

Faculteit Rechtswetenschappen

Rechtsvergelijkend onderzoek naar systeem, praktijk en beleid van de eigendom van appartementen in België, Duitsland en Engeland

Auteur: mr. M.C.E. van der Vleuten

Onder supervisie van: prof. mr. R.F.H. Mertens

Opdrachtgever: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties i.s.m. VvE Belang

Heerlen, 18 juli 2016



Open Universiteit
www.ou.nl



Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1. Aanleiding.....	5
2. Onderwerp van dit onderzoek	5
3. Inhoud en doel van dit onderzoek	5
4. Werkwijze	6
5. Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2 België	7
1. Juridisch kader	7
2. Uitvoeringspraktijk	11
3. Beleid	18
4. Kwantitatief.....	19
Hoofdstuk 3 Duitsland	20
1. Juridisch kader	20
2. Uitvoeringspraktijk	24
3. Beleid	29
4. Kwantitatief.....	29
Hoofdstuk 4 Engeland	30
1. Juridisch kader	30
2. Uitvoeringspraktijk	34
3. Beleid	38
4. Kwantitatief.....	39
Hoofdstuk 5 Samenvatting en inspiratie voor de Nederlandse wetgever	40
1. Samenvatting	40
2. Inspiratie voor de Nederlandse wetgever.....	44
Bijlage 1 Questionnaire	47
Literatuur	48

Hoofdstuk 1 Inleiding

1. Aanleiding

Het functioneren van VvE's in het algemeen is al jaren een grote zorg, met name vanwege het (achterstallig) onderhoud van appartementencomplexen. Deze zorg wordt inmiddels ook breed politiek gedragen. Op 27 maart 2013 vond er een Algemeen Overleg (AO) plaats met minister S.A. Blok en de Tweede Kamer over het functioneren van VvE's. Het tijdens dit overleg toegezegde onderzoek heeft geresulteerd in de rapportage van 7 februari 2014: *Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's*.¹ Dit onderzoek geeft een beeld van de vragen waarmee VvE's in de praktijk worden geconfronteerd en de complexiteit van het appartementsrecht waar appartementseigenaren, bestuurders en professionals dagelijks mee te maken hebben. Het is volgens de Minister aan alle betrokken partijen, vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid, verbetering in het functioneren van VvE's te bewerkstelligen, waarbij hij constateerde dat er ook al de nodige initiatieven worden ontplooid die hieraan bijdragen.

Uit het voorgenoemde onderzoek blijkt dat het verbeteren van het functioneren van VvE's versterkt kan worden door een aantal aanpassingen in de op VvE's van toepassing zijnde regelgeving. De Minister gaf daarbij prioriteit aan het komen tot een verplichte minimale vulling van het reservefonds en het vereenvoudigen en verduidelijken van het aangaan van financiering ten behoeve van verduurzaming.² Over het daaruit voortvloeiende wetsvoorstel Wet verbeteringen vereniging van eigenaars is op 1 augustus 2015 een internetconsultatie gestart.³ Inmiddels is het wetsvoorstel in aangepaste vorm naar de Tweede Kamer gezonden.⁴ Daarnaast vindt de minister het onwenselijk dat bepaalde knelpunten in de wet- en regelgeving het goed functioneren van VvE's soms in de weg lijken te staan. Daarom heeft de Minister in zijn brief van 12 juni 2014 aangekondigd dat enige verdiepende onderzoeken zullen worden uitgevoerd om de in het voorgenoemde onderzoek aangereikte verbeteringsuggesties nader op haalbaarheid en effectiviteit te onderzoeken.⁵

2. Onderwerp van dit onderzoek

De praktijk van het appartementsrecht in Nederland heeft zo zijn eigen knelpunten. Deze knelpunten worden veelal in de praktijk manifest en hangen vaak samen met de bestaande wet- en regelgeving.⁶ Het is daarom interessant om in de ons omringende landen een inventarisatie te maken van de praktijk van mede-eigendom. Het voorliggende onderzoek is een rechtsvergelijkend onderzoek over de landen België, Duitsland en Engeland. De eerste twee landen zijn onze buurlanden en hebben een rechtsstelsel dat net als het Nederlandse recht zijn oorsprong vindt in het oude Romeinse recht. Engeland kent pas sinds kort een wettelijke regeling van appartements-eigendom, dat bovendien gebaseerd is op common law, dat sterk van ons systeem afwijkt.

Door onderzoek te doen naar het systeem, de uitvoeringspraktijk en het gevoerde en te voeren beleid ten aanzien van de VvE-praktijk, wordt geleerd ten behoeve van het systeem in Nederland en te nemen maatregelen in het kader van nieuwe wet- of regelgeving.

3. Inhoud en doel van dit onderzoek

Dit vergelijkend onderzoek is sterk gericht op de uitvoeringspraktijk. Er ligt daarmee een focus op beheer, bestuur, vergaderen, besluitvorming, bevoegdheden etc. Daarbij is aandacht besteed aan onderwerpen die ook naar voren kwamen uit het rapport "onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's".

¹ Van der Vleuten 2014, *Kamerstukken II* 2013/14, 27926, bijlage bij nr. 226.

² *Kamerstukken II* 2013/14, 27 926, 226, p. 8.

³ http://www.internetconsultatie.nl/wet_verbetering_verenigingen_van_eigenaars

⁴ *Kamerstukken II* 2015/2016, 34 479, nr. 2 en 3.

⁵ *Kamerstukken II* 2013/14, 27 926, 226, p. 8.

⁶ Zie onder meer Van der Vleuten 2015, *Kamerstukken II* 2015/16, 27 926, nr. 253, bijlage 696702.

Het spreekt voor zich dat de juridische grondslagen daarbij goed in beeld gebracht moeten worden, omdat dit nu eenmaal de basis voor de praktijk vormt. Deze juridische grondslagen zijn door middel van een deskstudie geïventariseerd.

Voorts is de uitvoeringspraktijk van appartementseigendom in kaart gebracht. De partijen die betrokken zijn bij het beheer en het bestuur van de mede-eigendom zijn beschreven. Onderzoek naar deze partijen dient om een beeld te geven van knelpunten, maar ook van zaken die juist naar tevredenheid verlopen.

Er is daarnaast gekeken naar eventuele beleids- of wetgevingsinitiatieven met betrekking tot appartementseigendom bij centrale of regionale overheden en of en hoe er overleg is met appartementseigenaars en beheerders.

Het resultaat van dit onderzoek is een vergelijkend rapport dat gepresenteerd is in de klankbordgroep. Deze groep is samengesteld uit deskundigen die op verschillende terreinen van het appartementsrecht expertise hebben.

Als het uiteindelijke doel van dit onderzoek in ogenschouw wordt genomen, dan dient er een nieuw modelreglement te komen, dat is aangepast aan de eisen van de tijd en dient eventueel de appartementenwetgeving te worden aangepast. Het laatste reglement dateert van 2006. Daarbij dient aandacht besteed te worden aan een mogelijke scheiding van de goederenrechtelijke en verenigingsrechtelijke aspecten. Aspecten die logischerwijze voor alle splitsingen in Nederland zouden moeten gelden, kunnen wellicht algemeen verbindend gesteld in de wet worden geregeld, zodat deze kunnen verdwijnen uit het modelreglement. Deze nieuwe c.q. aangepaste regels kunnen mede worden geïnspireerd op ervaringen uit ons omringende landen op basis van dit rechtsvergelijkende onderzoek.

4. Werkwijze

Allereerst zijn de uitgangspunten geformuleerd in een questionnaire. Via deze questionnaire is eenduidigheid bewaakt. Daarna heeft de deskstudie plaatsgevonden.

De questionnaire vindt u in bijlage 1. In het onderzoek is een deskstudie uitgevoerd naar de eigendom van appartementen in België, Duitsland en Engeland. Allereerst is het juridisch kader omschreven, met daarin aandacht voor de wettelijke regeling. Gekeken is naar hoe de eigenaars verenigd zijn, wat de taak en bevoegdheden van de eventueel verenigde gezamenlijke eigenaars is en of er net als in Nederland verwevenheid bestaat tussen het verenigingsrecht en het eigendomsrecht.

Daarna is beschreven welke regels in welk document zijn vastgelegd. Omschreven is welke regels wettelijk vastgelegd zijn en welke regels hun plek hebben in lagere regelgeving of in akte of reglement.

Vervolgens zijn de organen van de verenigde gezamenlijke eigenaars omschreven alsmede hun taken en bevoegdheden.

De tweede paragraaf van ieder hoofdstuk gaat over de uitvoeringspraktijk. Beschreven wordt hoe de gang van zaken rondom vergadering, besluitvorming en financiën is en wat de spelregels zijn. Daarna komen eventuele knelpunten op het vlak van financiën, energiebesparing en gemengde complexen aan bod. Afgesloten wordt met informatie over hoe het overleg met de branche plaatsvindt (eigenaars en beheerders).

De derde paragraaf gaat over mogelijke beleidswijzigingen die op stapel staan, terwijl in de vierde paragraaf een poging is gedaan om te kwantificeren.

De uitkomsten van het rechtsvergelijkend onderzoek zijn op 30 maart 2016 gepresenteerd aan de klankbordgroep. De deelnemers van deze klankbordgroep komen in grote mate overeen met de leden van de expertgroep uit het voorgaande onderzoek.

5. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt recht omtrent de eigendom van appartementen in België besproken. In hoofdstuk 3 volgt de bespreking van het recht en de praktijk in Duitsland, waarna in hoofdstuk 4 de bespreking van Engeland volgt. In hoofdstuk 5 vindt u tenslotte per onderwerp de conclusies die uit de vergelijking van de drie rechtsstelsels met het Nederlandse systeem volgen.

Hoofdstuk 2 België

1. Juridisch kader

Wettelijke regeling van de eigendom van appartementen

De eigendom van appartementen, in België mede-eigendom genoemd, wordt in het Belgisch Burgerlijk Wetboek geregeld in titel II Eigendom, hoofdstuk III, mede-eigendom, in artikel 577-2 tot 577-14. Deze wet is voor het laatst grootscheeps gewijzigd per 1-9-2010.⁷ Doel van de wetswijziging was volgens de MvT behalve modernisering en het transparanter maken van het beheer, om ook de betrekkingen tussen de mede-eigenaars onderling en de mede-eigenaars en de syndicus (beheerder) te verbeteren.⁸

De wet van 2010 werd onmiddellijk van toepassing. De niet met de nieuwe wetgeving strokende statutaire bepalingen werden vanaf hun datum van inwerkingtreding van rechtswege vervangen door de overeenstemmende wetsbepalingen.⁹ De Belgische wetgever heeft echter een lijst van bepalingen vastgesteld waarvoor de VME's (vereniging van mede-eigenaars) vijf jaar de tijd kregen om de statuten aan te passen.

Het appartementsrecht in België is gebaseerd op het dualistisch stelsel. De appartementseigenaar is daadwerkelijk eigenaar van zijn privé gedeelte, kavel genaamd, waaraan onlosmakelijk als bijzaak een recht van mede-eigendom is verbonden voor de gemeenschappelijke gedeelten van het complex.

Iedere eigenaar mag de gemeenschappelijke gedeelten gebruiken in overeenstemming met het doel, en voor zover het gebruik niet conflicteert met de gebruiksrechten van de andere eigenaars.

Als het gaat over de vrijheid met het appartement te doen wat de eigenaar goeddunkt geldt dat die vrijheid enerzijds ingeperkt kan worden door de regels in de statuten, en anderzijds door de uit de jurisprudentie blijkende regels inzake hinder en overlast. Het uitoefenen van de eigendomsrechten mag geen bovenmatige overlast veroorzaken die inbreuk maakt op de eigendomsrechten van anderen. Dat geldt eens te meer omdat men in een appartementengebouw dicht bij elkaar woont. Eigenaars hebben daarom een verzwaarde plicht om overlast te voorkomen. Overlast kan reden zijn voor schadevergoeding of een verbod op een bepaald gebruik van het appartement.¹⁰

Hoe zijn de eigenaars verenigd?

Vanaf het ogenblik dat een gebouw of een groep van gebouwen twee of meerdere verschillende mede-eigenaars telt, waarbij hun eigendomsrecht werd opgesplitst in zgn. gemeenschappelijke en privatieve delen, en de statuten in de openbare registers werden ingeschreven, ontstaat van rechtswege de "Vereniging van mede-eigenaars" (VME). Alle eigenaars zijn verplicht lid van de VME. De VME heeft tevens rechtspersoonlijkheid wanneer aan deze twee voorwaarden is voldaan (art. 577-5 lid 1 BW).¹¹ In de wet is geregeld dat degene die splitst verplicht een basisakte en een reglement van mede-eigendom op moet stellen. Deze vormen samen de statuten, vergelijkbaar met de Nederlandse akte van splitsing met daarin het reglement en de statuten van de VvE. De statuten moeten net als bij ons notarieel vastgelegd worden en ingeschreven worden in de openbare registers. VME's (moeten) worden geregistreerd in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO).

Van het wettelijke stelsel van de verplichte VME kan worden afgeweken als de aard van de goederen zich tegen toepassing van de regeling verzet en alle eigenaren akkoord zijn met de afwijking. De rechter kan daar eventueel over oordelen. Dit kan spelen bij een relatief grote zelfstandigheid van de privé gedeelten,

⁷ Wet 2 juni 2010 tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek teneinde de werking van de mede-eigendom te moderniseren en transparanter te maken, BS 28 juni 2010 (ed. 2, p. 39717 tot 39726).

⁸ http://www.belgavoka.be/new/index.php?article_id=350&clang=2 en <http://www.elfri.be/appartementsrecht>.

⁹ Art. 577-14 BW.

¹⁰ Van der Merwe 2015, p. 244 en 248.

¹¹ Timmermans 2015, nr. 311.

waarbij de goederen weinig onderhoud vereisen en/of het beheer op een andere manier kan worden gerealiseerd.¹² In de praktijk komt het niet vaak voor, althans, er zijn maar weinig gebouwen die zich er voor lenen.¹³

Taak van de rechtspersoon

In de wet is bepaald dat het doel van de VME uitsluitend is “het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen” (art. 577-5 lid 3 BW). Het doel van de vereniging van mede-eigenaars kan in de praktijk omschreven worden als behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de groep mede-eigenaars.¹⁴

Verwevenheid verenigingsrecht en goederenrecht

Het Belgische appartementsrecht wordt net als in Nederland beheerst door zowel het goederenrecht als het verenigingsrecht. De verenigingsrechtelijke bepalingen zijn echter in de titel over de mede-eigendom opgenomen, zodat niet steeds meerdere wetten geraadpleegd hoeven te worden.

Plaats van regeling

De wet

In de Belgische wet is uitvoerig en gedetailleerd voorgeschreven hoe de eigendom van appartementen geregeld is. Er moet met een authentieke akte worden opgesteld, waarin de basisakte en een reglement van mede-eigendom die de statuten van het gebouw vormen, zijn opgenomen (art. 577-4 lid 1 BW). Het doel van de VME is in de wet omschreven (art. 577-5 lid 3 BW). In de wet staan ook de verplichte organen van de VME met hun taken en bevoegdheden beschreven: de algemene vergadering (art. 577-6 BW), de syndicus (art. 577-8 BW), de raad van mede-eigendom (art. 577-8/1 BW), en de Commissaris van de rekeningen (art. 577-8/2 BW).

Voorts zijn de regels omtrent oproeping, agenda, voorzitterschap en notulen van de vergadering en met welke meerderheid besluiten genomen worden vrij uitvoerig geregeld (art. 577-6 BW). Ook volmacht is nader geregeld in de wet (art. 577-6 lid 7 BW). Voor welke onderwerpen besluitvorming met gekwalificeerde meerderheid vereist is, is geregeld in art. 577-7 BW.

De bevoegdheden en verplichtingen van de syndicus zijn uitvoerig vastgelegd in art. 577-8 BW. Zijn taken bij vervreemding van een appartement staan beschreven in art. 577-11 BW.

De bevoegdheden van de VME en/of de syndicus om in procedures op te treden is geregeld in art. 577-9 BW. Regels omtrent het vernietigen en wijzigen van besluiten, vervangende machtiging, het bij de rechter verzoeken om wijziging van de aandelen danwel de verdeling van de lasten en een regeling ter voorkoming van misbruik van macht zijn geregeld in art. 577-9 lid 7 BW. De Gelding van de VME-regels voor anderen dan eigenaars is geregeld in art. 577-10 BW. Tot slot is de gang van zaken en vereffening bij ontbinding van de VME wettelijk geregeld.

De basisakte

De basisakte beschrijft het onroerend goed, de privatieve en de gemeenschappelijke delen, de bepaling van de aandelen in de gemeenschappelijke delen aan de hand van de waarde van de privatieve delen op grond van netto-vloeroppervlakte, bestemming en ligging.

Het reglement

De inhoud van het reglement is dwingend voorgeschreven in de wet in art. 577-4 BW en omvat een beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar, de criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten, de regels omtrent de wijze van bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering, de wijze van benoeming van de syndicus evenals zijn bevoegdheden en duur/beëindiging van zijn mandaat en contract, de jaarlijkse periode van 15 dagen waarin de vergadering plaats moet vinden. Daarnaast bevat het reglement verplicht de oproeptermijn voor de vergadering als deze lan-

¹² Vegter 2012, p. 72.

¹³ Leyseele 2014, p. 23.

¹⁴ Vanhauwere 2012-2013, p.

ger is dan 15 dagen, de aanstelling van de syndicus, eventuele aanvullende bevoegdheden van de syndicus, regels over de wijze waarop mede-eigenaars inzage kunnen hebben in alle niet-private documenten of gegevens over de mede-eigendom en de verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.

Voorts kunnen in het reglement nog overige zaken geregeld worden, zoals voorschriften voor het gebruik van de privé gedeelten en regels inzake bewoning. Een huisdierverbod komt regelmatig voor en is toegestaan.¹⁵ Ook nadere regeling van de rechten en plichten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen kan in het reglement opgenomen worden, evenals een nadere regeling van de verdeling van de lasten. De wet laat tot slot nog enige ruimte om de gang van zaken in de algemene vergadering in het reglement nader te regelen.

Er zijn geen 'officiële' modelreglementen zoals die van de KNB in Nederland, hoewel in België wel diverse modellen bestaan die zijn opgesteld door auteurs uit de praktijk.¹⁶ In een boek van Timmermans worden modelreglementen voorgesteld die aangepast zijn aan de specifieke aard van het collectieve complex.¹⁷

Huishoudelijk reglement

Een huishoudelijk reglement, reglement van orde genoemd, is niet verplicht, maar als het er is, is de rol groot.¹⁸ Het bevat woon- en leefregels, zoals hoe laat worden de deuren gesloten, zijn huisdieren toegelaten, mag de auto gewassen worden in de gemeenschappelijke tuin/garage.¹⁹

Organen

De VME beschikt over verschillende organen: de algemene vergadering waarvan alle eigenaren lid zijn (art. 577-6 lid 1 BW, het hoogste orgaan) en de syndicus (de wettelijke vertegenwoordiger/ beheerder), zijn de belangrijkste. In grote VME's moet (in kleine VME's mag) een raad van mede-eigendom worden opgericht. De raad van mede-eigendom ziet er op toe dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert.

De algemene vergadering moet bovendien een commissaris van de rekeningen aanstellen. Zijn verplichtingen en bevoegdheden worden bij het reglement van de mede-eigendom bepaald. Hij houdt toezicht op de boekhouding van de syndicus. Tot slot is er een voorzitter van de vergadering, die de algemene vergadering leidt. Vaak is de syndicus de secretaris.²⁰

Algemene vergadering

De algemene vergadering is het hoogste orgaan, net als in de Nederlandse VvE. Hier worden alle belangrijke beslissingen genomen die betrekking hebben op het beheer van het complex. Sinds 2010 is de mogelijkheid geïntroduceerd om schriftelijk met eenparigheid van stemmen een besluit te nemen (het NICM raadt dit overigens af, omdat het niet om een echte vergadering gaat, het maar de vraag is of aan alle voorwaarden wordt voldaan en er problemen kunnen ontstaan met het controleren van de echtheid van stemmen en stemresultaten).²¹

Voorzitter van de vergadering

De voorzitter van de vergadering (vaak ook de voorzitter van de raad van mede-eigendom) leidt de algemene vergadering, zorgt voor de orde en leidt de stemmingen. Net zoals in Nederland is de voorzitter van de vergadering dus een andere persoon dan de voorzitter van het bestuur - in België de syndicus.

Syndicus ('beheer en bestuur')

In de wet is geregeld dat een syndicus verplicht is, hij is de wettelijk vertegenwoordiger van de VME. Ook een groot deel van de taken, bevoegdheden en werkwijze van de syndicus zijn wettelijk voorgeschreven (art. 577-8 BW). Het gaat in grote lijnen om financieel, technisch, administratief, communicatief en juridisch

¹⁵ Van der Merwe 2015, p. 246.

¹⁶ Sagaert & Verbeke 2010, p. 132.

¹⁷ Timmermans 2006,

¹⁸ Vegter 2012, p. 63.

¹⁹ Vandevooort & Potter 2014, p. 20.

²⁰ Vegter 2012, p. 66.

²¹ <http://nicm.be/article/de-organen-van-de-vereniging-van-mede-eigenaars-vme>, geraadpleegd op 12 mei 2015.

beheer. De syndicus staat in voor de dagelijkse taken en de vertegenwoordiging van de rechtspersoon. Hij voert onder meer de beslissingen uit van de algemene vergadering. De syndicus is vergelijkbaar met de Nederlandse bestuurder van de VvE.

Een syndicus kan een mede-eigenaar of een professional zijn. De syndicus is een éénhoofdig orgaan, hoewel het in de praktijk wel voorkomt dat er meerdere personen als syndicus zijn aangesteld.²² De professional is meestal een door het BIV erkende vastgoedmakelaar, maar er zijn ook syndici die van oorsprong advocaat, boekhouder of landmeter-expert zijn.²³ Ingeschrevenen bij het BIV moeten zich houden aan 'het reglement van de plichtenleer, de deontologie van de vastgoedmakelaar'.²⁴ Daarnaast bestaat een kwaliteitscertificaat voor syndici, uitgewerkt door Verenigde Eigenaars samen met de Confederatie van Immobiliënberoepen. Er zijn nu ruim 40 gecertificeerde syndici.²⁵

Voor de syndicus geldt een stevige wettelijke regeling, met name vastgelegd in art. 577-8 BW.

- Een schriftelijk syndicuscontract is verplicht en het reglement van mede-eigendom moet nadere regels bevatten voor verlenging van het contract met de syndicus, de regels voor opzeggen, alsook de verschillende verplichtingen die voortvloeien uit het einde van zijn opdracht.
- De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid slechts overdragen met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden. De algemene vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan.
- Een uittreksel van het contract inclusief contactgegevens moet aan de ingang van het gebouw worden aangeplakt. De syndicus kan maar voor drie jaar aangesteld worden. Zijn aanstelling kan wel verlengd worden als de vergadering daartoe besluit (art. 577-8 lid 1 BW).
- De syndicus heeft wettelijke bevoegdheden en taken, zoals het geven van inzage in documenten, het voeren van een boekhouding, het bijhouden van een lijst met persoonsgegevens van mede-eigenaars, het voorbereiden van een begroting.
- Hij is gemachtigd iedere vordering bij de rechtbank in te stellen, hetzij om dringende redenen, hetzij tot bewaring van rechten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, mits dit zo snel mogelijk wordt bekrachtigd door de algemene vergadering. Hij heeft geen voorafgaande machtiging van de vergadering nodig.²⁶
- De syndicus moet de NAW gegevens van de mede-eigenaars en andere gerechtigden bijhouden, de boekhouding voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning opgestelde minimum genormaliseerd rekeningenstelsel (tenzij het een VME van minder dan 20 kavels is) en hij moet de begrotingen opstellen.
- De syndicus moet afzonderlijke bankrekeningen op naam van de VME aanhouden voor het werkkapitaal en voor het reservekapitaal.
- Vastgelegd is hoe de syndicus moet handelen als zijn mandaat er op zit, zijn verplichte aansprakelijkheidsverzekering, de plicht om meerdere offertes op grond van een bestek over te leggen, een evaluatierapport voor te leggen over het contractonderhoud, en een tegenstrijdig belangregeling wanneer hij kort gezegd een overeenkomst af wil sluiten met een (rechts-)persoon waaraan de syndicus verwant is.

Raad van mede-eigendom

In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste 20 kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht (art. 577-8/1 BW). Voor kleinere VME's is de raad van mede-eigendom facultatief. Deze raad, die uitsluitend bestaat uit mede-eigenaars, wordt er mee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert. De syndicus kan geen zitting hebben in de raad van mede-eigendom.

De wet schrijft geen minimum of maximumduur voor van benoeming. De algemene vergadering bepaalt wie er in komt, en hoeveel leden de raad zal hebben.

²² Leyseele 2014, p. 15.

²³ Leyseele 2014, p. 18. Het beroep van accountant is echter onverenigbaar met dat van syndicus, evenals het beroep van deurwaarder en notaris.

²⁴ www.biv.be - verplichtingen van de vastgoedmakelaar.

²⁵ <http://www.kc-cq-syndic.be/index.html>, geraadpleegd op 22 juli 2015.

²⁶ Willemot 2013, p. 41.

De raad van mede-eigendom (voor de wetwijziging 'raad van beheer' genoemd) houdt toezicht op de syndicus. Voor de wetwijziging werd deze raad als het verlengstuk van de syndicus beschouwd, als diens hulpje/klusjesman. Met de wijziging is beoogd om de raad controle op de syndicus te laten uitoefenen.²⁷ Naast de toezichtstaak kan de algemene vergadering andere taken aan de raad toewijzen, mits deze taken niet al voorbehouden zijn aan syndicus of algemene vergadering. De raad brengt ieder half jaar verlag uit over de uitoefening van zijn taak.

Commissaris van de rekeningen

De commissaris van de rekening houdt toezicht op de financiën (hij moet vaststellen dat de informatie die de syndicus heeft verstrekt toereikend en correct is en hij controleert de balans).²⁸ De vergadering wijst deze commissaris (1 persoon) jaarlijks aan, en dit hoeft geen mede-eigenaar te zijn (art. 577-8/2 BW). De algemene vergadering beslist over zijn taken en bevoegdheden.²⁹ Deze functie is nieuw sinds de wetwijziging van 2010. Deze functie lijkt wel op de Nederlandse kascommissie in de VvE.

2. Uitvoeringspraktijk

Vergaderen

Eigenaars zijn verplicht om minstens eens per jaar te vergaderen. De syndicus heeft een vrij specifiek omschreven taak bij de vergaderingen. Ook een voorzitter van de vergadering is verplicht, en dat moet een eigenaar zijn. Het voorzitterschap is dus geen specifieke taak voor de syndicus.³⁰

De syndicus houdt een algemene vergadering in de verplichte periode van 15 dagen, maar ook wanneer er dringend een beslissing moet worden genomen of op verzoek van eigenaren. In de wet is van alles voorgescreven (art. 577-6 BW): de inhoud en de vorm van de bijeenroeping van de vergadering: plaats, dag, tijd, agenda met punten, hoe de geagendeerde documenten kunnen worden geraadpleegd; per aangetekende brief tenzij de eigenaars individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd met een andere verzendwijze. De oproepingstermijn is 15 dagen tenzij in het reglement een langere termijn is bepaald. De syndicus is verplicht de aangedragen agendapunten te agenderen. Aan de inhoud van de agenda wordt in de wet van 2010 veel aandacht besteed. In de praktijk blijkt daar slordig mee omgegaan te worden.³¹

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden. Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers. (Ze zijn daarmee definitief, en alleen de weg via de rechter om een besluit te laten vernietigen staat nog open. Corrigeren kan niet meer.)³²

Besluiten kunnen ook schriftelijk genomen worden mits men unaniem is. De syndicus is verplicht om de notulen met de beslissingen binnen een maand in een register op te nemen en ze te bezorgen bij de mede-eigenaren en eventuele andere syndici (art. 577-6 lid 12 BW).

Besluitvorming

Beslissingen worden genomen met volstreekte meerderheid van stemmen, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist. Onthoudingen, blanco en ongeldige stemmen worden beschouwd als niet uitgebracht voor het bepalen van de meerderheid. Het aantal stemmen per eigenaar is gelijk aan het aandeel in de gemeenschappelijke delen (art. 577-6 lid 6 BW). Dit aandeel wordt in de akte bepaald, waarbij rekening wordt

²⁷ Vegter 2012, p. 68.

²⁸ <http://nicm.be/categories/commissaris-van-de-rekeningen>, geraadpleegd op 12 mei 2015.

²⁹ <http://nicm.be/article/de-organen-van-de-vereniging-van-mede-eigenaars-vme>, geraadpleegd op 12 mei 2015.

³⁰ Sagaert & Verbeke 2010, p. 38.

³¹ Vegter 2012, p. 65.

³² Willemot 2013, p. 37.

gehouden met “de respectieve waarde van deze delen, die wordt bepaald in functie van de netto-vloeroppervlakte, de bestemming en de ligging van het privatieve deel, op grond van het met redenen omkleed verslag van een notaris, een landmeter-expert, een architect of een vastgoedmakelaar.” (art. 577-4 lid 1 BW). De mede-eigenaars die tegen een voorgesteld besluit hebben gestemd of zich hebben onthouden, worden geïdentificeerd: de notulen van vergadering vermelden hun naam en de behaalde meerderheden. Dit is relevant wanneer diezelfde mede-eigenaar later de beslissingen in rechte wil aanvechten.

Tegenstrijdig belang

Er is een tegenstrijdig belangregeling, een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Vernietiging van besluiten

Besluiten kunnen vernietigd of gewijzigd worden door de rechter. Iedere medeëigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van 4 maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond, art. 577-9 lid 2 BW.

Quorum

Het aantal eigenaars dat aanwezig danwel vertegenwoordigd moet zijn in de algemene vergadering om rechtsgeldig besluiten te kunnen nemen staat in de wet. 50% van de eigenaars, voor zover deze ook 50% van de aandelen in bezit hebben is voldoende, maar ook als de aanwezige/vertegenwoordigde eigenaars samen meer dan 75% van de aandelen vertegenwoordigen kan er vergaderd en besloten worden, art. 577-6, lid 5 BW.

2^e vergadering

Wordt het quorum niet gehaald, dan vindt er na een termijn van minstens 15 dagen een tweede vergadering plaats, waarin ongeacht het aantal aanwezigen besluiten kunnen worden genomen (art. 577-6, lid 5 BW).³³

Gekwalificeerde meerderheid

Besluitvorming vindt plaats met volstreekte meerderheid, maar voor een aantal categorieën gelden bij wet strengere procedures. Mocht er in de statuten een andere besluitvormingsprocedure staan, dan is deze ongeldig, ook al is deze procedure strenger dan die in de wet.³⁴

In art. 577-7 lid 1, 2 en 3 BW staan de besluiten die met 75% van de stemmen genomen moeten worden, welke met 80% en welke met 100%. 75% volstaat bij besluiten over o.a. werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, grotere/duurdere opdrachten en contracten en het toekennen van extra opdrachten aan de raad van mede-eigendom. 80% is nodig voor besluiten aangaande wijziging van de statuten waaronder wijziging van de verdeling van de lasten, heropbouw of herstel van het gebouw, verkrijging van nieuwe onroerende goederen, daden van beschikking aangaande de gemeenschappelijke onroerende goederen en de oprichting van deelverenigingen (ondersplitsingen). Unanimiteit is vereist voor besluiten over elke wijziging van verdeling van de aandelen en over volledige heropbouw van het gebouw.

Volmachten

Iedere eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet mede-eigenaar (art. 577-6, lid 7 BW). Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken. Opvallend is dat niemand meer dan 3 volmachten mag aannemen, tenzij hij nog niet meer dan 10% van het totaal aantal stemmen in het complex heeft/vertegenwoordigt. Volmachten zijn op naam, blanco volmachten zijn niet toegestaan (omdat in het verleden de syndicus de volmachten ontving

³³ Timmermans 2015, p. 367.

³⁴ Vegter 2012, p. 66.

en deze toewees aan hem toegewijde personen).³⁵ De grens van 10% geldt niet wanneer een mede-eigenaar over niet meer dan drie volmachten beschikt.³⁶

De syndicus mag geen volmachten aannemen, ook niet als hij een mede-eigenaar is (om belangenconflicten te vermijden, en om te voorkomen dat de syndicus doordat hij diverse volmachten heeft, machtiger zou worden dan de volmachtgever zelf. Besluiten die in strijd met het volmachtverbod zijn genomen, zijn nietig).³⁷

Financiën

Reservefonds

Het reservefonds wordt reservekapitaal genoemd. Onder " reservekapitaal " wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking (art. 577-10 lid 5 BW).

Het vormen van een reservekapitaal is niet wettelijk verplicht, maar het is wel wenselijk dat er op basis van een meerjarenonderhoudsplan gespaard wordt.³⁸ Het reservekapitaal heeft dezelfde functie als in het Nederlandse recht: dekking van buitengewone uitgaven zoals de vernieuwing van verwarmingsketel, dak, lift.³⁹

Wie kan er bij het geld

Als er een reservekapitaal en een werkkapitaal is, dan moeten de gelden daarvan op afzonderlijke bankrekeningen staan ten name van de VME. De algemene vergadering bepaalt de hoogte van de bijdrage en het moment van betalen.

De syndicus beheert de rekeningen die op naam van de VME moeten staan. Het is in de praktijk wel eens voorgekomen dat een syndicus met het geld vandoor ging.⁴⁰ In het Reglement van Plichtenleer dat voor syndici geldt, staat in art. 77 dat de syndicus dient te beschikken over een afzonderlijke bankrekening per VME waarvan hij syndicus is. De syndicus is de enige verantwoordelijke voor de rekeningen.

Controle

De wet sluit niet uit dat er een systeem van 'dubbele handtekening' wordt gebruikt, waarbij de syndicus slechts samen met een vertegenwoordiger van de mede-eigenaars bij het geld kan.⁴¹

Daarnaast is er een raad van mede-eigendom die op het functioneren van de syndicus toeziet, en is er de commissaris van de rekeningen die speciaal op de financiën toeziet.

Knelpunten ten aanzien van financiering

Een VME kan geld lenen voor de financiering van grote werkzaamheden (en het gebeurt ook wel), maar het is doorgaans onduidelijk welk financieel product geschikt is. Een hypothecaire lening is niet mogelijk, want er is niets om de hypotheek op te vestigen. Een investeringskrediet is eveneens niet mogelijk, want de VME heeft geen jaarrekening. Discussies tussen eigenaars die geen lening wensen en zij die een lening echt nodig hebben, de angst voor het moeten instaan voor wanbetalers etc. zorgen voor onduidelijkheid.

De studiedienst van het CIB (Confederatie van Immobiliënberoepen) is met een onderzoek bezig onder de syndici. CIB Vlaanderen heeft daartoe tevens overleg gehad met de beroepsfederatie van de financiële sector en met het Algemeen Eigenaars- en Mede-eigenaarssyndicaat om samen te werken aan oplossingen voor de vraag naar informatie over leningen aan VME's. Bedoeling is om een oplossing te vinden voor

³⁵ Sagaert & Verbeke 2010, p. 41.

³⁶ Eigenaarsmagazine 2015, nr. 426, p. 13, waar staat dat de Minister van Justitie aldus geantwoord heeft op de vraag of een mede-eigenaar met drie volmachten aan de ALV kan deelnemen wanneer zijn stemmentotaal incl. volmachten hierdoor meer bedraagt dan 10% van de stemmen.

³⁷ Timmermans 2015, nr. 391.

³⁸ Timmermans 2015, nr. 1291.

³⁹ Vandevooort & Potter 2014, p. 24.

⁴⁰ Timmermans 2015, nr. 867.

⁴¹ Timmermans 2015, nr. 870.

alle problemen en om de financiële instellingen aan te moedigen om leningen aan te bieden die aangepast zijn aan de behoeften van VME's.

Er zijn wel VME's die een lening afsluiten. Een lening wordt afgesloten door de syndicus, na machtiging van de algemene vergadering. Dat betekent dat het aangaan van de lening door de VME formeel op de agenda geplaatst moet worden. Een besluit tot het aangaan van een lening wordt met volstreekte meerderheid genomen. Eigenaars die het er niet mee eens zijn, kunnen binnen 4 maanden via de rechter om vernietiging vragen. Gebeurt dat niet, dan zijn alle eigenaars aan de lening gebonden. Een lening dient ten behoeve van de mede-eigendom te zijn. De lening behoort tot de gemeenschappelijke lasten die door de mede-eigenaars naar evenredigheid gedragen dienen te worden. De eigenaars zijn gezamenlijk aansprakelijk voor de lening, ieder naar evenredigheid van hun aandeel. Daarnaast is de VME aansprakelijk. De kredietverschaffer heeft de keuze bij wie hij aanklopt bij invordering. Voor de zekerheid zal de kredietverschaffer in de kredietakte een bepaling laten opnemen dat hij een persoonlijk en rechtstreeks verhaal op de mede-eigenaars heeft. De syndicus deelt daartoe mee om welke mede-eigenaars het gaat die in gebreke zijn gebleven. Dat wordt deelbare aansprakelijkheid genoemd. De syndicus vertegenwoordigt in rechte de vereniging, en tekent dus de kredietakte. Het Belgische systeem kent ook de variant dat geen meerderheid maar wel een groot deel van de eigenaars een lening wenst. De syndicus kan dan namens deze eigenaars een lening afsluiten voor deze betreffende eigenaars (en dan dus niet op naam van de VE). Dan zijn alleen de lenende eigenaars gebonden. Bij verkoop van een appartement is de koper als rechtsverkrijger, in zijn kwaliteit van eigenaar, gebonden aan de door zijn rechtsvoorganger (mede) gesloten overeenkomst. De syndicus moet wel aan de notaris opgave doen van de leningen.⁴²

Knelpunten ten aanzien van het nemen van energiebesparende maatregelen

De Vlaamse energielening is op 5 januari 2015 van start gegaan. Nieuw is deze maatregel niet: vóór 2015 bestonden de zogenaamde federale FRGE-leningen al. Deze zijn nu geregionaliseerd en omgedoopt in de Vlaamse Energieleningen.

De bedoeling van de Vlaamse Regering is een duwtje in de rug te geven aan mensen bij de uitvoering van bepaalde werken. Deze zijn:

- de isolatie van dak, vloer en muur;
- de plaatsing van hoogrendementsglas of vervanging van ramen;
- de vervanging van een oude verwarmingsketel door een condensatieketel of warmtepomp;
- de plaatsing van een zonneboiler;
- de plaatsing van fotovoltaïsche zonnepanelen;
- de plaatsing van een geothermische warmtepomp;
- de plaatsing van thermostatische kranen;
- de plaatsing van een kamerthermostaat met programmeermogelijkheden;
- het onderhoud van een verwarmingsketel;
- de uitvoering van een energie-audit.

Er kan maximaal € 10.000 geleend worden, en dit bedrag moet terugbetaald worden over een periode van 5 jaar. In principe bedraagt de rente 2 %, maar voor kwetsbare doelgroepen bedraagt deze 0%. Hiermee worden de mensen bedoeld die recht hebben op een verhoogde tegemoetkoming van het ziekenfonds, mensen met een laag inkomen, personen die in een schuldbemiddeling zitten, personen die geholpen worden door de sociale dienst en eigenaars die hun woning verhuren via een sociaal verhuurkantoor aan mensen uit deze doelgroep. Met uitzondering van deze laatste categorie, kunnen deze mensen ook rekenen op gratis advies en steun bij het bepalen van de werken, de keuze van de aannemer, de aanvraag van prijsoffertes, of nog de aanvraag van bepaalde premies en subsidies waarvoor ze in aanmerking komen. Kortom, niet enkel financieren staat centraal, maar ook een correcte begeleiding.⁴³

⁴² Timmermans 2015, par. 4.17, nr. 1232-1346.

⁴³ <http://www.notaris.be/nieuws-pers/verkopen-kopen-huren-lenen/nieuw-in-kopen---huren/5/270>, geraadpleegd op 12 mei 2015.

Knelpunten ten aanzien van gemengde complexen

Verhuur

Een gedeeltelijk of geheel verbod op verhuur in de statuten is niet toegestaan. Een regeling waarbij verhuur goedgekeurd moet worden door de algemene vergadering is eveneens niet toegestaan. De statuten kunnen ter bevordering van een uniform en efficiënt beheer wel verhuurbeperkende regels bevatten qua stemming of mate van gebruik.⁴⁴

Positie grooteigenaar

In België geldt een beperking van de stemkracht in art. 577-6, lid 7 BW. Bepaald is dat niemand aan de stemming kan deelnemen voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken. Bovendien mag niemand meer dan drie volmachten aanvaarden. Het doel van deze bepaling is het algemeen belang van de mede-eigendom op zulke wijze te dienen dat het standpunt van de meerderheid niet botweg kan worden opgelegd aan de minderheid.⁴⁵

Gelding VvE regels voor niet-eigenaars

De wet bepaalt dat de bepalingen van de statuten rechtstreeks gelden voor alle houders van een zakelijk of persoonlijk recht. Dat betekent dat de bepalingen gelden voor alle huurders, ongeacht of de bepalingen anterior of posterior aan de huurovereenkomst tot stand zijn gekomen, mits de huurder correct geïnformeerd is, art. 577-10 lid 1 BW).⁴⁶ Hetzelfde geldt bij de regels uit het huishoudelijk reglement. Bij aanvang van de huurovereenkomst moet de nieuwe huurder door zijn verhuurder schriftelijk geïnformeerd worden over het reglement van orde en van reeds door de vergadering genomen beslissingen (art. 577-10 lid 4 BWBW).⁴⁷ Over alle nieuwe beslissingen van de algemene vergadering, en ook van wijzigingen in het reglement van orde, dient de syndicus de huurder te informeren. Ook deze nieuwe regels gelden na de bekendmaking ook voor de huurder. In het Belgische recht is de huurder dus aan dezelfde regels gebonden als de eigenaar (art. 577-10 lid 1 BW).⁴⁸

Huurders die bepalingen van het reglement van mede-eigendom (of andere regels van de VME) overtreden, kunnen tot schadevergoeding ten bate van de VME worden veroordeeld en zelfs daadwerkelijk worden uitgezet. De VME heeft deze mogelijkheid om rechtstreeks de huurder aan te spreken naast de mogelijkheid om de verhurende eigenaar aan te spreken op het feit dat deze zijn huurders de eerbiediging van de VME regels dient op te leggen. Van de verhurende eigenaar kan aldus naleving van de VME regels door zijn huurders gevorderd worden en er kan zelfs een dwangsom worden opgelegd.⁴⁹ Daar staat tegenover dat ook de huurder naleving van de VME regels via de rechter kan afdwingen, zowel ten opzichte van de VME, als de verhurende eigenaar, andere mede-eigenaars als een andere huurder.⁵⁰

Inspraak

Huurders hebben beperkt inspraak in de gang van zaken binnen de VME. De syndicus moet iedereen die geen stemrecht heeft, maar wel in het complex woont de vergaderdatum meedelen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. Het staat de vergadering echter vrij om deze mededelingen te behandelen of niet.⁵¹

Daarnaast kan ook de huurder een beroep doen op de rechter: "Ieder die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, kan de rechter

⁴⁴ Van der Merwe 2015, p. 134.

⁴⁵ Timmermans 2015, nr. 373.

⁴⁶ Timmermans 2015, nr. 1391.

⁴⁷ Timmermans 2015, nr. 1395.

⁴⁸ Timmermans 2015, nr. 1396 en 1398. Zie ook Willemot 2013, p. 19 en Van der Merwe 2015, p. 499, die aangeeft dat de verplichtingen van de huurder soms groter zijn dan die van de eigenaars.

⁴⁹ Willemot 2013, p. 20. Zie ook Timmermans 2015, nr. 1398-1404.

⁵⁰ Timmermans 2015, nr. 1407.

⁵¹ Timmermans 2015, nr. 1410. Zie ook Van der Merwe 2015, p. 499.

om de vernietiging of wijziging verzoeken van elke bepaling van het reglement van orde of van elke beslissing van de algemene vergadering aangenomen na het verlenen van het recht, indien deze hem een persoonlijk nadeel berokkent”, (art. 577-10, lid 4 sub 2, 3^e volzin). Dat moet dan binnen 3 maanden nadat de beslissing werd meegedeeld aan de huurder.⁵²

Servicekosten

Het Belgische huurrecht schrijft minder dwingend regels voor omtrent de servicekosten en over de doorbelasting van de mede-eigenaarslasten aan huurders dan het Nederlandse huurrecht. Een en ander kan door partijen vrij overeengekomen worden.⁵³ De verhurende mede-eigenaar komt dan ook niet op dezelfde manier klem te zitten als de verhurende appartementseigenaar in een Nederlandse VvE als de vergadering te laat plaatsvindt om binnen een half jaar een afrekening aan de huurders te kunnen verstrekken.

Toelichting

In het Nederlandse recht worden servicekosten in het huurrecht anders afgerekend en gewijzigd dan in het appartementsrecht. Vaak heeft de verhurend eigenaar het probleem dat hij niet kan voldoen aan de vereisten van art. 7:259 lid 2 BW jo art. 7:261 lid 1 sub b BW. Hierin staat dat de verhuurder de huurder elk jaar, uiterlijk zes maanden na het verstrijken van een kalenderjaar, een naar de soort uitgesplitst overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte servicekosten, met vermelding van de wijze van berekening daarvan, verstrekt. Veel VvE's vergaderen slechts eenmaal per jaar, of stellen de jaarrekening pas in de najaarsvergadering vast, nadat deze in de voorjaarsvergadering als concept is voorgelegd. De VvE vergadering is vaak zodanig vroeg of laat in het jaar dat de stukken ofwel nog niet, ofwel voor de verhuurder te laat gereed danwel definitief zijn om te kunnen gebruiken voor de afrekening van de servicekosten, waarna het voorschot dat de huurders moeten betalen pas kan worden gewijzigd. Kortom, er moet wel worden afgerekend met de huurders, maar het kan nog niet. Dat betekent dat de verhuurder het voorschotbedrag van de servicekosten bij zijn huurders niet mag aanpassen. Ook wanneer later in het jaar bij de vaststelling van de jaarrekening in de VvE de voorlopige VvE-bijdrage te laag blijkt te zijn, kan de verhurende eigenaar het verschil op dat moment niet met zijn huurders verrekenen. Dat kan pas nadat hij zijn huurders een overzicht van de afrekening heeft verstrekt.

Daarnaast dient krachtens het huurrecht voor een complexgewijze wijziging van de samenstelling van de servicekosten (bijvoorbeeld als er een dienst niet meer geleverd wordt of er een nieuwe dienst bij komt) 70% van de huurders akkoord te gaan. Voor bedrijfsruimten is het mogelijk om de huurder vast bij voorbaat akkoord te laten gaan met een uitbreiding van het pakket van leveringen diensten met de bijbehorende kosten. Bij verhuur van woonruimte is dat echter niet toegestaan. Art. 7:261 lid 2 BW is dwingend recht: pas als huurders akkoord gaan met een voorgestelde wijziging van het servicepakket, kunnen de kosten doorberekend worden. Dat geldt niet alleen voor verhuurders die uit eigen beweging het servicepakket willen wijzigen maar ook voor wijzigingen die voortkomen uit een besluit van een VvE. Het gaat dus om de wijziging zelf, en niet of aan die wijziging een zelfstandig besluit ten grondslag ligt van de verhuurder of van een VvE.

Onderhoud

In het Belgische mede-eigendomsrecht kan de huurder zich rechtstreeks tot de VME wenden bij gebreken aan gemeenschappelijke delen, omdat de huurder 'geïntegreerd' is in de mede-eigendom.⁵⁴ De verhurende mede-eigenaar kan via de syndicus van de VME verlangen dat gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten verholpen worden, en indien nodig bij de rechter vervangende machtiging vragen of het werk op eigen kosten uitvoeren.⁵⁵

Een regeling zoals in art. 7:220 BW in het Nederlandse recht bestaat niet in België.⁵⁶ Bij renovatie of groot onderhoud zal de huurder de werkzaamheden waarbij hij voordeel heeft moeten gedogen. Ook wanneer toegang nodig is tot het privé gedeelte, zal hij dat moeten gedogen. Wanneer hij hinder heeft van de werkzaamheden kan de huurder van de VME huurprijsvermindering of schadevergoeding vorderen.⁵⁷

⁵² Vandevooort & Potter 2014, p. 12. Zie ook Timmermans 2015, nr. 1411-1414.

⁵³ Art. 1728ter BW. Zie ook Timmermans 2015, nr. 1422, 1423 en p. 1076-1079.

⁵⁴ Timmermans 2015, nr. 1432.

⁵⁵ Timmermans 2015, nr. 1433.

⁵⁶ Timmermans 2015, nr. 1464.

⁵⁷ Timmermans 2015, nr. 1439 en 1440.

Wanneer de privé gedeelten niet meer bewoond kunnen worden door of tijdens de werkzaamheden, dan zal de huurovereenkomst beëindigd moeten worden.⁵⁸ Ook hier geldt dat de besluiten van de VME aan iedere houder van een zakelijk of persoonlijk recht op het onroerend goed in mede-eigendom, tegenstelbaar zijn. De huurder is dus gehouden vergaderbesluiten te respecteren, zelfs als deze gevolgen hebben voor het gebruik van het privé gedeelte.⁵⁹ Wel heeft de huurder het recht van verzet via de rechter, binnen de termijn van 3 maanden om een besluit te laten vernietigen (voor een mede-eigenaar geldt een termijn van 4 maanden).

Gaat het om een verhuurde woning van een sociale huisvestingsmaatschappij in een appartementencomplex, dan zijn er twee mogelijkheden. Ofwel de huurder krijgt een andere sociale huurwoning aangeboden (mits hij aan de inkomensnorm voldoet), ofwel de huurder wordt tijdelijk elders gehuisvest voor de duur van de renovatie. Werkt de huurder niet mee, dan kan dat beschouwd worden als een bijzondere reden om de huurovereenkomst op te zeggen.⁶⁰

Overige actuele knelpunten

Aanpassen statuten aan de nieuwe wet

Met de wetwijziging van 2010 moesten de syndici de statuten van de VME's die bij hen in beheer zijn, aanpassen (verplichte coördinatie), uiterlijk per 1 september 2013. Dat hoeft niet persé per authentieke akte, als er verder niets anders aangepast wordt dan de aanpassing aan de nieuwe wet. Desalniettemin wordt het wordt aanbevolen de gelegenheid te baat te nemen om de hele akte onder de loep te nemen en te actualiseren.⁶¹ Dat is nog lang niet bij iedere VME gebeurd. Knelpunt is de vraag of dat via de notaris moet gebeuren of dat het ook onderhands mag, en als het onderhands gebeurt, hoe het dan zit met de externe werking van de gewijzigde statuten.

Verplichte vergaderperiode

De wet op de gedwongen mede-eigendom stelt in artikel 577-4 § 1, 5 BW, dat het reglement van mede-eigendom een jaarlijkse periode van 15 dagen dient te bepalen waarbinnen de gewone algemene vergadering dient plaats te vinden. Diverse syndici leven deze bepaling echter niet na, zodat er te laat vergaderd wordt. Er is soms onduidelijkheid over wat de gevolgen zijn wanneer niet in het verplichte tijdvak van 15 dagen vergaderd wordt, en wat het tijdstip van een bijzondere vergadering moet zijn (vergadering op verzoek van mede-eigenaars, of wanneer er een spoedeisende beslissing moet worden genomen). Daarbij speelt het vergaderen in de zomermaanden of om 8.00 uur 's morgens aan de andere kant van de grote stad, waardoor besluiten genomen werden die niet de instemming hadden van een groot deel van de eigenaars. Ook in België bestaat immers de tweede vergadering, waar ongeacht het quorum rechtsgeldige besluiten genomen kunnen worden.

Waterprijs

De variabele waterprijs wordt de nieuwe nachtmerrie voor de syndicus genoemd. De "gratis" 15 m³ drinkwater per bewoner in het complex verdwijnt. De eenheidsprijs van het drinkwater zal duurder worden naarmate er per gezin meer water wordt verbruikt. Daarbij wordt rekening gehouden met de officiële gezinssamenstelling. Deze beleidsintentie is ongetwijfeld goedbedoeld, maar voor de syndicus die in een appartementsgebouw het waterverbruik onder de mede-eigenaars correct moet verdelen volstrekt onuitvoerbaar.

<http://www.cibweb.be/opinie/nieuwe-nachtmerrie-voor-de-syndicus-variabele-waterprijs>

Bodemonderzoek

Er is een nieuwe regel over bodemonderzoek. Krachtens het bodemdecreet dient voor 31 december 2014 in een aantal complexen een eenmalig oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd te zijn. Dat is het geval als er voorheen een risico-inrichting was gevestigd, zoals een tankstation. Meer info via www.ovam.be/appartementen.

⁵⁸ Timmermans 2015, Timmermans 2015, nr. 1449.

⁵⁹ Timmermans 2015, nr. 1443.

⁶⁰ Timmermans 2015, nr. 1462.

⁶¹ Eigenaarsmagazine 2014, nr. 415, p. 10.

Beschermde titel

Sinds 1 september 2013 geldt de Vastgoedmakelaarswet, maar de titel van vastgoedexpert is nog niet beschermd. Het CIB pleit daarom voor titelbescherming waarbij een diploma en minstens drie jaar beroepservaring hoort.

Opstalrechten

Het gebruik van opstalrechten in verhouding tot appartementsrechten is momenteel actueel. Met de Programmawet van 25 april 2014 is de Opstalwet van 10 januari 1824 hervormd. Art. 1 van de Opstalwet wordt als volgt geherformuleerd door de art. 124-127 van de Programmawet van 25 april 2014:⁶²

“Het recht van opstal is een zakelijk recht om gebouwen, werken of beplantingen te hebben voor het geheel of een deel, op, boven of onder andermans grond. Het opstalrecht kan gevestigd worden door elke titularis van een onroerend zakelijk recht, binnen de grenzen van zijn recht.” (De wijzigingen zijn gecursiveerd).

Hierdoor is duidelijk dat het opstalrecht ook bovenop andermans gebouw kan rusten, zoals zonnepanelen of een bijkomende verdieping op een flatgebouw. Zo'n besluit moet dan met een meerderheid van 80% in de VME worden genomen, omdat het om een daad van beschikking gaat met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten. Er moet dan aanvullende ook een erfdiensbaarheid gevestigd worden op de gemeenschappelijke delen. Wel blijft de regel in stand dat een opstalrecht maximaal 50 jaar kan duren. Na die 50 jaar zal de bijkomende constructie natrekken tot de grond en in de appartementengemeenschap vallen. Om dat te ondervangen moet - met unanimité - de basisakte gewijzigd worden, omdat deze wijziging een aanpassing van de aandelen betreft.⁶³

Hoe is het overleg met de eigenaars c.q. de beheerders georganiseerd?

Er zijn beroepsverenigingen van syndici zoals:

- de Unie Vlaamse Syndici vzw - belangenbehartiging van syndici (<http://www.uvsyndici.be/>)
- de Federatie Vastgoedbeheerders van de Confederatie van Immobielberoepen Vlaanderen (CIB). Het CIB is een beroepsorganisatie en vertegenwoordigt meer dan 50% van de vastgoedkantoren in Vlaanderen. (<http://www.cibweb.be/>)
- Beroepsinstituut van vastgoedmakelaars (BIV). Het BIV is het controle-orgaan van de vastgoedsector. (<http://www.biv.be/>)

Voor appartementseigenaars zijn er:

- Nationaal Informatie Centrum voor Mede-eigenaars, het NICM. <http://www.nicm.be/>
- Verenigde eigenaars, <http://www.ve-pr.be/> is een belangenbehartiger van vastgoedeigenaars.
- Quimmo.be is actief als voorlichter/facilitator voor mede-eigenaars. <http://quimmo.be/>

3. Beleid

13 augustus 2011, 15 mei 2012 en 17 augustus 2013 zijn nog enkele kleine aanpassingen in de wet gedaan. Nu zijn er voor zover bekend geen nieuwe wijzigingen op komst.

Er zijn plannen om het systeem van kadastraal inkomen te hervormen, waarbij wellicht ook de huurinkomsten belast worden. Vooral nog lijkt de lobby van 'de verenigde eigenaars' vruchten af te werpen om onroerend goed in de meest ruime zin van het woord niet nog meer te belasten.⁶⁴

In Vlaanderen werkt men aan een nieuwe "Vlaamse Huurcodex", waarmee het woonbeleid vorm krijgt.⁶⁵

⁶² Wet houdende diverse bepalingen betreffende Justitie, BS 14 mei 2014.

⁶³ Sagaert & Bouly 2015, p.1003, 1005-1006.

⁶⁴ Eigenaarsmagazine 2015, nr. 427, editoriaal.

⁶⁵ Eigenaarsmagazine 2014, nr. 418, editoriaal.

Een analyse van de recente rechtspraak levert de conclusie op dat bij bepaalde rechters een tendens lijkt te bestaan om zich niet al te formalistisch op te stellen. Gesteld wordt dat het van gezond verstand getuigt om de werking van de mede-eigendom niet door een extreem formalisme te laten verlammen, omdat appartementsmede-eigendom de samenlevingsvorm van de toekomst is, die voor de burger zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt moet worden. Daar staat tegenover dat met de wet van 2010 wel veel in dwingende wetgeving is gegoten, waardoor vooral kleine VME's dreigen te 'verstikken'.⁶⁶

4. Kwantitatief

De kwantitatieve gegevens van het mede-eigendom in België zijn als volgt:⁶⁷

Aantal appartementen: 1.557.698

Aantal VME's in 2013: 406.662

Grootte VME's: onbekend.

⁶⁶ Willemot 2013, p. 49.

⁶⁷ http://economie.fgov.be/nl/statistieken/cijfers/arbeid_leven/bodembezetting_kadaster/

Hoofdstuk 3 Duitsland

1. Juridisch kader

Wettelijke regeling van de eigendom van appartementen

Het Duitse *Wohnungseigentumsgesetz* (WEG) dateert van 15 maart 1951. Het appartementsrecht in Duitsland is gebaseerd op het dualistisch stelsel. De appartementseigenaar is volledig eigenaar van zijn afgesloten/afsluitbare privé gedeelte, waaraan onlosmakelijk als bijzaak is verbonden dat hij mede-eigenaar is van de gemeenschappelijke gedeelten c.q. de rest van het complex (art. 1 lid 2 WEG).⁶⁸

Wohnungseigentum (WE) moet onderscheiden worden van *Teileigentum* (TE). Dat laatste gaat over een 'appartementsrecht' dat geen woonbestemming heeft, zoals bedrijfsruimte (art. 1 lid 3 WEG). Voor TE gelden echter dezelfde regels als voor WE (art. 1 lid 6 WEG).

De wet is laatstelijk grootschalig gewijzigd in 2007. Doel van de wijziging was flexibilisering van de besluitvorming door invoering van meerderheidsbesluiten. Daarnaast moest de reconstructie van besluiten beter mogelijk worden, bijvoorbeeld voor potentiële kopers, gerechtelijke procedures moesten onder het civiele recht gaan vallen en de positie van eigenaars tegenover banken moest versterkt worden.⁶⁹

Bij de invoering van het WEG in 1951 is ook het *Dauerwohnrecht* geïntroduceerd. De rechthebbende daarvan is bevoegd de woning en de bijbehorende gemeenschappelijke gedeelten niet alleen zelf te gebruiken, maar ook te verhuren of te vervreemden. Het is een beperkt zakelijk recht. Dit toentertijd nieuwe recht hing samen met de bijzondere omstandigheden van na de tweede wereldoorlog in de Bondsrepubliek (er was behoefte aan een beperkt zakelijk woonrecht waar o.a. bouwkostensubsidie op verstrekt kon worden).⁷⁰ Het komt echter in de praktijk nog maar weinig voor.⁷¹

Hoe zijn de eigenaars verenigd?

De Duitse appartementeigenaars kennen geen aparte rechtspersoon om de gemeenschap te beheren en de belangen te behartigen. Wegens het zakenrechtelijke karakter van het appartementsrecht vond de wetgever het instellen van een rechtspersoon naast de gemeenschap niet nodig.⁷² Ze vormen wel samen een gemeenschap van gezamenlijke eigenaars, de *Wohnungseigentümergeinschaft*. De gemeenschap bezit voor de administratie en het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten beperkte functionele rechtspersoonlijkheid en een afgescheiden vermogen. De gemeenschap is bevoegd om in het kader van het beheer van de gemeenschappelijke eigendom zowel in als buiten rechte de eigenaars te vertegenwoordigen.⁷³

Taak van de gezamenlijke eigenaars

De gemeenschap van de gezamenlijke eigenaars is verantwoordelijk voor behoorlijk beheer van het complex. Daaronder valt onder meer het opstellen van een – niet verplicht – huishoudelijk reglement (art. 21 lid 5 sub a WEG). De eigenaars moeten voorts zorgen voor een goede instandhouding van het complex (art. 21 lid 5 sub 2 WEG), een verzekering van het complex tegen brand en een aansprakelijkheidsverzekering voor de eigenaars (lid 5 sub 3), een financiële onderhoudsreserve (lid 5 sub 4) en een jaarlijkse begroting (lid 5 sub 5). Tot slot moeten de eigenaars alle maatregelen dulden die nodig zijn voor het verkrijgen van telefoon, radio- of TV aansluitingen van de individuele eigenaars (lid 5 sub 6).

Verwevenheid verenigingsrecht en goederenrecht

In Duitsland staat de gemeenschap van eigenaars (*Wohnungseigentümergeinschaft*) centraal in plaats van een vereniging. Het verenigingsrecht is dan ook niet van toepassing, slechts het goederenrecht. Er is wel een vergadering van eigenaars.⁷⁴

⁶⁸ Mertens 2006, nr. 5. Zie ook Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels 5* 2008/nr. 371.

⁶⁹ Frohne & Eisenschmid 2008, p. 3-4.

⁷⁰ Pick in Bärmann 2013, Vor § 31, nr. 5.

⁷¹ Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels 5* 2008/nr. 422, Pick in Bärmann 2013, Vor § 31, nr. 8.

⁷² Vegter 2012, p. 77.

⁷³ Vegter 2012, p. 77.

⁷⁴ Vegter 2012, p. 73.

Plaats van regeling

De wet

De regeling van het WEG is uitvoerig, maar kan door de eigenaars worden aangevuld en uitgewerkt in een onderlinge overeenkomst, doorgaans de *Gemeinschaftsordnung*. Dat is echter niet verplicht (art. 10 lid 2 WEG).

In de wet is geregeld wat privé en wat gemeenschappelijk is (art. 5 WEG) waarbij de eigenaars uitzonderingen af kunnen spreken.

Het recht van de eigenaar om in beginsel met zijn privé gedeelte te doen wat hem goedgeeft is in de wet vastgelegd in art. 13 WEG. Zijn plichten staan in artikel 14, en omvatten o.a. de plicht om het privé gedeelte goed te onderhouden, de gemeenschappelijke gedeelten slechts dusdanig te gebruiken dat de andere eigenaars geen nadeel hebben, noodzakelijke werkzaamheden en in verband daarmee betreding van het privé gedeelte te dulden.

De bijdragen in de schulden en kosten van de gemeenschap is geregeld in art. 16 WEG. De aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten zijn doorgaans gelijk, en iedere eigenaar is verplicht naar evenredigheid van de grootte van zijn aandeel bij te dragen in de lasten en kosten van de gemeenschappelijke gedeelten.⁷⁵

In artikel 18 WEG is geregeld dat de mede-eigenaars vervreemding van een privé gedeelte kunnen verlangen wanneer een eigenaar zich dusdanig slecht aan zijn verplichtingen heeft gehouden dat voortzetting van de gemeenschap met hem van de overige eigenaars niet meer gevegd kan worden. Redenen kunnen betalingsachterstand, slecht onderhoud van het privé gedeelte en/of het veroorzaken van hinder zijn. In artikel 19 WEG is vervolgens geregeld dat iedere mede-eigenaar bevoegd is tot tenuitvoerbrenging.⁷⁶

Het quorum en het stemrecht is in de wet geregeld, zie paragraaf 2 over uitvoeringspraktijk.

De taak en bevoegdheden van de gemeenschap van eigenaars is geregeld (art. 21-25 WEG). De algemene vergadering kan besluiten nemen, mits het onderwerp van besluit op de agenda stond. Iedere eigenaar mag zonder toestemming van de anderen maatregelen nemen om schade aan het complex te voorkomen (art. 21 lid 2 WEG).

De taken en bevoegdheden van de *Verwalter* (beheerder) zijn wettelijk geregeld. In artikel 27 WEG staan zijn taken en bevoegdheden. Het is verplicht een beheerder aan te stellen (art. 20 lid 2 WEG), maar als alle eigenaars er niet om vragen, komt het toch voor dat er geen beheerder is. De eigenaars voeren dan samen de beheerstaken uit. In eerste instantie wordt deze voor maximaal 3 jaar benoemd, daarna steeds voor maximaal 5 jaar. Herbenoeming is toegestaan (art. 26 WEG).

De akte

Appartementseigendom ontstaat door een contractuele vestiging (door meerdere eigenaars) of door deling (van één eigenaar) en wordt over het algemeen *Teilungserklärung* genoemd (art. 2 WEG).⁷⁷

Deze overeenkomst of delingsverklaring, waarin wordt geregeld welke delen privé-eigendom zijn en welke delen gemeenschappelijk blijven, dient vastgelegd te worden in een notariële akte en ingeschreven te worden in het *Grundbuch* (openbaar register).

Het reglement

Het reglement van splitsing heet *Gemeinschaftsordnung*, en is een *overeenkomst* die als aanvulling geldt op de wettelijke regeling. Vaak wordt deze als Annex op de *Teilungserklärung* vastgesteld. Dit reglement

⁷⁵ Vegter 2012, p. 74.

⁷⁶ Uitgebreid hierover Mertens 1989, p. 247-254.

⁷⁷ Zie ook *Buchholz* in Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 186.

regelt de onderlinge rechtsverhoudingen tussen de eigenaars. Wanneer dit reglement in het openbaar register is opgenomen, heeft deze net als in Nederland zakelijke werking (art. 5 lid 4 WEG).⁷⁸ De inhoud van de overeenkomst kan - indien overeengekomen - ook tot de inhoud van de eigendom behoren.

Er zijn geen wettelijke voorschriften over wat er in het reglement opgenomen dient te worden. Vaak staan er niet alleen regelingen omtrent de financiering en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten in, maar zeker ook de gebruiksbepalingen van de gemeenschappelijke delen en aanvullende bepalingen over stemrecht, beheer etc.⁷⁹ Daarnaast kunnen in het reglement overige zaken geregeld worden, zoals een vervreemdingsbeperking⁸⁰ (art. 12 WEG) en een regeling met betrekking tot het gebruik van het privé gedeelte (art. 15 WEG).

Er zijn modelreglementen, onder andere van DDIV, maar ook van Elzer, Fritsch & Meier in hun boek *Wohnungseigentumsrecht*, en er zijn modellen van diverse vastgoedbeheerkantoren zoals IDS Verwaltung.

Huishoudelijk reglement

De *Hausordnung* bevat de gebruiksbepalingen die niet in de *Gemeinschaftsordnung* zijn opgenomen. Hierin zijn vaak de specifieke gebruiksbepalingen van de gemeenschappelijke gedeelten opgenomen, en ook andere minder belangrijke zaken als het sluiten van deuren, het bewaren van sleutels etc.⁸¹

Het huishoudelijk reglement kan met gewone meerderheid veranderd worden, en hoeft niet te worden ingeschreven in het openbaar register.

Organen

Het beheer, bestuur en administratie van het gemeenschappelijk eigendom berust bij de eigenaars gezamenlijk (art. 21 lid 1 WEG), de beheerder (*Verwalter*) en eventueel een beheeradviescollege (*Verwaltungsbeirat*) (art. 20 lid 1 WEG).

Wohnungseigentümergeinschaft

De gemeenschap van gezamenlijke eigenaars, de *Wohnungseigentümergeinschaft* heeft, indien zij in het kader van beheer deelneemt aan het rechtsverkeer, beperkt rechtspersoonlijkheid. Alle eigenaars zijn automatisch aan deze gemeenschap verbonden (art. 10 lid 6 WEG).⁸²

Algemene vergadering

De vergadering is de plaats waar de eigenaars hun belangen behartigen, dit is het hoogste orgaan in de gemeenschap.⁸³

Beheerder

De *Verwalter* treedt op als beheerder van de gemeenschap van eigenaars. De vergadering is verplicht om een beheerder te benoemen. Doet de vergadering dat niet, dan kan iedere eigenaar aan de rechter vragen om een beheerder te benoemen. Gebeurt dat ook niet, dan is het dus toch mogelijk dat een gemeenschap geen beheerder heeft.⁸⁴ Dit gebeurt wel in kleinere complexen.⁸⁵

De beheerder is zowel bevoegd als verplicht jegens de eigenaars en jegens de gemeenschap om (art. 27 lid 1 WEG):

- Besluiten van de eigenaars uit te voeren en de huisregels te bewaken
- Maatregelen te nemen ter instandhouding van het complex, zowel regulier als in dringende gevallen
- Bijdragen en aflossingen incasseren en afdragen voorzover het om gemeenschappelijke aangelegenheden gaat

⁷⁸ Mertens 1989, p. 222-223.

⁷⁹ Vegter 2012, p. 75, zie ook Mertens 1989, p. 224 en *Buchholz* in Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 186.

⁸⁰ Mertens 1989, p. 240, de ratio van deze mogelijkheid is het voorkomen van toetreding van ongewenste nieuwkomers tot de gemeenschap.

⁸¹ Mertens 1989, p. 223.

⁸² Vegter 2012, p. 77.

⁸³ Mertens 1989, p. 233.

⁸⁴ Mertens 1989, p. 235.

⁸⁵ *Buchholz* in Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 187.

- Betalingen en handelingen verrichten die met het lopende beheer van het complex te maken hebben
- De financiële middelen te beheren
- De eigenaars onmiddellijk informeren over eventuele rechtszaken
- Verklaringen afgeven die voor het aanleggen van radio, tv of telefoonaansluitingen nodig zijn

Daarnaast is de beheerder bevoegd om namens de eigenaars (art. 27 lid 2 WEG):

- Verklaringen en bestellingen aan te nemen voor zover ze aan alle eigenaars gericht zijn
- Maatregelen te treffen om termijnen te beschermen of schade af te wenden
- Gerechtelijke of buitengerechtelijke aanspraken te maken, voorzover hij daartoe door een meerderheid gemachtigd is
- Overleg te voeren met de deurwaarder over de kosten in geval van rechtszaken

De beheerder is voorts namens de gemeenschap bevoegd om (art. 27 lid 3 WEG):

- Verklaringen en bestellingen te ontvangen
- Maatregelen te treffen om termijnen te beschermen of schade af te wenden
- Maatregelen van dagelijks beheer te treffen en ter instandhouding van het complex
- De rekeningen waarop de beheersbijdragen gestort zijn te beheren
- Met de deurwaarder afspraken te maken over vergoedingen in geval van rechtszaken
- Al het andere te doen waartoe hij door besluit of in het reglement door de eigenaars is gemachtigd.

Al deze bevoegdheden kunnen door de eigenaars niet ingeperkt of uitgesloten worden.

Blijft de beheerder in gebreke of is hij voor een bepaalde vertegenwoordiging onbevoegd, dan kunnen alle eigenaars de gemeenschap vertegenwoordigen. Zij kunnen bij besluit een of meerderen van hen machtigen.

De beheerder moet jaarlijks een begroting opstellen, waarna de eigenaars verplicht zijn om de voorschotbijdragen te betalen. Aan het eind van het jaar stelt de beheerder een afrekening op, maar eigenaars kunnen met een meerderheidsbesluit ook tussentijds een afrekening verlangen. Over zowel begroting als afrekening besluiten de eigenaars met stemmenmeerderheid. (art. 28 WEG).

De beheerder roept de algemene vergadering minstens eens per jaar bijeen. Wanneer meer dan een kwart van de eigenaars dat verlangen, moet de beheerder een extra vergadering bijeenroepen. Doet hij dat niet, dan kan ook de voorzitter van de *Verwaltungsbeirat* of diens plaatsvervanger de vergadering bijeenroepen.

De vergadering wordt schriftelijk bijeengeroepen, en behoudens dringende gevallen twee weken voor de vergaderdatum. De beheerder zit in beginsel de vergadering voor.

De besluiten moeten genotuleerd worden en worden door de voorzitter en een eigenaar en indien deze er is de voorzitter van de *Verwaltungsbeirat*, ondertekend. De beheerder moet sinds 1 juli 2007 een besluitenlijst bijhouden van de vergaderbesluiten, de schriftelijke besluiten en de gerechtelijke uitspraken.

Als beheerder kunnen zowel natuurlijke als rechtspersonen benoemd worden, eigenaars zijn niet uitgesloten.⁸⁶ De beheerder kan niet over zijn eigen benoeming of ontslag meestemmen. Het is immers niet uitgesloten dat een eigenaar als beheerder aangesteld wordt. Er kan maar één beheerder per gemeenschap zijn.

Verwaltungsbeirat (beheeradviescollege)

Soms is er een *Verwaltungsbeirat* (beheeradviescollege) om de beheerder bij te staan bij de uitvoering van zijn taken. Deze bestaat dan uit een eigenaar als voorzitter en twee andere eigenaars als leden. Hiertoe kan met een meerderheidsbesluit door de vergadering worden besloten. Dit college fungeert dan ook als kascommissie (art. 29 WEG).

⁸⁶ Merle in Bärmann 2013, art. 26, nr. 3-4.

2. Uitvoeringspraktijk

Vergaderen

Er gelden strenge regels voor het opstellen van de agenda en de oproepingstermijn (art. 24 WEG). De beheerder roept minstens eens per jaar de vergadering schriftelijk, met een termijn van minstens twee weken bijeen. De beheerder zit de vergadering voor. De notulen moeten door de voorzitter, een van de eigenaars en als er een Verwaltungsbeirat is ook door diens vertegenwoordiger worden ondertekend. Er moet door de beheerder (bij afwezigheid de voorzitter van de gemeenschap) een besluitenlijst bijgehouden worden, die doorlopend genummerd moet worden. Wanneer een besluit aangevochten of vernietigd wordt, moet dat aangegeven worden.

Besluitvorming

Het Duitse appartementsrecht gaat uit van overeenstemming, dus kent maar weinig mogelijkheden voor meerderheidsbesluiten.⁸⁷

Iedere eigenaar heeft één stem, ook als een eigenaar meerdere privé gedeelten in eigendom heeft, het zogenaamde '*Kopfprinzip*'. Met uitzondering van enkele onderwerpen (WEG art. 12 lid 4 - opheffen vervreemdingsbeperking, 16 lid 5 - kostenverdeling, 22 lid 2 - bouwkundige veranderingen en 26 lid 1 - benoeming beheerder) kunnen de eigenaars echter een andere stemkracht afspreken, bijvoorbeeld naar waarde of naar grootte van het privé gedeelte.⁸⁸

Voor regelingen omtrent het gebruik van de privé gedeelten is besluitvorming met gewone meerderheid van stemmen mogelijk (art. 15 WEG). Het is ook mogelijk (anders dan in Nederland) om met een gewone meerderheid op grond van een vervreemdingsbeperking een eigenaar te verbieden om zijn privé gedeelte aan iemand te verkopen, of een dergelijke beperking weer op te heffen (art. 12 WEG).⁸⁹ Zo'n regeling bindt echter niet altijd ook degenen die tegen hebben gestemd en een vervreemdingsbeperkend besluit mag niet willekeurig afbreuk doen aan hun gebruiksrechten.⁹⁰

Voorzover niet anders is afgesproken kunnen de eigenaars met gewone meerderheid beslissen over het beheer van het complex (art. 21 lid 3 WEG). Daartoe behoort de keuze van de beheerder het beheeradviescollege, de opstelling van een huishoudelijk reglement, gebruiksregelingen voor bijvoorbeeld een zwembad, de opstelling van een begroting, de opbouw van de reserve, de goedkeuring van de jaarstukken en het dechargeren van de beheerder.⁹¹

Tegenstrijdig belang

Er is een tegenstrijdig belangregeling: een eigenaar mag niet meestemmen als de vergadering beslist over een met hem te verrichten rechtshandeling ten aanzien van het gemeenschappelijk beheer of de administratie, of als het gaat over een procedure tot gedwongen verkoop van zijn appartement (art. 25 lid 5 WEG).⁹²

Bijzonder (afwijkend van de Nederlandse regeling) is dat in het reglement een bepaling opgenomen kan zijn, waardoor een eigenaar met betalingsachterstand niet mee mag stemmen.⁹³

Vernietiging van besluiten

Net als in Nederland kan een besluit vernietigd worden. Dat kan op verzoek van een of meer eigenaars of de beheerder, gericht tegen de gezamenlijke eigenaars, binnen een maand nadat het besluit is genomen (art. 46 WEG).

⁸⁷ Bärmann 2013, p. 1474.

⁸⁸ Merle in Bärmann 2013, art. 25, nr. 29-32. Aldus ook Frohne & Eisenschmid 2008, nr. 204.

⁸⁹ Vegter 2012, p. 79.

⁹⁰ Mertens 1989, p. 222.

⁹¹ Buchholz in Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 187.

⁹² Vegter 2012, p. 77. Zie ook Mertens 1989, p. 235.

⁹³ Vegter 2012, p. 78.

Tegen besluiten van de algemene vergadering staat binnen vier weken een bezwaarmogelijkheid bij de rechter open. Verloopt deze termijn, dan is het besluit rechtsgeldig en heeft het werking tegen alle huidige en toekomstige eigenaars.⁹⁴

Quorum

Besluiten kunnen pas genomen worden in een vergadering waarin meer dan de helft van de aandelen aanwezig of vertegenwoordigd zijn (art. 25 lid 3 WEG).

Meer dan de helft van de *aandelen* dient in de vergadering aanwezig te zijn. Dat is wat anders dan de helft van de *eigenaars*, want iedere eigenaar heeft 1 stem, tenzij de eigenaars anders afgesproken hebben. Het gaat er dus om dat aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars meer dan de helft van de aandelen in de gemeenschap vertegenwoordigen.

2^e vergadering

Wordt het aanwezigheidsquorum niet gehaald, dan dient de beheerder een 2^e vergadering uit te schrijven waarin ongeacht het aantal aanwezigen toch besluiten kunnen worden genomen (art. 25 lid 4 WEG).

Gekwalificeerde meerderheid

Er zijn meerdere varianten van gekwalificeerde meerderheid.

Unanimitéit

In beginsel wordt de *Gemeinschaftsordnung* slechts met unanimitéit gewijzigd, maar in het reglement kan worden bepaald dat ten aanzien van zakelijk gerechtvaardigde veranderingen een gewone meerderheid voldoende is.⁹⁵ Zo'n bepaling wordt een *Öffnungsklausel* genoemd, die de mogelijkheid opent om het reglement met meerderheid van stemmen te wijzigen. De mogelijkheid zorgt enerzijds voor de nodige flexibiliteit, maar anderzijds voor rechtsonzekerheid. Deze *Öffnungsklausel*-bepaling hoeft niet in de openbare registers ingeschreven te worden, besluiten die op grond van deze bepaling genomen worden kunnen niet in de openbare registers ingeschreven worden. Nieuwe eigenaars kunnen dus niet meer op het reglement in het openbare register vertrouwen. Bovendien is er onduidelijkheid wanneer de bepaling wel en niet gebruikt kan worden. In de praktijk blijft onduidelijk wat precies bedoeld wordt met 'zakelijk gerechtvaardigde veranderingen, waardoor afzonderlijke appartement eigenaars niet onredelijk worden benadeeld'.⁹⁶ Zo is een besluit om de kostenverdeelsleutel van de liftinstallatie te wijzigen vernietigd, omdat er geen feitelijke veranderingen in het gebouw waren. Het ontbrak aan een 'zakelijke rechtvaardiging' en er waren uiteraard eigenaars die benadeeld werden door de veranderde verdeelsleutel.⁹⁷

Desalniettemin vormt de mogelijkheid om een *Öffnungsklausel* in het reglement op te nemen een welkome mogelijkheid om het reglement - binnen deze beperkingen - met een gewone stemmenmeerderheid te veranderen in plaats van met unanimitéit.

Absolute meerderheid en geen tweede vergadering mogelijk

Een besluit dat een eigenaar zijn appartement moet vervreemden moet worden genomen met een absolute meerderheid, dat betekent met tenminste een meerderheid van de helft van alle stemgerechtigden (ongeacht of zij ook ter vergadering aanwezig danwel vertegenwoordigd zijn), en is alleen toegestaan in complexen met meer dan 2 eigenaars. Een tweede vergadering waarin hoe dan ook het besluit genomen kan worden, is niet mogelijk (art. 18 WEG).

3/4 meerderheid en quorum van 50% van de aandelen

In art. 16 lid 3 WEG is geregeld dat de eigenaars met gewone meerderheid kunnen besluiten om bepaalde kosten anders te verdelen dan volgens breukdeel en in lid 4 is geregeld dat er eventueel met 3/4 meerderheid besloten kan worden over de kostenverdeling van instandhoudingsmaatregelen, op een vergadering waar minstens de helft van de aandelen aanwezig/vertegenwoordigd is.

⁹⁴ *Buchholz* in Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 187.

⁹⁵ Mertens 1989, p. 222-223.

⁹⁶ Vegter 2012, p. 76.

⁹⁷ *Buchholz* in Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 192.

3/4 meerderheid

Een 3/4 meerderheid is vereist voor besluiten inzake bouwkundige wijzigingen in het kader van modernisering van het gebouw (art. 22 WEG).

Er zijn aldus meerdere variabelen die de zwaarte van de besluitvorming bepalen:

- De aanwezigheidseis in aandelen
- Een vereiste meerderheid in aandelen of in stemmen
- De mogelijkheid om in al dan niet in de tweede vergadering alsnog te besluiten

Volmachten

Het Duitse systeem kent volmachten. Het is zelfs toegestaan om één persoon te machtigen om, als het gaat om beheersmaatregelen, namens *alle* eigenaars te stemmen.

Wanneer een mede-eigenaar gemachtigd wordt, kan dat alleen voor de onderwerpen van een specifieke vergadering. Er kan een steminstructie zijn, maar ook als de gevolmachtigde afwijkend stemt, is zijn stem toch geldig. In het reglement kunnen beperkingen ten aanzien van volmachten zijn opgenomen.⁹⁸

Financiën

Reservefonds

De beheerder is verplicht jaarlijks een begroting te maken waarin ook de benodigde reserveringen zichtbaar worden, en de eigenaars zijn verplicht om de daaruit voortvloeiende voorschotbijdragen te betalen. De eigenaars zijn immers verplicht om de kosten van de instandhouding, herstel en renovatie van de gemeenschappelijke delen te dragen (art. 16 lid 2 WEG). De beheerder is bevoegd om deze gelden voor het reservefonds te beheren (art. 21 lid 5 sub 4 WEG).

Wie kan er bij het geld

De beheerder is in beginsel zelf bevoegd de rekeningen van de gemeenschap (die immers in beginsel geen rechtspersoonlijkheid heeft) te openen en te beheren. Hij is verplicht de gelden de gemeenschap van zijn eigen vermogen afgescheiden te houden: hij moet het geld op een aparte rekening zetten. Het beschikken over de gelden kan bij besluit of bij overeenkomst nader geregeld worden. Het is mogelijk om dit afhankelijk te maken van de toestemming van een van de eigenaars of een derde (art. 27 lid 5 WEG).

Controle

Art. 28 lid 4 WEG regelt de '*Rechnungslegung*', een overzicht van inkomsten en uitgaven met bijlagen. Eigenaars kunnen de beheerder daarom vragen. Deze bepaling dient ter controle van de beheerder en is op zijn plaats wanneer er signalen zijn dat de beheerder zich niet aan de begroting houdt of bij andere onregelmatigheden.⁹⁹

Het beheeradviescollege als dat er is, kan toezicht houden op de beheerder. Deze controle omvat de rekenkundige en zakelijke juistheid van de begroting, de kostenverdeling, het voeren van de rekeningen, het lopende beheer en het reservefonds (art. 29 lid 3 WEG).¹⁰⁰

Knelpunten ten aanzien van financiering

In art. 27 WEG is in lid 1 sub 4 geregeld dat de beheerder bevoegd is om afslossingsbedragen te incasseren. Het gaat hier om aflossingen van een gezamenlijke hypotheek.¹⁰¹ De gemeenschap heeft de bevoegdheid om in het kader van het beheer van de gemeenschappelijke delen tegenover derden verplichtingen aan te gaan. Voor zover ik kan nagaan valt daar het aangaan van een lening niet onder, zodat een dergelijk besluit niet met stemmenmeerderheid genomen kan worden. De gezamenlijke eigenaars zouden mijns inziens met unanimiteit wel tot het aangaan van een lening kunnen besluiten, en dan is de beheerder bevoegd om de afwikkeling en incasso van de maandelijkse aflossing te verzorgen.

⁹⁸ Vegter 2012, p. 78. Bärman 2013, par. 25, art. 25, par. 7 -10.

⁹⁹ Becker in Bärman 2013, art. 28 nr. 186.

¹⁰⁰ Zie ook Merle in Bärman 2013, art. 29 nr. 62-67.

¹⁰¹ Merle in Bärman 2013, art. 27 nr. 76.

Knelpunten ten aanzien van het nemen van energiebesparende maatregelen

De Duitse regering wil dat in 2050 alle gebouwen klimaatneutraal zijn (Energiewende). Om dat te bereiken, dient jaarlijks 2% van de bestaande gebouwen gesaneerd te worden. Binnen appartementencomplexen ligt het percentage nu echter pas op 0,6 per jaar. Juist in deze complexen is er echter een grotere noodzaak tot energiebesparende maatregelen. De beheerders hebben een grote rol in dit proces, zij maken de begroting en de onderhoudsplannen en begeleiden de eigenaars in het project.¹⁰²

Er is een subsidieprogramma van KfW 'energie efficiënt saneren', waarvan nu 6% aan appartementenge-meenschappen is uitgereikt. Een wetsvoorstel voor beperking van de huurprijzen vormt samen met de moeizame besluitvorming een belemmering voor voortvarende aanpak van energiebesparing in apparte-mentengebouwen. Ook in Duitsland hebben veel complexen niet genoeg gereserveerd, en lenen is niet eenvoudig. Veel banken willen niet aan een WE gemeenschap lenen. Er is ook in Duitsland behoefte aan een oplossing voor het financieringsprobleem.¹⁰³

De KfW heeft overigens per 1 augustus 2015 haar voorwaarden voor het energie efficiënt saneren-pro-gramma verder geoptimaliseerd.

Knelpunten ten aanzien van gemengde complexen

Verhuur

In de wet is geregeld dat een eigenaar van een appartementsrecht zijn woning ook mag verhuren (art. 13 WEG). Hij moet er dan wel voor zorgen dat de gebruiker het privé gedeelte goed onderhoudt en de ge-meenschappelijke gedeelten gebruikt op een wijze dat voor de overige eigenaars geen onevenredig nadeel ontstaat (art. 14 lid 1 en 2 WEG).

Positie grooteigenaar

De positie van de grooteigenaar wordt ingeperkt doordat op verschillende plekken gewerkt wordt met het 'kopfprinzip' in plaats van stemmen naar rato van de aandelen.

Gelding VvE regels voor niet-eigenaars

Overeengekomen bepalingen die zijn ingeschreven in de openbare registers en dus tot de inhoud van de eigendom zijn gaan behoren, gelden ook voor gebruikers. Iedere eigenaar kan van een verharende eige-naar verlangen dat deze al het mogelijke doet om zijn huurder zich te laten houden aan deze regels van de gemeenschap. *Besluiten* (zoals opgenomen in een huishoudelijk reglement) van de woningeigenaars zijn echter niet bindend voor huurders.¹⁰⁴ Een gebruikersverklaring zoals in het Nederlandse recht ontbreekt in het Duitse systeem. Desalniettemin vinden rechters doorgaans toch dat huurders zich ook aan regels die vervat zijn in besluiten van de gemeenschap moeten houden.¹⁰⁵ Aanbevolen wordt mede daarom dat de verharende eigenaar in het huurcontract de afspraken uit de gemeenschap opneemt.¹⁰⁶ De bestuurder van de Gemeinschaft ziet toe op de naleving van de reglementen. Hieronder valt ook controle op de handhaving van de verhuurder jegens huurders (art. 27 lid 2 WEG).

Inspraak

Het Duitse systeem voorziet niet in inspraak van huurders in de regels van de gemeenschap.¹⁰⁷

Servicekosten

Met betrekking tot de servicekosten heb ik geen knelpunten in relatie met huurders kunnen vinden.

¹⁰² <http://ddiv.de/hp764/Energetische-Sanierung.htm>

¹⁰³ <http://ddiv.de/hp764/Energetische-Sanierung.htm>

¹⁰⁴ *Armbrüster* in Bärmann 2013, art. 1 nr. 191. Anders: Mertens 1989, p. 223.

¹⁰⁵ Van der Merwe 2015, p. 506.

¹⁰⁶ *Armbrüster* in Bärmann 2013, art. 1 nr. 245.

¹⁰⁷ Van der Merwe 2015, p. 506.

Onderhoud

Ook het Duitse recht kent het onderscheid tussen 'dringend noodzakelijk onderhoud' en 'renovatie'. In het Duitse recht spreekt men in dit geval van *Erhaltungsmaßnahmen* (art. 555a BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)) met subcategorie *Instandsetzung/Notwendige Reparaturen* en *Modernisierungsmaßnahmen* (art. 555b BGB) of *Sanierung*.

Beide soorten werkzaamheden heeft een Duitse huurder te dulden; een verhuurder dient zijn huurder slechts 'tijdig' op de hoogte te stellen (art. 555a BGB lid 1 en Art. 555d lid 1 BGB). Het procesinitiatief ligt steeds bij de huurder als hij de werkzaamheden wil voorkomen (art. 555c BGB, art. 555d lid 2 BGB).¹⁰⁸

Overige actuele knelpunten

Het feit dat een privégedeelte afsluitbaar moet zijn, kan problemen opleveren. Als er bijvoorbeeld in een ouder gebouw dat opgedeeld wordt in meerdere privégedeelten, een gemeenschappelijke ruimte is die alleen te betreden is via een privé gedeelte, dan kan zo'n ruimte niet gemeenschappelijk zijn. Buchholz noemde het voorbeeld van een wasruimte die alleen te betreden is via een van de afzonderlijke kelderruimten. Dit kan echter opgelost worden door aan de individuele kelders een exclusief gebruiksrecht toe te kennen.¹⁰⁹ Er zijn ook auteurs die deze situatie niet als een probleem zien.¹¹⁰

Tijdens de beheerdersdag van 2014 van DDIV is gesproken over de verzekeringsplicht van de beheerder en de vaststelling van minimumvoorwaarden. Gewezen werd op de grote verantwoordelijkheid en de grote bedragen die bij het beheer gemoeid zijn, waardoor behoefte bestaat aan een soort kwaliteitskeurmerk en verplichte verzekeringen voor beheerders.

Voor de beheerdersdag van 2015 staan de volgende actuele onderwerpen op het programma:

- Kostenverdeling bij instandhouding van balkons
- Besluiten over het omzetten van media-voorzieningen
- Mediation in plaats van gerechtelijke geschilbeslechting
- Ontslag van de beheerder

Een ander actueel thema - gezien de vergrijzing - is drempelvrij wonen. Binnen appartementencomplexen is het senioren geschikt maken echter nauwelijks een onderwerp van gesprek.¹¹¹

Sinds januari 2015 geldt een minimumloon, dat ook door appartementengemeenschappen gehanteerd moet worden wanneer zij werkgever zijn.

Hoe is het overleg met de eigenaars c.q. beheerders georganiseerd?

Het BVI (*Bundesfachverband der Immobilienverwalter*) ziet zich als gezaghebbende vereniging voor de vertegenwoordiging en deskundigheidsbevordering van professionele vastgoedbeheerders. Zo heeft het BVI een set van waarden opgesteld waaraan de leden zich verplicht houden. <http://bvi-verwalter.de>.

Het DDIV (*Dachverband Deutscher Immobilienverwalter*) is een nationale beroepsvereniging van vastgoedbeheerders. De beheerders die lid zijn, beheren samen zo'n 2,5 miljoen eenheden. Medio september is er weer een beheerdersdag in Berlijn, waar circa 500 beheerders bijeenkomen. <http://ddiv.de>.

Het VDWE (*Verein Deutscher Wohnungseigentümer*) is een vereniging voor eigenaars, beheeradviescolleges en beheerders. <http://www.vdwe.de/>

Verband Wohneigentum is de grootste vereniging van woningeigenaars die zelf hun woning bewonen. Deze vereniging is niet specifiek voor appartementseigenaars (www.verband-wohneigentum.de).

¹⁰⁸ Zie voor een uitgebreidere vergelijking van de knelpunten van gemengde complexen met het Duitse recht de masterscriptie van Cas Jansen: Jansen 2016, hoofdstuk 4.

¹⁰⁹ Buchholz in Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 189.

¹¹⁰ Armbrüster in Bärmann 2013, art. 3, nr. 62-63.

¹¹¹ <http://ddiv.de/hp765/Altersgerechter-Umbau.htm>

Haus & Grund is een koepel met zo'n 900 lokale verenigingen voor woningeigenaars in het algemeen, niet specifiek voor appartementseigenaars (<http://www.hausundgrund.de>).

Wohnen im Eigentum is belangenbehartiger van kopers en eigenaars van appartementen en gezinswoningen. Lid worden kan als natuurlijke persoon en als appartementengemeenschap met maximaal 20 woningen. Zij zetten zich in voor consumentenbescherming en transparantie in de markt, ter voorkoming van financieel verlies en schade. Daartoe worden de belangen van eigenaars bij politiek, wetenschap en bij het publiek onder de aandacht gebracht, kunnen de leden informatie en persoonlijk advies krijgen, wordt er wetenschappelijk onderzoek gedaan en worden kwaliteitsstandaarden in de bouw ontwikkeld en geactualiseerd (<https://www.wohnen-im-eigentum.de>).

Verbraucherzentrale is een consumentenorganisatie met lokale vestigingen. Ze adviseren ook over woning-eigendom (<https://www.verbraucherzentrale.de>).

www.Fibucom.com is een informatief web-portal voor WE-eigenaars.

3. Beleid

De wet is in 1973 gewijzigd, en in maart 2007 grondig herzien. Toen is de besluitvorming vereenvoudigd, de informatievoorziening aan de eigenaars, de invordering van de bijdragen en is het procesrecht verbeterd.¹¹² Vooralsnog zijn er geen concrete nieuwe plannen om regelgeving te veranderen.

4. Kwantitatief

22% van de woningen zit in een gemeenschap.¹¹³

Bij DDIV zijn 1800 beheerders aangesloten die samen 2,8 miljoen appartementen beheren.

Aantal appartementen: > 4 miljoen¹¹⁴

Aantal *Wohnungseigentümergeinschaft*: onbekend.

Groote *Wohnungseigentümergeinschaft*: onbekend.

¹¹² Vegter 2012, p. 73.

¹¹³ <http://ddiv.de/hp764/Energetische-Sanierung.htm>

¹¹⁴ Frohne & Eisenschmid 2008, p. 3.

Hoofdstuk 4 Engeland

1. Juridisch kader

Wettelijke regeling van de eigendom van appartementen

Engeland heeft pas sinds kort wetgeving die de eigendom van appartementen regelt, namelijk sinds 1 mei 2002: de *Commonhold and Leasehold Reform Act 2002*, hoofdstuk 15, deel 1, met bijbehorende *Commonhold Regulations 2004*, waarin het ontstaan, exploitatie en beëindiging van *commonhold communities* geregeld wordt. Daarnaast zijn er ook *the commonhold (land registration) rules 2004*, waarin de regels en voorgeschreven documenten staan inzake de inschrijving van een commonhold in de *Land Registry*.¹¹⁵ Pas toen de *Commonhold Regulations 2004* gereed waren, trad de wet op 27 september 2004 in werking.¹¹⁶

Het Engelse systeem kon niet uitgaan van een monistisch stelsel met een gemeenschap met mede-eigenaars zoals in Nederland, en ook niet van een dualistisch stelsel met daarin mede-eigendom van de gemeenschappelijke gedeelten en eigendom van de privé gedeelten, omdat de *Law of Property Act 1925* geen mede-eigendom toestaat van meer dan vier personen.¹¹⁷ *Commonhold* combineert daarom de vrije eigendom van een *unit* (privé gedeelte) in een complex met een aandeel in en het lidmaatschap van een besloten vennootschap die eigenaar is van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex en deze ook beheert.¹¹⁸ *Commonhold* is toepasbaar op woongebouwen, maar evenzeer voor commerciële complexen of complexen met een gemengde bestemming.¹¹⁹ *Commonhold* is het Engelse equivalent voor mede-eigendom of appartementsrecht.

Tot de inwerkingtreding van *commonhold* - maar ook nu nog - redde men zich met een constructie die op lease gebaseerd was om toch een appartement 'in eigendom' te kunnen hebben (een rechtsvorm tussen het Nederlandse huur- en pachtstelsel in).¹²⁰

Leasehold

Voor een goed begrip van *commonhold* is het bevorderlijk om een korte toelichting op *leasehold* te geven. Leasehold bestaat al eeuwen lang in Engeland maar voor flatwoningen is het sinds 1930 veel toegepast. In de Engelse wet is er geen limiet aan de lengte van een lease. 99 jaar komt veelvuldig voor, maar 999 jaar komt ook voor. Veel leases worden met een bedrag ineens betaald in plaats van met een periodieke betaling, waardoor het Engelse lease veel op koop lijkt. Een nadeel is dat het huis in beginsel wel aan het eind van de periode aan de eigenaar van het land moet worden teruggegeven.

Het probleem met eigendom van appartementen is dat het in het Engelse recht niet mogelijk is om een kwalitatieve verplichting aan opvolgende verkrijgers op te leggen. Daardoor is het onzeker dat ook toekomstige gerechtigden gebonden zijn aan de regels voor het gebruik en exploitatie van het gebouw.

In het hedendaagse leasehold systeem wordt een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid opgericht die de eigenaar van het complex is. Deze vennootschap functioneert dan als de huisbaas. De oorspronkelijke ontwikkelaar is aandeelhouder van deze vennootschap. Hij 'verkoopt' de leases, zodat zijn aandeel steeds kleiner wordt, maar hij blijft in de oorspronkelijke opzet wel als huisbaas functioneren. Steeds vaker komt het echter ook voor dat alle leaseholders aandeelhouder in de vennootschap zijn, zodat de gezamenlijke bewoners in feite hun eigen huisbaas zijn. Op deze manier gelden de regels van huisbaas en huurder, en die zijn wel aan opvolgende bewoners op te leggen. Nadeel van deze constructie is dat ieder leasehold contract anders kan zijn en vaak ook is, hetgeen tot hogere beheerkosten leidt en ook vaak tot onduidelijkheid en fouten. De regels zijn in geen enkel complex gelijk, en ook binnen complexen kunnen verschillende regels afgesproken zijn. De rechtsvorm is bovendien niet helemaal passend voor het doel: het

¹¹⁵ De *Land Registry* heeft een gids opgesteld: *Practice guide 60: commonhold*, d.d. 24 juni 2015, waarin staat waaraan voldaan moet worden om een *Commonhold* te kunnen inschrijven.

¹¹⁶ *Commonhold and Leasehold Reform Act 2002* (Commencement Order No 4) 2004.

¹¹⁷ Aldridge 2003, p. 15.

¹¹⁸ DCA 2004, nr. 5.

¹¹⁹ DCA 2004, nr. 6 en nr. 85.

¹²⁰ Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels 5* 2008/nr. 372.

beheer van een complex. Tot slot is er geen goede exit-regeling voor het geval het gebouw gesloopt of opnieuw zou moeten worden opgebouwd na bijvoorbeeld brand.¹²¹

Een paar feiten aangaande leasehold op een rij:¹²²

1. Leasehold is geen eigendom maar het recht om het appartement voor een bepaalde tijd te bezitten.
2. Leaseholders hebben het recht om hun lease te verlengen.
3. Leaseholders hebben het recht om hun lease te kopen (als freehold) als meer dan 50% van hen dat wil (enfranchisement)
4. De meeste leaseholders betalen maandelijks een bedrag voor service en onderhoud.
5. Veel leaseholders betalen bovendien jaarlijks een bedrag aan de grondeigenaar als grondrente.
6. Daarnaast vraagt de grondeigenaar vaak een financiële bijdrage voor de verzekering van het gebouw.
7. Het Right to manage geldt voor lease, als de huisbaas niet bevalt hebben de leaseholders het recht om het zelf te gaan doen.
8. Er zijn meer dan 85 delen van wetten en/of regelgeving die leasehold regelen.
9. Bestuurders van een besloten vennootschap die eigenaar is van het complex zijn persoonlijk aansprakelijk, zodat een aansprakelijkheidsverzekering aan te bevelen is.
10. Bestuurder zijn is een vrijwilligersbaan, het is niet gebruikelijk dat de andere leaseholders daarvoor betalen.
11. De functie van beheerder is geen beschermde titel.
12. De beheerder mag administratiekosten berekenen.
13. Bij grotere werkzaamheden in het gebouw moet de huisbaas met iedere leaseholder overleggen. Iedere leaseholder kan zijn eigen aannemer aandragen, bij wie dan ook offerte aangevraagd moet worden.
14. Het opbouwen van een gezamenlijk reservefonds is slechts toegestaan als de mogelijkheid daartoe in de leasecontracten is opgenomen.
15. Er is een speciaal Leasehold Valuation Tribunal, die bij wanbeheer een nieuwe beheerder aan kan stellen.
16. De huisbaas kan de lease beëindigen wanneer de leaseholder zich niet aan zijn verplichtingen houdt. De flat kan dan openbaar verkocht worden.

Hoe zijn de eigenaars verenigd?

De gemeenschappelijke gedeelten van het complex ('een' *commonhold*) zijn eigendom van de *Commonhold Association* (hierna te noemen: CA). Dit is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid waarin iedere eigenaar deelgenoot is.¹²³ Alleen eigenaars kunnen lid zijn (*Schedule 3, art. 10 Commonhold and Leasehold Reform Act 2002, hierna te noemen CLRA*). De aansprakelijkheid is beperkt tot £1 (art. 5 van de modelakte van oprichting in *Schedule 1 van de Commonhold Regulations 2004, hierna te noemen CReg*) Het lidmaatschap eindigt wanneer de *unit* verkocht wordt, maar de aansprakelijkheid voor feiten die plaatsvonden tijdens de eigendom blijft bestaan (*Schedule 3, art. 12 CLRA*).

De CA wordt ingeschreven in *Companies House* (Handelsregister) en heeft verplicht een akte van oprichting, statuten en een reglement. Deze drie documenten worden ingeschreven in het *Land Registry* (kadaster).¹²⁴ Opvallend is dat het wel mogelijk is dat meerdere personen eigenaar zijn van één *unit*, maar slechts één van hen kan lid worden van de CA (art. 2 van de modelstatuten in *Schedule 22 van de CReg*).

Taak van de Commonhold Association

De taak van de CA is het beheren van het complex in overeenstemming met de bepalingen van de *commonhold community statement* (hierna te noemen CCS, het reglement).

¹²¹ T.M. Aldridge in Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 197-203.

¹²² News on the Block 2008, p. 4-12.

¹²³ DCA 2004, nr. 9.

¹²⁴ DCA 2004, nr. 11 en 12.

Verwevenheid verenigingsrecht en goederenrecht

Er is geen verwevenheid met het verenigingsrecht, omdat de CA een besloten vennootschap is. Er is geen vereniging met leden. De CA wordt bestuurd door een bestuur. Eigenaars zijn deelgenoot, en per privé gedeelte is er één deelgenoot (als er meerdere eigenaars van een privé gedeelte zijn) lid van de CA. Leden komen jaarlijks bijeen in een algemene vergadering om geïnformeerd te worden door het bestuur.

Plaats van regeling

De wet

Om een *commonhold* op te richten moet er een *Commonhold Community Statement (CCS)* gemaakt worden, alsmede een akte van oprichting en statuten. Hierin wordt de omvang en de samenstellende delen van het complex beschreven, alsmede de regels die het gebruik bepalen. Deze documenten moeten in het kadaster worden ingeschreven.¹²⁵

Grond boven maaiveld waarbij de 'begane grond' niet bij het complex hoort, sommige landbouwgrond en gronden waar een toekomstige claim op ligt kunnen niet of slechts onder voorwaarden in een *Commonhold* betrokken worden (art. 4 CLRA, Schedule 2 CLRA).

Art. 11 t/m 24 van de wet geeft de regels omtrent de privé gedeeltes en hun eigenaars. Het reglement mag geen verkoop beperkende bepalingen bevatten (art. 15 lid 2 CLRA). Art. 25 t/m 30 van de wet geeft de regels aangaande de gemeenschappelijke delen. De eisen die aan de tekening worden gesteld en hoe een privé gedeelte moet worden beschreven in het CCS, worden nader geregeld in art. 8 en 9 van de *Commonhold Regulations 2004*.

Art. 31-33 van de wet geeft de regels van het CCS. De wet schrijft voor dat het CCS een voorgeschreven vorm en inhoud heeft (art. 31 CLRA). In artikel 32 CLRA is bepaald dat de *Commonhold Regulations* voorschriften bevatten omtrent de inhoud van het CCS. Artikel 33 CLRA regelt vervolgens op welke punten de voorgeschreven bepalingen in het CCS aangevuld kunnen worden.

Art. 34-35 van de wet geeft de regels aangaande de CA. Artikel 35 regelt de taak van het bestuur van de CA, en artikel 36 bevat bepalingen over het stemmen.

De artikelen 37 t/m 42 gaan over de bedrijfsvoering van het complex. Artikel 37 regelt dat er bepalingen kunnen zijn omtrent handhaving van regels van het CCS, de akte van oprichting, de statuten of de wet. Het CCS moet regels bevatten waardoor het bestuur van de CA een of meer reservefondsen kan oprichten en beheren (art. 39 CLRA).

In de wet staan tot slot bepalingen over vergroten van het complex, een ombudsman, liquidatie (vrijwillig of via de rechter), en nog enkele overige zaken. De basis voor de *Regulations* is gelegd in artikel 64 CLRA.

Commonhold Regulations 2004

Bepalender voor de regeling van appartementseigendom dan de wet zijn misschien wel de *Commonhold Regulations 2004*. In dit document is tot in detail beschreven hoe de CA opgericht moet worden en welke spelregels er gelden. In de bijlagen is dwingend en zeer specifiek voorgeschreven welke inhoud de akte van oprichting, de statuten en het reglement moeten hebben.

De akte van oprichting

De akte van oprichting heet *memorandum of association* (art. 1 lid 1b CLRA). In *Schedule 1* bij de *Commonhold Regulations 2004* is een bindend model opgenomen. Deze bepalingen gelden altijd, ongeacht of ze nu wel of niet in de betreffende akte zijn overgenomen. Aanvullingen in de akte van oprichting zijn toegestaan (art. 13 CReg).¹²⁶

¹²⁵ T.M. Aldridge in Van Velten 2002, p. 446.

¹²⁶ DCA 2004, nr. 12 en nr. 60.

De statuten

De *Articles of association* vormen de statuten. In *Schedule 2* bij de *Commonhold Regulations 2004* is een bindend model opgenomen (hierna te noemen 'modelstatuten'). Deze bepalingen gelden altijd, ongeacht of ze nu wel of niet in de betreffende akte zijn overgenomen.

Kleine veranderingen in de statuten zijn toegestaan in die zin dat enkele termijnen verlengd mogen worden, het aantal vergaderingen groter mag zijn en bedragen (hoger) vastgesteld mogen worden. Aanvullingen zijn toegestaan, mits duidelijk aangegeven (art. 14 CReg).

In de statuten staan de regels omtrent de vergadering, stemmen, het secretariaat en de notulen, kascontrole, mededelingen en schadevergoedingen en uiteraard de regels over aantal, benoeming, ontslag, bevoegdheden, beloning, uitgaven en vergadering van bestuurders.

Het reglement

Het reglement heet *commonhold community statement* (CCS, art. 1 lid 1c CLRA). Hierin wordt de omvang van het bezit in het complex beschreven en de rechten die erop van toepassing zijn. Ook de rechten en plichten van de vereniging (o.a. inzake het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, verzekering, herstel en onderhoud van de privé gedeelten, art. 14 CLRA), de eigenaars en hun huurders worden erin beschreven, alsmede de procedure bij geschillen.¹²⁷

Art. 15 van de *Commonhold Regulations 2004* schrijft ook voor dit document een bindend model voor (hierna te noemen 'modelreglement'), waarbij de bepalingen altijd gelden ongeacht of ze nu wel of niet in het betreffende reglement zijn opgenomen. Zelfs de informatie op het voorblad en ondertekeningsblad is dwingend voorgeschreven. Aanvullingen zijn ook in dit document toegestaan, mits duidelijk aangegeven en steeds opgenomen aan het eind van ieder hoofdstuk.¹²⁸

Local rules

Het Engelse systeem kent 'local rules' die aan het CCS kunnen worden toegevoegd. De bepalingen kunnen de bijdrage in de kosten en het reservefonds nader regelen, alsmede de procedure rondom het stemmen. Daarnaast wordt het gebruik van de privé gedeelten en de gemeenschappelijke gedeelten nader geregeld, de verzekering, herstel en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, reclame, veiligheid, services, voorzorgmaatregelen tegen brand etc.

Organen

Algemene vergadering

De algemene vergadering kan besluiten nemen over verschillende onderwerpen zoals aangegeven in het CCS. Het bestuur, de *directors* hebben echter vergaande bevoegdheden om de CA te 'runnen'.

Bestuur

Er dienen minstens 2 bestuurders (*directors*) te zijn, er is geen maximum aantal (art. 38 modelstatuten). Een bestuurder hoeft geen lid of eigenaar te zijn (art. 39 modelstatuten). Een bestuurder die geen eigenaar is, is bevoegd de vergadering bij te wonen, heeft spreekrecht en mag voorstellen doen (art. 17 modelstatuten). Ieder jaar treedt een derde van het bestuur af (art. 40 modelstatuten), first in first out (art. 41 modelstatuten).

Het bestuur moet de aangelegenheden van de CA beheren en is bevoegd om alle rechten van de CA uit te oefenen (art. 50 modelstatuten). Het bestuur van de CA moet ervoor zorgen dat iedere eigenaar zijn rechten kan uitoefenen. Het bestuur moet ervoor zorgen dat alle eigenaars zich houden aan de regels van het CCS, de wet en de *Regulations*. Het bestuur hoeft echter niet in alle gevallen verplicht actie te ondernemen bij overtredingen, bijvoorbeeld als dat voor de harmonie tussen de eigenaars beter is of als mediation of arbitrage een beter alternatief is (art. 35 CLRA).

De CA besluit over de vergoeding van het bestuur.

¹²⁷ DCA 2004, nr. 10.

¹²⁸ DCA 2004, nr. 70.

Het bestuur bepaalt haar eigen werkwijze (art. 60 modelstatuten). Het bestuur kan besluiten nemen tijdens vergaderingen waar minstens de helft van de bestuurders aanwezig zijn, althans minstens twee bestuurders (art. 61 modelstatuten).

Beheerder

Het bestuur van de CA is bevoegd om naar eigen goeddunken een beheerder te benoemen namens de CA. Het bestuur dient wel toezicht op de beheerder te houden (art. 52 modelstatuten). Het bestuur mag taken delegeren aan de beheerder of eventueel aan een gedelegeerd bestuurder (art. 53 modelstatuten).

Commissies

Het bestuur kan naar eigen goeddunken taken delegeren aan commissies bestaande uit bestuurders, leden of derden, zolang de meerderheid van zo'n commissie maar lid is van de CA (art. 53 modelstatuten).

2. Uitvoeringspraktijk

Vergaderen

De CA is verplicht tenminste jaarlijks één vergadering te houden en vaker wanneer leden daarom verzoeken. Als het bestuur een vergadering bijeenroept, dient de vergadering maximaal 28 dagen na de uitnodiging plaats te vinden (art. 5 en 6 modelstatuten).

De oproeptermijn voor vergaderingen waar belangrijke besluiten genomen worden is 21 dagen, voor andere vergaderingen geldt 14 dagen of minstens 3 dagen als daar overeenstemming over is (art. 7 modelstatuten). De agenda bevat uiteraard tijd en plaats, maar ook de agendapunten en de tekst van het te nemen besluit en een geschreven toelichting daarop (art. 8 en 9 modelstatuten). Bij het ontbreken daarvan kunnen geen besluiten genomen worden (art. 11 modelstatuten).

De voorzitter van het bestuur zit in beginsel de vergadering voor (art. 15 en 16 modelstatuten).

Besluitvorming

Stemmen geschiedt bij handopsteking tenzij er om een schriftelijke stemming is verzocht (art. 19 modelstatuten). De voorzitter kan om schriftelijke stemming verzoeken, maar ook minstens twee leden of één of meer leden die minstens 10% van de stemmen vertegenwoordigen.

Bij het staken van de stemmen beslist de voorzitter (art. 23 modelstatuten).

Ieder lid heeft 1 stem wanneer er bij handopsteking gestemd wordt. Wordt er schriftelijk gestemd, dan heeft ieder lid het aantal stemmen naar rato van het aandeel dat hij heeft. Een eigenaar van meerdere privé gedeelten heeft dan dus meerdere stemmen.

Het bestuur houdt een besluitenlijst bij en maakt notulen van alle vergaderingen (art. 71 modelstatuten).

Tegenstrijdig belang

In art. 57 is geregeld dat de bestuurder onder de bepalingen van de *Companies Act* valt wanneer een bestuurder een belang heeft bij te nemen besluiten. Dit soort belangen moeten in een register bijgehouden worden. In art. 66 modelstatuten is geregeld dat een bestuurder niet mag stemmen in de bestuursvergadering wanneer hij een tegenstrijdig belang heeft. Zijn stem telt dan ook niet meer voor het quorum (art. 67 modelstatuten).

Vernietiging van besluiten

Besluiten worden in het Engelse systeem niet zomaar vernietigd. Het conflictbemiddelingsmodel van paragraaf 4.11 van het modelreglement is gericht op onderhandeling, arbitrage, mediation of verzoening, zonder dat er een beroep op de rechter wordt gedaan.

Het modelreglement voorziet in drie procedures: een eigenaar of huurder wil iets afdwingen van de CA, de CA wil iets afdwingen van een eigenaar of een huurder en tot slot: een eigenaar of huurder wil iets afdwingen van een andere eigenaar of huurder. In dat laatste geval wordt een beroep gedaan op de CA om actie te ondernemen. De CA is niet in alle gevallen verplicht om actie te ondernemen, bijvoorbeeld wanneer dat beter is voor de harmonie in het complex of als er geen inbreuk op rechten gemaakt wordt (art. 4.11.22 en 23 van het modelreglement).

Quorum

De modelstatuten schrijven in art. 13 voor dat 20% van de leden (en tenminste twee leden) aanwezig of vertegenwoordigd moet zijn om besluiten te kunnen nemen.

2^e vergadering

Wanneer binnen een half uur na aanvang van de vergadering niet voldaan wordt aan het quorum of wanneer tijdens de vergadering het quorum verdwijnt, wordt de vergadering verzet naar precies een week later op dezelfde tijd en op dezelfde plaats, tenzij het bestuur anders beslist (art. 14 modelstatuten)

Gekwalificeerde meerderheid

Het is toegestaan om het quorum van 20% danwel 2 leden te verhogen. Het is ook mogelijk om voor verschillende soorten besluiten verschillende quorums vast te stellen. Dat kan worden vastgelegd in de *local rules*.¹²⁹

Unanimous resolution

Artikel 36 lid 4 CLRA bepaalt dat een besluit unaniem is aangenomen wanneer ieder lid dat heeft gestemd, voor het voorstel heeft gestemd. Lid 2 van dat artikel regelt dat aan het stemvoorschrift is voldaan wanneer ieder lid de gelegenheid heeft gehad om te stemmen.

Deze bepaling betekent dat 'unaniem' niet persé alle stemgerechtigden betekent, maar slechts alle stemgerechtigden die ter vergadering hun stem hebben uitgebracht.¹³⁰

100% instemming van alle eigenaars is vereist voor een besluit tot liquidatie (art. 44 CLRA). Wanneer slechts 80% instemt, kan de rechter worden gevraagd een oordeel over de termijn en condities van de liquidatie uit te spreken (art. 45 CLRA).

Special resolution

Een speciaal besluit betekent een meerderheid van 75% van de stemmende leden in een algemene vergadering waar het te nemen besluit geagendeerd is als een 'speciaal besluit'.

Een verandering van het gebruik van een privé gedeelte vereist een speciaal besluit en tevens het akkoord van de betreffende eigenaar (art. 4.8.7 modelreglement). Ook de grenzen van het complex kunnen alleen gewijzigd worden met een speciaal besluit en instemming van de betrokkenen (art. 4.8.10 modelreglement). Speciale besluiten zijn ook vereist om de bijdrage in de kosten of het aantal stemmen te wijzigen (art. 4.8.11 modelreglement).

Voor besluiten die de rechten van een eigenaar veranderen, dienen de betreffende eigenaar en de beperkt gerechtigden akkoord te gaan.

Ordinary resolution

Een gewoon besluit betekent een meerderheid van de helft + 1 van de stemmende leden in een algemene vergadering, waar het te nemen besluit is geagendeerd.

Verschiedende besluiten kunnen worden genomen met een gewone meerderheid. Zo kunnen de toegevoegde *local rules* in het CCS met een gewone meerderheid gewijzigd worden, tenzij anders is bepaald.

¹²⁹ DCA 2004, nr. 94.

¹³⁰ Zie ook art. 1.4.5 van het modelreglement voor de definitie van een unaniem besluit.

Veranderingen aan het CCS zonder besluit

Fouten kunnen door het bestuur zelfs zonder besluit van de CA gecorrigeerd worden. Wijzigingen in het reglement gelden pas als het gewijzigde reglement is ingeschreven in de openbare registers.

Volmachten

Stemmen met een volmacht is alleen toegestaan als de mogelijkheid daartoe geopend is in de akte van oprichting, de statuten of het CCS (art. 36 CLRA).¹³¹ In de modelstatuten is in art. 33 geregeld dat bij schriftelijke stemmingen zowel persoonlijk als met volmachten mag worden gestemd. Een lid mag zelfs meerdere personen machtigen bij dezelfde gelegenheid. Artikel 34 schrijft de inhoud van de schriftelijke volmacht voor, en artikel 35 de inhoud wanneer er sprake is van een volmacht met steminstructie.

Financiën

Reservefonds

De financiën en het reservefonds zijn geregeld in art. 38 en 39 van de wet en nader uitgewerkt in paragraaf 4.2 van het modelreglement. Er moet jaarlijks een begroting gemaakt worden waaruit blijkt wat iedere eigenaar bij moet dragen. Het bestuur verstuurt nota's aan de eigenaars volgens een voorgeschreven formulier met instructies wanneer het geld betaald moet zijn. Het is niet gebruikelijk om maandelijks een bedrag te betalen. Bij te late betaling moet er rente betaald worden.

Wanneer een eigenaar niet betaalt, kan de CA de bijdrage ook 'omleiden' via de huur die een huurder, medehuurder of onderhuurder betaalt.¹³²

Een reservefonds is niet verplicht, maar wordt wel aangemoedigd. Het bestuur moet iedere 10 jaar een MJOP op laten stellen door een daartoe gekwalificeerd persoon. Bij het opstellen van het plan behoort een inspectie van het gebouw. De reserveringen moeten op de bevindingen in het MJOP afgestemd worden.

Het bestuur kan een of meerdere reservefondsen instellen ter financiering van herstel of onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Het initiatief daartoe kan liggen bij het bestuur, bij de leden of als gevolg van het opgestelde MJOP.

Zoals in ieder bedrijf kan het bestuur de financiële zaken naar eigen goeddunken regelen, instemming van de eigenaars of de leden is niet vereist. Wel dient het bestuur zich rekenschap te geven van de zienswijze van de eigenaars.¹³³

Wie kan er bij het geld

Net zoals in gewone bedrijven gaat de bestuurder over het management van de CA, dus het bestuur kan bij het geld.

Controle

Ieder lid van de CA heeft het recht om de boeken te inspecteren (art. 73 modelstatuten).

Knelpunten ten aanzien van financiering

Het knelpunt in Engeland is niet de vraag of de CA kan lenen, maar of de koper van een unit zijn aankoop gefinancierd krijgt. David Fleming berichtte op 1 juli 2010 in de Telegraph dat noch Santander noch Birmingham Midshires hypotheek verlenen op appartementen in een Commonhold.

Knelpunten ten aanzien van het nemen van energiebesparende maatregelen

Er zijn mij geen knelpunten aangaande het nemen van energiebesparende maatregelen in een *commonhold* gebleken.

¹³¹ Commonhold and Leasehold Reform Act 2002 explanatory notes, nr. 87.

¹³² DCA 2004, nr. 126 en 128.

¹³³ <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/+/http://www.dca.gov.uk/legist/commonhold/factqanda.htm#top>, Q49.

In Engeland speelt wel, net als in Nederland, een nieuwe 'Warmtewet', de Heat Network (Metering and Billing) Regulations 2014. Het is in appartementengebouwen vaak onduidelijk wie de warmteleverancier is, de residents management company of CA, of de beheerder.¹³⁴

Knelpunten ten aanzien van gemengde complexen

Verhuur

Artikel 17 CLRA geeft beperkingen ten aanzien van verhuur van woonappartementen. Het is rijksbeleid dat woonappartementen in een CA niet voor langere tijd verhuurd worden. De maximale termijn is derhalve in beginsel 7 jaar.¹³⁵ Deze bepaling is nader uitgewerkt in art. 4.7.11 van het modelreglement.

Het is verboden om de huurder te verplichten om de bijdragen te voldoen die de eigenaar verplicht is te betalen krachtens het CCS. De gedachte hierachter is dat de eigenaar de voornaamste belanghebbende moet zijn en blijven bij het reilen en zeilen van de *commonhold*. De verwachting is dat de eigenaars daardoor beter participeren in de gemeenschap.¹³⁶

Positie grooteigenaar

Als de groot eigenaar ook de ontwikkelaar of verkoper was, heeft hij de bevoegdheid om bestuurders te benoemen en te ontslaan. Dat geldt voor maximaal 2 bestuurders tijdens de oprichtingsperiode (of transitieperiode bij omzetting van leasehold naar commonhold). Wanneer hij na de oprichting nog meer dan een kwart van de *units* in eigendom heeft, mag hij ook een kwart van de bestuurders benoemen.

De ontwikkelaar mag zijn rechten niet uitoefenen op een manier die onredelijke hinder veroorzaakt aan de individuele eigenaars (art. 18 CH-Reg).

Gelding VvE regels voor niet-eigenaars

Art. 4.1.2 van het modelreglement bepaalt dat de regels in het CCS ook huurders bindt wanneer dat in het CCS bepaald is. Art. 4.7.12 (granting a tenancy) en 16 (assigning a tenancy) van het modelreglement regelt dat de eigenaar de huurder een kopie van het reglement moet geven voordat de huur ingaat, en hij moet de huurder met een daartoe bestemd formulier informeren dat deze de toepasselijke regels na moet leven.

De CA moet geïnformeerd worden over een nieuwe huurder (art. 4.7.15 modelreglement).

Als de CA schade lijdt omdat een huurder zich niet aan de verplichtingen van het reglement houdt, kan de eigenaar aansprakelijk gesteld worden (art. 4.7.20 modelreglement)

Inspraak

Huurders hebben het recht om de akte van oprichting, de statuten en het reglement in te zien en kunnen tegen betaling een kopie verkrijgen. Van inspraak is geen sprake.

Servicekosten

Er zijn mij geen knelpunten gebleken aangaande de afrekening of doorberekening van servicekosten aan huurders.

Onderhoud

Er zijn mij geen knelpunten gebleken aangaande het onderhoud ten aanzien van huurders.

Overige actuele knelpunten

Er is een mogelijk knelpunt bij renoveren: *commonhold* wordt dan onveilig(er) dan lease gevonden omdat in een CA een meerderheidsbesluit van 80% voldoende is om de *commonhold* te beëindigen of tot gedwongen verkoop over te gaan. Stel dat een koper een hypotheek krijgt voor 25 jaar, maar dat gebouw in het 20^e jaar van de hypotheeklooptijd gerenoveerd moet worden. De geldverstrekker moet er dan rekening mee houden dat zijn klant gedwongen kan worden om te verkopen, terwijl de verkoopopbrengst de restschuld mogelijk niet dekt.¹³⁷

¹³⁴ <https://www.gov.uk/heat-networks>

¹³⁵ Commonhold and Leasehold Reform Act 2002 explanatory notes, nr. 65.

¹³⁶ DCA 2004, nr. 58.

¹³⁷ Dowden 2009, p. 98.

De FPRA, belangenorganisatie voor leaseholders signaleert knelpunten inzake illegaal parkeren, het leveren van elektriciteit in gemeenschappelijke delen als niet-commercieel aanmerken, energie-efficiency verbetering, toegankelijkheid voor mindervaliden in complexen, transparantie in verzekeringskosten, goed beheer van fondsen, zorgen dat commonhold gaat functioneren, wetgeving verbeteren, verbetering van de rechtspraak, verbeteren en vereenvoudigen van de leaseholdwetgeving, onnodige regelgeving afschaffen en het onmogelijk maken van onredelijke commissievergoedingen bij verzekeringen.¹³⁸

Hoe is het overleg met de eigenaars c.q. beheerders georganiseerd?

News on the block is een website voor hulp en advies aan flateigenaars en professionals.

<http://www.newsontheblock.com/>

Voor Commonhold-eigenaars zijn er nauwelijks websites, wel voor leaseholders Zie bijvoorbeeld

- <http://www.leaseholdknowledge.com> Leasehold Knowledge heeft ook een accreditatiesysteem voor beheerders. In 2014 heeft LKP een Westminster meeting over commonhold georganiseerd.¹³⁹
- <http://www.carlex.org.uk> Carlex heeft in 2015 een Westminster meeting over leasehold hervorming georganiseerd.¹⁴⁰
- <http://www.fpra.org.uk> The Federation of Private Residents' Associations noemt zichzelf de stem van de leaseholders. Het is een not-for-profit organisatie die advies, ondersteuning, en lobbywerk doet en met regelmaat door de overheid wordt geraadpleegd.¹⁴¹

Beheerders zijn verenigd in danwel geaccrediteerd door:

- RICS, Royal institute of chartered surveyors: <http://www.rics.org>
- Arma, association of residential managing agents: <http://arma.org.uk>
- ARHM, Association of Retirement House Managers: <http://www.arhm.org>

3. Beleid

Commonhold heeft een paar manco's: er is geen oplossing als de CA insolabel wordt, gedeeld eigenschap is niet genoeg geregeld, evenmin als de geschilbeslechting. Het Engelse ministerie van Justitie waar Commonhold onder valt, heeft al in 2005 toegezegd onderzoek te doen naar oplossingen, maar tot op heden heeft dat nog geen aanvullende regelgeving opgeleverd.¹⁴²

Er zijn inmiddels twee Westminster meetings georganiseerd over commonhold en leasehold. Geconstateerd wordt dat commonhold bij het verkeerde ministerie is ondergebracht. Geconstateerd wordt dat het eigenaardig is dat commonhold niet veel vaker toegepast wordt terwijl het zoveel voordelen heeft boven leasehold.¹⁴³

Het Engelse appartementsrecht is nu circa 11 jaar van kracht. Het is aan de burger zelf om te bepalen of een leasehold project wordt omgezet in een commonhold of niet, en of nieuwe projecten als commonhold worden ingericht of niet. De inzet is nu vooral om de burger te informeren over de voordelen van commonhold boven leasehold.¹⁴⁴

- De individuele woningen zijn vrije eigendom en verliezen geen waarde met het verstrijken van de tijd
- Er is geen buitenstaander die huisbaas is
- Er is een set regels voor het hele project
- De regels van commonholds zijn grotendeels gestandaardiseerd
- De commonhold-regels zijn inzichtelijk omdat ze altijd in te zien zijn bij het openbaar register

¹³⁸ <http://www.fpra.org.uk/news-updates/campaigns>

¹³⁹ <http://www.leaseholdknowledge.com/lkp-holds-westminster-meeting-commonhold>

¹⁴⁰ <http://www.carlex.org.uk/packed-carlex-lkp-meeting-westminster-leasehold-reform/>

¹⁴¹ <http://www.fpra.org.uk/news-updates/consultations>

¹⁴² Fetherstonhaught 2014, p. 2.

¹⁴³ <http://www.carlex.org.uk/packed-carlex-lkp-meeting-westminster-leasehold-reform/>

¹⁴⁴ <http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/+http://www.dca.gov.uk/legist/commonhold/factqanda.htm#top> Q60 en Q61. Zie ook het Explanatory Memorandum to the commonhold regulations 2004 No 2004, p. 12.

- Het management van het gebouw zou eenvoudiger moeten zijn omdat de regels eenduidig zijn.
- Door de eenduidige regels is het makkelijker om de rechten en plichten van een eigenaar te overzien.
- Leasecontracten zijn er in vele soorten en maten en zijn niet altijd even compleet en adequaat.
- Er kunnen in een complex vele varianten van leasecontracten zijn.

4. Kwantitatief

Medio 2014 waren er nog minder dan 50 commonhold projecten in Engeland, de meeste daarvan zijn nieuwbouw projecten.¹⁴⁵

Aantal appartementen: onbekend.

Aantal CA: onbekend.

Grootte CA: onbekend.

¹⁴⁵ <http://www.homewardlegal.co.uk/blog/i%E2%80%99m-buying-commonhold-property-what-does-mean>

Hoofdstuk 5 **Samenvatting en inspiratie voor de Nederlandse wetgever**

1. Samenvatting

België

Wettelijke regeling

In België is 'mede-eigendom' geregeld in het Belgisch BW, titel 2, hoofdstuk 3. De wet is voor het laatst grootschalig gewijzigd in 2010 met als doel het beheer te moderniseren en transparanter te maken, maar ook om betrekkingen tussen eigenaars onderling en tussen eigenaars en syndicus te verbeteren.

De wet ging met onmiddellijke ingang in, waarbij enkele bepalingen een overgangstermijn kenden van 5 jaar. In België wordt het dualistisch stelsel gehanteerd: de eigenaar is eigenaar van het privé gedeelte en daarbij komt het recht van mede-eigendom gemeenschappelijke gedeeltes. Het gebruik wordt beperkt door de statuten en de algemene regels over hinder en overlast.

Plaats van de regeling

Net als in NL is geregeld wat er in de akte moet staan, wat het doel is, welke organen er zijn. Er zijn specifieke regels over oproeping, agenda, voorzitterschap, notulen, vereiste meerderheid, volmacht, bevoegdheden syndicus, aantasting van besluiten, wijziging aandelen en/of kostenverdeling, voorkoming misbruik van meerderheidsmacht, toepasselijkheid VME-regels op niet eigenaars.

In de basisakte is een beschrijving van het complex, de aandelen, bestemming en ligging opgenomen. De inhoud van het reglement is wettelijk voorgeschreven en bevat rechten en plichten, verdeling van de lasten, taken syndicus, vergaderregels, etc. Facultatief kunnen er nog gebruiksregels en aanvullende vergaderafspraken aan het reglement worden toegevoegd. Tot slot kan er een huishoudelijk reglement zijn.

Hoe zijn de eigenaars verenigd?

De Vereniging van mede-eigenaars (VME) ontstaat van rechtswege na inschrijving statuten in de openbare registers. Het lidmaatschap is verplicht. De VME heeft rechtspersoonlijkheid. De basisakte en het reglement van mede-eigendom vormen de statuten. VME's moeten ingeschreven worden bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Mede-eigendom zonder VME kan in bijzondere gevallen. De taak van de VME is: "het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen".

Organen

De organen zijn de algemene vergadering (hoogste orgaan), de voorzitter van de vergadering - (vaak ook voorzitter Raad van Mede-eigendom) leidt de vergadering. Hij is een eigenaar.

De Syndicus is de wettelijk vertegenwoordiger van de VME, hij functioneert als beheerder en bestuurder. Zijn taken zijn wettelijk voorgeschreven, er is een niet verplicht kwaliteitscertificaat. De syndicus is een mede-eigenaar of professional, meestal is het een 'erkende vastgoedmakelaar'. De Raad van mede-eigendom (verplicht bij > 20 kavels) houdt toezicht op de syndicus. Tot slot is er de Commissaris van de rekeningen die toezicht houdt op de financiën

Uitvoeringspraktijk

Vergaderen is eens per jaar verplicht, binnen een vaste periode van 15 dagen. In de notulen staan de namen van de tegenstemmers/onthouders. Notulen worden ter plekke aan het eind van de vergadering ondertekend en staan daarmee vast.

De besluitvorming is van regelend recht: met volstreekte meerderheid tenzij de wet/statuten anders voorschrijft. Het aantal stemmen is gelijk aan het aandeel. Er is een tegenstrijdig belang regeling. Vernietiging van besluiten loopt via de rechter, termijn is 4 maanden.

Er geldt een quorum van 50% van de eigenaars die ook 50% van de aandelen hebben, of 75% van de aandelen (als dat < 50% van de eigenaars is). België kent ook de '2^e vergadering'.

Gekwalificeerde meerderheid kent de volgende vormen:

- 100% bij wijziging verdeling aandelen en volledige heropbouw van het gebouw

- 80% bij wijziging statuten, heropbouw/herstel gebouw, verkrijging OG, beschikkingsdaden
- 75% bij werk aan gemeenschappelijke gedeelten, dure opdrachten/contracten, uitbreiden opdracht raad van mede-eigendom

Volmachten zijn toegestaan, maar niet met meer stemmen dan de andere aanwezige/vertegenwoordigde eigenaars tezamen vertegenwoordigen. Maximaal 3 volmachten zijn toegestaan, tenzij de gevolmachtigde < 10% vertegenwoordigt. De syndicus mag geen volmachten aannemen. Bij strijd met deze regels zijn de besluiten nietig.

Financiën

Vorming van een Reservekapitaal is niet verplicht. Het reservekapitaal staat op VME rekening, het beheer gebeurt door de syndicus. De Raad van mede-eigendom en Commissaris van de rekeningen controleren dat. Lenen door de VME is toegestaan, maar is in de praktijk lastig. Het besluit over de lening wordt met volstreekte meerderheid genomen. Eigenaars zijn gezamenlijk, maar evenredig aan hun aandeel aansprakelijk, de VME is daarnaast ook aansprakelijk. De aansprakelijkheid is deelbaar: syndicus deelt aan geldverstrekker mee wie van de eigenaars niet betaald heeft. De syndicus kan ook namens een deel van de eigenaars een lening afsluiten.

Knelpunten

Het Belgische recht kent knelpunten op de volgende onderwerpen:

Energiebesparing: Vlaamse energielening ter stimulering, max. € 10.000, looptijd 5 jaar, rente 2% (0%).

Verhuur: mag niet afhankelijk zijn van goedkeuring algemene vergadering, maar regels qua bestemming of gebruik zijn wel toegestaan.

Meerderheidsmacht: Niemand kan stemmen met een groter aantal stemmen dan de overige vertegenwoordigde eigenaars kunnen uitbrengen. Bovendien: maximaal 3 volmachten.

Gelding VME regels voor niet eigenaars: VME regels zowel uit statuten als HHR gelden rechtstreeks voor gebruikers (zowel post als ante), mits correct geïnformeerd. Ook nieuwe regels gelden voor gebruikers, syndicus moet hen informeren. Bij overtreding door gebruiker: schadevergoeding en/of uitzetting mogelijk. Huurder kan ook naleving VME regels via rechter afdwingen.

Inspraak gebruikers: ontbreekt: wel recht om geïnformeerd te worden en vragen of opmerkingen in te dienen. Wel: toegang tot de rechter om besluiten te laten vernietigen, termijn 3 maanden.

Onderhoud: huurder kan zich tot de VME wenden, huurder moet werkzaamheden waar hij voordeel bij heeft gedogen. Indien noodzakelijk volgt beëindiging van de huur.

Verplichte coördinatie: door de wetwijziging van 2010 moeten statuten aangepast worden.

Verplichte vergaderperiode: in het reglement moet de periode van 15 dagen staan, maar de Syndicus leeft dat niet altijd goed na.

Opstalrechten: max 50 jaar, maar wel mogelijk op het gebouw.

Duitsland

Wettelijke regeling

In de WEG is Teileigentum / Wohnungseigentum: Wohnungseigentumsgesetz, geregeld, voor het laatst grootschalig gewijzigd in 2007. Doel van die wijziging was flexibilisering van besluitvorming, verbetering van vastlegging van besluiten, en de versterking van de positie van eigenaars t.o.v. banken. Duitsland kent het dualistisch stelsel: de eigenaar is eigenaar van het privé gedeelte, en daarbij komt het recht van mede-eigendom op de gemeenschappelijke gedeelten (vergelijkbaar met België).

Plaats van de regeling

De wet bevat een uitvoerige regeling, die nader kan worden uitgewerkt in een overeenkomst. De taken en bevoegdheden van de Verwalter zijn wettelijk geregeld. De akte bevat een Teilungserklärung die moet worden ingeschreven in het Grundbuch. Hierin staat wat privé is en wat gemeenschappelijk. Het reglement bevat de Gemeinschaftsordnung, en dat is een overeenkomst. Deze overeenkomst regelt de onderlinge rechtsverhoudingen. Als deze is ingeschreven heeft deze zakelijke werking. De inhoud van deze overeenkomst is niet wettelijk voorgeschreven.

Huishoudelijk reglement bevat de gebruiksregelingen en kan met gewone meerderheid gewijzigd worden.

Hoe zijn de eigenaars verenigd?

Het Duitse recht kent geen aparte rechtspersoon, er is wel een Wohnungseigentümergeinschaft. Deze is gevoegd om vanwege beheer de eigenaars te vertegenwoordigen. De taak van de gemeenschap is behoorlijk beheer en instandhouding van het complex, waaronder het opstellen van het huishoudelijk reglement, het afsluiten van verzekeringen, reserveren voor onderhoud en het maken van een begroting.

Organen

De gemeenschap heeft rechtspersoonlijkheid voor zover in het kader van beheer. Alle eigenaars zijn van rechtswege verbonden. De Algemene vergadering is het hoogste orgaan. Een Verwalter, de beheerder van de gemeenschap, is verplicht. Taken en bevoegdheden van de Verwalter zijn wettelijk geregeld en kunnen niet beperkt of uitgesloten worden. Het kan een eigenaar zijn, maar dat hoeft niet. De Verwaltungsbeirat (beheeradviescollege) is facultatief en staat de Verwalter bij en fungeert als kascommissie.

Uitvoeringspraktijk

Vergaderen is eens per jaar verplicht, bijeenroeping door Verwalter. In de wet staan voorschriften over oproeping, voorzitterschap en notulen.

Besluitvorming verloopt volgens het kopfprincipe en in beginsel met gewone meerderheid. Een andere regeling dan Kopfprincipe is mogelijk, behalve voor het opheffen van een vervreemdingsbeperking, wijziging van de kostenverdeling, bouwkundige veranderingen en de benoeming van de beheerder. Er is een tegenstrijdig belangregeling. Aantasting van besluiten verloopt via de rechter, binnen een maand, door eigenaar of Verwalter.

Het Duitse recht kent een quorum van 50% van de aandelen (\neq 50% eigenaars). Er is een 2^e vergadering mogelijk.

Gekwalificeerde meerderheid kent de volgende vormen:

- 100%: wijziging akte, tenzij er een Öffnungsklausel is (dan volstaat 50% stemmen)
- 75% stemmen + 50% aandelen: kostenverdeling instandhoudingsmaatregelen
- 75% stemmen: bouwkundige wijzigingen vanwege modernisering
- 50% stemmen, maar geen 2^e vergadering mogelijk: besluiten dat een eigenaar zijn appartement moet vervreemden

Het verlenen van een volmacht is toegestaan, zelfs één persoon namens alle eigenaars. Beperkingen daarop in reglement zijn eveneens toegestaan.

Financiën

Een reservefonds is verplicht op basis van de verplichte jaarlijkse begroting. De Verwalter beheert de gelden, verplicht op een aparte rekening. Het beschikken over de gelden kan nader geregeld worden.

Eigenaars kunnen de Verwalter om een Rechnungslegung vragen. Beheeradviescollege kan toezicht houden op Verwalter. Besluit tot lening wordt genomen met 100% instemming. In geval van lening incasseert de Verwalter de aflossingen.

Knelpunten

Het Duitse recht kent knelpunten op de volgende onderwerpen:

Energiebesparing: Energiewende: in 2050 moeten alle gebouwen klimaatneutraal zijn. Appartementencomplexen lopen bij deze Wende achter. Er is voorts een subsidieprogramma. Probleem: beperking van huurprijzen en moeizame besluitvorming, te lage reservefondsen, lenen is lastig.

Verhuur: toegestaan, mits gebruiker de woning goed onderhoudt en zonder nadeel voor overige eigenaars gebruikt.

Meerderheidsmacht: Kopfprincipe voor verschillende besluiten.

Gelding regels voor niet eigenaars: alle ingeschreven bepalingen gelden ook voor gebruikers. Besluiten echter niet, hoewel rechters in de praktijk toch anders oordelen.

Inspraak gebruikers: ontbreekt.

Engeland

Wettelijke regeling

Sinds 2002/2004 is er Commonhold. Dat was nodig omdat mede-eigendom door meer dan 4 personen niet is toegestaan. Daarom is eigendom van een unit geconstrueerd, gecombineerd met het lidmaatschap van een BV die eigenaar is van de gemeenschappelijke gedeelten. Voorheen (en nu ook nog steeds veelgebruikt) kende men in Engeland de leasehold (rechtsvorm tussen het Nederlandse huur en pacht in).

Plaats van de regeling

Het appartementsrecht is geregeld in de Commonhold and Leasehold Reform Act 2002, Commonhold regulations 2004, Commonhold (land registration) rules 2004. Hierin zijn regels omtrent de privé gedeelten opgenomen. Verkoop beperkende bepalingen zijn niet toegestaan. Ook zijn regels omtrent het reglement, taak bestuur, stemmen, bedrijfsvoering opgenomen. In de Regulations is de Commonhold Association in detail geregeld, incl. inhoud akte van oprichting, statuten en reglement.

De akte van oprichting (memorandum of association) kent een bindend model. Aanvullingen zijn wel toegestaan.

De statuten (articles of association), moeten ook volgens een bindend model worden opgesteld. Aanvullingen zijn eveneens toegestaan als het gaat om vergadering, stemmen, notulen, kascontrole, bestuur etc. Het reglement (commonhold community statement) tot slot kent eveneens een bindend model, waarbij aanvullingen zijn toegestaan. Het reglement bevat de beschrijving van het complex, rechten en plichten, geschilbeslechting. Het huishoudelijk reglement (local rules) tot slot bevat gebruiksregelingen.

Hoe zijn de eigenaars verenigd?

De Commonhold Association (CA) is eigenaar van de gemeenschappelijke gedeelten. Dat is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, iedere eigenaar is deelgenoot.

De CA wordt ingeschreven in het handelsregister. Daarbij is verplicht: akte van oprichting, statuten en een reglement. Als er meerdere personen eigenaar zijn van een unit, kan er toch maar één lid worden van de CA. De taak van de CA is het beheren van het complex in overeenstemming met het reglement.

Organen

De Algemene vergadering is het hoogste orgaan. Het bestuur bestaat uit minstens 2 personen die geen eigenaar hoeven te zijn. Ieder jaar treedt 1/3 af. Het bestuur heeft vergaande bevoegdheden om de CA te 'runnen': bevoegd om alle rechten van de CA uit te oefenen. Het bestuur zorgt ervoor dat alle eigenaars zich houden aan de regels. Het aanstellen van een beheerder is facultatief, bestuur houdt toezicht. Commissies zijn facultatief, maar de meerderheid van de commissieleden moet CA-lid zijn.

Uitvoeringspraktijk

Vergaderen is eens per jaar verplicht. In de bindende modelstatuten staan voorschriften over oproeping, voorzitterschap (door voorzitter bestuur) en notulen. Besluitvorming geschiedt op twee manieren:

- Bij handopsteking: ieder lid heeft 1 stem
- Bij schriftelijke stemming: stemmen naar rato van het aandeel

Er is een tegenstrijdig belangregeling. Aantasting van besluiten verloopt via een conflictbemiddelingsmodel van onderhandeling, arbitrage, Mediation, verzoening. Er is – uiteindelijk – wel toegang tot de rechter.

De CA mag besluiten geen actie te ondernemen als dat voor de harmonie in het complex beter is.

Er wordt gewerkt met een quorum van 20% van de leden (minstens 2), tenzij anders is bepaald in de local rules. Er is een 2^e vergadering mogelijk en die vindt dan precies een week later plaats

Gekwalificeerde meerderheid kent de volgende vormen:

- 100%: liquidatie van de CA
- Unaniem: als 100% van de aanwezige/vertegenwoordigde eigenaars voor is
- 75% voor besluiten die als 'speciaal besluit' geagendeerd staan. Bijv. verandering gebruik privé gedeelte, wijziging grenzen van het complex, wijziging bijdrage kosten, wijziging aantal stemmen.
- 50% voor gewone besluiten, zoals wijziging local rules

Volmachten zijn toegestaan volgens de modelstatuten. Een lid mag zelfs meerdere personen machtigen bij dezelfde gelegenheid.

Financiën

Het reservefonds is niet verplicht, maar wel gewenst op basis van de begroting. Iedere 10 jaar moet er een MJOP opgesteld worden, na inspectie van het gebouw. Daarop moeten de reserveringen afgestemd worden. Het bestuur kan reservefondsen instellen. Het bestuur regelt naar eigen goeddunken en kan ook zelf bij het geld. Ieder CA-lid heeft het recht om de boeken te inspecteren. Financiering van een appartementsrecht is het probleem, niet of de CA kan lenen.

Knelpunten

Het Engelse recht kent knelpunten op de volgende onderwerpen:

Energiebesparing: er is een nieuwe Warmtewet, waarbij het vaak onduidelijk is wie de warmteleverancier is, net als in NL.

Verhuur: beperkt toegestaan, voor maximaal 7 jaar. Uitgangspunt is dat de eigenaar de belangrijkste belanghebbende moet zijn in de CA.

Meerderheidsmacht: de grooteigenaar-ontwikkelaar/verkoper mag een deel van het bestuur benoemen en ontslaan. Hij mag geen onredelijke hinder veroorzaken bij het uitoefenen van zijn meerderheidsmacht.

Gelding regels voor niet eigenaars: bepalingen uit het reglement gelden ook voor gebruikers.

Inspraak gebruikers: ontbreekt. Wel hebben huurders het recht om de CA stukken in te zien.

2. Inspiratie voor de Nederlandse wetgever

Deze studie is te beperkt om daadwerkelijk aanbevelingen te doen. Wel zijn er diverse mogelijke onderwerpen, afwijkingen met het Nederlandse recht, waaruit de Nederlandse wetgever inspiratie kan putten.

Bijzonderheden in het Belgische recht

1. Er zijn geen nauwkeurige regels voor de omschrijving van complex en kavel, zodat iedere notaris het onroerend goed op zijn eigen manier omschrijft.¹⁴⁶
2. In de Belgische wet zijn diverse verenigingsrechtelijke zaken geregeld (zoals het oproepen van de vergadering en welke besluiten met welke meerderheid genomen worden). Zo moet in het reglement de periode van 15 dagen aangegeven worden wanneer de jaarlijkse vergadering plaatsvindt.
3. Notulen worden direct na/nog tijdens de vergadering vastgesteld
4. Er is onderscheid gemaakt voor kleine VME's, dat zijn verenigingen met minder dan 20 kavels (uitgezonderd kelders, garages en parkeerplaatsen). Daarvoor geldt een lichter regime qua jaarstukken en er hoeft geen raad van mede-eigendom opgericht te worden.
5. Elke mede-eigenaar heeft het aantal stemmen dat overeenkomt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen, afhankelijk van de grootte van zijn privaat deel. In Nederland kan er ook een andere stemverdeling zijn.
6. De eigenaars die tegen een voorgesteld besluit stemmen worden met naam genoemd in de notulen.
7. Er is een wettelijke tegenstrijdig belangregeling, deze is niet zoals in Nederland facultatief in het reglement opgenomen.
8. Er geldt een wettelijk quorum, waar dat in Nederland in het reglement geregeld kan worden.
9. De taken en bevoegdheden van de syndicus zijn wettelijk stevig verankerd en geregeld.
10. Het toezicht op de syndicus is wettelijk geregeld met de Raad van mede-eigendom en de Commissaris van de rekeningen.
11. 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 4 maanden vanaf de vergaderdatum (art. 577-9 lid 2 BW). Veel voorkomende gevallen van onregelmatige beslissingen zijn de beslissingen die genomen worden met schending van de wettelijk voorziene stemquota.¹⁴⁷
12. De volmacht is wettelijk beperkt in absoluut aantal en relatief (< 50% van de stemmen waarover de andere aanwezigen beschikken).

¹⁴⁶ Vegter 2012, p. 63.

¹⁴⁷ Willemot 2013, p. 34.

13. Er geldt een stemkrachtbeperking voor groot-eigenaars: niemand kan aan de stemming deelnemen voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.
14. Vorming van een reservefonds is niet verplicht (maar wel wenselijk).
15. Een eventuele lening wordt door de syndicus afgesloten na machtiging van de algemene vergadering, waarbij de eigenaars naar rato van hun aandeel naast de VME aansprakelijk zijn.
16. De huurder is aan dezelfde VME-regels gebonden als de eigenaar. Zij hebben geen inspraak in de VME, maar kunnen wel vragen of opmerkingen in de VME vergadering inbrengen. Huurders kunnen zich bij gebreken aan de gemeenschappelijke gedeelten rechtstreeks tot de VME wenden.
17. Huurders kunnen zelf een beroep doen op de rechter om vergaderbesluiten te laten vernietigen.

Bijzonderheden in het Duitse recht

1. Er is geen vereniging van eigenaars die een aparte rechtspersoon vormt om de gemeenschap te beheeren en de belangen te behartigen.
2. De splitsing is en het reglement zijn eigenlijk een overeenkomst. Bij nadere overeenkomst kunnen er in een later stadium nog afspraken toegevoegd worden. De inhoud van het reglement is in Duitsland niet wettelijk geregeld.
3. Öffnungsklausel maakt latere wijzigingen eenvoudiger.
4. De mede-eigenaars kunnen een eigenaar dwingen om bij wangedrag zijn appartement te vervreemden.
5. Het quorum en het stemrecht is in de wet geregeld.
6. Het is wettelijk verplicht om een *Verwalter* (beheerder) aan te stellen, diens taken en bevoegdheden zijn wettelijk vastgelegd.
7. Er gelden strenge regels voor het opstellen van de agenda en de oproepingstermijn.
8. Stemkrachtbeperking: iedere eigenaar heeft bij de meeste besluiten één stem, ook als een eigenaar meerdere privé gedeelten in eigendom heeft, het zogenaamde 'Kopfprinzip'. Tevens kan een eigenaar niet meer stemmen dan de andere aanwezige/vertegenwoordigde eigenaars tezamen uitbrengen.
9. Er is een tegenstrijdig belangregeling: een eigenaar mag niet meestemmen als de vergadering beslist over een met hem te verrichten rechtshandeling ten aanzien van het gemeenschappelijk beheer of de administratie, of als het gaat over een procedure tot gedwongen verkoop van zijn appartement. Een eigenaar met betalingsachterstand kan uitgesloten worden van de stemming.
10. Het is toegestaan om één persoon te machtigen om, als het gaat om beheersmaatregelen, namens alle eigenaars te stemmen.
11. Het Duitse recht kent een wettelijk quorum van 50% van de aandelen.
12. Duitse rechters zijn doorgaans van mening dat huurders zich aan alle Gemeinschafts-regels dienen te houden.

Bijzonderheden in het Engelse recht

1. Het Engelse equivalent voor de VvE, de Commonhold Association, is een bedrijf (besloten vennootschap) en is daadwerkelijk eigenaar van de gemeenschappelijke gedeelten.
2. Het bestuur van de CA beheert de gemeenschappelijke gedeelten, zonder dat daar persé instemming van de gerechtigden voor nodig is.
3. De inhoud en vorm van de akte van oprichting, de statuten en het reglement zijn in vergaande mate verplicht voorgeschreven, evenals de regels omtrent vergaderen.
4. De modelstatuten gelden altijd, ongeacht of ze nu wel of niet in de betreffende akte zijn overgenomen.
5. Het bestuur bestaat uit minstens 2 personen en kent een rooster van aftreden.
6. Woonruimten mogen niet voor een periode van langer dan 7 jaar verhuurd worden.
7. Verschillende stemkrachten bij handopsteking danwel schriftelijk stemmen.
8. Bestuurders mogen niet stemmen in de bestuursvergadering bij een tegenstrijdig belang.
9. Vernietiging van besluiten wordt zoveel mogelijk voorkomen: conflictoplossing is gericht op varianten van mediation.
10. Er geldt een wettelijk quorum van 20% van de leden.
11. Volmachten zijn alleen toegestaan als de mogelijkheid daartoe is geopend in de akte van oprichting, de statuten of het CCS. Een lid mag dan meerdere personen machtigen bij dezelfde gelegenheid, waarbij de vorm en inhoud van de volmacht wettelijk zijn voorgeschreven.

12. Verhuur is toegestaan, maar de eigenaar moet de voornaamste belanghebbende zijn en blijven bij het reilen en zeilen van de commonhold.
13. In beginsel gelden de CA regels ook voor huurders. Zij hebben wel inzake in de akte van oprichting, statuten en reglementen maar geen inspraak.

Bijlage 1 Questionnaire

Deskstudie, onderzoek in België, Duitsland en Engeland naar:

- Juridisch kader
 - o Wettelijke regeling van de eigendom van appartementen
 - Hoe zijn de eigenaars verenigd?
 - Wat is de taak van de rechtspersoon of de gezamenlijke eigenaars
 - Bestaat er verwevenheid van het verenigingsrecht en het eigendomsrecht?
 - o Wat is waar geregeld?
 - o Organen
 - o Hoe is het overleg met appartamenteigenaars en/of beheerders georganiseerd?
- Uitvoeringspraktijk
 - o Wat zijn de regels omtrent:
 - Vergaderen
 - Besluitvorming (quorum, 2^e vergadering, gekwalificeerde meerderheid, volmacht)
 - Financiën (reservefonds, wie kan er bij het geld, lenen, controle)
 - o Welke knelpunten zijn er bij financiering
 - o Welke knelpunten ten aanzien van het nemen van energiebesparende maatregelen zijn er?
 - o Welke knelpunten zijn er in gemengde complexen / hoe wordt omgegaan met huurders in een VvE (inspraak, gelding VvE regels, groot eigenaar)
- Beleid
 - o Wat is de stand van zaken in de wetgeving, zijn er wijzigingen op komst?

Kwantificeren:

- Hoeveel VvE's zijn er in [LAND]; hoe is de verhouding stad – platteland?
- Hoe groot zijn deze in [LAND]; idem
- Hoeveel woningen zijn betrokken bij gedeeld eigendom in [LAND]

Literatuur

Aldridge 2003

T.M. Aldridge, 'Will commonhold succeed?', in: J. Struiksmæ.a. (ed.), *Vast en goed, bundel opstellen aangeboden aan prof. mr. A.A. van Velten*
Deventer: Kluwer 2003, p. 13-22.

Bärmann 2013

J. Bäermann, *Wohnungseigentumsgesetz, 12*, München: Verlag C.H. Beck oHG 2013.

Block 2008

News on the Block, *25 things every flat owner must know*, Londen: News on the Block 2008.

DCA 2004

DCA, *Commonhold: non statutory guidance on the commonhold regulations 2004*, Londen: Department for Constitutional Affairs 2004.

Dowden 2009

M. Dowden, 'Very little appetite for a change in tenure', *Estates Gazette* 2009/917, p. 98.

Fetherstonhaught 2014

Guy Fetherstonhaught, 'A tale of two systems', *Estates Gazette* 2014/19-7-2014, p. online.

Frohne & Eisenschmid 2008

A. Frohne & N. Eisenschmid, *Auswirkungen der WEG-reform, ein Leitfaden für Verwalter und Eigentümer*,
Berlijn: DMB-Verlag 2008.

Jansen 2016

C.A.M. Jansen, *Gemengde wooncomplexen, Hoe woningcorporaties huur- en appartementsrecht onder één dak kunnen houden, masterscriptie*, Leiden: Universiteit Leiden 2016.

Leyseele 2014

P. Leyseele, *De syndicus als vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars*, Brugge: Die Keure 2014.

Mertens 1989

R.F.H. Mertens, *Appartementsrecht en de welstandsbepalingen, diss.*, Deventer: Kluwer 1989.

Mertens 2006

R.F.H. Mertens, *Monografieën BW B29 (Appartementen)*, Kluwer: Deventer 2006.

Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997

R.F.H. Mertens, C. Venemans & G. Verdoes Kleijn, *Pre advies 'Naar een vernieuwd appartementsrecht'*,
Lelystad: Koninklijke Vermande 1997.

Van der Merwe 2015

C. Van der Merwe (red.), Cambridge: University Press 2015.

Mijnssen, Van Velten & Bartels 2008

Asser/F.H.J. Mijnssen, A.A. Van Velten & S.E. Bartels, *Zakenrecht 5**, Deventer: Kluwer 2008.

Sagaert & Bouly 2015

V. Sagaert & S. Bouly, 'De hervorming van de Opstalwet: naar een uitbreiding van de stapelingsmogelijkheden', *Rechtskundig Weekblad* 2015/26, p. 1003-1013.

Sagaert & Verbeke 2010

V. Sagaert & A.L. Verbeke (red.), *Zakenrecht*, Brugge: Die Keure 2010.

Timmermans 2006

R. Timmermans, *Modelreglementen voor splitsing in appartements eigendom en horizontale eigendom, Reeks notariële praktijkstudies*, Mechelen: Wolters Kluwer 2006.

Timmermans 2015

R. Timmermans, *Handboek appartementsrecht*, Mechelen: Kluwer 2015.

Vandevoort & Potter 2014

L. Vandevoort & V. de Potter, *Praktische gids voor mede-eigenaars, Luisternetwerk van de notarissen*, Brussel: Koning Boudewijnstichting / Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat 2014.

Vanhauwere 2012-2013

L. Vanhauwere, 'Zekerheidsrechten van de mede-eigenaars bij appartements eigendom', *Jura Falconis* 2012-2013/Jg. 48, nr. 4, p. online.

Vegter 2012

N. Vegter, *De vereniging van eigenaars, diss.*, Den Haag: Boom 2012.

Van Velten 2002

A.A. Van Velten, 'Eindelijk: commonhold!', *WPNR* 2002/6494, p. 445-446.

Van der Vleuten 2014

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.

Van der Vleuten 2015

M.C.E. Van der Vleuten, *Knelpunten en oplossingsrichtingen in gemengde complexen (VvE's) met grooteigenaars (literatuurstudie)*, Heerlen: Open Universiteit 2015.

Willemot 2013

C. Willemot, 'Actuele ontwikkelingen inzake appartementsrecht', in: A. Wylleman (ed.), *Rechtskroniek voor het Notariaat, deel 23*, Brugge: Die Keure 2013, p. 1-49.

Behoudens uitzonderingen door de Wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende(n) op het auteursrecht niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, kopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

All rights reserved. Apart from the exceptions posed by Law, no part of this publication may be reproduced, changed, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical or photocopying, recording, or otherwise without the prior, written permission of those holding the copyrights.