



Belangrijk om te weten over een Vereniging van eigenaars.

Het appartementsrecht

De VvE

De organisatie

Wanneer is een Vereniging van Eigenaren 'actief?'

Geen gewone vereniging

Bestuur in het kort

De voorzitter

De bestuurder / beheerder

De besluitvorming

De vergadering van eigenaren

De ledenvergadering (ALV)

Procedure ledenvergadering

Wat u beslist moet weten over VvE's

Als u eigenaar bent van een appartement en boven- en benedenburen heeft, dan bent u altijd verplicht lid van een VvE. Als u een appartement in een groter pand hebt, bent u juridisch geen eigenaar van het appartement zelf. U bent eigenaar van een appartementsrecht en u bent mede-eigenaar van het pand als geheel.

Het appartementsrecht betreft in grote lijnen "alles achter uw voordeur". Dat wil zeggen dat u het exclusieve gebruiksrecht heeft van een gedeelte van het gebouw. Daarnaast bent u mede-eigenaar van het gehele gebouw. Dit is zo geregeld in het Burgerlijk Wetboek (BW). Uw precieze bezittingen staan in de 'splitsingsakte'.

Als VvE-lid en mede-eigenaar van het gehele pand bent u medeaansprakelijk voor wat uw VvE of de andere VvE-leden doen of nalaten.

1. Het appartementsrecht

Appartementsrechten ontstaan wanneer een gebouw wordt opgesplitst in appartementsrechten (die afzonderlijk verkocht kunnen worden) of bij nieuwbouw. Welke onderdelen van het gebouw privé en welke gemeenschappelijk zijn, staan in de splitsingsakte en het splitsingsreglement.

U bent eigenaar van een appartementsrecht en u bent mede-eigenaar van het pand als geheel. De zeggenschap over het pand is evenredig verdeeld over de bewoners. Daarnaast regelt het appartementsrecht de gezamenlijke aansprakelijkheid voor de gemeenschappelijke onderdelen van het gebouw. Op deze manier



kan het appartementencomplex ook door de eigenaren samen worden onderhouden en beheerd.

Bij het splitsen van een gebouw in appartementsrechten is in de wet geregeld dat er een VvE moet worden opgericht.

2. De VvE

Zodra u een appartement(srecht) koopt, bent u automatisch lid van de VvE. Het is ook de enige vereniging waarvan u het lidmaatschap niet op kunt zeggen. Het lidmaatschap eindigt pas als u geen eigenaar meer bent.

Het doel van de VvE is het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de leden.

De VvE voert het beheer over het gemeenschappelijk bezit (met uitzondering van de privé delen). Eén van de belangrijkste taken van de VvE is het zorg dragen voor het onderhoud en de instandhouding van het gehele gebouw en de daarbij behorende technische installaties. Ook het aanbrengen van veranderingen en vernieuwingen aan het gebouw valt onder het takenpakket.

3. De organisatie

Het hoogste orgaan binnen de VvE is de vergadering van eigenaren. In principe worden alle beslissingen hier genomen. De vergadering vertegenwoordigt de gemeenschappelijke eigenaren en voert het beheer over het gemeenschappelijk bezit en de financiën. Verder bestaat het bestuur van de VvE uit een voorzitter en een bestuurder. Beiden worden door de vergadering benoemd en kunnen door de vergadering worden ontslagen. Daarnaast kan de vergadering commissies in het leven roepen (kascommissie, onderhoudscommissie), die de uitvoering van de taken van de bestuurder controleren. De actieve VvE vergadert in ieder geval één maal per jaar.

4. Wanneer is een Vereniging van Eigenaren 'actief'?

Een actieve VvE volgens de splitsingsakte en het splitsingsreglement houdt in dat:

- er minimaal één keer per jaar een vergadering plaatsvindt;
- er een bestuur gevormd is, vooral bij kleinere VvE's komt dit in de praktijk vaak neer op een voorzitter en een beheerder. Zie verder 'Bestuur';
- er een verzekering is afgesloten voor het hele gebouw tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade;
- een periodieke bijdrage is bepaald en een gezamenlijke rekening is afgesloten op naam van de VvE;
- er jaarlijks een exploitatierekening opgesteld wordt, lopende over het voorafgaande jaar waarin de door de appartementseigenaren te storten bijdragen genoemd worden.

5. Geen gewone vereniging

Juridisch gezien bestaat het bestuur van een VvE uit één bestuurder (vroeger administrateur genoemd), tenzij in de statuten is bepaald dat er twee of meer bestuurders zijn. Een VvE heeft een voorzitter, maar deze maakt per definitie géén deel uit van het bestuur. In de praktijk kennen vooral de grotere VvE's vaak een bestuur zoals bij gewone verenigingen, dus met een voorzitter, secretaris en penningmeester.

6. Bestuur in het kort

Er zijn verschillende varianten mogelijk. Voorzitter en bestuurder kunnen één persoon zijn (komt veel voor bij kleine VvE's). Bij grotere VvE's is het verstandig dat de voorzitter van de vereniging niet tevens de rol van bestuurder vervult, omdat voor sommige bevoegdheden de voorzitter naast de bestuurder een taak heeft. Ze kunnen bijvoorbeeld beiden de vergadering bijeenroepen. Daarnaast kan in het reglement staan dat de bestuurder voor het verrichten van bepaalde handelingen (bijvoorbeeld uitgaven boven een bepaald bedrag) de toestemming van de voorzitter nodig heeft. De bestuurders worden benoemd voor onbepaalde tijd en kunnen te allen tijde worden ontslagen door de vergadering van eigenaren. De bestuursleden worden uit de appartementseigenaren gekozen. Het is ook mogelijk bestuurstaken, zoals het beheer en de administratie van de VvE, uit te besteden aan een externe dienstverlener zoals Vervane Beheer bv.

7. De voorzitter

Als er geen voorzitter benoemd is, kunnen de eigenaren deze rol beurtelings op zich nemen. Hiervoor is echter wel goedkeuring van de vergadering nodig. Soms wordt er iemand van buiten de VvE tot

voorzitter benoemd. Dit is alleen mogelijk als dit in de statuten zo is bepaald.

Taken voorzitter

De voorzitter:

- is bevoegd de vergadering bijeen te roepen;
- is degene die de vergadering leidt;
- onderhoudt als eerste de contacten met de bestuurder. Hij ziet er op toe dat de bestuurder zijn taken naar behoren vervult;
- vervangt wanneer nodig de bestuurder, tenzij dit in de statuten of door de vergadering anders is geregeld;
- is een bindend element in de VvE, die toegankelijk is voor (vragen, klachten en problemen van) de leden.

Wanneer de voorzitter buiten zijn bevoegdheden gaat, is hij of zij hiervoor persoonlijk aansprakelijk. Wanneer de VvE ten opzichte van derden de indruk heeft gewekt dat de voorzitter wel bevoegd zou zijn, dan is echter ook de VvE aansprakelijk.

8. De bestuurder / beheerder

De bestuurder kan iemand van de leden van de VvE zijn, of een professionele beheerder van buiten de VvE. Wil een bestuurder goed zijn taken kunnen vervullen, dan zal hij of zij onder andere kennis moeten hebben op het gebied van financiën en administratie, onderhoud, verzekeringen en recht. Daarnaast is de bestuurder aanspreekpunt voor alle leden van de VvE en moet dus over enige sociale vaardigheden beschikken. Zeker bij grote(re) VvE's wordt er vaak voor gekozen het bestuur uit te besteden aan externe professionals.

Taken bestuurder

De bestuurder heeft een groot aantal taken. Hij houdt zich onder andere bezig met:

- financiën (beheer, incasso periodieke bijdragen en vordering achterstanden, samenstellen financiële stukken, vaststellen periodieke bijdragen);
- onderhoud (meerjaren onderhoudsplan, samenstellen begroting, begeleiden onderhoudswerken);
- vergaderingen (uitschrijven, notuleren, uitvoeren genomen besluiten);
- overig (verzekeringen, contactpersoon zijn, administratie, regelen dagelijkse gang van zaken).

Het is ook mogelijk de taken van de bestuurder onder te verdelen in een secretaris en een penningmeester.

De bevoegdheden van de bestuurder zijn vastgelegd in de wet, de akte en het reglement. Bovendien is hij gebonden aan de besluiten en de begroting van de VvE. Daarnaast heeft hij echter ook zelfstandige bevoegdheden, bijvoorbeeld in spoedeisende gevallen zoals een lekkage. Hij mag zelfstandig opdracht geven, tegen een maximum bedrag zoals in de akte is weergegeven.

Wanneer hij zijn bevoegdheden overschrijdt, de besluiten van de VvE niet (goed) uitvoert of de VvE tegenwerkt, kan de beheerder door de VvE aansprakelijk worden gesteld voor eventueel door de VvE geleden schade. Hij is echter niet persoonlijk aansprakelijk (door bijvoorbeeld de gemeente), wanneer een VvE geen onderhoud uitvoert.

9. De besluitvorming

Meestal heeft iedere eigenaar evenveel stemrecht. De stemverhouding kan echter ook gekoppeld zijn aan de verhouding in breukdelen. Dit komt in de praktijk voornamelijk voor bij grote complexen en bij complexen met een gemengde bestemming: waar bijvoorbeeld woningen en bedrijfspanden in zijn ondergebracht. In het reglement is vastgelegd op welke manier besluiten moeten worden genomen. Voor algemene besluiten is dat met volstrekte (gewone) meerderheid van het aantal uitgebrachte stemmen. Dat wil zeggen de helft plus één. Wanneer er een oneven aantal stemmen is, geldt het eerste hele getal boven de helft als meerderheid.

In enkele in het reglement omschreven gevallen moet er een gekwalificeerde meerderheid zijn. Er moet bijvoorbeeld $\frac{2}{3}$ van het totaal aantal stemmen in de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn; en $\frac{3}{4}$ van het aantal uitgebrachte stemmen moet voor zijn. Een gekwalificeerde meerderheid is bijvoorbeeld vereist indien grote bedragen voor onderhoud moeten worden betaald.

Voor zeer belangrijke beslissingen (wijziging van de splitsingsakte, sloop van het complex) is unanimititeit vereist. Alle eigenaren moeten het er dus mee eens zijn.

Een tijdens de vergadering genomen besluit is niet direct definitief. Wanneer een eigenaar vindt dat een besluit in strijd is met (wettelijke of statutaire) bepalingen die de totstandkoming van besluiten regelen, als het besluit in strijd zou zijn met het huishoudelijk reglement óf met de redelijkheid en billijkheid, kan bij de kantonrechter een verzoek tot vernietiging van een besluit worden ingediend. Dit moet gebeuren binnen 30 dagen nadat de

eigenaar de notulen heeft ontvangen. Pas wanneer deze termijn is verstreken en niemand een dergelijk verzoek heeft ingediend, wordt het besluit onaantastbaar. Het besluit is dan bindend voor alle leden.

Voor ieder besluit van de vergadering van eigenaren dat is genomen in strijd met de wet, de splitsingsakte of het splitsingsreglement, geldt dat het nietig is. Dat betekent dat zo'n besluit per definitie ongeldig is en dus geen juridische gevolgen heeft. In deze gevallen is een procedure voor de kantonrechter niet nodig. Een opvolgende eigenaar hoeft zich ook niet aan een dergelijk besluit te houden. Deze regeling is in werking getreden bij de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek en geldt voor besluiten die vanaf 1 januari 1992 zijn genomen. Besluiten die vóór die tijd zijn genomen, vallen hier niet onder en zijn dus onherroepelijk.

10. De vergadering van eigenaren

Het hoogste orgaan binnen de VvE is de vergadering van eigenaren. Het begrip vergadering heeft twee betekenissen. Hier wordt zowel het orgaan als de daadwerkelijke bijeenkomst van de eigenaren mee bedoeld.

Het orgaan

De vergadering van eigenaren:

- is de hoogste macht binnen de VvE;
- beslist over alle belangrijke zaken, tenzij de wet of de statuten de beslissingsbevoegdheid aan een ander orgaan heeft opgedragen.

De bijeenkomst

Alle eigenaren mogen meedoen aan de bijeenkomst en alle eigenaren hebben stemrecht. Wanneer een eigenaar zelf niet aanwezig kan zijn, kan hij of zij schriftelijk iemand anders machtigen tijdens de vergadering aanwezig te zijn en besluiten te nemen. Op deze manier is de eigenaar toch vertegenwoordigd en hoeft zijn stem niet verloren te gaan. In de splitsingsakte staat hoeveel stemmen iedere eigenaar kan uitbrengen. In het reglement is de besluitvorming geregeld.

11. De ledenvergadering (ALV)

Tijdens de jaarlijkse ledenvergadering moeten de financiële stukken van het afgelopen en het komende jaar worden vastgesteld. Het gaat dan om de exploitatierekening (de staat van inkomsten en uitgaven over de achterliggende periode), de begroting en de

samenstelling en de hoogte van de maandelijkse bijdrage. Vaak worden ook besluiten genomen over het (planmatig) onderhoud van het gebouw. De jaarvergadering is ook het moment voor de bestuurder om rekening en verantwoording af te leggen voor het door hem gevoerde beheer. Op de vergadering kunnen verder alle zaken besproken worden die de VvE aangaat. Verzekeringen, maar ook zaken als overlast kunnen aan de orde komen.

12. Procedure ledenvergadering

De manier waarop de vergadering wordt uitgeschreven en wordt gehouden, is aan een aantal regels gebonden. Deze zijn bepaald in de akte en het reglement. Het gaat hier onder andere om het bijeenroepen van de vergadering, de manier waarop de uitnodigingen moeten worden verstuurd, het aantal stemmen dat aanwezig moet zijn om te kunnen vergaderen, et cetera.

Het is van belang bij het vergaderen deze regels in acht te nemen, om de rechtsgeldigheid van de besluiten te waarborgen en niet terug te worden gefloten op grond van procedurefouten.

De jaarvergadering van eigenaren moet minimaal 14 dagen van tevoren aangekondigd zijn middels een schriftelijke uitnodiging.

De leden kunnen door de beheerder of door de voorzitter bijeen worden geroepen. De eigenaren kunnen het bestuur ook verzoeken om een vergadering uit te schrijven. Hiervoor is minimaal 10% van het aantal uit te brengen stemmen nodig. Wanneer het bestuur niet voldoet aan dit verzoek, dan kunnen de eigenaren zelf een vergadering bijeen roepen.

Op een vergadering moet tenminste de helft plus één van het totaal aantal stemmen (tenzij in de akte of het reglement anders is bepaald) aanwezig of vertegenwoordigd zijn om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Is dat niet het geval, dan moet een tweede vergadering worden uitgeschreven, binnen twee tot zes weken na de eerste. Tijdens een tweede vergadering kunnen altijd rechtsgeldige besluiten worden genomen, ongeacht het aantal stemmen dat aanwezig is.

Voor de ledenvergadering zijn de volgende zaken van belang:

- **een uitnodiging voor de vergadering**

Op de uitnodiging komt te staan: naam VvE en datum, tijd en plaats van de vergadering. Ook moet vermeld worden of het een eerste of tweede vergadering is. Met de uitnodiging moet een agenda worden verstuurd.

- **een agenda voor de vergadering**

Alleen over de punten die in de agenda zijn opgenomen, kunnen rechtsgeldige besluiten worden genomen, met meerderheid van



stemmen. Over punten die niet op de agenda staan mag wel worden gestemd, maar de besluiten hierover zijn alleen rechtsgeldig wanneer ze unaniem genomen zijn.

- **een presentielijst**

Op de presentielijst worden de volgende aspecten genoemd:

- * het adres van de appartementen
- * de namen van de eigenaren van de appartementen
- * een eventueel indexnummer/de breukdelers

- **een volmacht**

Bij de uitnodiging komt een volmacht, waarmee de eigenaar iemand anders kan machtigen tijdens de vergadering aanwezig te zijn en een stem uit te brengen.

- **notulen**

De notulen bevatten een verslag van de vergadering en een besluitenlijst. De notulen worden na de vergadering aan alle eigenaren toegezonden. Er geldt een wachtermijn van 30 dagen, pas dan worden de besluiten onherroepelijk.

