N. Vegter, De vereniging van eigenaars

Diss. Groningen, promotoren prof. mr. L.C.A. Verstappen en prof. mr. A.A. van Velten, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2012, ISBN 978-90-8974-708-2.

Dit derde[1] proefschrift in Nederland over appartementsrecht beschrijft de resultaten van een onderzoek naar de aard en structuur van de Vereniging van Eigenaars (VvE) bij woongebouwen, in het licht van de bevoegdheidsafbakening tussen de individuele eigenaar, de gemeenschap van eigenaars en de VvE. Daarbij werd de invloed van de juridische vormgeving van de VvE op de praktijk onderzocht. De centrale doelstelling van dit onderzoek was het formuleren van structurele oplossingen voor slecht functionerende VvE's.

Als promotoren traden op prof. mr. L.C.A. Verstappen en prof. mr. A.A. van Velten. Na een beschrijving van het appartementsrecht en een rechtsvergelijking met de ons omliggende landen, gaat Vegter nader in op de aard van het gebruiksrecht en de rechtspositie van de eigenaar in de VvE, om daarna over te gaan op bespreking van het door haar uitgevoerde onderzoek naar het

functioneren van VvE's in de praktijk. Ze sluit af met het formuleren van oplossingen voor slecht functionerende VvE's. Zij heeft haar conclusies niet alleen met literatuurstudie maar ook met empirisch kwantitatief onderzoek onderbouwd.

De volgende onderzoeksvragen staan centraal:

1. Tot hoever strekt de bevoegdheid van de VvE om besluiten te nemen op grond van het meerderheidsprincipe, zonder afbreuk te doen aan de goederenrechtelijke rechtspositie van één of meerdere appartementseigenaars?
2. Welke criteria dient de VvE te hanteren in geval van belangenafweging bij besluitvorming?
3. Hoe functioneert de VvE in Nederland?

1. Geschiedenis en interne rechtsvergelijking

Vegter beschrijft in hoofdstuk 2 de geschiedenis van de wettelijke regeling van het appartementsrecht. Omdat bestaande constructies om bewoners een recht te geven op een appartement c.q. verdieping niet voldeden, kwam er snel na het eind van WO-II een wettelijke regeling die als de Appartementenwet in 1952 in werking is getreden. Toentertijd waren er al knelpunten omtrent de besluitvorming en de bevoegdheidsafbakening tussen de gemeenschap en de VvE enerzijds (die overigens in deze eerste wet nog niet verplicht was), en anderzijds het onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten. Deze knelpunten werden bij de wetswijziging in 1972 en bij de inpassing in het NBW in 1992 nog niet opgelost, maar deze knelpunten zijn wel aangepakt bij de wetswijziging van 2005. Bovendien is in 2011 het knelpunt van het achterstallig onderhoud verder aangepakt met de introductie van het machtigingsmodel, waarmee gemeenten ter voorkoming van achterstallig onderhoud in kunnen grijpen. Na bespreking van de huidige regeling omtrent appartementsrecht maakt Vegter, ter toelichting op de bevoegdheidsafbakening, een interessante vergelijking tussen enerzijds de gewone gemeenschap van Boek 3 titel 7 BW en de gemeenschap van eigenaars, en anderzijds tussen de gewone vereniging van Boek 2 titel 1 en 2 BW en de Vereniging van Eigenaars. Het is in het appartementsrecht steeds de vraag of de minderheid moet wijken voor de meerderheid, of dat de goederenrechtelijke rechtspositie van elke appartementseigenaar zo fundamenteel is, dat de meerderheid daarvoor dient te buigen, dan wel of er tussenoplossingen mogelijk zijn, zo concludeert Vegter, en daar komt ze in het boek nog een aantal keer op terug.

2. Externe rechtsvergelijking

De rechtsvergelijking in hoofdstuk 3 richt zich op Frankrijk, België en Duitsland, omdat deze landen een min of meer vergelijkbare rechtscultuur hebben, en is toegespitst op de 'rechtspersoon' die de gemeenschappelijkheden beheert. Daarnaast komen de beroepsmogelijkheden van de eigenaar en de rol van de notaris aan de orde. De vergelijking is niet bedoeld om uitputtend te zijn, maar dient ter inspiratie. En die inspiratie is er, vooral vanuit de regeling in België. Vegter voelt wel wat voor de in België bestaande verschillende regimes voor grote en kleine appartementensplitsingen, waarbij het regime voor kleinere VvE's minder dwingend en soms zelfs facultatief is. In ons land worden de regels voor kleine splitsingen immers vaak als knellend ervaren. De strengere regels voor grote VvE's betreffen een afgebakende periode van twee weken waarin de jaarlijkse vergadering plaats dient te vinden, uitbreiding van informatieplicht en de verplichting een *raad van mede-eigendom* op te richten (dat is een raad bestaande uit louter eigenaars, die controle uitoefent op de *syndicus*, het Belgische equivalent voor onze externe c.q. professionele beheerder). Vegter ziet ook regulering van volmachten ter voorkoming van misbruik van bevoegdheid en de mogelijkheid om elektronische communicatiemiddelen toe te staan als voorbeeld voor verbeteringsmogelijkheden van onze eigen regeling.

2.1. Elektronische communicatiemiddelen

Voor wat dit laatste betreft, onze wettelijke regeling voorziet niet in de toepassing van elektronische communicatiemogelijkheden in VvE's (zie o.a. art. 2:38, 2:39 en 2:41 BW, waar dit wel is geregeld voor gewone verenigingen, maar die niet van toepassing zijn op de VvE), maar geeft voor de VvE ook geen specifieke voorschriften over hoe stemmen uitgebracht dienen te worden. Boek 5 titel 9 BW spreekt immers slechts van 'stemrecht *in* de vergadering van eigenaars'.[2] Vegter constateert enerzijds dat besluitvorming buiten de vergadering slechts mogelijk is met instemming van alle eigenaars, omdat anders geen garantie kan worden geboden dat alle eigenaars in staat zijn gesteld voor hun belang op te komen.[3] Zij constateert echter ook dat de Hoge Raad (weliswaar in het vennootschapsrecht) heeft erkend dat de algemene vergadering als plaats van overleg geringe waarde heeft als degenen die dat wensen maar in de gelegenheid zijn gesteld aan het overleg deel te nemen.[4] Voor de voor- en nadelen verbonden aan elektronische communicatiemiddelen volstaat Vegter met een verwijzing naar Van der Ploeg, die deze voor- en nadelen bespreekt voor verenigingen, de BV en de NV, maar niet voor de VvE.[5] Van der Ploeg benadrukt vooral ook het principe van de vrijwilligheid: zowel rechtspersoon als stemgerechtigde moet met de elektronische communicatie instemmen. Fysieke aanwezigheid ter vergadering van *alle* eigenaars hoeft dus niet zaligmakend voor de besluitvorming te zijn. Het is naar mijn mening, mede gezien het hiervoor vermelde, mogelijk dat een bepaling over gebruik van elektronische communicatiemiddelen in het reglement van splitsing wordt opgenomen, of zelfs dat ter vergadering een besluit wordt genomen om (eventueel gedeeltelijk) elektronische communicatiemiddelen toe te staan. Hoewel Vegter het gebruik van elektronische communicatiemiddelen als verbetering van de huidige statutaire bepalingen ziet,[6] had ik graag de mening van Vegter gelezen over de mogelijkheden die er nu reeds zijn.

Daarnaast worden in dit derde hoofdstuk de uitgangspunten monisme & dualisme, gemeenschap & rechtspersoon en de besluitvorming heroverwogen. Dit brengt Vegter niet tot het formuleren van voorkeuren voor afwijkende regelingen, behalve om ten behoeve van een praktische toepassing van het appartementsrecht in ons land meer flexibi-

lisering van de besluitvorming mogelijk te maken, voor zover rekening wordt gehouden met de belangen van de minderheid.

3. Omvang van het gebruiksrecht

In het vierde hoofdstuk bakent Vegter de omvang van het gebruiksrecht (de bevoegdheid om het privégedeelte exclusief en de gemeenschappelijke gedeelten mede te gebruiken) nader af aan de hand van de criteria die de vergadering van eigenaars dient te hanteren in geval van belangenafweging bij besluitvorming over het gebruik. Hierbij blijken de rechtszekerheid, de goederenrechtelijke rechtspositie en het onderscheid tussen privé en gemeenschappelijke gedeelten van groot belang te zijn.

3.1. Misbruik van bevoegdheid

Als eerste komt het leerstuk 'misbruik van bevoegdheid' aan de orde. Onderscheiden worden vier soorten: misbruik van het exclusief gebruiksrecht door een appartementseigenaar (hetgeen reeds beperkt wordt op grond van wet en het reglement), misbruik van bevoegdheid door de gemeenschap van eigenaars (nog niet in de rechtspraak aangetroffen), door de VvE en door een (gewone) eigenaar van een naburig pand. Misbruik van bevoegdheid/meerderheidsmacht door een groot eigenaar met veel stemmen, een verschijnsel waar heden ten dage steeds vaker over wordt geklaagd, mede doordat er steeds meer woningcorporaties zijn die flatgebouwen uitponden, komt pas in het volgende hoofdstuk aan bod.
Handhaving van het splitsingsreglement en daarmee de rechtszekerheid is een zwaarwegend belang, zo komt uit de beschouwing naar voren. Zolang de VvE het splitsingsreglement handhaaft, zal er niet snel sprake zijn van misbruik van bevoegdheid. Daar is eerder sprake van als de vergadering (nieuwe) gebruiksbeperkende maatregelen neemt, temeer wanneer die besluiten gaan over het gebruik van een privégedeelte.

3.2. Hinder

Vegter behandelt vervolgens het leerstuk 'hinder'. Hinder kan onrechtmatig zijn afhankelijk van de aard, de ernst, de duur, de omvang van de door de hinder toegebrachte schade en andere (plaatselijke) omstandigheden van het geval.[7] Ook telt het gewicht mee dat aan de wederzijdse belangen moet worden gehecht, en de eventuele maatregelen ter voorkoming van schade. Hinder treedt eerder op ten opzichte van de privégedeelten dan ten opzichte van gemeenschappelijke gedeelten.
Overigens kan hetzelfde gedrag zowel misbruik van bevoegdheid als hinder opleveren, zo volgt uit het betoog, en zelfs een inbreuk op een grondrecht (namelijk schending van de privacy). Geconcludeerd wordt dat appartementseigenaars *in behoorlijke mate* rekening moeten houden met elkaars belangen.

3.3. Grondrechten

De horizontale werking van grondrechten in de verhouding tussen burgers kan ook binnen appartementensplitsingen gelden. Vijf (klassieke) grondrechten die in appartementensplitsingen een grotere of kleinere rol kunnen spelen, passeren de revue. Vegter vertaalt daarbij diverse uitspraken over de doorwerking van grondrechten van o.a. de Hoge Raad en het EHRM naar de praktijk van de appartementensplitsing. Daaruit blijkt dat inzake een gebruiksrecht op de gemeenschappelijke gedeelten minder snel een beroep gedaan kan worden op een horizontaal doorwerkend grondrecht dan inzake een gebruiksrecht op een privégedeelte. Mede-eigenaars hebben immers ook een mede-gebruiksrecht op de gemeenschappelijke gedeelten, waarmee rekening gehouden moet worden. Binnen het gebruik van het privégedeelte wegen ook de grondrechten zwaarder.

3.4. Overige conflicten

In dit hoofdstuk komen nog meer veel voorkomende aan het appartementsrecht inherente conflicten aan bod, zoals het verschil tussen beheer en beschikking (lees: of in voorkomend geval wijziging van de splitsingsakte noodzakelijk is door de eigenaars in hun hoedanigheid van eigenaar, of dat de VvE bevoegd is, waarbij de eigenaars als leden van de VvE beslissen). Als de feitelijke situatie met betrekking tot het gebruiksrecht verschilt van de juridische regeling, gaat in principe – vanwege het belang van de rechtszekerheid – de juridische regeling voor. Wanneer er sprake is van een feitelijke en blijvende (en niet voor herstel vatbare) wijziging in constructie of omgrenzing van (delen van) het appartementencomplex, is er in het algemeen sprake van verandering van de goederenrechtelijke rechtspositie, hetgeen een wijziging van de splitsingsakte vereist. Dat geldt volgens Vegter ook voor het exclusief aan één eigenaar in gebruik geven van gemeenschappelijke gedeelten van enige omvang. Vegter noemt de redenering in de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 18 oktober 2006, *LJN* BA1268, bevestigd met vervolguitspraak Hof Amsterdam 24 juli 2008, *LJN* BM4525, mijns inziens terecht 'bepaald aanvechtbaar'. Toestemming van de VvE in plaats van de eigenaars is dan onvoldoende.
Wanneer de VvE wel bevoegd is speelt het 'soortelijk gewicht' van de betrokken belangen een rol, hetgeen vooral wordt bepaald door het voor- en nadeel bij de wijziging en het beleid van de VvE ten aanzien van de gevraagde verandering.

Een volgende goederenrechtelijke wijziging in feitelijke zin is het opofferen van een (deel van) een privégedeelte ten behoeve van gemeenschappelijk gebruik. Mocht dit al niet geregeld worden met een overdracht, ondersplitsing of vestiging van een erfdienstbaarheid of recht van erfpacht, dan zal in het kader van de rechtszekerheid ook in deze gevallen de splitsingsakte gewijzigd moeten worden.

Beperkingen op het gebruik van privégedeelten die niet in het splitsingsreglement zijn opgenomen, worden niet snel geaccepteerd. Een belangrijke beperking in dezen is de bestemming van ieder appartementsrecht zoals opgenomen in de splitsingsakte. Art. 25 MR2006,[8] waarmee de vergadering gebruik dat afwijkt van de bestemming kan toestaan, wordt door Vegter dan ook een vreemde bepaling gevonden. Een andere belangrijke beperking in deze zin vormen de welstandsbepalingen, die dan ook altijd in het splitsingsreglement opgenomen moeten zijn om van kracht te kunnen zijn. Vegter geeft aan dat eigenlijk alleen verzorgingsbehoefte en een verhuurverbod acceptabele welstandsbepalingen bij

ingebruikname van het appartementsrecht kunnen zijn. Bij ontzegging van verder gebruik gelden in het algemeen de standaardregels van art. 39 MR2006; meestal gaat het dan om gebruik in strijd met de bestemming en/of ernstige overlast. Hoe dan ook moet er sprake zijn van een 'gewichtige reden' die opgenomen is in het splitsingsreglement.

4. Rechtspositie

De bespreking van de rechtspositie van de appartementseigenaar in de VvE vindt plaats in hoofdstuk 5. Onderzocht wordt hoe het zit met (wijziging van) de aandelenverhouding, bijdrageverplichting en stemverhouding, nadat de positie van 'derden' is besproken. Vegter onderscheidt beperkt gerechtigden, persoonlijk gerechtigden en onder-appartementseigenaars. Zij moeten zich allemaal houden aan de geldende regelingen in het appartementencomplex, maar verder loopt hun rechtspositie nogal uiteen. Beperkt gerechtigden hebben, door het goederenrechtelijk karakter van hun recht, invloed in de appartementengemeenschap. Persoonlijk gerechtigden hebben dat niet, tenzij anders met de appartementseigenaar is afgesproken. De rechtspositie van onderappartementseigenaars wordt mede geregeld in de akte van ondersplitsing, via het bestuur van de onder-VvE kan invloed uitgeoefend worden in de hoofdsplitsing.

4.1. Vereenvoudiging besluitvormingsprocedure

Vervolgens start schrijfster een voorzichtig pleidooi om wijziging van de rechtspositie van appartementseigenaars voor zover het wijzigingen zonder goederenrechtelijke gevolgen betreft, eenvoudiger plaats te laten vinden dan via de weg van wijziging van de akte van splitsing conform art. 5:139 BW. De in de praktijk wel eens toegepaste overeenkomst tussen alle eigenaars waarmee de aandelenverhouding gewijzigd wordt (in plaats van wijziging van de akte), wordt ongeschikt geacht wegens het ontbreken van zakelijke werking. De eveneens in de praktijk steeds gebruikelijker wordende besluiten van de vergadering tot een afwijkende kostenverdeling, zijn nietig wegens strijd met de akte van splitsing. Dit is ook terecht, omdat de kostenverdeling goederenrechtelijk in juridische zin onlosmakelijk deel uitmaakt van het appartementsrecht. Ook hier is geen soepeler besluitvorming mogelijk. Een uitzondering wordt evenwel gemaakt in art. 52 MR2006 voor specifiek genoemde soorten uitgaven, waarmee in het huishoudelijk reglement een aanvulling op de kostenverdeling in de splitsingsakte te maken is.
Het deel van de akte van splitsing dat de statuten bevat met daarin o.a. de stemverhouding, zijn in grote mate verenigingsrechtelijk van aard. Vegter pleit daarom voor flexibilisering van de besluitvorming door wijziging van de statuten van de VvE, naar analogie met het verenigingsrecht, mogelijk te maken met tweederde meerderheid van de stemmen in de vergadering van eigenaars, waarbij toestemming van de beperkt gerechtigden niet noodzakelijk wordt geacht. Voor wijziging van de stemverhouding (ook onderdeel van de statuten) dient echter een drievierde meerderheid toegepast te worden. Deze soepelere besluitvormingsprocedures voor de stemverhouding en overige organisatorische bepalingen, zou voor een beter onderscheid tussen de goederenrechtelijke en de verenigingsrechtelijke aspecten van het appartementsrecht zorgen.

In dit hoofdstuk wordt voorts nog aandacht besteed aan de volmacht, de stemovereenkomst, vervangende machtiging, de procedures tot het inroepen van nietigheid of het verzoek tot vernietiging van besluiten en de doorwerking van de redelijkheid & billijkheid. In het kader van de doorwerking van de redelijkheid & billijkheid wordt hier het thema 'misbruik van meerderheidsmacht' kort besproken. De (financiële) gevolgen van een met meerderheidsmacht genomen besluit zijn wel van belang, maar het getalsmatig overheersen van de vergadering op zich is niet in strijd met de redelijkheid en billijkheid, evenmin als het enkele feit dat er mogelijk sprake is van een tegenstrijdig belang. Inherent aan het democratisch karakter van de VvE is immers dat de minderheid zich moet houden aan een meerderheidsbesluit, ook wanneer de meerderheid voor een groot deel in een hand is.[9] Zie overigens ook de vrij recente uitspraak van de Kantonrechter in Haarlem van 27 juli 2012, *LJN* BX4533, waarin geoordeeld is dat het ongemotiveerd 'nee' zeggen door de eigenaar met het meerderheidsaandeel, wel in strijd met de redelijkheid en billijkheid werd geacht. In ieder geval dient zorgvuldigheid en openheid betracht te worden, en dienen de belangen zo veel mogelijk gescheiden gehouden te worden.

5. Verslag empirisch onderzoek

In hoofdstuk 6 wordt verslag gedaan van drie empirische onderzoeken naar het functioneren van VvE's in Nederland, en worden reeds door anderen uitgevoerde onderzoeken besproken, waarbij de focus ligt op de invloed van de wettelijke regelingen op de praktijk. Het door Vegter uitgevoerde onderzoek is bedoeld om antwoord te geven op twee vragen (met tussen haakjes beknopt het resultaat van het onderzoek):

1. In welke mate houdt de juridische vormgeving van de VvE verband met het functioneren van de VvE? (Uit dit onderzoek volgt dat de juridische vormgeving van de VvE bijdraagt aan het functioneren.)
2. In welke mate bestaat er een verband tussen het formeel functioneren en het materieel functioneren van de VvE? (Uit dit onderzoek volgt slechts een zwak tot matig verband, de aanwezigheid van een reservefonds in combinatie met een meerjarenonderhoudsplan draagt wel bij aan goed onderhoud.)

5.1. Onderzoeksopzet

In de oriënterende fase zijn interviews afgenomen bij appartementsrecht-praktijkdeskundigen. Daarna hebben 30 appartementseigenaars een oriënterende vragenlijst ingevuld. Daaruit zijn 9 VvE's geselecteerd, waarvan per VvE meerdere eigenaars in hun woning zijn geïnterviewd aan de hand van een topiclijst. Daarna is bij 100 VvE's telefonisch een questionnaire afgenomen. Het vervolg van het empirisch onderzoek bestond uit een internet-enquête met 1994 respondenten. Tot slot zijn 4 interviews gehouden met notarissen. Al met al een arbeidsintensief proces, niet alleen voor wat betreft het

verzamelen van de gegevens, maar ook voor wat betreft de analyse met behulp van SPSS, waarvan in dit hoofdstuk zorgvuldig en wat mij betreft soms te uitgebreid verslag wordt gedaan.
Vegter onderscheidt vier probleemgebieden: transparantie, besluitvorming, handhaving en beheer. In de analyse van de questionnaire wordt voorts ook een blik geworpen op doelmatigheid en de juridische vormgeving.
De internet-enquête wordt geanalyseerd aan de hand van het formeel en materieel functioneren van de VvE, het aanwezig zijn van achterstallig onderhoud en ook de juridische vormgeving.

5.2. *Conclusies*

De algemene conclusie van Vegter is dat de VvE's bij woongebouwen in Nederland behoorlijk goed functioneren. Op het gebied van transparantie, besluitvorming, handhaving en beheer zijn de problemen minder groot dan verwacht. Toch zijn er nog wel knelpunten te benoemen op deze vier punten, alsmede op het knelpunt 'naleving regelingen'. Ze sluit af met de opmerking dat voor het efficiënt beheren van een woonappartementengemeenschap een VvE weliswaar niet noodzakelijk is, maar dat enige duurzame organisatie voor het beheer van de gemeenschappelijkheden toch wel vereist is. Voor VvE's geldt dat een goede onderlinge verhouding positief van invloed is op het functioneren van de VvE. Vooral dat laatste laat zich goed voorstellen. Wonen is een primaire levensbehoefte en is zeer persoonlijk, waarbij men in een appartementengebouw dicht op mensen leeft die men doorgaans niet zelf uit heeft kunnen kiezen. Wellicht zijn de onderlinge verhoudingen daarom wel van doorslaggevend belang voor een goed functionerende VvE.

6. Oplossingen/aanbevelingen

Het proefschrift wordt afgerond met een zevende hoofdstuk waarin enkele voorgestelde structurele oplossingen voor slecht functionerende VvE's zijn opgenomen. Wat volgens Vegter op grond van haar onderzoek in ieder geval in de kern in stand dient te blijven is de aard en de structuur van de VvE en het onderscheid met de gemeenschap van eigenaars. Het is steeds de vraag of de goederenrechtelijke rechtspositie van elke appartementseigenaar zo fundamenteel is dat in beginsel zonder zijn medewerking geen wijziging van zijn rechtspositie mogelijk is, of dat aan het belang van de meerderheid van appartementseigenaars in de vergadering van eigenaars voorrang verleend kan worden. Omdat de statuten in de splitsingsakte in overwegende mate beheerst worden door het verenigingsrecht, adviseert Vegter om bij wensen tot wijziging van die statuten, meer dan nu het geval is, voorrang te geven aan het belang van de meerderheid, in casu met een meerderheid van tweederde. Voor wijziging van de stemverhouding adviseert zij een meerderheid van drievierde. Deze 'getrapte besluitvorming' (unanimiteit voor vervreemden of bezwaren, viervijfde voor wijziging van de akte, drievierde voor wijziging van de stemverhouding en tweederde voor wijziging van de statuten) sluit ook aan bij het appartementsrecht in de ons omringende landen.
Om de toepassing van de verenigingsrechtelijke regels overzichtelijker te maken, bepleit Vegter om de relevante bepalingen uit Boek 2 BW titel 2 op te nemen in Boek 5 BW titel 9 afdeling 2. Voorts adviseert zij om de verplichting tot het opstellen van een meerjarenonderhoudsplan wettelijk verplicht te maken. Omdat het nut van het naleven van de statutaire bepalingen voor kleine VvE's nagenoeg niet van invloed is op het functioneren, stelt zij wel voor om onderscheid te maken tussen de bepalingen voor grote en kleine VvE's, waarbij de formele structuur voor VvE's met twee appartementsrechten sterk vereenvoudigd kan worden. Voor grotere VvE's (ter beoordeling aan de VvE) zou juist een strenger statutair regime wenselijk zijn, waarbij vooral de taak- en bevoegdheidsafbakening helderder moet worden en er meer informatie voor de eigenaars beschikbaar moet komen. Daarnaast zouden in alle gevallen het gebruik van volmachten en elektronische communicatiemiddelen in de statuten gereguleerd moeten worden.

Net als in België zou de rol van de notaris vergroot kunnen worden, zowel bij het opstellen van de akte met het reglement, als bij de voorlichting en overdracht aan een koper. De rol van de gemeente dient beperkt te blijven tot het informeren en voorlichten en in sommige gevallen vergoeden van notariskosten. Ook de belangenorganisaties vervullen een rol met voorlichting en cursussen, en Vegter concludeert dan ook dat het wenselijk is om tot een sluitend systeem van certificering van professionele beheerders te komen.

Met betrekking tot het groeiend aantal gemengde complexen concludeert Vegter dat huurders goed moeten worden voorgelicht en het wenselijk is dat huurders voor zover het bewonerszaken betreft, inspraak krijgen in de vergadering van eigenaars middels een volmacht en één aanspreekpunt op te richten voor alle bewoners in een complex, eventueel in combinatie met een gemengde adviescommissie. Zij kiest daarmee voor een niet al te vooruitstrevende benadering; in de corporatiewereld zijn inmiddels diverse – positieve – ervaringen opgedaan met verdergaande participatiemodellen.[10]

Al deze oplossingen kunnen deels gerealiseerd worden met de door Vegter voorgestelde wijzigingen in BW en Handelsregisterwet. Voorts komt Vegter tot tien 'basisregels appartementsrecht' die de notaris voortaan ter voorlichting van de koper zou kunnen overleggen bij overdracht. Goede voorlichting door de notaris zou echter ook nu al vanzelfsprekend moeten zijn.

7. Tot slot

Als ik dan toch een kritiekpunt mag geven op dit overigens boeiende en gedegen proefschrift dat beslist ook in de praktijk in een behoefte zal voorzien, dan betreft dat het deel over het empirische onderzoek. De reeds uitgevoerde onderzoeken die besproken worden, zijn deels gebaseerd op verouderde gegevens. Omdat de questionnaire slechts 100 VvE's betreft, zijn er nogal wat slagen om de arm gemaakt voor wat betreft de mogelijkheid om conclusies te trekken. Ook bleek op diverse plekken in de grote internet-enquête de verwachte samenhang tussen antwoorden op verschillende vragen onvoldoende met elkaar samen te

hangen, zodat de analyse gaandeweg een aantal keer is bijgesteld. Al met al geeft het empirische gedeelte van Vegter's onderzoek een interessante inkijk in de dagelijkse praktijk, maar lijkt het mij raadzaam er geen al te voortvarende conclusies aan te ontlenen. De conclusies en aanbevelingen uit hoofdstuk 7 volgen echter min of meer ook uit het onderzoek voorafgaand aan het empirische deel.

Mechteld C.E. van der Vleuten[11]
Zeist, maart 2013

---

1. In 1987 schreef J.J.A. Logeman een Franstalig proefschrift over het wezen van het Franse appartementsrecht: *La condition juridique du copropriétaire incorporé à une association syndicale en France, une analyse projetée sur l'horizon juridique néerlandais* (diss. Leiden), 1987, niet in de handel.
   R.F.H. Mertens schreef het tweede proefschrift in Nederland over dit onderwerp: *Appartementsrecht en de welstandsbepalingen*, Deventer: Kluwer 1989.
2. Zie ook art. 5:127 lid 1: Alle appartementseigenaars hebben toegang tot de vergadering van eigenaars. De besluiten worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, voor zover de statuten niet anders bepalen.
3. P. 158.
4. P. 160, waar verwezen wordt naar HR 13 november 1959, *NJ* 1960, 472 *(Melchers)*; HR 15 juli 1968, *NJ* 1969, 101 *(Wijsmuller)*.
5. T.J. van der Ploeg, 'Elektronica in de relatie tussen stemgerechtigden en de rechtspersoon; naar een wettelijke regeling', *NBTR* 2006, 23.
6. P. 257.
7. Zie uitgebreid: N. Vegter, *Aanvullingen op rapport Woonoverlast (van mei 2010). VvE, woonschip, verkamering, huurcontract, interventieteams*, Den Haag: VROM-Inspectie directie uitvoering, programma Wonen, via www.vrominspectie.nl, publicatienummer VI-2011-90.
8. MR2006: Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten, Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, januari 2006.
9. HR 29 september 2009, *LJN* AY5697, *NJ* 2006, 639 (*The Mill Aruba*), waarin duidelijk wordt dat stemrechten naar hun aard in beginsel kunnen worden gebruikt bij de totstandkoming van elk besluit. Uit het arrest valt tegelijkertijd af te leiden dat er corrigerende mogelijkheden zijn in geval van misbruik, bijvoorbeeld wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid die ten opzichte van de overige eigenaars in acht moet worden genomen.
10. Zie SEV, *Evaluatie gemengde complexen*, Rotterdam: SEV 2010. Ook: SEV, Verwey-Jonker Instituut, Van der Hoeden-Mulder & Urbannerdam, *Sociaal beheer in gemengde (koop-huur) complexen*, Rotterdam: SEV 2011 en F. Liebrand, S. Pauwels & I. Wermsen (Inicio), *Evaluatie SEV-programma Bewoners en invloed, over bewoners bereiken en bereik van bewoners*, Rotterdam: SEV/Platform 31 2012, hoofdstuk 3.
11. **Mr. M.C.E. van der Vleuten is zelfstandig adviseur en interimmanager voor woningcorporaties, werkt sinds 2011 als promovenda bij de Open Universiteit Nederland aan een proefschrift over knelpunten in 'gemengde complexen' (promotor prof. mr. R.F.H. Mertens), is docent bij IBR en Nexus Legal en redactielid van VvE-recht.nl.**