

Verlag 1e expertmeeting van VvErecht.nl: "gemengde complexen" d.d. 14 juni 2012

Inleiding

Wat hebben een kantonrechter, een huurrechtadvocaat, een appartementsrechtadvocaat, een notaris, een VvE-beheerder, een vastgoedbelegger en een corporatie met elkaar gemeen? Zij zijn allemaal betrokken bij Verenigingen van Eigenaars waar niet alleen eigenaren maar ook huurders wonen (gemengde complexen), en zij worden daardoor allemaal geconfronteerd met de specifieke problemen die daarmee samen gaan. De stichting VvErecht.nl nam het initiatief om al deze betrokkenen bijeen te brengen en diepgaand met elkaar na te denken over mogelijke oplossingen voor deze problemen.

Op een schitterende locatie, de Fundatie van de Vrijvrouwe van Renswoude te Utrecht, met als hoofdtak het helpen van veelbelovende jongelui bij hun maatschappelijke ontplooiing door middel van een beurs, kwamen de deelnemers van de eerste expertmeeting van VvErecht.nl op 14 juni 2012 bijeen om met elkaar van gedachten te wisselen over de spanningsvelden tussen appartementsrecht en huurrecht bij gemengde complexen.

De deelnemers hebben ieder een eigen expertise: op het gebied van appartementsrecht, huurrecht, beheer van gemengde complexen, groteigenaar van gemengde complexen, belangenbehartiging van professionele beheerders, belangenbehartiging van individuele eigenaren, de rechterlijke macht en ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties.

Doel van de bijeenkomst is te onderzoeken welke zaken nader in de wet, het splitsingsreglement of anderszins kunnen worden geregeld om tot verbeteringen te komen op het gebied van:

- het beheer van gemengde complexen;
- wonen als huurder in een gemengd complex;
- wonen als appartementseigenaar in een gemengd complex; en
- waarborgen van de belangen van alle eigenaren van het gemengde complex.

Deelnemers hebben vooraf diverse gespreksonderwerpen ingebracht, aan de hand waarvan stellingen zijn geformuleerd. Na een inleiding van mr. Gijs Verdoes Kleijn, oud notaris te Den Haag, is daarover in twee groepen levendig gediscussieerd. Vanuit ieders eigen rol werden de nodige spanningsvelden gesignaleerd. Er waren veel onderwerpen, die elkaar bij nader inzien overlaptten. Zoals het zo vaak gaat: niets staat op zichzelf, ook de knelpunten in gemengde complexen hangen grotendeels met elkaar samen.

Algemeen verslag van de discussies

De grote lijn die uit de discussies kan worden gedistilleerd is als volgt. Inherent aan een gemengd complex is veelal een *minderheid* van stemmen die aan particuliere eigenaren toekomen, die veelal het appartementsrecht zelf bewonen, versus een *meerderheid* van stemmen die toekomen aan een groteigenaar, die veelal haar appartementsrechten verhuurt aan huurders. Dat kunnen bedrijven of winkels zijn, maar veel vaker betreft het hurende bewoners en dan bovendien huurders van een woningcorporatie.

De groteigenaar heeft veelal een omvangrijke onderneming, met de nodige expertise en behartigt:

- de belangen van haar huurders
- de belangen als mede eigenaar van het complex, en
- de commerciële belangen van haar eigen organisatie.

De particuliere appartementseigenaar, uitgaande van een appartementsrecht met woonbestemming, heeft belang bij:

- woongenot, en
- een goed beheer van zijn/haar mede eigendom.

De particuliere appartementseigenaar heeft geen back office, heeft veelal de expertise niet in huis en moet indien nodig kennis inkopen. Hierdoor is veelal sprake van het zogenaamde Calimero-effect: 'zij zijn groot en ik ben klein'.

Voor de particuliere eigenaar is vaak ook niet helder welke belangen de grooteigenaar tracht te behartigen bij het doen van uitspraken dan wel het uitbrengen van stemmen in een vergadering van eigenaars.

Standpunten van de grooteigenaar en uitgebrachte meerderheidsstemmen worden daarom door die particuliere eigenaren al snel als *misbruik van stemrecht* ervaren. Hier is overigens in veel omstandigheden geen sprake van; immers -zoals ook duidelijk uit de expertmeeting naar voren komt -het gebruik van meerderheidsmacht waarbij alle belangen zorgvuldig worden afgewogen versus *misbruik* van een meerderheidsmacht, waarbij alleen de eigen belangen worden afgewogen, zijn twee verschillende zaken. De praktijk leert echter dat het gevoel van de particuliere appartementseigenaar zonder goede voorlichting, communicatie en motivatie niet eenvoudig kan worden weggenomen.

In het algemeen kan dan ook al worden geconcludeerd dat er behoefte is aan een modelregeling voor gemengde complexen, als annex op het huidige modelreglement van splitsing van 2006 van de KNB, waarin voor zolang het een (nader te definiëren) gemengd complex betreft, rechten en plichten nader worden uitgewerkt, toegelicht en de weg naar mogelijke procedures wordt verwoord, waardoor:

- De grooteigenaar zich meer bewust zal zijn van haar positie, de variëteit aan belangen die zij behartigt en de mogelijkheden om die belangen waar mogelijk gescheiden te houden.
- De kennis en kunde van de particuliere appartementseigenaar van een gemengd complex wordt vergroot en hem de weg wordt gewezen voor zover de grooteigenaar haar macht zou gaan misbruiken.

In een regeling en/of de wet - Stichting VvErecht.nl zal hier nader over publiceren en voorstellen formuleren - zullen enkele aanpassingen zinvol kunnen zijn. Tegelijkertijd blijkt dat er ook veel tijd en aandacht zal moeten worden besteed aan het uitnuttigen van de reeds bestaande mogelijkheden. De onbekendheid en de onhandigheid met toepassing van de diverse mogelijkheden maken de kwesties immers even zeer ondoorzichtig, hetgeen eenvoudig is weg te nemen door hier meer bekendheid aan te geven en de spelers op het veld gereedschappen aan te reiken en deze uit te nodigen om deze ook daadwerkelijk te benutten.

Als voorbereiding op de expertmeeting brachten de deelnemers knelpunten in, die bij hen in de praktijk spelen. Deze zijn te groeperen rond de volgende thema's:

1. Misbruik van macht
2. Huurderparticipatie
3. Afrekenen servicekosten
4. Bankgarantie of borgstelling vs. storten in reservefonds
5. Wijziging aan het gehuurde c.q. aan de gemeenschappelijke gedeelten
6. Binding huurder aan reglementen en besluiten VvE
7. Dagelijks onderhoud
8. Groot onderhoud/dringende werkzaamheden
9. Procederen
10. Overlast
11. Verbod op aangaan langlopende verplichtingen

Hierna leest u een beknopte weergave van ieder knelpunt met daaropvolgend een verslag van de discussie die gevoerd is rondom de stellingen die over het betreffende knelpunt geformuleerd zijn.

1. Misbruik van Macht

Bij de start van een uitpondingstraject is de woningcorporatie vaak voor langere tijd grooteigenaar. Uiteraard kan zij daarmee de besluitvorming behoorlijk beïnvloeden. Zorgelijk is dat de grooteigenaar zichzelf in de algemene ledenvergadering van de VvE kan benoemen tot (enige) bestuurder, beheerder, zichzelf decharge kan verlenen (immers meerderheid in ALV) etc.

Bij opleverproblemen kan het bestuur van een VvE een voorstel doen om een juridische procedure te starten en daarmee af te dwingen dat de gebreken worden hersteld en gekomen kan worden tot een correcte oplevering. De grooteigenaar (die in deze casus tevens ontwikkelaar is) heeft een belang van 66% in het complex en stemde als enige tijdens de vergadering tegen het voorstel om een juridische procedure te starten, terwijl alle andere eigenaars voor dit voorstel waren. Omdat de ontwikkelaar een meerderheid van de stemmen had, kon geen juridische procedure worden gestart op basis waarvan dan afgedwongen kon worden dat het complex wel zou voldoen aan de geldende eisen.

In een complex met appartementen in het hoogste segment, waar naast een Leisure center met zwembad en fitness ook 24 uur per dag beveiliging in het complex aanwezig is, wordt in de VvE vergadering de beveiliging wegbezuinigd. Als gevolg van de veranderende economische omstandigheden wil de grooteigenaar (80% bezit) de mate van beveiliging en daarmee de kosten terugbrengen. De individuele eigenaars, waaronder ook eigenaars die recent een appartement van de grooteigenaar hebben gekocht, willen dat niet, omdat zij bewust een appartement hebben gekocht in dit complex, omdat er 24 uur per dag beveiliging in het complex aanwezig is. De grooteigenaar begrijpt dit maar moet kosten reduceren en drukt zijn stem door.

Samenvatting discussie

Grooteigenaars krijgen steeds vaker het verwijt dat ze misbruik van hun bevoegdheid/stemrecht maken. In een NV of BV vinden we het echter heel normaal dat degene met de meeste aandelen de meeste macht heeft. We vragen ons af of de gedachte dat een grooteigenaar zijn stemrecht niet zou mogen gebruiken, niet strijdig is met feit dat binnen de Vereniging van Eigenaars de vergadering het hoogste orgaan is.

Is *gebruik* nou per definitie *misbruik*? De ontwikkeling lijkt zo te zijn dat de grooteigenaar niet meer mee mag stemmen omdat zij anders misbruik van haar macht maakt. Iedere eigenaar zou echter voor het eigen belang moeten mogen stemmen, tenzij er tegenstrijdig belang is. Uiteraard moeten alle gerechtvaardigde belangen goed afgewogen worden, maar iedere eigenaar mag zijn stemrecht uitoefenen. Het criterium moet zijn in hoeverre de individuele eigenaar benadeeld wordt.

Grooteigenaren worstelen met de vraag: Wat is misbruik? De corporaties hebben beperkte middelen en willen/moeten deze selectief inzetten; zij willen aldus grip op de middelen hebben, doch zien ook wel dat er sprake kan zijn van belangenverstrengeling.

Grooteigenaren geven aan dat de belangen van de particuliere eigenaar voldoende zijn gewaarborgd door de mogelijkheid om besluiten door de rechter te laten toetsen. Andere deelnemers geven daarentegen aan dat het aanhangig maken van een procedure een grote stap is voor een particulier en dat om die reden de particuliere eigenaar juist wat meer bescherming zou moeten hebben. Het indammen van misbruik van meerderheidsmacht is dus wel geregeld, maar de praktijk is wat weerbarstiger.

Geworsteld wordt met de adviseursrol: hoe het bestuur te adviseren met betrekking tot commercieel belang en/of verplichtingen richting de VvE en/of verwachting van het bestuur. Hierbij is het voor de grooteigenaar van belang dat bijvoorbeeld een huishoudelijk reglement niet in strijd is met het huurcontract en/of met dwingend huurrecht. Om dit te voorkomen zal toch in voorkomende gevallen het middel van het stemrecht moeten worden ingezet. Veel van de deelnemers zien daar ook weinig problemen in; immers als de particuliere eigenaar een appartementsrecht koopt binnen een gemengd complex, is bij de koop al bekend dat de particuliere eigenaar minder inbreng zal hebben. Bovendien vindt een aantal deelnemers dat de particulier binnen een gemengd complex met name zal kopen omdat het onderhoud dan gewaarborgd is.

Stellingen

➔ **Een grooteigenaar heeft tenminste 50% van de stemmen.**

De deelnemers zijn het niet met deze stelling eens, deze stelling moet genuanceerd worden. Een eigenaar zou pas als grooteigenaar gekwalificeerd moeten worden als middels het uitbrengen van de stemmen door die grooteigenaar de uitkomst van het besluit vooraf vaststaat, dan wel dat de grooteigenaar in staat is met zijn stemrecht substantiële invloed uit te oefenen.

➔ **In het splitsingsreglement, in de wet of anderszins dient bepaald te worden dat een grooteigenaar nooit meer stemmen uit mag brengen dan het totaal van de mogelijk uit te brengen stemmen van de overige eigenaren.**

De deelnemers menen dat hier slechts in een beperkt aantal gevallen, die dan met naam en toenaam moeten worden omschreven, sprake van mag zijn. Er zou bijvoorbeeld sprake kunnen zijn van een beperking van stemmen bij het stemmen over het wel of niet uitbesteden van beheer aan de grooteigenaar, dan wel aan een aan haar gelieerde onderneming. Ook vindt men dat een beschermingsbepaling van deze aard niet van toepassing hoeft te zijn bij bijvoorbeeld winkels, maar alleen bij wooncomplexen, tenzij er sprake is van tegenstrijdig belang.

Aan de orde kwam ook op welke wijze de stem wordt uitgebracht. Zo zal in geval van huurderbelangen een grooteigenaar gerechtvaardigd tegen een voorstel kunnen stemmen. In alle andere gevallen is er voldoende rechtsbescherming voor de particuliere eigenaren onder meer op grond van artikel 5:130 BW. Deelnemers vragen zich wel af of de termijn voor het instellen van die procedure nog moet worden opgerekt. Een maand is immers in de praktijk een korte termijn, die bovendien afwijkt van de termijnen die doorgaans gebruikelijk zijn.

De meerderheid van de deelnemers kunnen het wel met de stelling eens zijn indien er sprake is van een hoofd- en ondersplitsing.

➔ **In het splitsingsreglement, in de wet of anderszins dient bepaald te worden dat de grooteigenaar zichzelf niet mag dechargeren als deze grooteigenaar (of een aan haar gelieerde onderneming) bestuurder en/of beheerder is. De rol van de kascommissie speelt daarbij geen rol.**

De deelnemers kunnen zich volledig met deze stelling verenigen. Aan de andere kant wordt ook opgemerkt dat dit geen tegenstrijdig belang is zoals bedoeld in artikel 47 lid 4 MR2006.¹ In het vennootschapsrecht is het immers heel normaal dat de bestuurder zichzelf dechargeert. Wel wordt de behoefte gevoeld dat dit in het appartementsrecht wel geregeld moet worden; jezelf dechargeren wordt ongewenst gevonden.

➔ **In het splitsingsreglement, in de wet of anderszins dient bepaald te worden dat de grooteigenaar die tevens ontwikkelaar was, niet mag stemmen inzake kwesties die tussen VvE en ontwikkelaar spelen.**

De deelnemers kunnen zich volledig met deze stelling verenigen, dit valt onder artikel 47 lid 4 MR2006. Indien en zodra een vergadering van eigenaars bijvoorbeeld een machtiging aan de bestuurder moet geven om een procedure tegen de projectontwikkelaar aanhangig te maken ter zake gebreken aan gemeenschappelijke gedeelten, mag diezelfde projectontwikkelaar dit niet frustreren (ook al is hij mede-eigenaar in de VvE). Deze eigenaar moet dan dus, als hij ook ontwikkelaar was, meebetalen om tegen zichzelf te procederen. Een ander voorbeeld is de situatie dat aanspraak wordt gemaakt op een verstrekte garantie. Eventueel kan aangesloten worden bij de gebruikelijke termijnen in de garantie- en waarborgregelingen.

¹ 47 lid 4 MR2006: Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden.

Wel nuanceren de deelnemers bovenstaande opmerking door aan te geven dat het stemrecht niet onbeperkt hoeft te worden ingeperkt, maar bijvoorbeeld slechts voor een bepaalde periode. Een suggestie uit de groep is om na te gaan of het haalbaar zou zijn de regelgeving zodanig aan te passen dat artikel 47 lid 4 MR2006 rechtstreeks van toepassing zal zijn op alle bestaande splitsingen, waarbij even zeer helder wordt geregeld dat dit geldt voor zowel natuurlijke personen als rechtspersonen en aan haar gelieerde ondernemingen.

- **In het splitsingsreglement, in de wet of anderszins dient bepaald te worden dat kenmerken van de voorzieningen (zoals beveiliging) in het complex die van doorslaggevende invloed zijn geweest bij de aankoopbeslissing, slechts met medewerking van het bestuur en wanneer 80% van de stemgerechtigden dat wenst aangepast kunnen worden (vergelijk art. 5:139 lid 2 BW)**

De deelnemers menen dat dit maatwerk in de akte van splitsing moet zijn. Geregeld kan bijvoorbeeld worden dat besluiten over wijzigingen met betrekking tot die bepaalde voorzieningen alleen kunnen worden genomen met een gekwalificeerde meerderheid van 2/3^e quorum en 2/3^e meerderheid. Ook is gesproken over de mogelijkheid om de goederenrechtelijke aspecten onder het zware regime van art. 5:139 BW te laten vallen, maar andere, verenigingsrechtelijke zaken, onder een lichter regime.

Voor zover mogelijk zou het ook een optie kunnen zijn dat de akte van splitsing voor aanpassing van dat gedeelte van het complex moet worden gewijzigd conform artikel 5:139 lid 2 BW. Bij beide omstandigheden geldt dat de deelnemers menen dat de beperkte mogelijkheid tot doorvoeren van wijzigingen aan een termijn moet worden gekoppeld. Op lange termijn moet met meer gemak op maatschappelijke ontwikkelingen kunnen worden ingespeeld.

2. Huurderparticipatie

De Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) regelt het overleg tussen Huurdersorganisaties en grotere verhuurders (een woningcorporatie of een eigenaar van tenminste 25 voor de verhuur bestemde wooneenheden). Een Huurdersorganisatie heeft drie rechten: recht op informatie, recht op overleg en recht op het geven van advies. Deze huurderparticipatie kan in een gemengd complex in het gedrang komen, zeker als de corporatie zich grotendeels heeft teruggetrokken. Hoe is een verhouding tussen huurders(-vereniging) en VvE te organiseren? Kan het wettelijk geregeld worden dat er 'gemengde' bewonerscommissies komen (Wohv kent alleen Huurdersorganisaties).

Huurders hebben geen toegang tot de VvE vergadering, tenzij zij gemachtigd worden door een eigenaar of als bestuur of beheerder benoemd worden. Dient dit anders geregeld te worden? Artikel 5a Wohv bepaalt dat de verhuurder een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten als bedoeld in artikel 7:237 lid 3 BW slechts uitvoert met voorafgaande instemming van de huurdersorganisatie. Binnen de VvE geldt deze huurderparticipatie niet. Zie ook art. 7:261 lid 2 BW (70% regeling wijziging servicekosten). Art. 7:220 BW (renovatieregeling) is van regelend recht. Betekent dit dat je de huurders in een VvE op kan leggen dat zij zich voegen naar de besluitvorming over renovatie in de VvE, eventueel onder de voorwaarde dat zij mee mogen stemmen?

Stellingen

- **In het splitsingsreglement, in de wet of anderszins dient bepaald te worden dat de in het complex aanwezige Huurdersorganisatie haar rechten kan uitoefenen (recht op informatie, recht op overleg en recht op het geven van advies), ongeacht of de betreffende eigenaar de meerderheid in eigendom heeft. Dat betekent dat een besluit pas genomen kan worden na overleg of ingewonnen advies van de Huurdersorganisatie.**

De deelnemers zien bezwaren in deze stelling, bijvoorbeeld wanneer er geen Huurdersorganisatie is. Dat komt voor bij bedrijfsonroerend goed. Ook zouden woningen moeilijker verkoopbaar worden door een dergelijke bepaling.

De deelnemers zien liever dat de verhuurder overleg pleegt met haar huurders en ter vergadering dan rekening houdt met de belangen van de huurders. Dat huurders recht op overleg met eigenaren zouden krijgen, is een brug te ver.

Het vooroordeel is dat het meestal de huurders zijn die troep veroorzaken. Een van de deelnemers verleent haar huurders echter reeds enige jaren in haar VvE's een beperkte volmacht met stemrecht op diverse agendapunten: er blijkt een andere chemie in de complexen te ontstaan. De vergelijking wordt getrokken met een Ondernemingsraad: er zijn sommige bestuursbesluiten die niet genomen mogen worden zonder de OR gehoord te hebben. Zo'n regeling zou er wel kunnen komen voor Huurdersorganisaties in een VvE.

De belangen van de hypothecaire financier spelen ook een rol. In de meeste hypotheek staat een clausule dat de hypotheek opzegbaar is als rechten van de eigenaar worden overgedragen. Het stemrecht zou hier zeker onder kunnen vallen. In de regel staat er ook een bepaling in dat indien gewenst de hypothecaire financier het stemrecht uit mag oefenen in plaats van eigenaar. De kleine verhuurder kan weliswaar altijd vernietiging van een vergaderbesluit vragen wanneer hij knel komt te zitten met zijn huurders, maar de termijnen zijn veel korter in het appartementsrecht.

De woningcorporatie heeft een taak in het behartigen van de belangen van de huurders, ook in VvE's. Een individuele eigenaar heeft daar geen boodschap aan. Denkbaar is om in de splitsingsakte te bepalen dat zolang de corporatie bezit heeft in het complex, de voorzitter van de Huurdersorganisatie de vergadering bij mag wonen, eventueel met een afgebakende tijd van spreekrecht.

➤ **In de wet dient bepaald te worden dat een bewonerscommissie zowel uit huurders als uit huurders en eigenaren kan bestaan.**

De deelnemers vinden het over het algemeen geen goed idee om huurders in de VvE te halen of andersom: de eigenaren in het huurder/verhuurdersoverleg. Een van de deelnemers heeft het echter zo wel geregeld, huurders zijn verkiesbaar in VvE commissies, en dat bevalt prima. Mocht overwogen worden om gemengde bewonerscommissies te formeren, dan dient dit wel gekoppeld te zijn aan de VvE structuur en dient het duidelijk te zijn welk doel hiermee gediend wordt.

➤ **In het splitsingsreglement, in de wet of anderszins dient bepaald te worden (wellicht onder voorwaarden) dat huurders toegang, spreek- en/of stemrecht hebben tot de VvE vergadering.**

Dat lijkt niet nodig te zijn, want iedere eigenaar kan een ander toegang tot de vergadering verschaffen met een volmacht, ook grooteigenaren/verhuurders. Dat betreft niet alleen de toegang tot de vergadering, maar ook spreekrecht en stemrecht. De deelnemers vragen zich af welke voorwaarden hier aan verbonden zijn. Gesteld wordt dat wanneer een eigenaar een beperkte volmacht geeft aan een huurder, over één of enkele vergaderpunten, dat de eigenaar dan zelf bij het behandelen van die punten de vergadering zou moeten verlaten.

Enkele deelnemers vinden het principieel onjuist dat eigenaren die vergaderen over zaken die geld kosten, met huurders worden geconfronteerd die deze uitgaven niet in de eigen portemonnee voelen.

Overleg is wel denkbaar over onderwerpen als de kleur van het verfwerk, want zonder instemming van de huurders komt het probleem van de korte termijnen al gauw naar boven.

Geopperd wordt om de WOHV niet op VvE's van toepassing te laten zijn, maar de positie van de huurders op een andere manier te verzekeren. De deelnemers zien in dat het betrekken van huurders wel nuttig kan zijn omdat de VvE hun medewerking nu eenmaal impliciet toch nodig heeft. Wanneer huurders bij de VvE betrokken zijn, wordt naar verwachting het

verantwoordelijkheidsgevoel hoger, en dat zou dan ook een gebondenheid aan de besluiten binnen de VvE rechtvaardigen.

In de praktijk blijken zowel huurders als eigenaren, huurders als 'tweederangs' te beschouwen, waardoor er als vanzelf een soort natuurlijke strijd ontstaat. De verwachting is (en dat blijkt ook al wel in de praktijk) dat als je huurders wel recht geeft om naar de vergadering te gaan, de ongelijkheid wat afneemt en de strijd daarmee ook. Blijft de vraag of dat geformaliseerd moet worden. De deelnemers vinden overwegend dat dat niet zou moeten.

- **In het splitsingsreglement, in de wet of anderszins dient bepaald te worden dat een besluit omtrent het wijzigen van het gehuurde of tot renovatie, danwel een besluit tot wijziging van servicekostencomponenten pas genomen kan worden als 70% van de huurders hiermee heeft ingestemd.**

Deze stelling is niet besproken.

3. Afrekenen servicekosten

Een beheerder blijkt in de praktijk niet altijd bereid te zijn de door de appartementseigenaren betaalde voorschotbijdragen jaarlijks af te rekenen. Dit knelpunt speelt ook als er een particuliere eigenaar bestuurder is die de administratie voert en te laat is.

De verhuurder moet wel jaarlijks met haar huurders afrekenen. Behalve dit financiële aspect speelt ook het moment dat de afrekening beschikbaar is. De verhuurder moet met zijn huurders afrekenen (en een overzicht verstrekken) binnen een half jaar na afloop van het kalenderjaar (art. 7:259 lid 2 BW). Dat lukt niet als de beheerder de afrekening niet tijdig gereed heeft.

Tot slot is de afrekening van de beheerder niet altijd transparant genoeg voor huurders, zodat zij zonder toevoegingen van de verhuurder onvoldoende kunnen controleren wat voor hun rekening is en wat voor rekening van de verhuurder dient te blijven. Hier dient dus tijd voor ingeruimd te worden.

- **In het splitsingsreglement, in de wet of anderszins dient bepaald te worden dat de VvE de planning en de uitvoering van de jaarlijkse afrekening afstemt op de termijnen waar de eigenaar/verhuurder zich aan dient te houden.**

Op grond van het huurrecht moet de afrekening van servicekosten binnen een half jaar na verstrijken van het kalenderjaar gebeuren, pas dan mag de verhuurder het voorschot servicekosten verhogen. De deelnemers vinden dat de VvE gewoon van de beheerder kan eisen dat de afrekening binnen een half jaar gereed is, de jaarrekening is immers ook binnen die termijn gereed. Er zijn overigens best wat VvE's met een verschoven boekjaar, wat dit probleem alleen maar groter maakt.

Een en ander kan in het reglement van splitsing geregeld worden of in de overeenkomst met de beheerder (waar het overigens vaak al in staat). Indien nodig kan de verhuurder de beheerder aanspreken op naleving van de afspraken in zijn overeenkomst.

Een andere mogelijke oplossing is dat de grooteigenaar/verhuurder aparte afspraken maakt (en voor eigen rekening) met de beheerder, zodat er met de huurders op tijd afgerekend kan worden.

4. Bankgarantie of borgstelling vs. storten in reservefonds

De ervaring is dat corporatie-eigenaren maandelijks de VvE-bijdrage geheel voldoen en dus ook op deze wijze de bijdrage aan het reservefonds voldoen. Beleggers daarentegen stellen vaak de vraag of dit ook kan in de vorm van een bankgarantie. Bij enkele woningcorporaties wordt er ook bekeken of dit voor hen wenselijk is. Wettelijke richtlijnen c.q. een vertaling naar het modelreglement zou wenselijk zijn.

- **In het splitsingsreglement, in de wet of anderszins dient bepaald te worden dat groteigenaren niet verplicht zijn om de maandelijkse bijdragen daadwerkelijk te storten.**

Aangegeven wordt dat er voor grote beleggers of woningcorporaties wel eens gewerkt wordt met borgstellingen. Corporaties spreken nog wel eens af dat ze niet storten, wel rente vergoeden, en als het zover is dat er gestort moet worden, wordt er een extra bedrag bovenop de verplichting op basis van het breukdeel gestort. Dit zorgt wel voor administratieve 'rompslomp'.

Opgemerkt wordt dat het werken met een borgstelling of bankgarantie alleen voor beleggers en/of woningcorporaties mogelijk moet zijn. Overigens blijkt een borgstelling ook bij woningcorporaties niet waterdicht te zijn gezien de recente financiële problemen waar corporaties in terecht gekomen zijn.²

Er zit een risico aan deze werkwijze: een eventueel ontstane schuld wordt omgeslagen over de andere eigenaars. Het is ook onduidelijk hoe de fiscus omgaat met een reservefonds dat op papier gereserveerd is maar niet gestort is; particuliere eigenaars dienen hun aandeel in het reservefonds op te geven als box 3-vermogen.

De deelnemers zijn al met al geen voorstander van deze stelling en vinden dat dergelijke handelwijzen beperkt dienen te worden tot het reservefonds, omdat anders het risico ontstaat dat de lopende exploitatie spaak loopt. Bovendien worden de rechten van beslagleggers gefrustreerd.

5. Wijziging aan het gehuurde c.q. aan de gemeenschappelijke gedeelten

Ook in VvE's komt de wens voor dat een particuliere eigenaar een schotel wil plaatsen. De corporatie houdt dit als groteigenaar in de vergadering tegen, met als argument dat een schotel de uitstraling van een complex aantast en er voldoende alternatieven zijn. De individuele eigenaar wil zelf bepalen op welke wijze hij zijn informatie verkrijgt. In het VvE reglement is hier niet altijd iets over opgenomen.

Andersom komt wellicht vaker voor, een huurder wil een schotel plaatsen en volgens het ZAV-beleid³ van de corporatie mag dat (onder voorwaarden, bijv. binnen het balkon, met klempaal zodat er niks beschadigd wordt).

- **In het splitsingsreglement, in de wet of anderszins dient bepaald te worden dat het aanbrengen van schotelantennes toegestaan is op de voor de andere eigenaren/gebruikers minst bezwarende wijze.**

Deze stelling is niet besproken.

6. Binding huurder aan reglementen & besluiten VvE

Hoe wordt de huurder gebonden aan het splitsingsreglement, het huishoudelijk reglement en de VvE besluiten waar de huurder geen inspraak in heeft gehad? Wat is de situatie als er geen huurderverklaring (ex art. 35 MR2006) is? Wat is de situatie bij voortzetting na medehuur, onderverhuur, woningruil? Zou het niet mogelijk zijn dat de huurder kwalitatieve binding heeft in combinatie met inspraak.

- **In het splitsingsreglement, in de wet of anderszins dient bepaald te worden dat (eventueel onder voorwaarden) ook het huishoudelijk reglement en de door (een orgaan van) de VvE genomen besluiten nadat de huurovereenkomst is ingegaan, gelden voor huurders/gebruikers, ongeacht of er een verklaring ex art. 35 MR2006 getekend is.**

² Onder andere Vestia, Laurentius, SGBB, Portaal, Wooninvest.

³ ZAV: Zelf Aangebrachte Voorzieningen, huurderszelfwerkzaamheid.

De deelnemers kunnen zich vinden in de stelling, doch zien ook wel de nodige problemen. Dwingend huurrecht laat zich immers niet opzij zetten. Dit is vanzelfsprekend anders indien in de wet hier een zogenaamde rangregeling voor zou worden opgenomen. Maar is dat wenselijk en haalbaar?

Opgemerkt zij dat sinds de uitspraak van de Hoge Raad van 10 februari 2012⁴ vast staat dat de huurder (die na splitsing van het complex is gaan huren) wel aan de splitsingsakte is gebonden, maar niet zonder meer aan het huishoudelijk reglement.

De hoofdregel is dat datgene geldend is binnen de VvE wat onderling is afgesproken, en daar is de huurder doorgaans niet bij geweest. Politiek lijkt er weinig draagvlak te zijn voor het binden van huurders aan afspraken waar ze geen invloed op hebben kunnen uitoefenen. Ook heeft recent een kantonrechter een bepaling in de huurovereenkomst dat de huurder gebonden is aan nog te nemen besluiten in de VvE onverbindend verklaard.

Er zijn meer vragen dan antwoorden naar aanleiding van deze stelling:

- Hoe staat de stelling in verhouding tot de vrijheid van contractvorming?
- Moet dan ook expliciet worden geregeld dat een huurder, voor zover dit een direct belang zou zijn, en de huurder zich met te nemen besluiten niet zou kunnen verenigen, een procedure op grond van artikel 5:130 BW aanhangig kan maken tot vernietiging van besluiten die de belangen van de huurder onredelijk zouden schaden?
- Of is het voldoende dat de eigenaar de belangen van de huurders behartigt bij uitbrengen van zijn stemrecht en zo nodig de verhuurder de weg van artikel 5:130 BW in het belang van de huurder volgt?
- Zou regelgeving zodanig kunnen worden aangepast dat in het geval er sprake is van een gemengd complex, bij het nemen van besluiten de belangen van huurders en eigenaren naar redelijkheid en billijkheid moeten worden afgewogen?

Andere deelnemers geven overigens aan dat de wet al voldoende mogelijkheden biedt om de huurder te binden aan besluiten van de vergadering van eigenaars.

7. Dagelijks onderhoud

► **In het splitsingsreglement, in de wet of anderszins dient bepaald te worden dat de VvE het onderhoud aan algemene gedeelten dat door huurders afgedwongen kan worden tijdig uitvoert.**

Deelnemers menen dat de wet al voldoende mogelijkheden biedt voor tijdig uitvoeren van onderhoud. Hierbij wordt met name verwezen naar artikel 5:121 BW.⁵ Feit blijft dat het een spanningsveld is, waaronder de gevallen dat de VvE het onderhoud niet aanpakt, terwijl de huurcommissie de eigenaar veroordeelt en er uiteindelijk een risico is dat de huurder de werkzaamheden zelf gaat verrichten. Denk verder ook aan de aanschrijvingen.

Deelnemers geven wel aan: waarom afwachten tot er een gebrek is? De meerderheid van de deelnemers is in elk geval tegen de stelling; een oplossing zou kunnen zijn dat er een objectieve derde ingeschakeld wordt die een bindend advies geeft.

Gesteld werd dat het niet kunnen uitvoeren door een verhuurder van onderhoudswerkzaamheden, omdat de VvE dat niet wil, geen (vorm van) overmacht oplevert en dat dit geheel tot het risico van een verhuurder behoort.

⁴ HR 10-2-2012, NJ 2012, 113.

⁵ 5:121 lid 1 BW, eerste volzin: In alle gevallen waarin een appartementseigenaar voor het verrichten van een bepaalde handeling met betrekking tot de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden en, in het geval van een beding als bedoeld in artikel 112 lid 4, met betrekking tot gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden, medewerking of toestemming behoeft van een of meer andere appartementseigenaars, van de vereniging van eigenaars of van haar organen, of waarin de vereniging of haar organen voor het verrichten van zodanige handeling toestemming behoeven van een of meer appartementseigenaars, kan die medewerking of toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.

- ➔ **De grooteigenaar/verhuurder dient in bepaalde gevallen (bijv. bij oudere complexen die gesplitst worden) verplicht te worden om een bepaalde tijd de meerderheid te behouden om er zeker van te zijn dat noodzakelijk onderhoud uitgevoerd kan worden.**

Een meerderheid van de deelnemers is tegen de stelling. Wel geeft deze stelling aanleiding tot de analyse dat momenteel kopers onvoldoende op de hoogte zijn van de onderhoudsstaat van het complex. Deze onwetendheid leidt tot onbegrip en daardoor is er geen begrip voor de omvang van onderhoudsuitgaven.

De deelnemers dragen daartoe oplossingen aan:

- een garantieregeling,
- een objectieve uitgebreide opname van het complex bij splitsing,
- openheid & transparantie,
- een nulmeting met een meer jaren onderhoudsplan bij splitsing van een verouderd complex, te verstrekken aan alle nieuwe eigenaren, met een update, zolang er nog sprake is van achterstallig onderhoud,
- Een regeling ter bescherming van de koper,
- Een van de deelnemers noemt ook de ontwikkeling van een NEN norm.

Een convenant zoals dit voor Amsterdam geldt is geen alternatief meent men; eigenaren zijn hier immers niet aan gebonden, de VvE is geen partij bij het convenant.

Verder wordt aangegeven dat een financiële regeling kan worden aangeboden aan kopers: een bijdrage door de grooteigenaar in de kosten tot terugdringen van het achterstallig onderhoud, hetgeen een extra waarborg voor verkrijgers betekent.

- ➔ **De grooteigenaar/verhuurder dient in bepaalde gevallen (bijv. bij oudere complexen die gesplitst worden) verplicht te worden om indien nodig via een vervangende machtiging noodzakelijk onderhoud af te dwingen.**

De deelnemers hebben zich hier niet concreet over uitgesproken: genoemd werd het uitvoeren van een nul-meting en het verbinden van afspraken aan een meerjarenonderhoudsplanning.

8. Groot onderhoud/dringende werkzaamheden

Wat te doen als de eigenaar/verhuurder groot onderhoud uit wenst/dient te voeren, en de VvE houdt dit tegen? Moet de eigenaar/verhuurder verplicht worden om een bepaalde tijd de meerderheid te behouden, of anders verplicht te worden om via een vervangende machtiging het noodzakelijke onderhoud af te dwingen, om aldus aan de verplichtingen naar de huurders te voldoen?

Stellingen

- ➔ **In het splitsingsreglement, in de wet of anderszins dient bepaald te worden dat de VvE het onderhoud aan algemene gedeelten dat door huurders afgedwongen kan worden tijdig uitvoert.**

De huurder wordt door het huurrecht vergaand beschermd en heeft allerlei mogelijkheden om acties af te dwingen. De eigenaar/verhuurder heeft dan een probleem waar de huurder niet de dupe van mag worden. De eigenaar/verhuurder kan de VvE immers aanspreken als er reparaties uitgevoerd moeten worden aan gemeenschappelijke gedeelten of zaken. Voor de eigenaar/verhuurder (lees zijn huurders) zijn echter andere zaken dringend dan voor een VvE. Een voorbeeld is een inbraakgolf: de door de huurders via de rechter afgedwongen nieuwe kozijnen werden door de VvE tegengehouden.

De huurder mag bovendien dringende werkzaamheden (verhelpen van gebreken) zelfstandig uit (laten) voeren op grond van 7:206 lid 3 BW. Aan de andere kant kan de huurder in sommige gevallen ook legitiem medewerking weigeren aan werkzaamheden waartoe de VvE besloten heeft.

De deelnemers concluderen dat er een regeling zou moeten zijn waar alle partijen door gebonden zijn. Gesteld werd ook hier dat het niet kunnen uitvoeren door een verhuurder van onderhoudswerkzaamheden, omdat de VvE dat niet wil, geen (vorm van) overmacht oplevert en dat dit geheel tot het risico van een verhuurder behoort.

- ➔ **De grooteigenaar/verhuurder dient in bepaalde gevallen (bijv. bij oudere complexen die gesplitst worden) verplicht te worden om een bepaalde tijd de meerderheid te behouden om er zeker van te zijn dat noodzakelijk onderhoud uitgevoerd kan worden.**

Een van de deelnemers kent een overgangsregel uit een splitsingsakte: 'zolang niet alle appartementsrechten zijn verkocht, doch voor een periode van maximaal 3 jaar is de splitsende en verkopende woningcorporatie bestuurder en worden reeds lopende onderhoudsplannen uitgevoerd.' In de splitsingsakte kan de corporatie ook een deel van het onderhoud garanderen op basis van een onderhoudsrapport. Deze garantie en de daarbij horende uitgaven kunnen dan in de verkoopprijs verdisconteerd worden.

Een andere oplossing is om met een kettingbeding in de koopakte te bedingen dat het onderhoud dat de corporatie reeds gepland heeft, uitgevoerd kan worden. Dan hoeft het niet in de splitsingsakte opgelost te worden.

Deelnemers spreken over het Amsterdams model, waar via een convenant verplichtingen opgelegd worden aan de corporatie. Men vraagt zich echter af of de VvE wel een beroep kan doen op zo'n convenant.

De deelnemers geven aan dat het begrip 'meerderheid' niet altijd eenduidig is, is dat de meerderheid van stemmen of de meerderheid qua breukdeel? Al met al is er geen enthousiasme voor het verplicht behouden van de meerderheid, ook niet gedurende een bepaalde tijd.

9. Procederen

- ➔ **De wet dient een coördinatiebepaling te bevatten om procedures bij een rechtbank tegen dezelfde besluiten van de VvE gezamenlijk te behandelen.**

Die is er al, zie art. 94 lid 2 Rv.⁶ Sommige kantonrechters oordelen niet over nietigheid, maar verwijzen daarvoor naar de rechtbank. De deelnemers spreken een voorkeur uit om alle procedures allemaal ofwel via een verzoekschrift ofwel allemaal via een dagvaarding aanhangig te mogen maken.

Gemeld wordt dat de kantonrechters in Amsterdam gewoon proberen te beslissen op dat wat ze wordt voorgelegd. Het onderscheid tussen boek 2 of boek 5 BW wordt niet gemaakt, tenzij de advocaten er beroep op doen. In feite moet een beroep op nietigheid naar de Rechtbank middels een dagvaarding, een beroep op vernietigbaarheid moet naar de Kantonrechter middels een verzoekschrift.

Het Hof Amsterdam zal niet aan de bel trekken als ze zien dat kantonrechter beslist heeft terwijl dat in feite niet mocht.

- ➔ **De wet dient de gerechtelijke procedures te laten plaatsvinden bij een gespecialiseerde VvE kamer van de rechtbank.**

Het Hof Amsterdam heeft reeds een specifieke kamer die over VvE zaken beslist, zodat daar wat meer specifieke deskundigheid opgebouwd wordt. De deelnemers zien dit als zeer gewenst en zouden het op prijs stellen als dat in meer hoven plaats zou gaan vinden.

In Amsterdam zijn er 30 kantonrechters en er is slechts een of twee keer in de twee maanden een VvE zaak. Het appartementsrecht is ook voor kantonrechters een speciaal rechtsgebied. De rechter dient een zekere afstand te houden in VvE zaken en dat past minder goed bij de rol van de

⁶ Art. 94 lid 2 Rv: Indien een zaak meer vorderingen betreft en tenminste één daarvan een vordering is als bedoeld in artikel 93 onder c of d, worden deze vorderingen alle door de kantonrechter behandeld en beslist, voor zover de samenhang tussen de vorderingen zich tegen afzonderlijke behandeling verzet.

kantonrechter, zo gaf een van de deelnemers aan. Voorgesteld wordt om de sector civiel en sector kanton op te heffen en dan één loket voor VvE's te vormen. Dat kan ook per rechtbank geregeld worden, maar dan moeten zowel verzoekschriften als dagvaardingen naar dezelfde rechter toe mogen. Het verplicht stellen van arbitrage zou ook een oplossing zijn, maar dat lijkt niet haalbaar te zijn.

Aan de andere kant hebben kantonrechters tegenwoordig meer expertise opgebouwd, en hun uitspraken worden juridisch gezien beter beoordeeld. Sommige uitspraken zijn echter nog te veel op verenigingsrecht gebaseerd, en dat is nou juist grotendeels uitgesloten voor de VvE.

In de procedures zou onderscheid gemaakt moeten worden tussen interne en externe kwesties (niet betalen bijdrage, conflict VvE - schilder / vernietiging vragen).

10. Overlast

Wie kan tegen wie optreden, wie moet er optreden? De situaties zijn huurder heeft last van huurder, huurder heeft last van eigenaar, eigenaar heeft last van huurder, eigenaar heeft last van eigenaar. De eerste en laatste lijken eenvoudig, maar de 2e en de 3e?

Stellingen

- **In het splitsingsreglement, in de wet of anderszins dient bepaald te worden dat wanneer de VvE aan een huurder/gebruiker het gebruik van een privé gedeelte ontzegt, daarmee ook de huurovereenkomst ontbonden wordt.**

De deelnemers kunnen zich niet met deze stelling verenigen. De VvE is daartoe immers ook niet bevoegd. Deelnemers geven ook aan dat dit geen toegevoegde waarde zou hebben; de verhuurder kan de huurovereenkomst gewoon opzeggen met inachtneming van een relatief korte opzegtermijn.

- **In het splitsingsreglement, in de wet of anderszins dient bepaald te worden dat de huurder/gebruiker aan wie mogelijk het gebruik van een privé gedeelte ontzegt wordt, toegang heeft tot de betreffende VvE vergaderingen.**

Het merendeel van de deelnemers geeft aan dat dit een goede stelling is. Hoor en wederhoor is wezenlijk, ook voor de huurder. Deelnemers zouden graag zien dat dit recht in een wettelijke regeling wordt vastgelegd. Zo kan de eigenaar toestemming krijgen om de huurder mee te nemen naar de vergadering van eigenaars, en de huurder krijgt dan ook spreekrecht.

In de praktijk wordt dit overigens al simpel opgelost. De grooteigenaar heeft immers meerdere stemmen en kan de huurder voor een of meer stemmen machtigen. De grooteigenaar kan dan ook zelf ter vergadering nog aanwezig zijn en zijn stemrecht voor het restant uitoefenen.

Een van de deelnemers is tegen: dan had de huurder het gehuurde maar moeten kopen.

- **In het splitsingsreglement, in de wet of anderszins dient bepaald te worden dat in een VvE de eigenaar/verhuurder optreedt tegen overlast gevende huurders en de VvE tegen overlast gevende eigenaren. Wanneer een eigenaar last heeft van een huurder of andersom, treden eigenaar/verhuurder en VvE gezamenlijk op.**

De deelnemers zien de toegevoegde waarde van deze stelling niet. De huidige regeling biedt een spectrum aan mogelijkheden, alleen weten velen niet hoe er mee om moet worden gegaan. Van belang is dan ook de voorlichting en toelichting op dit punt te verbeteren. De deelnemers stellen voor om dat eerst uit te nutten en vervolgens te evalueren of er aanvullend nog regelingen nodig zijn.

- **De VvE dient in geval van een eigenaar die een hennepkwekerij in zijn privé gedeelte heeft, verplicht de procedure tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte op te starten (analoog aan het beleid van veel verhuurders)**

De deelnemers menen ook hier dat die stelling niets toevoegt aan de bestaande mogelijkheden. De nodige actie kan en wordt genomen daar waar dit mogelijk is.

11. Verbod op aangaan langlopende verplichtingen

Corporaties die uit gaan ponden, hebben vaak langlopende onderhoudscontracten voor lift, cv-installatie, hydrofoor etc. lopen. Art. 5:126 lid 4 BW, ingevoerd bij de wetswijziging van 26 februari 2011 in verband met het plegen van onderhoud door verenigingen van eigenaars luidt echter als volgt:

'Zolang 2/3e deel van de appartementsrechten niet is overgedragen onmiddellijk na oprichting van de vereniging van eigenaars, gaat de vereniging van eigenaars geen overeenkomsten voor onderhoud aan met een langere looptijd dan een jaar.'

➤ **In het splitsingsreglement, in de wet of anderszins dient bepaald te worden dat deze termijn veranderd wordt in een termijn van 5 jaar.**

Veel deelnemers was deze wettekst niet bekend. Veel deelnemers reageren dan ook verrast dat de regeling in MR2006 is geschrapt en nu onderdeel uit maakt van de wet. Waarom is daar zo weinig aandacht aan gegeven? Wat blijkt uit de toelichting van die wet? Toegelicht wordt door een deelnemer dat de achtergrond van dit artikel de bescherming vanuit langlopende contracten van corporaties zou zijn.

De vraag is hoe hier mee om te gaan. Wat betekent 'onmiddellijk na oprichting'? Kan het dan nooit meer, ook niet als na 5 jaar 2/3^e is verkocht? Is het stellen van een termijn niet een betere regeling? Vele deelnemers zijn daar voor, in die zin dat de meerderheid voor schrappen van het gehele artikel is; één deelnemer meent dat het gehandhaafd moet worden.

12. Algemeen Verbindend verklaren van overgangsregeling of modelreglement?

➤ **Als er een overgangsregeling komt, dient deze voor alle VvE's 'algemeen verbindend' verklaard te worden.**

De deelnemers zijn het niet met deze stelling eens. Wel zouden aanpassingen van reglement in de akte gemakkelijker doorgevoerd moeten kunnen worden. Dat kan wel in het huishoudelijk reglement, daar kan veel meer in geregeld worden dan vaak gebeurt, zie art. 5:112 BW.⁷ Hier zou meer gebruik van gemaakt kunnen worden.

Opgemerkt wordt dat zakenrechtelijke bepalingen altijd bij het kadaster ingeschreven moeten worden, en verenigingsrechtelijke bepalingen niet.

Men vindt dat de *statuten* gemakkelijker gewijzigd zouden moeten kunnen worden, net als in een gewone vereniging.

➤ **Het modelreglement 2006 (of het volgende modelreglement) dient voor alle VvE's 'algemeen verbindend' verklaard te worden.**

De deelnemers menen niet dat een overgangsregeling dan wel een modelreglement algemeen verbindend verklaard moet worden. De deelnemers achten dit praktisch onmogelijk. Reglementen wijken immers soms heel erg af van het modelreglement, het blijft maatwerk.

Een van de deelnemers merkt op dat MR 2006 ook voordelen kent voor eigenaren van appartementsrechten van reeds gesplitste complexen. De deelnemers geven echter voornamelijk aan dat indien en zodra sprake zou zijn van een algemeen verbindend verklaren, hiermee aan het

⁷ Art. 5:121 lid 1 BW: Het reglement moet inhouden:

- welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen;
- een regeling omtrent een jaarlijks op te stellen exploitatierekening, lopende over het voorafgaande jaar, en de door de appartementseigenaars te storten bijdragen;
- een regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
- door wiens zorg en tegen welke gevaren het gebouw ten behoeve van de gezamenlijke appartementseigenaars moet worden verzekerd;
- de oprichting van een vereniging van eigenaars, die ten doel heeft het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars, en de statuten van de vereniging.

fundamenteel beginsel van het appartementsrecht wordt getornd. Uitgangspunt is dat het complex wordt gesplitst en de rechten en plichten uit de akte van splitsing blijken. Elke eigenaar is gebonden aan die akte, die kenbaar is uit de openbare registers. Die rechten en plichten kunnen alleen worden gewijzigd met instemming van 80% of meer van de stemgerechtigden (mede-eigenaren) met betrekking tot dat complex.

Het is in strijd met dit beginsel als die rechten en plichten door derden, zonder instemming van de overgrote meerderheid van de mede-eigenaren, zou kunnen worden gewijzigd. Dit is in strijd met het goederenrecht/-eigendomsrecht.

Opgemerkt werd dat een volgende versie van het standaardreglement wellicht gesplitst kan worden in een zakenrechtelijk onderdeel en een verenigingsrechtelijk onderdeel. Daarmee ontstaat een duidelijk onderscheid tussen het zakenrechtelijke onderdeel en het verenigingsrechtelijke deel (de statuten), waarna het laatste deel (de statuten) in tweede instantie veel eenvoudiger zou moeten kunnen worden gewijzigd door een besluit, gevolgd door inschrijving van een en ander bij de kamer van Koophandel.

13. Tot slot

Tot zover de knelpunten voor zover geïnventariseerd in de eerste expertmeeting van stichting VvErecht.nl. De organisatoren gaan zich nu buigen over het oplossen van deze knelpunten, hetgeen uit zal monden in aanbevelingen voor wijzigingen in de regelgeving en/of overgangs- of aanvullende bepalingen voor het Modelreglement van de KNB.