

# VvERecht in ontwikkeling

Uitgave van:



**VvERecht.nl**  
De juridische databank voor VvE professionals

Maastricht – 2018  
[www.nexuslegal.nl](http://www.nexuslegal.nl)

ISBN: 978-94-91417-04-7

NUR: 822

Omslagontwerp en opmaak: Grafagroep Zuid, Swalmen.

© Yvonne van Ballegooijen, Helen Kolster, Kim Kroon, Richard de Laat,  
Roel Mertens, Dennis Reijnders, Mechteld van der Vleuten.

Alle rechten voorbehouden. Behoudens de in of krachtens de Auteurswet 1912 gestelde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur.

# Meerderheidsmacht in een VvE

*Mechteld van der Vleuten\**

## 1. Inleiding

Het appartementsrecht is in het midden van de vorige eeuw in het Nederlandse Burgerlijk Wetboek opgenomen om de afzonderlijke eigendom van appartementen te regelen. Gedacht werd toen vooral aan de situatie dat meerdere gezinnen in één stadshuis woonden, die toentertijd doorgaans in eigendom waren van één eigenaar, die de woningen verhuurde. In de huidige tijd kennen we steeds meer appartementengebouwen waar niet alleen individuele eigenaars maar ook huurders wonen, en die huurders huren dan vaak van een belegger of woningcorporatie die meerdere appartementsrechten in eigendom heeft. Afhankelijk van de omvang van zijn aandeel in het gebouw kan zo'n groteigenaar met de bij zijn eigendom behorende stemrechten in meer of mindere mate de dienst uitmaken bij de stemmingen in de vergadering van eigenaars. Onder individuele eigenaars leeft regelmatig de gedachte dat de groteigenaar het collectieve eigenaarsbelang achterstelt aan de belangen van de huurders of om een andere reden (zoals financiële motieven) zijn eigen zin doordrukt.<sup>1</sup> Door de machtsongelijkheid tussen de groteigenaar en de overige eigenaars hebben de laatsten in de praktijk de beleving dat zij daar te weinig tegenin kunnen brengen. Zo komen individuele eigenaars vaak niet naar vergaderingen, omdat zij veronderstellen dat de groteigenaar toch alles beslist en hun stem genegeerd wordt (Calimero-effect).<sup>2</sup> Het appartementsrecht biedt echter wel degelijk mogelijkheden voor eigenaars met een minderheidspositie om besluitvorming via de rechter te laten vernietigen of vervangende machtiging te vragen wanneer een groteigenaar met zijn grote aantal stemmen een besluit tegenhoudt.<sup>3</sup>

---

\* mr. dr. M.C.E. van der Vleuten is juridisch adviseur en post-doc onderzoeker aan de Open Universiteit Nederland.

<sup>1</sup> C.G. Koopman, *Knelpunten in gemengde complexen, Bestuurlijke knelpunten in wooncomplexen met een mix van huur- en koopwoningen (afstudeerscriptie TU Delft)*, Delft: TU Delft, Faculteit Bouwkunde, Afdeling Real Estate & Housing 2013 p. 138.

<sup>2</sup> R.F.H. Mertens, 'Machtsoverwicht in de vereniging van eigenaars', *VvErecht.nl* 2013/13 juni 2013, p. <http://www.vverecht.nl/2013/06/machtsoverwicht-in-de-vereniging-van-eigenaars/> p. 2, aldus ook Koopman, *Knelpunten in gemengde complexen, Bestuurlijke knelpunten in wooncomplexen met een mix van huur- en koopwoningen (afstudeerscriptie TU Delft)*, Delft: TU Delft, Faculteit Bouwkunde, Afdeling Real Estate & Housing 2013 p. 137.

<sup>3</sup> Art. 5:130 BW jo 2:15 BW en art. 5:121 BW. Zie ook Mertens, 'Machtsoverwicht in de vereniging van eigenaars', *VvErecht.nl* 2013/13 juni 2013, p. <http://www.vverecht.nl/2013/06/machtsoverwicht-in-de-vereniging-van-eigenaars/>, R.F.H. Mertens, *GS Zakelijke rechten*, Deventer: Kluwer art. 5:130 BW, aant. 2, en Vegter, N., *De vereniging van eigenaars, diss.*, Den Haag: Boom 2012 p. 175-177.

Het verbaast dan ook niet dat er de laatste jaren diverse juridische procedures zijn gevoerd waarin de individuele eigenaars de grooteigenaar misbruik van zijn meerderheidsmacht verwijt. In deze bijdrage tracht ik te komen tot identificatie van kenmerken van besluiten die met misbruik van meerderheidsmacht zijn genomen. Daartoe behandel ik kort de meest richtinggevende uitspraak van de Hoge Raad op dit gebied,<sup>4</sup> enkele recente uitspraken, en de besluitvorming bij tegenstrijdige belangen.<sup>5</sup>

## 2. De hoofdregel bij meerderheidsmacht

Stemrechten kunnen naar hun aard in beginsel worden gebruikt bij de totstandkoming van elk besluit, ook al zijn stemrechten toegekend met een specifiek doel. Besluiten die echter met meerderheidsmacht worden genomen, ten voordele van de grooteigenaar en ten nadele van de individuele eigenaars zonder dat rekening is gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de individuele eigenaars, kunnen snel in strijd worden geacht met de jegens de individuele eigenaars in acht te nemen eisen van redelijkheid en billijkheid, wanneer zo'n besluit tot stand is gekomen door misbruik van meerderheidsmacht. Deze hoofdregel is ontstaan in de beschikking van de Hoge Raad inzake Marsman c.s./The Mill Aruba.<sup>6</sup> Mertens beschreef deze casus reeds op [vverecht.nl](http://vverecht.nl).<sup>7</sup>

*Gebruik* van meerderheidsmacht is dus op zich toegestaan, maar uit de beschikking valt tegelijkertijd af te leiden dat er corrigerende mogelijkheden zijn in geval van *misbruik*, bijvoorbeeld wegens strijd met de eisen van redelijkheid en billijkheid die ten opzichte van de overige eigenaars in acht moet worden genomen. Juist het feit dat de grooteigenaar gelieerd was aan de contractpartners, zodat de grooteigenaar voordeel had van de overeenkomsten en de andere appartementseigenaars nadeel, maakte dat er strijd kon ontstaan met de jegens deze laatsten in acht te nemen eisen van redelijkheid en billijkheid.

---

<sup>4</sup> HR 29-09-2006, ECLI:NL:HR:2006:AY5697, m.nt. J.M.M. Maeijer (Marsman c.s./The Mill Resort), NJ 2006/639.

<sup>5</sup> In M.C. van der Vleuten, *Gemengde complexen, een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar-bewoners*, diss., Maastricht: Nexus 2017 wordt uitgebreider ingegaan op het vraagstuk van gebruik danwel misbruik van meerderheidsmacht, de verhouding met het leerstuk van misbruik van bevoegdheid, de vraag of meerderheidsmacht beperkt moet worden en de wijze van toetsen door de rechter: slechts marginaal of vol.

<sup>6</sup> HR 29 september 2006, ECLI:NL:HR:2006:AY5697.

<sup>7</sup> <http://www.vverecht.nl/2013/06/machtsoverwicht-in-de-vereniging-van-eigenaars/>

Vooraf een eigenaar met een meerderheidsbelang dient bij mogelijke verstrengeling van belangen op grond van art. 2:8 BW een hoge mate van zorgvuldigheid en openheid te betrachten, waarbij hij zoveel mogelijk de verschillende belangen gescheiden dient te houden, zo merkt Maeijer op in zijn noot bij deze beschikking. Hij verwijst daarbij naar uitspraken in het rechtspersonenrecht op het gebied van tegenstrijdig belang die in lijn zijn met deze beschikking inzake The Mill Resort Aruba. Zo blijkt ook uit HR 1 maart 2002, NJ 2002/296 (Zwagerman), dat

*“er reden is om extra attent te zijn op mogelijke vermenging van belangen en om met de nodige zorgvuldigheid te voorkomen dat er ontoelaatbare belangenverstrengeling ontstaat”,*

wanneer een minderheid tegenover een meerderheid staat.

### 3. Enkele recente uitspraken

Hierna worden enige recente uitspraken behandeld waaruit blijkt dat de lijn van de hoofdregel uit de uitspraak van de Hoge Raad inzake The Mill Aruba over het algemeen wordt gevolgd.

#### **VvE Middenduin – 2012**

Het eerste geschil dat in deze paragraaf wordt behandeld is weliswaar al iets ouder, maar zeer illustratief, omdat er sprake is van absoluut onvoldoende motivatie van het stemgedrag van de grooteigenaar. In dit geschil ging het om een relatief kleine VvE met 6 eigenaars.<sup>8</sup> De eigenaar die de meerderheid van de aandelen en de stemmen in handen had, stemde ter vergadering zonder enige nadere onderbouwing tégen diverse voorstellen. De voorstellen betroffen onder andere een hertaxatie van het gebouw wegens dreigende onderverzekering, maar ook het vaststellen van het financieel verslag over het vorige jaar, het verlenen van decharge en de begroting voor het komende jaar.

De kantonrechter oordeelde dat, nu de grooteigenaar zonder enige motivering en dus in strijd met de eisen van redelijkheid en billijkheid telkens heeft toegestemd, er sprake is van een situatie waarin deze eigenaar wordt beoordeeld en dat hij misbruik heeft gemaakt van zijn meerderheidsmacht binnen de VvE.

---

<sup>8</sup> Ktr. Haarlem 27 juli 2012, ECLI:NL:RBHAA:2012:BX4533.

### **VvE Groot Kattenburg – 2015**

Interessant is tevens de volgende zaak (niet gepubliceerd) van een woningcorporatie in Amsterdam.<sup>9</sup> Dit geschil ging over de bestemming van het financieel resultaat van enig jaar ad € 61.000,-. De corporatie (groteigenaar) en één individuele eigenaar wilden dat dit bedrag aan de eigenaars zou worden uitgekeerd, en de overige individuele eigenaars pleitten voor toevoeging aan het reservefonds. Er is, met gebruikmaking van de meerderheidspositie van de groteigenaar toch besloten tot uitbetaling. Hoewel de groteigenaar in het verleden met de meerderheid van de individuele eigenaars mee stemde, is zij volgens de kantonrechter niet verplicht om dat in alle gevallen ook te blijven doen.

Desalniettemin oordeelde de kantonrechter dat de groteigenaar de maatstaven van redelijkheid en billijkheid jegens de andere eigenaars onvoldoende in acht heeft genomen, omdat het, gelet op de grootte en de ouderdom van het complex reëel is dat de VvE de komende jaren met kosten geconfronteerd wordt (waaronder asbestsanering) die nu nog niet in het meerjarenonderhoudsplan zijn opgenomen. De groteigenaar had zich de wens van de individuele eigenaars om niet achteraf nog met extra kosten geconfronteerd te willen worden moeten aantrekken, en niet moeten beletten dat het batig saldo aan het reservefonds zou worden toegevoegd.

### **Wonen Centraal – 2015**

Misbruik van stemmenmeerderheid werd niet in aangenomen in het geschil dat Wonen Centraal had in een VvE.<sup>10</sup> De verzoeker stelde dat het ‘stemmenblok’ dat Centraal Wonen heeft, tot gevolg heeft dat ieder besluit tot verandering ongemotiveerd zou worden weggestemd. Het Hof oordeelde echter dat deze redenering niet op gaat. R.o. 5:

*“Gelet op de eigendomsverhoudingen komt Wonen Centraal nu eenmaal een aanzienlijk aantal stemmen toe. Het hof begrijpt dat dit soms frustrerend kan zijn voor de overige stemgerechtigden, maar daar staat tegenover dat Wonen Centraal haar eigenaarsbelangen (met rechten en plichten) binnen redelijke grenzen mag beschermen.”*

### **VvE Park Boswijk – 2016**

In Doorn speelde een conflict in serviceflat Park Boswijk tussen een deel van de individuele eigenaars enerzijds en woningstichting Seyster Veste en ABC Park Boswijk anderzijds.<sup>11</sup> In dit geschil over renovatieplannen werd,

---

<sup>9</sup> Ktr. Amsterdam 1 september 2015, zaaknummer 4039073 EA VERZ 15-381, niet gepubliceerd.

<sup>10</sup> Hof Den Haag 3 november 2015, ECLI:NL:GHDHA:2015:2948.

<sup>11</sup> Ktr. Utrecht 8 april 2016, ECLI:NL:RBMNE:2016:2383.

met name omdat de grooteigenaar de individuele eigenaars uitgebreid bij het project had betrokken en er diverse onafhankelijke waarborgen waren ingeschakeld, geen misbruik van meerderheidsmacht aangenomen. De woningstichting en ABC Park Boswijk hebben samen ruim 60% van de stemmen in de VvE. Een van de individuele eigenaars verzocht de rechtbank om de tot nu toe genomen besluiten van de VvE over de voorgenomen renovatie van Park Boswijk te vernietigen. Volgens deze eigenaar zijn de gewraakte besluiten genomen zonder het juiste offertetraject te volgen en is er onterecht opdracht verstrekt aan een aan ABC gelieerd bureau, en is er sprake van machtsmisbruik door de twee grooteigenaars. Daarnaast stelt de eiser dat de renovatie grotendeels wordt gefinancierd door de individuele eigenaars die gezien hun hoge leeftijd nauwelijks profijt meer zullen hebben van de investering. Om dit te voorkomen zou er een apart reservefonds voor de renovatiewerkzaamheden moeten komen.

De rechtbank constateert dat er beslist sprake is van belangenverstrengeling, omdat ABC Park Boswijk via ABC Vastgoed aan haar gelieerde ondernemingen heeft ingeschakeld voor het ontwikkelen en uitvoeren van het renovatieplan. De VvE heeft de individuele eigenaars hierover onvolledig geïnformeerd. De rechtbank begrijpt dat dit tot een hoop frustratie en onvrede heeft geleid. Volgens de rechtbank lijkt echter wel serieus rekening te worden gehouden met de wensen en belangen van de individuele eigenaars. Opmerkingen van individuele eigenaars moeten door de architect worden meegenomen, zo blijkt uit de verstrekte opdracht. De VvE heeft daarnaast een bedrijf opgedragen om te controleren of de (gelieerde) architect marktconforme prijzen hanteert, en zal bovendien een externe projectbegeleider aantrekken als waarborg voor een kwalitatief goede en marktconforme uitvoering van de plannen. De rechtbank overweegt in r.o. 4.10.3. verder dat de renovatieplannen tot stand zijn gekomen na inzet van *De Werkgroep en De Klankbordgroep*, die op basis van onherroepelijk geworden besluiten aan de slag zijn gegaan. Van enig 'wanbeleid' door de grooteigenaar op dit punt is niet gebleken.

De rechtbank verwijst in deze uitspraak naar de uitspraak inzake *The Mill Aruba*.<sup>12</sup> Het zou in strijd zijn met de eisen van redelijkheid en billijkheid als de grooteigenaars of de architect opdrachten krijgen in het kader van de beoogde renovatie die niet marktconform zijn. Ook zou het in strijd zijn met de eisen van redelijkheid en billijkheid indien de beide grooteigenaars besluiten er doorheen duwen waarbij zij ten opzichte van de overige eigenaars onrede-

---

<sup>12</sup> HR 29 september 2006, NJ 2006/639 (Marsman c.s./The Mill Resort, Aruba).

lijk worden beoordeeld of de overige eigenaars onredelijk worden benadeeld (r.o. 4.9). De rechtbank oordeelt echter dat voornamelijk niet is gebleken dat hier sprake van zou zijn en concludeert aldus niet tot strijd met de eisen van redelijkheid en billijkheid.

### **Rijswijk Wonen, het glazen huis – 2016**

In complex De Sfinx is een conflict ontstaan over een ontmoetingsruimte in het Atrium van het complex.<sup>13</sup> Rijswijk Wonen heeft aangegeven niet in te stemmen met de realisatie en financiering van het ‘glazen huis’. Vervolgens is het glazen huis toch geplaatst en zijn de kosten uit het reservefonds betaald, zonder instemming van Rijswijk Wonen als grooteigenaar: zij beschikt over bijna 65% van de stemmen in de VvE.

In een ledenvergadering is o.a. besloten om de kosten die door de VvE zijn gemaakt op het bestuur te verhalen en het glazen huis niet in gebruik te nemen. In een volgende ledenvergadering is besloten tot ontslag van het bestuur.

Verzocht werd o.a. tot vernietiging van het besluit om de kosten op het bestuur te verhalen. De beoordeling door de kantonrechter is beperkt gebleven tot de vraag of het besluit van de VvE tot verhaal van de kosten op de bestuurders wegens strijd met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid vernietigd dient te worden. Daarbij is beoordeeld of bij het nemen van dit besluit alle in aanmerking komende belangen naar redelijkheid en billijkheid zijn afgewogen en de nodige zorgvuldigheid in acht is genomen. Naar het oordeel van de kantonrechter is dat het geval en maakt Rijswijk Wonen geen misbruik van haar meerderheidspositie. Ook inzake het besluit tot ontslag van het bestuur wordt niet tot misbruik van macht geconcludeerd. De kantonrechter overweegt in r.o. 4.12:

*“Voorop staat dat een appartementseigenaar met een meerderheidspositie in de vergadering van eigenaars, deze positie mag uitoefenen en zijn stemrechten mag gebruiken bij de totstandkoming van elk besluit. Hierdoor kan de minderheid van de leden worden geconfronteerd met een voor haar onwettig besluit, wat zij zal moeten accepteren. Aan de uitoefening van het stemrecht zijn evenwel de grenzen neergelegd in art. 3:13 BW verbonden. De kantonrechter is van oordeel dat deze grenzen hier niet zijn overschreden. Gezien de geschillen die in ieder geval in 2015 tussen de particuliere eigenaren enerzijds en Rijswijk Wonen anderzijds zijn gerezen, acht de kantonrechter het gerechtvaardigd dat een nieuw bestuur wordt gevormd met de bedoeling om daarvan een professionele bestuurder deel uit te laten maken. Daarbij wordt mede in aanmerking genomen dat door het besluit van de*

---

<sup>13</sup> Ktr. Den Haag 9 juni 2016, ECLI:NL:RBDHA:2016:6388.



*VvE tot verhaal van de kosten van het glazen huis op de bestuursleden in privé een belangenverstrengeling is ontstaan die een wijziging van bestuur rechtvaardigt. [...] Nu met toetreding van [R] tot het bestuur, als vertegenwoordiger van de particuliere eigenaren, in voldoende mate tegemoet is gekomen aan de belangen van de particuliere eigenaren, acht de kantonrechter het besluit tot ontslag van het bestuur en benoeming van een nieuw bestuur niet in strijd met de redelijkheid en billijkheid.”*

Deze kantonrechter paste in deze uitspraak het leerstuk van *misbruik van bevoegdheid* toe en verwarde daarmee mijns inziens het recht op het uitbrengen van een stem met de wijze van uitoefening van het stemrecht. Op de wijze van uitoefening van het stemrecht is bij VvE's niet art. 3:13 BW van toepassing maar art. 2:15 jo 2:8 BW (krachtens art. 5:130 BW). Getoetst moet worden of de eigenaars zich zodanig jegens elkander gedragen naar hetgeen door redelijkheid en billijkheid wordt gevorderd. Maar in wezen zijn misbruik van bevoegdheid en de beperkende werking van redelijkheid en billijkheid uitdrukking van hetzelfde beginsel.<sup>14</sup>

### 3.1 Besluitvorming bij tegenstrijdige belangen

Tegenstrijdige belangen kunnen eveneens tot strijd met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid leiden. Dat speelde in de hierna te bespreken casussen. In art. 2:12 BW is de mogelijkheid tot het opnemen van een tegenstrijdig belangregeling in de statuten vervat. Mertens pleitte reeds in 1994 voor doorvertaling van art. 2:12 BW in het splitsingsreglement, zodat een groteigenaar de besluitvorming in de vergadering niet kan domineren als het gaat om besluiten waarmee aan hem rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtescholden.<sup>15</sup> Deze regeling is opgenomen in Modelreglement 2006, namelijk in art. 47 lid 4. Kort gezegd houdt die regeling in dat een eigenaar niet mag meebeslissen over besluiten waarbij hij, zijn directe familie of vennootschappen waarin hij of zijn directe familie een meerderheidsbelang heeft, anders dan in zijn hoedanigheid van eigenaar, een persoonlijk belang heeft.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> W.L. Valk, 'Boekbespreking Serie Monografieën Nieuw BW, A-4, P. Rodenburg, Misbruik van bevoegdheid', *WPNR* 1992/6067, p. 780-782p. 781.

Naschrift: in maart 2017 is na mediation toch overeenstemming bereikt over het 'glazen huis': het mag blijven staan en worden gebruikt, maar er moeten wel speciale panelen worden opgehangen die eventuele geluidsoverlast voorkomen, zie <https://www.omroepwest.nl/nieuws/3374874/Het-Glazen-Huis-mag-blijven-in-seniorenflat-Sfinx-Rijswijk>.

<sup>15</sup> R.F.H. Mertens, 'Appartementsrecht in beweging: Enkele actuele ontwikkelingen (slot)', *Notarisklerk* 1994/1314, p. 72-76p. 73.

<sup>16</sup> In Modelreglement 2017 is deze bepaling niet teruggekomen.

## Servatius - 2011

Deze tegenstrijdig belangregeling geldt naar mijn mening overigens niet automatisch voor dochter-, zuster of anderszins gelieerde *ondernemingen*, maar werd door de kantonrechter in Maastricht toch analoog toegepast, waarbij de rechter een 'creatieve toepassing van het recht' liet zien.<sup>17</sup> In Maastricht speelde een conflict bij een VvE, waar Servatius Ontwikkelingsmaatschappij SOM (gelieerd aan woningcorporatie Servatius) de grootste eigenaar was (69 van de 99 appartementsrechten). SVM (een andere aan Servatius gelieerde onderneming) was bestuurder van deze VvE. Bij de stemming over het ontslag van deze bestuurder enerzijds en benoeming van een nieuwe bestuurder anderzijds werden de stemmen van de grooteigenaar SOM niet meegeteld, gezien de tegenstrijdig belangregeling in art. 47 lid 4 van de splitsingsakte. De individuele eigenaars besloten daarop de aan Servatius gelieerde bestuurder SVM te ontslaan en een andere bestuurder te benoemen. De ontslagen bestuurder verzocht de kantonrechter om vernietiging van deze twee VvE-besluiten waarbij de stemmen van de grooteigenaar SOM ten onrechte niet zouden zijn meegeteld, omdat het in art. 47 lid 4 van de splitsingsakte gaat om *persoonlijke* belangen.

De kantonrechter overwoog in het vonnis dat grooteigenaars in principe elk voorstel van particuliere eigenaars weg kunnen stemmen, en dat daarmee de democratische bedoeling van het appartementsrecht bij de besluitvorming wordt ondermijnd. Hij verwees daarbij naar art. 2:26 BW, waardoor het de bedoeling is dat de (individuele) leden het gezamenlijke doel van de vereniging kunnen realiseren door het uitoefenen van hun stemrecht. Volgens de kantonrechter geldt dat ook voor VvE's, waarbij dit doel

*"volstrekt illusoir [wordt] indien de meerderheid van de stemrechten in één hand is van één (niet particuliere) eigenaar."*<sup>18</sup>

Art. 2:26 BW is echter niet van toepassing voor VvE's (zie art. 5:124 BW) zodat de kantonrechter dit argument naar mijn mening niet had mogen gebruiken.

De kantonrechter overwoog aan het eind van r.o. 3.4.9:

*"De facto waren veel meer mensen vóór het voorstel tot benoeming van een andere bestuurder dan tegen en de tegenstemmers waren alleen de aan de bestuurder gelieerde ondernemingen."*

---

<sup>17</sup> Ktr. Maastricht 16 mei 2011, ECLI:NL:RBMAA:2011:BQ7678, JOR 2012/71, m.nt. J. Blanco Fernandez (Servatius). Blanco Fernandez was van mening dat de bewuste bepaling wel geldt voor gelieerde ondernemingen.

<sup>18</sup> R.o 3.4.7.

De kantonrechter achtte dan ook

*“vernietiging van de genomen besluiten naar maatstaven van strijd met redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar”*,<sup>19</sup>

nu bovendien niet alleen de grooteigenaar en ontslagen bestuurder nauw aan elkaar verwant waren, maar ook de meerderheid van de particuliere eigenaars een andere bestuurder wenste.

Blanco Fernández uitte in zijn annotatie mijns inziens terecht kritiek op deze uitspraak:<sup>20</sup>

*“Opvallend zijn de overwegingen over “de democratische bedoeling van het appartementsrecht bij de besluitvorming” (r.o. 3.4.6-3.4.9). De overwegingen komen erop neer dat het stemrecht aan de appartements-eigenaars hoofdelijk toekomt en niet naar rato van het aantal appartementsrechten. Dit standpunt is echter onjuist. Niet de koppen, maar de stemmen moeten worden geteld”*, zo schrijft Blanco Fernández.

### **Woonpunt - 2015**

Alleen wanneer gebruik is gemaakt van de mogelijkheid die art. 2:12 BW biedt tot het opnemen van een tegenstrijdig belangregeling in het splitsingsreglement van een specifieke VvE geldt deze beperking, en anders in principe niet. De eigenaar die zich niet kan verenigen met een dergelijk besluit heeft uiteraard wel de mogelijkheid van art. 5:130 BW om de kantonrechter om vernietiging van het besluit te verzoeken, bijvoorbeeld wegens strijd met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid.

Woningcorporatie Woonpunt, grooteigenaar in VvE Corioveste, stemde voor het besluit om de bestaande beheerovereenkomst met een externe beheerder op te zeggen en een beheerovereenkomst met Woonpunt zelf aan te gaan.<sup>21</sup> De overige aanwezige stemgerechtigden stemden tegen dit besluit en verzochten bij de kantonrechter om vernietiging. Het verzoek om vernietiging van dit besluit was echter niet gebaseerd op strijd met maatstaven van redelijkheid en billijkheid ex art. 2:8 BW, maar op art. 2:12 BW. In de betreffende

---

<sup>19</sup> Let op de uitzonderlijke formulering ‘naar maatstaven van strijd met ... enz. onaanvaardbaar.’ Bovendien staat deze passage in r.o. 3.4.8 die na r.o. 3.4.9 komt. Er is in deze uitspraak twee keer een r.o. 3.4.8. Wellicht zijn de – naar mijn mening discutabele – passages over de onmogelijkheid van de particuliere eigenaars om meer dan de helft van de stemmen te kunnen uitbrengen, het tellen van eigenaars in plaats van stemmen en de passage over de eigenaar die regelmatig opdrachten ontvang van ‘moeder’ Servatius later toegevoegd.

<sup>20</sup> JOR 2012/71, m.nt. B. Fernández. Zie ook B. Kemp, ‘Bonje binnen de vereniging van eigenaars’, MvO 2016/5&6, p. 143-150p. 145.

<sup>21</sup> Ktr. Maastricht 5 november 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:9607 (Woonpunt).

akte van splitsing was echter geen tegenstrijdig belangregeling opgenomen. De rechtbank was desalniettemin van mening dat het ontbreken hiervan er niet aan in de weg stond om het besluit toch te vernietigen.

De kantonrechter oordeelde dat het bepaalde in art. 47 lid 4 van Modelreglement 2006 (dat van later datum is dan het betreffende reglement van splitsing en dus ook niet van toepassing is voor deze VvE) in combinatie met art. 2:12 BW (dat de mogelijkheid opent om een tegenstrijdig belangregeling op te nemen) als 'normstellend' mag worden beschouwd. Hij concludeerde tevens dat Woonpunt bij de besluitvorming om met zichzelf een beheerovereenkomst aan te gaan niet mee mag stemmen, omdat in een dergelijk geval

*“belangenverstrengeling zeer wel denkbaar is indien Woonpunt van haar positie als grooteigenaar gebruik zou kunnen maken en zij dan in strijd zou handelen met de redelijkheid en billijkheid die art. 2:8 BW van haar eist.”*

Het is bekend dat bij sommigen de wens leeft dat de nieuwste modelreglementen ook van toepassing zijn op oudere splitsingen, maar vooralsnog is dat niet het geval.<sup>22</sup> Leidend is datgene wat in de betreffende akte van splitsing staat en in het daarin opgenomen reglement. Dat zijn de regels voor de eigenaars in die VvE. Het is daarom opmerkelijk dat het besluit vernietigd werd op grond van een bepaling die niet voor de betreffende VvE gold.<sup>23</sup>

## 4. Tot besluit

In VvE's geldt dat beslissingen worden genomen op basis van meerderheidsbesluiten. Daarbij geldt de voor het betreffende besluit vereiste meerderheid. Dat een meerderheid een besluit neemt dat voor een minderheid nadelige gevolgen heeft, kan niet per definitie als misbruik van meerderheidsmacht worden bestempeld, ook niet als die meerderheid van stemmen aan één eigenaar toebehoort. Wanneer een eigenaar het niet eens is met een genomen besluit, kan hij binnen een maand nadat het besluit is genomen, de kantonrechter verzoeken om het besluit te vernietigen (art. 5:130 BW). Vernietiging is onder andere mogelijk wegens strijd met de eisen van redelijkheid en billijkheid die door art. 8 worden geëist (art. 2:15 lid 1 onder b.) Op deze rechtsgrond wordt doorgaans een beroep gedaan wanneer er bezwaar gemaakt wordt tegen een besluit dat met meerderheidsmacht is genomen.

---

<sup>22</sup> Zie M.C.E. Van der Vleuten, *Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's*, Heerlen: Open Universiteit 2014 p. 7.

<sup>23</sup> Zie ook Kemp, 'Bonje binnen de vereniging van eigenaars', *MvO* 2016/5&6, p. 143-150p. 147.

In de hiervoor besproken uitspraken wordt zichtbaar dat bij de beantwoording van de vraag of een groteigenaar zich heeft ‘misdragen’ bij de uitoefening van zijn stemrecht, er getoetst wordt aan de maatstaven van redelijkheid en billijkheid die tussen eigenaars hebben te gelden. Daarbij moet worden gezien of bij een juiste afweging van alle bij het besluit betrokken belangen er in redelijkheid en naar billijkheid tot het besluit is kunnen komen, en of daarbij de nodige zorgvuldigheid in acht is genomen. Het antwoord op deze vraag hangt nauw samen met de tussen de vergadering van eigenaars en het verzoekende lid bestaande relatie.

Uitgangspunt is dat een appartementseigenaar met een meerderheidspositie in de vergadering van eigenaars zijn stemrechten mag gebruiken bij de totstandkoming van elk besluit. Hij mag daarbij ook zijn eigen belangen dienen, maar dit is wel beperkt tot zijn belang als appartementseigenaar en hij dient zich open en transparant op te stellen.<sup>24</sup> Bij de besluitvorming kan sprake zijn van strijd met de eisen van redelijkheid en billijkheid wanneer o.a. sprake is van één of meer van de volgende situaties:

- er wordt onvoldoende rekening gehouden met de belangen van individuele eigenaars,
- de VvE wordt aan een niet-marktconforme overeenkomst gebonden,
- de groteigenaar wordt onredelijk bevoordeeld,
- de individuele eigenaars worden onredelijk benadeeld,
- de belangen van de individuele eigenaars worden op ernstige wijze geschonden,
- het stemrecht wordt gebruikt om een besluit er door te drukken zonder dat over motieven openheid en transparantie wordt betracht,
- er wordt zonder enige motivering gestemd.

Er zijn drie uitspraken geweest die afwijken van de hoofdregel.<sup>25</sup> Een kantonrechter telde de hoofden in plaats van de stemmen om een vermeende democratische bedoeling ex art. 2:26 BW (niet van toepassing voor VvE's) vorm te kunnen geven, een kantonrechter toetste aan art. 2:12 BW (niet van toepassing voor VvE's) en een kantonrechter toetste aan art. 3:13 BW in plaats van art. 2:8 BW (maar kwam daarbij min of meer tot het zelfde resultaat).

---

<sup>24</sup> Zie ook A.A. Van Velten & F.J. Vonck, Appartementsrecht en aanverwante rechtsfiguren voor de privaatrechtelijke vormgeving van bouwwerken, Preadviezen voor de Vereniging voor Bouwrecht nr. 44, Den Haag: IBR 2016 p. 68.

<sup>25</sup> Ktr. Maastricht 16 mei 2011, ECLI:NL:RBMAA:2011:BQ7678, JOR 2012/71, m.nt. B. Fernández, Ktr. Maastricht 5 november 2015, ECLI:NL:RBLIM:2015:9607 (Woonpunt) en Ktr. Den Haag 9 juni 2016, ECLI:NL:RBDHA:2016:6388 (glazen huis).