

Mechteld van der Vleuten:

VVE'EN IN ONZE BUURLANDEN; DE OVEREENKOMSTEN EN VERSCHILLEN

Hoe is het bij VvE'en in de ons omringende landen? Kunnen we in Nederland wat leren van onze burens als het gaat om het functioneren van VvE'en? Dat is het onderwerp van het onderzoek dat mr. Mechteld van der Vleuten uitvoerde onder de titel 'Rechtsvergelijkend onderzoek naar systeem, praktijk en beleid van de eigendom van appartementen in België, Duitsland en Engeland'. Het is bedoeld om inspiratie op te leveren voor het nieuw op te stellen modelreglement en mogelijke toekomstige verbeteringen in de wet.

Mechteld van der Vleuten: "Het functioneren van VvE'en is al jaren - ook in de politiek - een grote zorg, vooral vanwege het (vaak ook achterstallig) onderhoud van appartementencomplexen. Het wetsvoorstel 'Verbeteren functioneren VvE'en', dat naar verwachting over enkele maanden in werking treedt, is hier het gevolg van. Naar aanleiding van mijn vorige onderzoek (zie VvE Magazine augustus 2014) heb ik begin dit jaar op verzoek van VvE Belang en het ministerie van Binnenlandse Zaken onderzoek gedaan naar het wettelijke systeem en de uitvoeringspraktijk van VvE'en in de ons omringende landen."

HET BELGISCHE RECHT

"In het Belgische recht zijn er geen nauwkeurige regels voor de omschrijving van het appartementencomplex als geheel, de gemeenschappelijke delen en de privégedeelten. Dus omschrijft iedere notaris het onroerend goed op zijn eigen manier. Wel zijn diverse verenigingsrechtelijke zaken geregeld, zoals het oproepen van de vergadering en welke besluiten met welke (gekwalificeerde) meerderheid moeten worden genomen. In iedere VvE geldt een wettelijk quorum; in Nederland kan dat per VvE in het reglement worden geregeld. In het reglement moet een specifieke periode van 15 dagen in het jaar worden aangegeven wanneer de jaarlijkse vergadering plaatsvindt. Notulen worden direct na afloop van de vergadering vastgesteld en ondertekend. Elke mede-eigenaar heeft het aantal stemmen dat overeenkomt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen,

afhankelijk van de grootte van zijn privégedeelte. In Nederland kan er ook een andere stemverdeling zijn; in het Belgische recht niet. De eigenaren die tegen een voorgesteld besluit stemmen, worden met naam genoemd in de notulen. Er is een wettelijke tegenstrijdig belangregeling: een eigenaar mag niet meestemmen als hij persoonlijk belang heeft bij het te nemen besluit. Deze regeling is niet facultatief zoals in Nederland.

De taken en bevoegdheden van de syndicus (het uitvoerend orgaan van de VvE) zijn wettelijk stevig verankerd en geregeld. Het toezicht op de syndicus is wettelijk geregeld met de instelling van extra organen in de VvE, zoals de Raad van Mede-eigendom en de Commissaris van de rekeningen."

VOLMACHTEN, RESERVEFONDS EN HUURDERS

"Doordat maar een beperkt aantal volmachten mag worden afgegeven, kan niemand door 'stemmen te ronselen' al te veel zeggenschap krijgen. Er geldt ook een stemkrachtbeperking voor groot-eigenaren: niemand kan aan de stemming deelnemen voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaren beschikken. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. De termijn daarvoor is vier maanden vanaf de vergaderdatum; in Nederland geldt de termijn van één maand.

KUNNEN WE IN NEDERLAND WAT LEREN VAN DE RECHTSSYSTEMEN IN ANDERE LANDEN?

De vorming van een reservefonds is in België niet verplicht (maar natuurlijk zeer wenselijk). Een eventuele lening kan desgewenst in België door de syndicus worden afgesloten na machtiging van de algemene vergadering; de eigenaren zijn naar rato van hun aandeel naast de VvE aansprakelijk.

Huurders zijn aan dezelfde regels gebonden als de eigenaren. Zij hebben net als in Nederland geen inspraak in de vergadering, maar zij kunnen wel vragen of opmerkingen in de vergadering inbrengen. Bij gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten kunnen ze zich rechtstreeks tot de VvE wenden. Huurders kunnen zelfs een beroep doen op de rechter om vergaderbesluiten te laten vernietigen.

Voor kleine VvE'en (minder dan 20 appartementsrechten) geldt een lichter regime voor de jaarstukken."

BIJZONDERHEDEN IN HET DUITSE RECHT

"Het Duitse systeem kent geen VvE die een aparte rechtspersoon vormt om de gemeenschap te beheren en de belangen te behartigen. De inhoud van het reglement is in Duitsland ook niet wettelijk geregeld: de splitsing en het reglement zijn eigenlijk een overeenkomst tussen de eigenaren. Later kunnen er dan ook vrij eenvoudig nog afspraken toegevoegd worden.

Het quorum en het stemrecht zijn in de wet geregeld. Het Duitse recht kent een wettelijk quorum van 50% van de aandelen. Het is wettelijk verplicht om een Verwalter (beheerder) aan te stellen, wiens taken en bevoegdheden wettelijk vastgelegd zijn. Er gelden strenge regels voor het opstellen van de agenda en de oproepingstermijn."

'KOPFPRINZIPIJ'

"Ook in Duitsland geldt een stemkrachtbeperking: iedere eigenaar heeft - tenzij anders is afgesproken - bij de meeste besluiten één stem, ook als een eigenaar meerdere privégedeelten in eigendom heeft (het 'Kopfprinzip'). Een eigenaar kan niet meer stemmen uitbrengen dan de andere aanwezige/vertegenwoordigde eigenaren tezamen. Net als in België is er een wettelijke tegenstrijdig belangregeling. Daarnaast kan een eigenaar met betalingsachterstand worden uitgesloten van de stemming en het is toegestaan om één persoon te machtigen om, als het slechts gaat om beheersmaatregelen, namens alle eigenaren te stemmen.

De eigenaren kunnen een mede-eigenaar dwingen om bij wangedrag zijn appartement te vervreemden. In Nederland kan de VvE alleen het gebruik van het appartement verbieden. In Duitsland zijn huurders van rechtswege gebonden aan de meeste VvE-regels, maar niet aan besluiten van de vergadering."

HET VERENIGD KONINKRIJK

"Het Engelse equivalent voor de VvE, de Commonhold Association, is een bedrijf (besloten vennootschap) dat daadwerkelijk eigenaar is van de gemeenschappelijke gedeelten. Helemaal afwijkend dus van de systemen in Nederland, België en Duitsland, waar de VvE geen eigenaar is, maar slechts een 'beheer-vehikel'.

Het bestuur van de VvE beheert de gemeenschappelijke gedeelten; instemming van de gerechtigden is niet per se nodig. De eigenaren hebben dus minder inspraak dan in Nederland. De inhoud en vorm van de akte van oprichting, de statuten en het reglement zijn in vóórgaande mate verplicht voorgeschreven, net zoals de regels omtrent de vergaderingen. Er geldt een wettelijk quorum van 20% van de leden. De modelstatuten gelden altijd, ongeacht of ze wel of niet in de betreffende akte zijn overgenomen.

Ook het Engelse systeem kent een wettelijke tegenstrijdig belangregeling, in dit geval voor de bestuurders van de VvE.

Afhankelijk van het type besluit moet met handopsteking of schriftelijk worden gestemd. Vernietiging van besluiten wordt zoveel mogelijk voorkómen: er is veel aandacht voor conflictoplossing met behulp van mediation.

In beginsel gelden de VvE-regels ook voor huurders. Zij hebben wel inzage in de akte van oprichting, statuten en reglementen, maar net als in Nederland geen inspraak."

OVEREENKOMSTEN EN VERSCHILLEN

Mechteld van der Vleuten concludeert: "Al met al zien we dat er overeenkomsten én verschillen zijn met het Nederlandse systeem. In België, Duitsland en het Verenigd Koninkrijk zijn de regels over de inhoud van de statuten en reglementen strakker in de wet geregeld dan in ons land, evenals de spelregels rondom de vergaderingen. De regeling bij tegenstrijdige belangen is niet facultatief. In België en Duitsland zijn er regels om de stemkracht in te dammen van groot-eigenaren of eigenaren die veel volmachten hebben verzameld. In andere landen is er meer duidelijkheid over de positie van huurders in gemengde complexen: ze zijn aan meer VvE-regels gebonden. In België horen huurders wanneer er een vergadering is en kunnen ze daarvoor onderwerpen aandragen.

Stemkrachtbeperking van een grooteigenaar zoals in België en Duitsland kennen wij in Nederland niet. De Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie (KNB) heeft in haar preadvies van maart 2016 aangegeven dat zo'n regeling ook niet alle problemen rondom misbruik van meerderheidsmacht oplost. Minister Blok heeft al aangegeven dat hij momenteel een extra juridische grondslag om de machtspositie van een grooteigenaar in te beperken niet nodig vindt. Voor 'gepasteerde' eigenaren blijft de mogelijkheid om de rechter te verzoeken een besluit te vernietigen op grond van strijd met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid, onverminderd van kracht!" <