bouwtijd in het contract is uitgedrukt in werkbare werkdagen. Er zitten gemiddeld 184 werkbare werkdagen in een jaar. Een werkdag is onwerkbaar als de ondernemer buiten zijn schuld om (zoals weersomstandigheden), gedurende tenminste vijf uur niet kan werken. Het aantal werkbare werkdagen begint pas te tellen vanaf het moment dat de ruwe begane grondvloer gereed is. Pas na het gereedkomen van die vloer kunt u enigszins inschatten wanneer uw huis uiterlijk moet zijn opgeleverd. Wordt het contractuele aantal werkbare werkdagen overschreden, dan hebt u recht op een vergoeding van 0,5 promille van de koop-/aanneemsom per kalenderdag (€ 0,50 per € 1.000,-). U kunt deze vergoeding verrekenen met de nog verschuldigde termijnen. Let op: niet met de rekening voor meer- of minderwerk!

De oplevering van een nieuwbouwhuis

De oplevering van de woning is vooral juridisch gezien een belangrijk moment. De bouwondernemer draagt het huis op dat moment over aan de koper, die het aanvaardt. De koper ondertekent samen met de bouwer een zogenaamd 'proces-verbaal van oplevering'. Volgens de model koop-/aannemingsovereenkomst moet het huis op dat moment 'geheel gereed voor bewoning' zijn.

Gang van zaken bij de oplevering

Herhaald onderzoek van Vereniging Eigen Huis wijst uit dat er bij oplevering gemiddeld zo'n 28 tekortkomingen zijn. Het contract spreekt van tekortkomingen, maar het betreft in feite gewoon gebreken aan het huis, verkeerd of niet geleverde onderdelen enzovoort. Ook blijkt dat lang niet al die tekortkomingen tijdens de eerste drie maanden van bewoning worden hersteld, zoals de overeenkomst eist.

OPLEVERINGSKEURING

Zodra een nieuwbouwwoning klaar is, vindt de oplevering plaats. Leden kunnen op dat moment een opleveringskeuring door een onafhankelijke bouwkundige via Vereniging Eigen Huis laten verrichten. Eventuele tekortkomingen worden door de bouwkundige gerapporteerd en dienen door de ondernemer te worden hersteld. Is de woning onderdeel van een project waarvan op dezelfde dag opeenvolgend meerdere huizen worden opgeleverd door dezelfde bouwkundige, dan wordt een korting verleend. Voor meer informatie over de opleveringskeuring of het maken van een afspraak verwijzen wij naar

www.eigenhuis.nl/keuringen

De bouwer kondigt dag en uur van oplevering aan

De bouwer moet de oplevering minstens veertien dagen van tevoren schriftelijk doen (artikel 14 van de Algemene Voorwaarden die horen bij de model koop-/aannemingsovereenkomst). Pas op voor prognoses en mondelinge toezeggingen, vraag altijd om een schriftelijke bevestiging. Als de bouwer de (definitieve) schriftelijke aankondiging of toezegging niet nakomt, krijgt u recht op de gefixeerde schadevergoeding van 0,5 promille van de koop-/aanneemsom per kalenderdag.

De feitelijke oplevering

De oplevering bestaat uit een rondgang door het huis, waarbij behalve u een vertegenwoordiger van de bouwondernemer hoort te zijn. Gemiddeld duurt een oplevering een uur. U kunt zich hierbij laten bijstaan door een bouwkundige via Vereniging Eigen Huis. Tijdens de rondgang maakt de bouwer een rapport op: het proces-verbaal van oplevering (=opleveringsrapport), waarop alle tekortkomingen moeten staan.

De koper en bouwondernemer ondertekenen het proces-verbaal, dat deel uitmaakt van de contractstukken

U moet een kopie van het proces-verbaal krijgen. De bouwer moet de geconstateerde tekortkomingen binnen drie maanden verhelpen. Dit is de zogenaamde 'herstelperiode tekortkomingen'. Ten onrechte spreken veel bouwers over de 'tweede oplevering', waarmee zij het einde van deze herstelperiode van drie maanden bedoelen. De tweede oplevering is een begrip dat juridisch niet bestaat en in de model koop-/aannemingsovereenkomst ook niet voorkomt. Er is juridisch gezien maar één moment dat telt en dat is het moment waarop de bouwer het huis overdraagt aan de koper: de oplevering. Toch is ook het einde van de herstelperiode van de tekortkomingen wel degelijk van belang. Teken daarom nooit ten onrechte voor herstel als dat niet heeft plaatsgevonden.

U hebt alle termijnen betaald en het proces-verbaal ondertekend

U krijgt de sleutel direct na de oplevering. Zorg er voor dat het huis vanaf de dag van oplevering is verzekerd. Vanaf dat moment is de woning voor uw risico.

5% in depot

Met ingang van 1 september 2003 is een aantal zaken ten gunste van de consument wettelijk geregeld. Zo is er een nieuwe 5%-depotregeling voor nieuwbouwwoningen. Hebt u de overeenkomst met de ondernemer op of na 1 september 2003 gesloten, dan geldt altijd de wettelijke 5%-depotregeling. Ook als de bouwer niet is aangesloten bij het GIW. De bouwer mag niet ten nadele van u hiervan afwijken.

TIP

Hebt u geen idee wat een gerechtvaardigd bedrag is om achter te houden, drie maanden na oplevering? U kunt een vervolgccontrole opleveringskeuring laten uitvoeren door een bouwkundige via Vereniging Eigen Huis. Is de bouwer het niet eens met de hoogte van het bedrag, dan kunt u aantonen dat het bedrag niet uit de lucht gegrepen is.

Deel aanneemsom in depot

U hebt het recht de laatste 5% van de aanneemsom in depot te storten bij de notaris. Zo hebt u een stok achter de deur om de bouwer te stimuleren zo snel mogelijk de opleveringsgebreken goed te herstellen. Dit geldt ook voor de gebreken die u gedurende de eerste drie maanden na de oplevering constateert. Na de oplevering blijft dit bedrag drie maanden in depot staan bij de notaris.

Dit recht hebt u ook als uw woning zonder gebreken wordt opgeleverd. Als de ondernemer bij de aankondiging van de oplevering een bankgarantie stelt van 5% van de aanneemsom, dan vervalt echter uw recht om 5% in depot te storten. De bankgarantie geldt dan als vervangende zekerheid.

Herstelperiode

Staan er drie maanden na de oplevering nog gebreken open, laat de notaris dan schriftelijk weten tot welk bedrag het depot of te bankgarantie gehandhaafd moet blijven. Dit bedrag moet in redelijke verhouding staan tot de aard en omvang van de nog openstaande gebreken. Als u de notaris niets meldt, dan keert hij het depot uit aan de bouwer.

Ten onrechte vasthouden depot

Weigert u drie maanden na de oplevering ten onrechte om het depot of de bankgarantie te laten vervallen, dan heeft de ondernemer recht op schadevergoeding. Hiervoor geldt de wettelijke rente over de periode dat u ten onrechte de betaling hebt opgeschort.

Uitbetaling depot aan ondernemer

Uitbetaling gebeurt alleen:

- als u hiervoor toestemming geeft;
- als de bouwer een bankgarantie afgeeft;
- als drie maanden na de oplevering zijn verstreken en u de notaris niet hebt laten weten dat het depot (voor een deel) gehandhaafd moet blijven;
- als in een bindende uitspraak wordt beslist dat het depot niet langer rechtvaardig is.

Terugstorting depot aan u

Als er drie maanden na de oplevering nog gebreken openstaan, dan hebt u in principe recht op terugstorting van (een deel van) het depotbedrag (=uitwinning). In veel contracten wordt hier echter iets anders over afgesproken, zo ook in het GIW-contract. Volgens dit contract kunt u (een deel van) het depot alleen uitgekeerd krijgen op basis van een uitspraak die beide partijen bindt. Dit is over het algemeen een beslissing van de arbiter van het GIW.

Problemen tijdens de oplevering**U vermoedt dat niet volgens contract is gebouwd**

Met het niet bouwen volgens contract doelen we op wijzigingen tijdens de bouw. Ook als u dit al schriftelijk hebt gemeld, moet u op het proces-verbaal van oplevering laten opnemen dat er volgens u niet volgens de technische omschrijving of de meerwerklijst is gewerkt. Bij twijfel is het dubbel verstandig om bouwkundige hulp in te roepen. Neem de technische omschrijving en/of de meerwerklijst mee op de dag van oplevering.

Vooroplevering

Sommige bouwondernemers werken met een vooroplevering of voorschouw. U wordt dan kort voor de eigenlijke oplevering uitgenodigd om de woning te inspecteren. Het is de bedoeling dat de tekortkomingen die op dat moment worden geconstateerd bij de oplevering zijn verholpen. Deze methode heeft de volgende voordelen:

- gebreken worden in een eerder stadium onderkend; het kan zijn dat herstel dan eenvoudiger uit te voeren is dan na de oplevering;
- de kans op minder discussie tijdens de daadwerkelijke oplevering;
- grotere kans dat na de oplevering geen herstelwerkzaamheden meer nodig zijn.

Aan de vooroplevering kleven echter ook bezwaren:

- Het feit dat de oplevering op twee momenten plaatsvindt – op het moment van de vooroplevering en enige dagen daarna als de sleutel wordt overhandigd – is in strijd met de opleveringsprocedure zoals voorgeschreven in de model koop-/aannemingsovereenkomst.
- Het criterium ‘de woning moet geheel gereed zijn voor bewoning’ geldt niet voor het tijdstip van de vooroplevering. Omdat het vaak voorkomt dat tijdens de vooroplevering de woning nog niet klaar is, kan maar een gebrekkige controle worden uitgevoerd. Zaken die ontbreken of nog niet functioneren, kunnen immers niet worden gecontroleerd.
- Er is geen uniforme procedure voor de sleuteloverdracht. Wat veel voorkomt is dat bouwers ermee volstaan om bijvoorbeeld één week na de vooroplevering de kopers de sleutels te geven. De doorgaans ondeskundige koper moet dan controleren of alle punten die tijdens de vooroplevering zijn geconstateerd ook zijn verholpen.
- Er kan onduidelijkheid bestaan over nieuwe gebreken en tekortkomingen.

U bent niet verplicht om bij een voorschouw aanwezig te zijn. Gaat u toch, teken dan na afloop geen enkele lijst, hoe die ook wordt genoemd en weiger de sleutel in ontvangst te nemen. Als u overweegt een bouwkundige in te schakelen via Vereniging Eigen Huis, maak dan de afspraak voor de dag en het tijdstip waarop u de sleutels ontvangt. Dat is namelijk in feite de dag van de oplevering. Op dat moment behoort de woning geheel voor bewoning gereed te zijn en kan die totaal worden gecontroleerd. Op grond van het modelcontract is de ondernemer verplicht om alle gebreken die op dat moment worden geconstateerd te verhelpen.

De bouwster komt niet opdagen

Soms komt de bouwster niet opdagen bij een oplevering. Bijna altijd zorgt de bouwster er in zo’n geval wel voor dat de koper in het huis kan. De sleutel ligt bijvoorbeeld in de bouwkeet. Maar de inspectie van het huis kan dan niet in aanwezigheid van de bouwster plaatsvinden. Het is natuurlijk vreemd dat de aanbieder op zo’n belangrijk moment, dat hij bovendien zelf bepaalt, verstek laat gaan. Als de koper zich heeft verzekerd van bouwkundige bijstand, kan hij samen met de door hem ingeschakelde bouwkundige het huis inspecteren en een verslag daarvan met bericht van ontvangst naar de bouwster sturen, met het verzoek om de geconstateerde gebreken te herstellen. Als u niet in het huis kunt, vindt er geen oplevering plaats. U kunt dan een beroep doen op de gefixeerde schadevergoeding (0,5 promille van de koop-/aanneemsom per kalenderdag) voor te late oplevering (artikel 14 Algemene Voorwaarden).



Er zijn veel tekortkomingen of essentiële zaken ontbreken

Ook al zijn er gebreken, u kunt niet zo maar weigeren het huis af te nemen. Dat kan alleen als het huis overduidelijk niet ‘geheel voor bewoning gereed’ is. Dat is het contractuele criterium. Dit is bijvoorbeeld het geval als:

- sanitaire voorzieningen ontbreken;
- er geen gas, water of licht is;
- de trap naar de verdieping nog niet is geplaatst;
- de cementdekvloeren loszitten.

Als u het huis weigert af te nemen, moet u de bouwster hiervan direct schriftelijk op de hoogte stellen, ook als die er zelf bij was. U moet de ondernemer sommeren de tekortkomingen op de kortst mogelijke termijn te herstellen en een nieuwe oplevering te organiseren. Ook in dit geval kunt u de bouwster aanspreken op de gefixeerde schadevergoeding van 0,5 promille van de koop-/aanneemsom per kalenderdag voor te late oplevering.

Er is verschil van mening over een gebrek

Als de ondernemer weigert een tekortkoming in het proces-verbaal van oplevering op te nemen, moet u dat ‘onder protest’ tekenen. Zet dit er met zoveel woorden bij en stuur per omgaande een brief, waarin u de gang van zaken uiteen zet, de gebreken omschrijft en de bouwster verzoekt om ook deze gebreken te herstellen. Vraag hem om u direct kenbaar te maken als hij daartoe niet bereid is, zodat u zich op nadere actie kunt beraden. Weigert de bouwster herstel, win dan juridisch advies in.

Bouwkundige bijstand bij oplevering

Er gaat nogal eens wat mis bij opleveringen. Wij geven u in overweging om u bij te laten staan door een bouwkundige, die u via de Vereniging Eigen Huis kunt inschakelen. Die inspecteert samen met u en de bouwer het huis en controleert het proces-verbaal van de bouwer aan de hand van zijn eigen opleveringsrapport.

Aansprakelijkheid van de bouwer

De meeste huizen worden tegenwoordig gebouwd onder garantie van het Garantie Instituut Woningbouw (GIW) of een vergelijkbare instelling. Er is dan, naast de aansprakelijkheid op basis van de koop-/aannemingsovereenkomst ook sprake van een garantieregeling met daarin opgenomen een waarborg voor het geval de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van de garantieregeling niet nakomt.

Waarborgen GIW-garantieregeling

Door de afgifte van het waarborgcertificaat verleent de Aangesloten Organisatie namens het GIW een waarborg die uit twee elementen bestaat, namelijk een waarborg bij faillissement van de bouwondernemer en een kwaliteitsgarantie.

JURIDISCH INFORMATIE PROGRAMMA

Hebt u een juridische vraag met betrekking tot uw huis? Vereniging Eigen Huis biedt met het Juridisch Informatie Programma uitkomst. Dit programma is gratis en exclusief voor leden. Het informeert u over diverse juridische aspecten van het bouwen, kopen of bewonen van een huis of appartement. Het programma beantwoordt een groot aantal vragen, bevat praktische tips en waarschuwt u voor eventuele valkuilen. Het Juridisch Informatie Programma vindt u via www.eigenhuis.nl/jurpro

Een waarborg bij faillissement van de bouwondernemer

Als de bouwondernemer tijdens de bouw van de woning in financiële moeilijkheden komt, treedt de Aangesloten Organisatie op ten behoeve van de koper en wordt de woning met steun van de Aangesloten Organisatie afgebouwd. De financiële gevolgen van het faillissement van de bouwondernemer blijven voor de koper zo beperkt mogelijk. Ook tijdens de garantietermijnen duurt deze verzekering voort.

Een kwaliteitsgarantie

In de periode van zes jaar na ingang van de GIW-garantie (drie maanden na de oplevering) waarborgt de Aangesloten Organisatie de naleving van de garantieverplichtingen door de bouwondernemer. Voor fundamentele gebreken in de constructie is de garantietermijn zelfs tien jaar. Voor bepaalde onderdelen geldt een kortere termijn (zoals schilderwerk: 1 jaar) en sommige onderdelen zijn uitgesloten (zoals krimpscheuren). In het algemeen geldt de garantie ook niet voor esthetische kwesties (kleur en structuur van het gebruikte materiaal) en leveringsgeschillen (bijvoorbeeld vuren hout in plaats van hardhout). Wat er precies wel of niet is gegarandeerd en voor welke termijn, kunt u nalezen in de GIW-brochure. U moet gebreken binnen de garantietermijn schriftelijk melden aan zowel de bouwondernemer als de Aangesloten Organisatie, met het verzoek tot herstel. Deze schriftelijke melding is verplicht.

Indien u met de bouwondernemer van mening blijft verschillen over de gebreken of de schade, kunt u zich tot de Aangesloten Organisatie wenden. Die kan bemiddelen tussen u en de bouwondernemer om een procedure te voorkomen. Bemiddeling is overigens niet verplicht.

Blijft ondanks eventuele bemiddeling een geschil bestaan, dan kunnen zowel u als de bouwondernemer arbitrage aanvragen bij het GIW. Dit kan met een speciaal formulier van het GIW. Hoe zo'n procedure in zijn werk gaat, is beschreven in het Arbitragereglement GIW. Zowel het aanvraagformulier als het reglement zijn opgenomen in de GIW-brochure. Als de bouwondernemer zich niet houdt aan het arbitraal vonnis, dan kunt u bij het GIW een beroep op de waarborg doen. Het GIW treft vervolgens een schaderegeling.

Contractuele aansprakelijkheid

Naast de GIW-garantie kunt u de bouwer ook aanspreken op grond van de koop-/aannemingsovereenkomst en de daarop van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

Herstelperiode van de tekortkomingen

De bij de oplevering geconstateerde tekortkomingen moet de bouwer uiterlijk binnen drie maanden herstellen, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Als dit niet gebeurt, moet u hem direct schriftelijk (en aangetekend met bericht van ontvangst) sommeren om alsnog binnen een redelijke termijn, bijvoorbeeld drie weken, tot herstel over te gaan. Voldoet de woning niet aan de garantienormen van het GIW, stuur dan ook

een kopie naar de Aangesloten Organisatie. Hebt u de overeenkomst met de bouwer na 1 september 2003 gesloten, laat dan ook de notaris schriftelijk weten tot welk bedrag het depot of de bankgarantie gehandhaafd moet blijven. Zie ook bij [5% in depot](#). Mocht de bouwer nog niet in beweging komen, win dan juridisch advies in.

Tekortkomingen die na de oplevering blijken: onderhoudsperiode met garantie

Sommige zaken kunnen bij de oplevering niet worden geconstateerd of komen pas tijdens het gebruik van het huis aan het licht. U krijgt het bijvoorbeeld onvoldoende warm in huis. Of het dak blijkt bij de eerste de beste regenbui te lekken. De bouwer moet alle tekortkomingen herstellen die binnen zes maanden na oplevering blijken. U moet die direct na ontdekking schriftelijk (bij voorkeur met bericht van ontvangst) melden met een verzoek tot herstel. Als er GIW-garantie is, stuur dan een kopie naar de Aangesloten Organisatie.

Verborgene gebreken: tot 5,5 jaar na oplevering

Als de onderhoudsperiode met garantie is verstreken blijft de ondernemer contractueel nog vijf jaar aansprakelijk voor verborgen gebreken (ofwel 5,5 jaar na oplevering). Van een verborgen gebrek is sprake als het om een gebrek gaat dat redelijkerwijs niet eerder ontdekt had kunnen worden. Het voegwerk laat bijvoorbeeld los of er is een lekkage. Ook deze gebreken moet de bouwondernemer herstellen. Voorwaarde is wel dat het gebrek binnen een redelijke termijn schriftelijk aan de bouwondernemer is gemeld. Als er GIW-garantie is, stuur dan ook een kopie naar de Aangesloten Organisatie.

Ernstige gebreken: tot 20,5 jaar na oplevering

Na 5,5 jaar kan de bouwondernemer contractueel nog aansprakelijk worden gehouden voor ernstige gebreken. Dat wil zeggen: gebreken die de hechtheid van de constructie of een wezenlijk deel daarvan aantasten of in gevaar brengen, of zelfs het huis ongeschikt maken voor bewoning. U kunt twintig jaar na de onderhoudsperiode (ofwel 20,5 jaar na de oplevering) een vordering stellen op grond van deze ernstige gebreken.

Bijlage 1

Voorbeeldstatuten voor kopersverenigingen

De statuten vormen als het ware de grondwet van een vereniging. Als deze worden vastgelegd in een notariële akte dienen ze aan een aantal wettelijke voorwaarden te voldoen. De voorbeeldstatuten voldoen aan die eisen. Aanpassingen aan de tekst kunnen de samenhang van het contract beïnvloeden.

Statuten

van de vereniging van huiseigenaren: _____

Gevestigd in de gemeente: _____

Artikel 1 Naam, zetel en duur van de vereniging

Lid 1

De vereniging draagt de naam: ‘_____’ en

is gevestigd in de gemeente: _____

Lid 2

De vereniging is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Artikel 2 Doel van de vereniging

Lid 1

De vereniging stelt zich ten doel de belangen te behartigen van de leden als eigenaren van een huis, gelegen aan _____ in

het project _____ te _____,

hierna te noemen ‘het Project’, zulks zowel tijdens als na afloop van de bouw van de woningen.

Lid 2

De vereniging tracht dit doel te bereiken langs wettige weg, en wel onder meer door:

- het verstrekken van informatie aan leden en aspirant leden;
- het (doen) uitoefenen van controle tijdens de bouw van de woningen;
- het (doen) voeren van overleg met de ondernemer omtrent de bouw;
- het gezamenlijk verrichten van inkopen;
- het gezamenlijk doen verrichten van onderhoud;
- het gezamenlijk onderbrengen van verzekeringen.

Dit alles in de ruimste zin des woords zonder dat de vereniging één en ander bedrijfsmatig gaat verrichten.

Artikel 3 Lidmaatschap van de vereniging

Lid 1

De vereniging bestaat uit natuurlijke personen. Als lid worden door het bestuur personen toegelaten die eigenaar zijn van een woning in het Project en die zich door inlevering van een ingevuld en ondertekend formulier hebben aangemeld en bereid zijn tot betaling van de jaarlijkse contributie. De tekst van dit formulier is opgesteld door het bestuur van de vereniging.

Lid 2

Als lid kunnen toetreden eigenaren van woningen in het Project.

Lid 3

Het bestuur beslist binnen een maand na aanmelding of een kandidaat voldoet aan de door de vereniging gestelde eisen. De eerste eigenaren van woningen in het project, met uitzondering van de ondernemer, kunnen niet als lid geweigerd worden.

Lid 4

Het bestuur houdt een register bij. Hierin zijn de namen en adressen van alle leden opgenomen. Aan ieder lid wordt een bewijs van lidmaatschap verstrekt.

Lid 5

Per woning/perceel kan slechts één stem worden uitgebracht ongeacht of deze woning/dit perceel toebehoort aan meer dan één eigenaar.

Lid 6

De leden zijn verplicht het doel van de vereniging zo veel mogelijk te bevorderen en de statuten en reglementen van de vereniging na te leven.

Artikel 4 Einde van het lidmaatschap van de vereniging**Lid 1**

Het lidmaatschap eindigt:

- door de dood van het lid;
- wanneer het lid ophoudt eigenaar te zijn van een woning/perceel in het Project;
- door opzegging van het lid;
- door opzegging door de vereniging; dit kan geschieden wanneer een lid niet langer aan de statutaire vereisten voldoet, of wanneer redelijkerwijze niet langer van de vereniging kan worden gevergd het lidmaatschap te laten voortduren;
- door ontzetting uit het lidmaatschap.

Lid 2

Opzegging door de vereniging geschiedt door het bestuur.

Lid 3

Opzegging door het lid of door de vereniging kan slechts geschieden tegen het einde van het verenigingsjaar. Er dient een opzeggingstermijn van vier weken in acht te worden genomen. Het lidmaatschap kan echter onmiddellijk worden beëindigd indien van de vereniging of van het lid redelijkerwijze niet kan worden gevergd het lidmaatschap voort te laten duren.

Lid 4

Een opzegging die niet voldoet aan het laatstgenoemde criterium van artikel 4 lid 3 doet het lidmaatschap beëindigen op het vroegst toegelaten tijdstip volgende op de datum waarop is opgezegd.

Lid 5

Door de opzegging van zijn lidmaatschap kan een lid niet een besluit te zijnen opzichte uitsluiten waarbij de geldelijke verplichtingen van de leden zijn verzwaaard.

Lid 6

Ontzetting uit het lidmaatschap geschiedt door het bestuur.

Lid 7

Leden kunnen door het bestuur uit het lidmaatschap worden ontzet:

- a Wegens het overtreden van de statuten of de reglementen van de vereniging.
- b Wegens het handelen in strijd met enig besluit van de vergadering of het bestuur, mits zodanig besluit ter kennis is gebracht van de leden of van het desbetreffende lid in het bijzonder.
- c Wegens het handelen in strijd met het doel en/of de belangen van de vereniging.
- d Wegens het onredelijk benadelen van de vereniging.

Lid 8

Het bestuur besluit over een ontzetting van een lid uit het lidmaatschap:

- a Op eigen initiatief.
- b Op schriftelijk verzoek van tenminste drievierde van de leden.

Lid 9

Ten spoedigste nadat tot ontzetting is besloten, geeft het bestuur betrokkene door middel van een aangetekend schrijven hiervan kennis, met opgave van redenen.

Lid 10

Binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving, bedoeld in het vorige lid, kan de betrokkene beroep instellen bij de algemene ledenvergadering. De betrokkene dient daartoe een met redenen omkleed beroepschrift in te dienen bij de secretaris.

Lid 11

De algemene ledenvergadering wordt bijeengeroepen binnen één maand na ontvangst van het beroepschrift bedoeld in het vorige lid.

Lid 12

De beslissing van de algemene ledenvergadering op een beroepschrift wordt binnen één

week, nadat de betreffende vergadering heeft plaatsgehad, schriftelijk aan de betrokkene medegedeeld.

Lid 13

In geval van ontzetting eindigt het lidmaatschap op de dag waarop de beslissing door het bestuur wordt genomen, zodat betrokkene vanaf dat tijdstip alle rechten verliest die aan het lidmaatschap zijn verbonden.

Lid 14

Indien de algemene ledenvergadering besluit tot intrekking van het besluit tot ontzetting wordt het lidmaatschap geacht zonder onderbreking te hebben voortgeduurd.

Lid 15

Als het lidmaatschap eindigt in de loop van een verenigingsjaar, blijft toch de jaarlijkse bijdrage voor het gehele jaar verschuldigd.

Artikel 5 Het bestuur van de vereniging

Lid 1

Het bestuur bestaat uit tenminste drie en ten hoogste vijf personen. Deze worden door de algemene ledenvergadering uit de leden benoemd.

Lid 2

De benoeming geschiedt uit één of meer bindende voordrachten, behoudens het bepaalde in artikel 5 lid 3. Tot het doen van zón bindende voordracht zijn zowel het bestuur als (tenminste) een tiende deel van het aantal stemgerechtigde leden bevoegd. De voordracht van het bestuur wordt gelijk met de oproep voor de algemene ledenvergadering meegedeeld. Een voordracht van (tenminste) een tiende deel van het aantal stemgerechtigde leden moet uiterlijk uur voor de aanvang van de algemene ledenvergadering schriftelijk bij het bestuur zijn ingediend.

Lid 3

Het bindend karakter van elke voordracht zal vervallen als de algemene ledenvergadering daartoe besluit met tenminste tweederde van de uitgebrachte stemmen. In deze ledenvergadering moeten tenminste tweederde van de leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Lid 4

Is er geen voordracht gedaan, of besluit de ledenvergadering overeenkomstig het gestelde in artikel 5 lid 3 de opgemaakte voordracht(en) het bindend karakter te ontnemen, dan is de algemene ledenvergadering vrij in haar keuze.

Lid 5

Als er sprake is van meer dan één bindende voordracht, dan geschiedt de benoeming uit die voordrachten.

Artikel 6 Duur en beëindiging van het bestuurslidmaatschap

Lid 1

Elk bestuurslid kan te allen tijde door de algemene ledenvergadering worden ontslagen of geschorst. Dit geldt ook als het bestuurslid voor een bepaalde tijd is benoemd. Een schorsing die niet binnen drie maanden gevolgd wordt door een besluit tot ontslag uit de bestuursfunctie, eindigt door het verloop van die termijn.

Lid 2

Elk bestuurslid treedt uiterlijk drie jaar na zijn benoeming af, volgens een door het bestuur te maken rooster van aftreding. De aftredende is herkiesbaar. Wie in een tussentijdse vacature wordt benoemd neemt op het rooster de plaats van zijn voorganger in.

Lid 3

Het bestuurslidmaatschap eindigt voorts:

- door beëindiging van het lidmaatschap van de vereniging;
- door bedanken voor de bestuursfunctie.

Artikel 7 Bestuursfuncties en besluitvorming van het bestuur

Lid 1

Het bestuur wijst uit zijn midden een voorzitter, een secretaris en een penningmeester aan. Deze vormen tezamen het dagelijks bestuur van de vereniging. Het bestuur kan voor elk van hen een plaatsvervanger aanwijzen. Een bestuurslid kan meer dan één functie bekleden.

Lid 2

De secretaris maakt notulen van het verhandelde in elke bestuursvergadering. De voor-

zitter en de secretaris stellen deze notulen vast en ondertekenen ze. In afwijking van hetgeen de wet dienaangaande bepaalt, is het oordeel van de voorzitter ten aanzien van de verslaglegging en de vaststelling daarvan niet bindend.

Lid 3

Bij huishoudelijk reglement kunnen nadere regelingen met betrekking tot de vergaderingen en de besluitvorming van het bestuur worden gegeven.

Artikel 8 Bestuurstaken en vertegenwoordiging

Lid 1

Behoudens de beperkingen die volgen uit de statuten is het bestuur belast met het besturen van de vereniging.

Lid 2

Het bestuur blijft bevoegd als het aantal bestuursleden beneden de drie is gedaald. Het bestuur is dan wel verplicht zo spoedig mogelijk een algemene ledenvergadering te beleggen, waarin de voorziening in de opengevallen plaats(en) aan de orde komt.

Lid 3

Het bestuur is bevoegd onder haar verantwoordelijkheden bepaalde taakonderdelen uit te laten voeren door commissies die door het bestuur zijn benoemd.

Lid 4

Het bestuur behoeft goedkeuring van de algemene ledenvergadering voor het besluiten tot:

- het aangaan van rechtshandelingen en het verrichten van investeringen waarvan de financiële consequenties niet door de begroting zijn gedekt. Dit geldt onverminderd het in de overige delen van artikel 8 lid 4 bepaalde;
- het huren, verhuren of op andere wijze in gebruik of genot verkrijgen en geven van onroerende goederen;
- het aangaan van overeenkomsten, waarbij aan de vereniging een bankkrediet wordt verleend;
- het ter leen verstrekken van gelden en het ter leen opnemen van gelden, waaronder niet is begrepen het gebruikmaken van een aan de vereniging verstrekt bankkrediet;
- het aangaan van dadingen;
- het optreden in rechte, waaronder begrepen het voeren van arbitrale procedures. Hiervan zijn uitgezonderd het nemen van conservatoire maatregelen of andere rechtsmaatregelen die geen uitstel kunnen lijden.

Lid 5

Besluiten waarin goedkeuring wordt verleend voor de in artikel 8 lid 4 bedoelde rechtshandelingen behoeven tenminste drievierde van de uitgebrachte stemmen in een algemene ledenvergadering waarbij tenminste tweederde van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd is. Als niet tweederde van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dan wordt binnen vier weken een tweede vergadering bijeen geroepen en gehouden. In deze tweede vergadering kan over het voorstel, zoals dat in de vorige vergadering aan de orde is geweest, worden besloten, ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde leden. Wel blijft de eis van een meerderheid van drievierde van de uitgebrachte stemmen van kracht.

Lid 6

Tot de taak van het bestuur behoort onder meer:

- het uitvoeren van besluiten van de algemene ledenvergadering en besluiten van het bestuur zelf;
- het opstellen van de stukken zoals in artikel 9 lid 3 bedoeld;
- het voeren van overleg met de ondernemer, de aannemer/bouwer, de gemeente, de makelaar en de notaris, hetgeen alleen tot voor het individuele lid bindende afspraken kan leiden indien het bestuur daartoe door het individuele lid is gemachtigd;
- het bemiddelend en regelend optreden in die gevallen waarin het belang van de vereniging of van de leden dat naar het oordeel van het bestuur vergt;
- het inschrijven van de vereniging in het register van de Kamer van Koophandel waaronder de plaats van vestiging valt.

Lid 7

De vereniging wordt in en buiten rechte vertegenwoordigd door het bestuur. Bovendien kan de vereniging in en buiten rechte worden vertegenwoordigd door de voorzitter en de secretaris of hun plaatsvervanger(s), mits gezamenlijk handelende.

Artikel 9 Jaarverslag, rekening en verantwoording**Lid 1**

Het verenigingsjaar loopt van 1 januari tot en met 31 december.

Lid 2

Het bestuur is verplicht zodanig aantekening van de vermogenstoestand van de vereniging te houden dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.

Lid 3

Het bestuur brengt op een algemene vergadering binnen drie maanden na afloop van het verenigingsjaar, behoudens verlenging van deze termijn door de algemene vergadering, een jaarverslag uit over de gang van zaken in de vereniging en over het gevoerde beleid. Het legt de balans en de staat van baten en lasten met een toelichting ter goedkeuring aan de vergadering over. In deze of een eerdere vergadering wordt tevens de begroting voor het aangevallen of het komende boekjaar ter goedkeuring aan de vergadering voorgelegd. Deze stukken worden ondertekend door de bestuurders; ontbreekt de ondertekening van één of meer hunner, dan wordt daar onder opgave van redenen melding van gemaakt. Na verloop van de termijn kan ieder lid van de gezamenlijke bestuurders in rechte vorderen dat zij deze verplichtingen nakomen.

Lid 4

De algemene ledenvergadering benoemt jaarlijks uit de leden een commissie van ten minste twee personen, die geen deel mogen uitmaken van het bestuur. Deze commissie onderzoekt de rekening en verantwoording die door het bestuur wordt afgelegd en brengt de algemene vergadering verslag van haar bevindingen uit.

Lid 5

Als dit onderzoek bijzondere boekhoudkundige kennis vereist, kan de commissie zich door een deskundige laten bijstaan. Het bestuur is verplicht de commissie alle door haar gewenste inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen en inzage in de boeken en bescheiden van de vereniging te verschaffen.

Lid 6

De commissie kan alleen door de algemene ledenvergadering van haar taak worden ontheven, maar uitsluitend door de benoeming van een nieuwe commissie met dezelfde taak.

Lid 7

Het bestuur is verplicht de in lid 2 en 3 van dit artikel bedoelde bescheiden tien jaar lang te bewaren.

Artikel 10 Algemene ledenvergadering**Lid 1**

Alle bevoegdheden die niet door de wet of de statuten aan het bestuur zijn opgedragen komen aan de algemene ledenvergadering toe.

Lid 2

Ieder jaar wordt uiterlijk drie maanden na afloop van het verenigingsjaar een algemene ledenvergadering gehouden. In deze vaste jaarvergadering komen onder meer aan de orde:

- de begroting;
- het jaarverslag, de rekening en verantwoording als bedoeld in artikel 9 met het verslag van de daar omschreven commissie;
- de benoeming van een commissie als in artikel 9 omschreven voor het komende verenigingsjaar;
- voorziening in andere vacatures;
- voorstellen van bestuur of leden, aangekondigd bij de oproeping voor de vergadering.

Lid 3

Andere algemene ledenvergaderingen worden gehouden zo dikwijls als het bestuur dit wenselijk acht.

Lid 4

Het bestuur is verplicht tot het bijeenroepen van een algemene ledenvergadering binnen een termijn van vier weken op schriftelijk verzoek van minimaal een tiende deel van de stemgerechtigde leden. Als aan dit verzoek binnen veertien dagen geen gevolg is gegeven, kunnen de verzoekers zelf tot bijeenroeping overgaan door oproeping overeenkomstig artikel 14 of een advertentie in tenminste één ter plaatse veel gelezen dagblad.

Artikel 11 Toegang tot vergaderingen en stemrecht**Lid 1**

Alle leden van de vereniging hebben toegang tot de algemene ledenvergadering. Geschorste (bestuurs)leden hebben geen toegang, met uitzondering van de vergadering waarin het besluit tot schorsing wordt behandeld.

Lid 2

Over toelating van anderen dan in artikel 11 lid 1 bedoeld beslist de algemene ledenvergadering.

Lid 3

Met inachtneming van artikel 3 lid 5 beschikt ieder lid dat niet is geschorst over één stem.

Lid 4

Een lid kan zijn stem via een schriftelijk daartoe gemachtigd ander lid uitbrengen.

Artikel 12 Voorzitterschap en notulen**Lid 1**

De algemene ledenvergaderingen worden geleid door de voorzitter van de vereniging of diens plaatsvervanger. Ontbreken deze dan treedt één van de andere bestuursleden op als voorzitter. Het bestuur wijst deze persoon aan. Wordt ook op deze wijze niet in het voorzitterschap voorzien, dan voorziet de vergadering zelf in een voorzitter.

Lid 2

Van het verhandelde in elke vergadering worden notulen gemaakt door de secretaris of een ander door de voorzitter daartoe aangewezen persoon. Deze notulen worden in de eerstvolgende vergadering vastgesteld en ten blijke daarvan door de voorzitter en notulist ondertekend. De inhoud van de notulen wordt ter kennis van de leden gebracht.

Artikel 13 Besluitvorming algemene ledenvergadering**Lid 1**

Het in de algemene ledenvergadering door de voorzitter uitgesproken oordeel dat door de vergadering een besluit is genomen is beslissend. Hetzelfde geldt voor de inhoud van een genomen besluit voor zover gestemd werd over een niet schriftelijk vastgelegd voorstel.

Lid 2

Wordt onmiddellijk na het uitspreken van het in artikel 13 lid 1 bedoelde oordeel de juistheid daarvan betwist, dan vindt een nieuwe stemming plaats als de meerderheid van de vergadering dit verlangt of (wanneer de oorspronkelijke stemming niet hoofdelijk of schriftelijk plaatsvond) als één stemgerechtigde aanwezige dit verlangt. Door deze nieuwe stemming vervallen de rechtsgevolgen van de oorspronkelijke stemming.

Lid 3

Voor zover de statuten of de wet niet anders bepalen, worden alle besluiten van de vergadering genomen met volstreekte meerderheid van stemmen.

Lid 4

Blanco stemmen worden beschouwd als niet uitgebracht.

Lid 5

Als bij een verkiezing van personen niemand de volstreekte meerderheid van de stemmen heeft gekregen, vindt een tweede stemming plaats. In geval van een bindende voordracht vindt een tweede stemming tussen de voorgedragen kandidaten plaats. Als dan weer niemand de volstreekte meerderheid van de stemmen krijgt, vinden herstemmingen plaats totdat één persoon de volstreekte meerderheid heeft gekregen of totdat er tussen twee personen is gestemd en de stemmen staken. In dat geval beslist het lot. Bij bedoelde herstemmingen (waaronder niet de tweede stemming is begrepen) wordt telkens gestemd tussen personen waarop bij voorgaande stemmen is gestemd. Degene op wie bij de voorgaande stemming de minste stemmen zijn uitgebracht, valt steeds af. Is bij de voorgaande stemming op meer dan één persoon het minste aantal stemmen uitgebracht, dan wordt door loting uitgemaakt op wie er niet meer kan worden gestemd.

Lid 6

Als de stemmen staken over een voorstel, niet rakende de verkiezing van personen, dan is dat voorstel verworpen.

Lid 7

Alle stemmen vinden mondeling plaats, tenzij de voorzitter een schriftelijke stem-

ming gewenst acht of één der stemgerechtigden dit voor de stemming verlangt. Schriftelijke stemming vindt plaats door middel van niet ondertekende, gesloten briefjes. Besluitvorming bij acclamatie is mogelijk, tenzij een stemgerechtigde aanwezige hoofdelijke stemming verlangt.

Lid 8

Een eenstemmig besluit van alle leden, ook al zijn deze niet in een reglementaire vergadering bijeen, heeft dezelfde kracht als een besluit van de algemene ledenvergadering.

Lid 9

Zolang in een algemene ledenvergadering alle leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kunnen geldige besluiten worden genomen over alle aan de orde komende onderwerpen. Dit geldt ook als geen oproeping heeft plaatsgevonden of deze niet op de voorgeschreven wijze is geschied, of enig ander voorschrift omtrent het oproepen of het houden van vergadering niet in acht is genomen. Ook voorstellen tot statutenwijziging of ontbinding kunnen dus in een dergelijke vergadering worden behandeld.

Artikel 14 Bijeenroepen algemene ledenvergadering

Lid 1

De algemene ledenvergaderingen worden bijeengeroepen door het bestuur. De oproeping geschiedt schriftelijk, geadresseerd aan de leden conform het ledenregister, zoals dat is omschreven in artikel 3. De termijn voor de oproeping bedraagt ten minste zeven dagen.

Lid 2

Bij de oproeping worden de te behandelen onderwerpen vermeld, onverminderd het bepaalde in artikel 16.

Artikel 15 Jaarlijkse bijdrage

Lid 1

De leden zijn gehouden tot het betalen van de jaarlijkse bijdrage zoals die door de algemene ledenvergadering wordt vastgesteld.

Lid 2

Het bestuur is bevoegd in bijzondere gevallen te besluiten tot gehele of gedeeltelijke ontheffing van deze betalingsverplichting.

Lid 3

De bijdrage moet ieder jaar voor 1 februari van het lopend jaar worden voldaan op een door het bestuur aan te geven wijze.

Artikel 16 Statutenwijziging

Lid 1

In de statuten kan geen wijziging worden aangebracht anders dan door een besluit van de algemene ledenvergadering. Deze moet dan zijn opgeroepen met de mededeling dat aldaar wijziging van de statuten zal worden voorgesteld.

Lid 2

Zij die de oproeping tot de algemene ledenvergadering als bedoeld in artikel 16 lid 1 hebben gedaan, moeten ten minste vijf dagen voor de vergadering een afschrift van het wijzigingsvoorstel ter inzage leggen. Dit moet gebeuren op een daartoe geschikte plaats en de inzage moet duren tot na afloop van de dag waarop de vergadering is gehouden. Bovendien moet een afschrift van het wijzigingsvoorstel aan alle leden worden gezonden.

Lid 3

Voor een besluit tot statutenwijziging is ten minste drievierde van de uitgebrachte stemmen nodig, in een vergadering waar ten minste tweederde van de leden tegenwoordig of vertegenwoordigd is. Is dit laatste niet het geval, dan wordt binnen vier weken daarna een tweede vergadering bijeengeroepen en gehouden met inachtneming van het bepaalde in artikel 14. In deze tweede vergadering kan dan over het wijzigingsvoorstel een beslissing worden genomen, ongeacht het aantal tegenwoordige of vertegenwoordigde leden, mits een meerderheid van ten minste drievierde van de uitgebrachte stemmen wordt gehaald.

Lid 4

Een statutenwijziging treedt pas in werking nadat daarvan notariële akte is opgemaakt. Tot het doen verlijden van deze akte is ieder bestuurslid bevoegd.

Lid 5

Een voorstel tot statutenwijziging kan ook worden aangenomen in een vergadering als bedoeld in artikel 13 lid 9.

Artikel 17 Ontbinding**Lid 1**

De vereniging kan worden ontbonden door een besluit van de algemene ledenvergadering. Het bepaalde in artikel 16 lid 1, 2 en 3 en artikel 13 lid 9 is van overeenkomstige toepassing.

Lid 2

Het eventuele batige saldo na vereffening vervalt aan degenen die ten tijde van het besluit tot ontbinding lid waren. Ieder van hen ontvangt een gelijk deel. Bij het besluit tot ontbinding kan echter ook een andere bestemming aan dit saldo worden gegeven.

Artikel 18 Huishoudelijk reglement**Lid 1**

De algemene ledenvergadering kan een huishoudelijk reglement vaststellen.

Lid 2

Dit reglement mag niet in strijd zijn met de wet noch met de statuten, tenzij de afwijking door de wet of door de statuten wordt toegestaan.

Bijlage 2

Voorbeeld huishoudelijk reglement voor kopersverenigingen

Het huishoudelijk reglement is een nadere uitwerking van de voorbeeldstatuten voor kopersverenigingen. Het bevat onder meer regels over het functioneren van de verschillende verenigingsorganen. In het huishoudelijk reglement kunnen ook nadere regels worden opgenomen betreffende het lidmaatschap, de introductie van nieuwe leden, het contributie- en entreebedrag, de werkzaamheden van het bestuur, de wijze van uitoefening van het stemrecht... enz.

Huishoudelijk reglement

van de vereniging van huiseigenaren: ‘ _____ ,

Gevestigd in de gemeente: _____

A Van de leden

Artikel 1 Lid worden

Lid 1

Personen die lid van de vereniging wensen te worden leveren het formulier, bedoeld in artikel 3 lid 1 van de statuten, in bij de secretaris.

Lid 2

De secretaris zendt aan de nieuwe leden binnen een maand na ontvangst van dit formulier een bewijs van lidmaatschap, bedoeld in artikel 3 lid 4 van de statuten, ondertekend door één der bestuursleden. Ook zendt hij aan nieuwe leden een exemplaar van de statuten en van het huishoudelijk reglement.

Artikel 2 Beëindiging lidmaatschap

Lid 1

Het lidmaatschap eindigt in de gevallen genoemd in artikel 4 van de statuten op de datum van het intreden van deze omstandigheid, tenzij de statuten anders bepalen.

Lid 2

De schriftelijke opzegging dient te worden gezonden aan de secretaris.

Artikel 3 Contributiebetaling

Lid 1

De leden die, na daartoe te zijn gesommeerd, niet binnen 2 weken aan hun contributieverplichtingen voldoen, worden door het bestuur uit het lidmaatschap ontzet.

Lid 2

Het bestuur geeft het betrokken lid schriftelijk bericht van het besluit tot vervallenverklaring.

B Van het bestuur

Artikel 4 Voorzitterschap

Lid 1

De voorzitter zit de algemene ledenvergadering alsmede de bestuursvergadering voor.

Lid 2

De voorzitter ziet toe dat de besluiten van het bestuur en de algemene ledenvergadering tijdig worden uitgevoerd.

Lid 3

In geval van ontstentenis wordt de voorzitter vervangen door de tweede voorzitter.

Artikel 5 Secretariaat

De secretaris is belast:

- 1 met de zorg voor de algemene correspondentie van de vereniging, alsmede met de samenstelling van notulen, rapporten en verslagen;
- 2 met de zorg voor documentatie.

Artikel 6 Penningmeester**Lid 1**

De penningmeester beheert de geldmiddelen van de vereniging, overeenkomstig de besluiten van de algemene ledenvergadering en het bestuur.

Lid 2

De penningmeester zorgt voor het regelmatig bijhouden van een overzichtelijke boekhouding.

Lid 3

De penningmeester is verantwoording schuldig voor zijn beheer aan het bestuur en de algemene ledenvergadering. Hij geeft het bestuur en de algemene ledenvergadering op door deze te bepalen tijdstippen een overzicht omtrent de financiële toestand van de vereniging.

Artikel 7 Bouwtechnisch adviseur**Lid 1**

Tijdens de bouw zal zo mogelijk aan het bestuur worden toegevoegd een bouwtechnisch adviseur, gekozen vanuit de leden.

Lid 2

In zijn hoedanigheid als adviseur zal hij het bestuur regelmatig informeren omtrent technische zaken de bouw betreffende.

Lid 3

De algemene ledenvergadering kan besluiten om de technisch adviseur op diens verzoek ook na de beëindiging van de bouw zijn adviesfunctie te laten vervullen.

Artikel 8 Rooster van aftreden**Lid 1**

Om te voorkomen dat alle bestuursleden om de drie jaar gelijktijdig zouden aftreden, wordt door het bestuur een regeling ontworpen.

Lid 2

Eén en ander geschiedt met inachtneming van het gestelde in artikel 6 der statuten.

Artikel 9 Overdracht van informatie

Het bestuur draagt er zorg voor dat alle informatie die zij verkrijgt van de instanties genoemd in artikel 8 lid 7 der statuten, zo spoedig mogelijk aan de leden ter kennis wordt gebracht.

C Van stemmingen bij volstreekte meerderheid**Artikel 10 Procedures****Lid 1**

Ten aanzien van alle stemmingen die met volstreekte meerderheid kunnen worden gehouden, gelden de regelen gesteld in dit artikel. De stemmingen zijn eerst dan bindend als ten minste stemgerechtigden aanwezig zijn.

Lid 2

Over alle zaken wordt mondeling gestemd tenzij de voorzitter een schriftelijke stemming gewenst acht of één der stemgerechtigden dit voor de stemming verlangt; bij het doen van een benoeming, voordracht of aanbeveling van personen met gebruikmaking van gesloten en ongetekende briefjes.

Lid 3

Indien over een voorstel geen stemming wordt gevraagd, wordt het geacht te zijn aangenomen.

Lid 4

Voor het tot stand komen van een besluit bij stemming wordt de volstrekte meerderheid vereist van de geldig uitgebrachte stemmen, dan wel die meerderheid genoemd in de statuten.

Lid 5

Indien bij stemming over het benoemen, voordragen of aanbevelen van personen briefjes op ongeldige wijze ingevuld of blanco worden ingeleverd, blijven deze bij berekening van het aantal uitgebrachte stemmen buiten beschouwing.

Lid 6

Bij schriftelijke stemming zijn ongeldig:

- onduidelijk ingevulde biljetten;
- biljetten waarop meer personen zijn aangegeven dan waarop in het betreffende geval kan worden gestemd;
- in geval van herstemming, biljetten waarop personen zijn aangegeven die niet voor keuze of benoeming in aanmerking komen;

Lid 7

Bij schriftelijke stemmingen in de vergaderingen wordt uit de aanwezige leden een commissie van stemopneming benoemd. De algemene ledenvergadering kan deze benoeming aan de voorzitter overlaten.

D Van de geldmiddelen

Artikel 11 Entreegeld

Als entreegeld wordt geheven een bedrag van €

Artikel 12 Vaststelling contributie

Nadat de bouw is beëindigd zal door de algemene ledenvergadering een contributie worden vastgesteld. Hierbij is een stemmenmeerderheid van ten minste tweederde van het aantal stemgerechtigden vereist.

Artikel 13 Stortingen

Tot het tijdstip genoemd in artikel 12 van dit reglement zal het bestuur de algemene ledenvergadering, indien nodig, verzoeken akkoord te gaan met een nieuwe storting.

Artikel 14 Bijdragen later toetredende leden

In afwijking van het bepaalde in artikel 13 zal het entreegeld voor later toetredende leden nader worden vastgesteld. Entreegeld, stortingen en contributie zullen minimaal gelijk zijn aan hetgeen door de andere leden is betaald ingevolge de artikelen 11, 12, 13 en 15.

Artikel 15 Betaling contributie

Lid 1

De contributie is per kalenderjaar verschuldigd bij vooruitbetaling.

Lid 2

Degenen die in de loop van een kalenderjaar lid worden, zijn een evenredig gedeelte van de jaarcontributie verschuldigd.

Lid 3

Het bestuur geeft voorschriften ten aanzien van de inning der contributie en de wijze waarop deze aan het bestuur moet worden afgedragen.

Artikel 16 Financiële zaken

Het bestuur beslist over:

- de aanwijzing van één of meer instellingen of banken waarbij de kasgelden van de vereniging, voor zover deze de € 45,38 te boven gaan, worden geplaatst;
- de grootte van de bedragen die door de penningmeester bij genoemde instellingen of banken kunnen worden opgenomen.

Artikel 17 Controle op financiële zaken

De controle op het financieel beheer en op de boekhouding van de vereniging wordt opgedragen aan een controlecommissie conform artikel 9 lid 4 der statuten.

Artikel 18 Controlecommissie**Lid 1**

De in artikel 17 genoemde commissie wordt uit en door de algemene ledenvergadering gekozen.

Lid 2

De commissie heeft tot taak:

- a het controleren van de boekhouding van de vereniging;
- b het controleren van de contributieafrekeningen;
- c controle op het door het bestuur uit te brengen jaarverslag;
- d het uitbrengen van een schriftelijk verslag tijdens de eerste vergadering na beëindiging van de onder a, b en c van dit lid genoemde taken.

Artikel 19 Verschaffen van informatie aan de controlecommissie

De penningmeester is verplicht:

- de commissie inzage te geven in alle boeken en bescheiden welke op de boekhouding en het financieel beheer van de vereniging betrekking hebben;
- de commissie alle inlichtingen te verschaffen, welke voor de uitoefening van de controle nodig zijn.

E Slotbepaling**Artikel 20****Datum van ingang**

Het huishoudelijk reglement treedt in werking op _____