

# KLEINE VVE'S

Oosterhout, 1 november 2018

## Inhoud

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 Definitie .....                                  | 4  |
| 1.1 Inleiding .....                                          | 4  |
| 1.2 Opzet van het onderzoek .....                            | 4  |
| Hoofdstuk 2 Voorbeeld, andere onderzoeken en tijdslijn ..... | 5  |
| 2.1 Voorbeeld .....                                          | 5  |
| 2.2 Andere onderzoeken en tijdslijn .....                    | 5  |
| 2.3 Veel gestelde vragen .....                               | 7  |
| 3.1 Inleiding .....                                          | 10 |
| 3.2 Wat is de optimale grootte van een VvE? .....            | 10 |
| 3.2.1 Optimale grootte .....                                 | 10 |
| 3.2.2 Andere meningen .....                                  | 11 |
| 3.2.3 Zeer kleine VvE .....                                  | 11 |
| 3.2.4 VvE's met drie eenheden .....                          | 11 |
| 3.3 Cijfers .....                                            | 11 |
| Hoofdstuk 4 Alternatieven .....                              | 13 |
| 4.1 Inleiding .....                                          | 13 |
| 4.2 Burgerlijk Wetboek .....                                 | 13 |
| 4.2.1 Totstandkomingsgeschiedenis .....                      | 13 |
| 4.2.2 Verdiepingseigendom .....                              | 13 |
| 4.2.3 Erfpacht .....                                         | 14 |
| 4.2.4 Opstal .....                                           | 14 |
| 4.2.5 Blokvereniging/koepelvereniging .....                  | 14 |
| 4.2.6 Coöperatieve Flatvereniging .....                      | 15 |
| 4.2.7 Eenvoudige gemeenschap .....                           | 15 |
| Hoofdstuk 5 Knelpunten .....                                 | 16 |
| 5.1. Inleiding .....                                         | 16 |
| 5.2 Onderscheid goederenrecht en verenigingsrecht .....      | 16 |
| 5.3 Effect regelgeving op kleine VvE's .....                 | 16 |
| 5.4 Andere knelpunten .....                                  | 22 |
| 5.5 Geen VvE in geval van twee appartementsrechten .....     | 23 |
| 5.6 Consequenties .....                                      | 23 |
| 5.7 Recapitulatie .....                                      | 23 |
| 5.8 Conclusie .....                                          | 24 |
| Hoofdstuk 6 Mogelijke oplossingen .....                      | 25 |
| 6.1 Inleiding .....                                          | 25 |

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| 6.2 Besluitvorming.....                                               | 25 |
| 6.3 Staken van de stemmen .....                                       | 25 |
| 6.4 Naleving en handhaving van de reglementen.....                    | 25 |
| 6.5 Het vormen van een bestuur.....                                   | 26 |
| 6.6 Het vormen van een kascommissie.....                              | 26 |
| 6.7 Het laten controleren van de jaarstukken door een accountant..... | 26 |
| 6.8 Opgave van een eventuele achterstand bij overdracht .....         | 26 |
| 6.9 Wel willen, maar niet kunnen naleven van de regels .....          | 27 |
| 6.10 Niet willen naleven van de regels.....                           | 27 |
| 6.11 Tot slot.....                                                    | 27 |
| Hoofdstuk 7 Conclusie.....                                            | 29 |
| <b>BIJLAGE 1</b> .....                                                | 31 |

## Hoofdstuk 1 Definitie

### 1.1 Inleiding

Het appartementsrecht is een relatief jong recht. De wet op het Appartementsrecht is op 1 december 1952 in werking getreden. De mogelijkheid om eigendom te verdelen in lagen die boven elkaar liggen –oftewel ‘horizontale eigendom’, kende Nederland nog niet. De woningnood als gevolg van de Tweede Wereldoorlog maakte het noodzakelijk voor horizontale eigendom een wettelijke regeling te creëren. De wetgever wilde iedereen de ruimte geven om eigenaar te worden van een woning en introduceerde met het appartementsrecht een nieuwe vorm van horizontale splitsing van eigendom. In 2015 waren er 143.835 appartementensplitsingen in Nederland.<sup>1</sup> 125.000 van de 143.835 geregistreerde Vereniging van Eigenaars (hierna VvE’s) hebben minimaal één adres met een woonfunctie. Dat is 86,9% van het totale aantal VvE’s in Nederland.<sup>2</sup>

Dat wil niet zeggen dat het altijd goed gaat. Bij de inwerkingtreding van de wet is niet alles in de wet tot in detail geregeld. De wetgever verwachtte dat de rechter zou optreden en de grenzen zou aangeven. Dit is ook gebeurd. Na 1952 zijn er enkele wetswijzigingen geweest waarmee de wet verder verfijnd is.

Dit onderzoek is gewijd aan kleine VvE’s. Nu Nederland zo’n groot aantal VvE’s heeft, willen we een aantal problemen en dagelijkse ongemakken beschrijven die voorkomen bij met name kleine VvE’s. We beperken ons in dit onderzoek tot woonappartementen. Hoofd- of ondersplitsingen behandelen we niet. We hebben daarbij als opdracht meegekregen:

Het doel van het onderzoek is om in kaart te brengen tegen welke concrete problemen kleine VvE’s aanlopen in hun functioneren. Spits toe op problemen die hun oorsprong vinden de regels (wet- en regelgeving).

Op het onderscheid tussen de zeer kleine en de kleine VvE komen we terug in hoofdstuk 3. Omwille van de leesbaarheid noemen wij in dit onderzoek over ‘zeer kleine’ en ‘kleine VvE’s’ tezamen ‘kleine VvE’s’.

### 1.2 Opzet van het onderzoek

De opzet van het onderzoek is als volgt:

- In hoofdstuk 2 worden een aantal basiszaken uiteengezet, zoals voorbeelden, een tijdslijn en andere onderzoeken die gepubliceerd zijn op het gebied van appartementsrecht. Daarnaast wordt relevante wet- en regelgeving beschreven.
- Wat een zeer kleine of kleine VvE is wordt beschreven in hoofdstuk 3.
- Er zijn alternatieven voor het appartementsrecht die beschreven worden in hoofdstuk 4.
- De praktische knelpunten uit de eigen praktijk van Stichting VVE Belang worden beschreven in hoofdstuk 5. Hier wordt ook de wet- en regelgeving doorgenomen en worden aanbevelingen gegeven.
- In hoofdstuk 6 worden mogelijke oplossingen voor de praktische knelpunten besproken.
- De conclusies worden in hoofdstuk 7 beschreven.

---

<sup>1</sup> Zie het in hoofdstuk 2.3 genoemde CBS rapport uit 2015

<sup>2</sup> idem

## Hoofstuk 2 Voorbeeld, andere onderzoeken en tijdslijn

Voor een goed begrip van de VvE vinden wij het van belang te beschrijven wat een eigenaar van een appartementsrecht in een kleine VvE kan tegenkomen. In dit hoofdstuk beschrijven wij een aantal andere onderzoeken die op het gebied van appartementsrecht zijn verschenen en nemen we op hoe de VvE is geplaatst binnen het kader van de wet.

### 2.1 Voorbeeld

In de bovenwoning van een gebouw, dat in twee appartementsrechten is gesplitst, is lekkage ontstaan. De bovenwoning wordt verhuurd. De eigenaar van de ondergelegen woning wil als bestuurder van de VvE toegang hebben tot de bovenwoning. De huurder van de bovenwoning wil deze toestemming wel geven, maar is daartoe niet bevoegd. De toestemming moet komen van de eigenaar. Deze eigenaar geeft geen toestemming (maar weigert ook niet in formele zin), waardoor gezamenlijke besluitvorming achterwege blijft en nog slechts een optie overblijft: vervangende machtiging van de rechter. Om een vervangende machtiging voor de VvE te vragen is eerst een besluit nodig van de vergadering. Dat besluit zal er niet komen aangezien de akte van splitsing bepaalt, dat geen geldig besluit kan worden genomen wanneer niet alle eigenaars in de vergadering tegenwoordig of vertegenwoordigd zijn. De onderbuurman zal dus op eigen titel naar de rechter moeten gaan.

Ook binnen een VvE met meer dan twee appartementsrechten doet zich soms een vergelijkbare situatie voor. Dat is bijvoorbeeld het geval wanneer een eigenaar twee van de vier appartementsrechten op naam heeft en daarbij ook twee van de vier stemmen uit kan brengen in de vergadering. Wanneer de andere twee eigenaars samen optrekken tegenover deze ene eigenaar, ontstaat regelmatig een patstelling die vaak alleen door rechterlijke tussenkomst kan worden doorbroken.

### 2.2 Andere onderzoeken en tijdslijn

Bij de inwerkingtreding van het appartementsrecht heeft de wetgever veel vrijheid gegeven aan de doorontwikkeling van het recht. Die doorontwikkeling geschiedt in nieuwe wetgeving, jurisprudentie, doctrine en mores.

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1941 | <p>Tweede Wereldoorlog en bombardementen in Rotterdam</p> <p>De Tweede Wereldoorlog is een belangrijke versneller geweest. In de oorlog werd Rotterdam gebombardeerd. Een enorme hoeveelheid aan huizen, kantoren en bedrijvenunits werd vernietigd. Na het bombardement werd daar bovenop besloten het platgebombardeerde centrum opnieuw in te delen. Door de nieuwe indeling kwam meer ruimte voor wegen en straten en het te bebouwen oppervlakte ging terug van 150 ha naar 114 ha.</p> <p>Door de Tweede Wereldoorlog is de huizenproductie achterop gekomen. Ook werden er lage vergoedingen gegeven voor de huizen die vernield waren. Dat alles bij elkaar opgeteld zorgde voor een grote behoefte aan een vorm van eigendom van appartementen. Dé oplossing voor het ruimtegebrek was het bouwen in etages. Prof. Dr. J.H. Beekhuis krijgt de opdracht een nieuwe wet voor te bereiden.</p> |
| 1952 | Inwerkingtreding Wet Appartementswet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | In 1947 werd het eerste voorstel ingediend. Op 1 december 1952 trad de nieuwe wet in werking. In de wet stond vrijheid voorop. Er was dus geen verplichte vereniging van eigenaars en geen reservefonds.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1972 | Wetswijziging, oprichting VvE wordt verplicht<br><br>Het appartementsrecht werd niet zo populair als verwacht. De meeste ontwikkelaars gaven de voorkeur aan de coöperatieve flatvereniging (CFV). De CFV was fiscaal interessant, maar was verder heel slecht geregeld. Daarom zette het notariaat alles op alles om te zorgen voor wijziging van de wet. Vanaf de wetswijziging van 7 september 1972 was oprichting van de vereniging van eigenaars verplicht.   |
| 1992 | Nieuw Burgerlijk Wetboek<br><br>Het gehele juridische stelsel in Nederland wordt veranderd. Het appartementsrecht vindt een plaatsje in boek 5. Inhoudelijk zijn de veranderingen minimaal.                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2005 | Wetswijziging, reservefonds wordt verplicht<br><br>Opnieuw is het het notariaat dat een grote wijziging aankaart. In 1997 verschijnt een preadvies over knelpunten. Een aantal belangrijke voorstellen leidt tot de wijziging in 2005. Dat is bijvoorbeeld het verplicht stellen van een reservefonds. Een andere belangrijke wijziging is dat de akte van splitsing voortaan gewijzigd kan worden met 4/5 <sup>e</sup> meerderheid van het totaal aantal stemmen. |
| 2011 | Wetswijziging zeggenschap gemeenten wordt vergroot door de zogenaamde Machtigingswet.<br><br>Gemeenten krijgen meer zeggenschap. Voortaan kan de gemeente een vergadering van de VvE bijeenroepen.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2018 | Wetswijziging als gevolg van de Wet verbetering functioneren VvE's.<br><br>In de wet wordt opgenomen dat het voor VvE's mogelijk wordt om te lenen. Daarnaast wordt er een minimumvereiste gesteld aan de omvang van het reservefonds.                                                                                                                                                                                                                             |

De laatste jaren is een aantal belangrijke onderzoeken gepubliceerd op het gebied van appartementsrecht en dan specifiek over het functioneren van VvE's.

Voor het Directoraat-Generaal Wonen van het (destijds) Ministerie van VROM schreef het onderzoeksbureau Companen in **2007** het "Onderzoek Functioneren VvE's". In dit onderzoek schat Companen het aantal kleine VvE's op 80% van het totale aantal. Een groot aantal bevindt zich volgens het onderzoek in de grote steden.

In **2010** verrichte Companen opnieuw onderzoek in het rapport "Stand van zaken VvE's in Nederland". Het doel van het onderzoek is: *"Ga na of de sinds 2005 aangebrachte wijzigingen in het appartementsrecht effect sorteren en of de wijzigingen bijdragen aan het verbeteren van het functioneren van VvE's en het wegwerken van onderhoudsachterstanden. Zo dit nog onvoldoende het geval is, ga na welke redenen hieraan ten grondslag liggen."* In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er ondanks de wijzigingen in het appartementsrecht een omvangrijke onderhoudsachterstand bij

appartementencomplexen is. In het rapport wordt een aantal zorgpunten geformuleerd. Er worden geen specifieke uitspraken gedaan over kleine VvE's.

Onderzoeksbureau Companen publiceerde op 11 juni **2012** het rapport "Het functioneren van VvE's: update 2012 en verbetervoorstellen" in opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Companen doet in het onderzoek 19 voorstellen voor verbeteringen.

Mr.dr. N. Vegter heeft in **2012** een proefschrift gepubliceerd "De Vereniging van Eigenaars". Vegter constateert ten aanzien van kleine VvE's: *"De verschillen in functioneren tussen kleine en grote VvE's komen voornamelijk naar voren in het nut van het naleven van de statutaire bepalingen. Een volgende oplossing ter verbetering van het functioneren is daarom om onderscheid aan te brengen tussen de statutaire bepalingen van kleine en grote VvE's."*<sup>3</sup>

Mr.dr. M.C.E. van der Vleuten van de Open Universiteit **2014** publiceerde op 7 februari 2014 het "Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's". Doel van het onderzoek is:

- a) Onderzoek naar de wenselijkheid en juridische mogelijkheid van een algemeen verbindende regeling of een andere manier om tot uniformering van de wet- en regelgeving voor VvE's te komen.
- b) Onderzoek naar aspecten van wet- en regelgeving, inclusief het modelreglement, die aan vernieuwing, verbetering of introductie toe zijn.

Companen publiceerde op 20 januari **2014** een onderzoek naar de "Mogelijkheden van opschaling van VvE's". In dit rapport worden verschillende vormen van samenwerking onderzocht. Dit onderzoek is geschreven in opdracht van Stichting VVE Belang en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Het onderzoek benoemt dat *"...het gewenst is dat VvE's een zekere schaalgrootte hebben. Dit zou de volgende voordelen kunnen opleveren. VvE's worden professioneler bestuurd en beheerd. Dit heeft directe consequenties voor de onderhoudsstaat van het gebouw en dus de waarde van de onroerende zaak enerzijds en de verkoopbaarheid van het appartement anderzijds. Op macro niveau betekent de schaalvergroting dat de woon- en leefbaarheid van de omgeving positief beïnvloed zal worden. In dit onderzoek wordt nagegaan of deze voordelen aan de orde zijn en of die opwegen tegen de belemmeringen / nadelen die kleine VvE's ervaren."*

In **2015** schreven mr.dr. M.C.E. van der Vleuten, mr. B. Akkermans en prof. mr. R.F.H. Mertens een hoofdstuk over appartementsrecht in het preadvies van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie "Boek 5 BW van de toekomst; KNB Preadvies 2016".

In het preadvies geven de schrijvers een uitgebreide toelichting van de regeling voor kleine VvE's in landen zoals Frankrijk en België. De schrijvers geven aan dat de scheidslijn tussen kleine en grote VvE's moeilijk is vast te stellen. Uiteindelijk wordt –voorzover van belang voor kleine VvE's-de aanbeveling gedaan om de kascommissie open te stellen voor niet-leden.<sup>4</sup>

In **2017** verscheen het proefschrift Gemengde complexen van mr.dr. M.C.E. van der Vleuten. Het proefschrift behandelt de wrijving tussen het huurrecht en het appartementsrecht.

### 2.3 Veel gestelde vragen

Om inzicht te krijgen in wat er leeft bij kleine VvE's hebben we een aantal onderwerpen op een rij gezet, waarover vragen worden gesteld aan de Juridische Dienst van Stichting VVE Belang. Stichting VVE Belang is een belangenorganisatie voor de VvE en appartementseigenaar. Er is een telefonisch

<sup>3</sup> N. Vegter *De vereniging van eigenaars*, Groningen: Boom Juridische uitgevers 2012, blz 257-258

<sup>4</sup> B. Akkermans, R.F.H. Mertens, M.C.E. van der Vleuten *KNB preadviezen 2016 Boek 5 BW van de toekomst, Over vernieuwingen in het zakenrecht*, Den Haag: SDU 2016

spreekuur waar aangeslotenen vragen kunnen stellen. De aangesloten VvE's wordt gecategoriseerd op grootte van het aantal eenheden van de splitsing. De vragen geven in steekwoorden inzicht in de problemen of onduidelijkheden waar de appartementseigenaar dagelijks mee te maken krijgt.<sup>5</sup>

#### *Lijst met vragen*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gemeenschappelijk of privé</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- CV-ketels moeten worden vervangen.</li> <li>- Bovenburen willen een dakterras aanleggen.</li> <li>- Riool in de privé tuinen moet worden vervangen.</li> <li>- Wie is verantwoordelijk voor de vluchtwegen? En tegenover derden in geval van schade?</li> <li>- Een gedeelte van het trappenhuis is bij het privé gedeelte betrokken.</li> <li>- Aanleg nieuwe gasmeter.</li> </ul> |
| <b>Toestemming vergadering</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eigenaar heeft geen toestemming voor een schotelantenne.</li> <li>- Andere eigenaar wil gaan verbouwen.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Kostenverdeling</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voor wiens rekening komen de kosten m.b.t. het dak?</li> <li>- Een eigenaar kan/wil niet bijdragen aan renovatie gevel.</li> <li>- Kostenverdeling niet volgens de splitsingsakte.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Verhuur</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhuur aan studenten.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Besluitvorming/vergadering</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Andere eigenaar woont in het buitenland.</li> <li>- Moet een gevolmachtigde gevraagd worden om een legitimatiebewijs.</li> <li>- Een lid is het niet eens met goedkeuring jaarstukken.</li> </ul>                                                                                                                                                                                   |
| <b>Bestuur/beheer/administratie</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bankrekening moet staan op naam VvE.</li> <li>- Hoe lang moeten facturen bewaard worden?</li> <li>- Wat te doen als er geen bestuurder is?</li> <li>- Beheerder is failliet.</li> </ul>                                                                                                                                                                                           |
| <b>(wijziging) Splitsingsakte en/of -reglement/huishoudelijk reglement</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aan wie wordt de rekening toegezonden ivm wijzigen splitsingsakte?</li> <li>- VvE wil huishoudelijk reglement opstellen.</li> <li>- Is het nieuwste modelreglement van toepassing?</li> </ul>                                                                                                                                              |
| <b>Incasso</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dak moet worden vervangen. Andere eigenaar betaalt niet.</li> <li>- Eigenaar heeft een betalingsachterstand.</li> <li>- Eigenaar betaalt de bijdrage niet.</li> <li>- VvE wil incassoprocedure starten.</li> </ul>                                                                                                                                                                                     |
| <b>Reservefonds en MJOP</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reserveren volgens MJOP of 0,5% herbouwwaarde?</li> <li>- Hoge taxatiewaarde en uiteenlopende breukdelen.</li> <li>- Hoeveel moet er worden gereserveerd?</li> <li>- Welk percentage moet worden gereserveerd?</li> </ul>                                                                                                                                                                 |
| <b>Overlast, schade en overtreding</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schade door aanbrengen nieuwe cv-ketel.</li> <li>- Wateroverlast in het souterrain.</li> <li>- Beschadiging gemeenschappelijke ruimte bij verhuizing.</li> <li>- Eigenaar wil niet meewerken aan extra maatregelen op last van de brandweer.</li> </ul>                                                                                                                        |

<sup>5</sup> Dit zijn vragen die worden gesteld in categorie 1, zijnde VvE's met 1-5 appartementsrechten.



|                                                         |
|---------------------------------------------------------|
| <b>Warmtewet</b>                                        |
| - Geldt warmtewet ook voor VvE's?                       |
| <b>Diversen</b>                                         |
| - Ladder in de goot van de scheidingsmuur (burenrecht). |
| - Buurman heeft zijn pand gesloopt.                     |






Na analyse van de vragen valt het op dat er algemene vragen worden gesteld. De vragen lijken op het eerste gezicht niet specifiek voor een kleine of een grote VvE. Echter het antwoord op sommige vragen leidt bij kleine VvE's tot een probleem, terwijl dit bij grote VvE's niet het geval is. Dit betreft voornamelijk de vragen over besluitvorming en bestuur. In het geval van het bestuur hebben de problemen vooral te maken met het aantal personen dat beschikbaar is in de VvE om rollen te kunnen vervullen zoals kascommissie of bestuur. In het geval van besluitvorming gaat het vooral om het staken van de stemmen of het niet nemen van een besluit. Verder is het in een kleine VvE lastiger maatregelen op te leggen aan de andere eigenaar in geval van overtreding of niet nakomen van verplichtingen, zoals het betalen van de periodieke bijdrage. Binnen een kleine VvE is het namelijk lastiger voor een eigenaar zich te profileren als bestuurder. In een kleine gemeenschap hebben bewoners elkaar meer nodig dan in een grote gemeenschap en moeten minder mensen de taken vervullen.

### Hogere kosten bij een kleine VvE

Daarnaast is het goed om te realiseren dat de kosten in een kleine VvE relatief hoger zijn dan in een grote VvE. Wij lichten dit toe met een voorbeeld. Stel de VvE geeft opdracht voor het opstellen van een MJOP (meerjarenonderhoudsplan). De kosten voor een MJOP worden opgebouwd uit basiswerkzaamheden (die altijd gedaan moeten worden) en naarmate het gebouw groter en ingewikkelder is, volgt een opslag. De gemiddelde kosten voor een MJOP zijn € 1.500. In een grotere VvE kunnen deze (basis)kosten over meer appartementseigenaars worden omgeslagen. Zo niet in een kleinere VvE. Bij een kleine VvE moet er dus rekening mee gehouden worden dat bepaalde kosten zwaarder drukken op de eigenaren.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Om kleine VvE's tegemoet te komen, heeft VvE Belang daarom een MJOP ontwikkelt speciaal voor kleine VvE's (tot 6 appartementsrechten).

## Hoofdstuk 3 Wat is een kleine VvE?

### 3.1 Inleiding

Het doel van het onderzoek is om knelpunten te beschrijven voor kleine VvE's en daar een oplossing voor te bieden. Het is daarom van belang om te definiëren wat 'klein' is. Er zijn in Nederland VvE's met twee eigenaren en met meer dan 100 eigenaren. Wat voor de een overzichtelijk is, is dat voor de ander niet. VvE's zijn er in allerlei verschillende soorten en maten. Er zijn VvE's met huurwoningen, koopwoningen of allebei. Er zijn ook VvE's met alleen bedrijfseenheden en VvE's die bestaan uit een vakantiepark. Wat is groot en wat is klein?

#### *Appartementsrechten of eigenaars*

Bij het bepalen van wat een kleine VvE is, moeten we eerst bepalen wat er gemeten wordt. Is dat het aantal appartementsrechten of is dat het aantal eigenaars? Het kan namelijk zijn dat het aantal leden van de VvE niet gelijk is aan het aantal appartementsrechten. Wanneer een eigenaar meer appartementsrechten binnen een VvE heeft, zijn er meer appartementsrechten dan eigenaars.

Het aantal appartementsrechten is neergelegd in de akte van splitsing, die wordt ingeschreven in de openbare registers. Weliswaar is het aantal eigenaars binnen de VvE eveneens af te leiden uit de openbare registers, maar het aantal eigenaars binnen de VvE is geen vast gegeven op grond van de akte van splitsing. Daarom gaan wij uit van het aantal appartementsrechten en niet het aantal eigenaars.

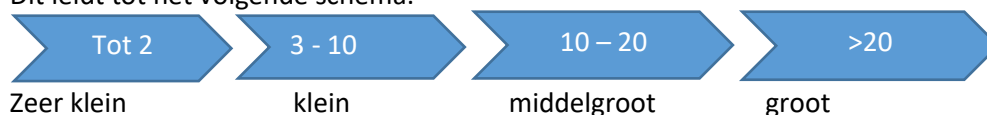
### 3.2 Wat is de optimale grootte van een VvE?

Van Dale definieert klein als "van minder dan gewone afmeting, niet groot". Als we de definitie van Van Dale volgen, moeten we eerst bepalen wat de "gewone afmeting" is van een VvE alvorens iets groot of klein te kunnen noemen.

#### 3.2.1 Optimale grootte

Zoals hiervoor reeds aangegeven bestaan er VvE's met twee eigenaren en met meer dan 100 eigenaren. Wij menen dat er daarom niet gesproken kan worden van een 'gewone afmeting' van een VvE zoals Van Dale dat aangeeft, maar slechts van een 'gemiddelde afmeting' van een VvE. Uit de vragenlijst van de Juridische Dienst van VVE Belang blijkt dat er vragen zijn bij iedere VvE, ongeacht de grootte. Om de organisatie van de VvE soepel te kunnen laten lopen waarbij er ook rekening gehouden wordt met de verdeling van de taken onder de verschillende eigenaars, zijn er minimaal zes (6) appartementsrechten nodig. Bij zes personen zijn er voldoende eigenaars om de verschillende rollen in de VvE te vervullen, zoals bestuur en kascommissie. Voor ons speelt ook mee dat wanneer zich in een VvE met zes (6) appartementsrechten een onwillende eigenaar bevindt, die eigenaar over het algemeen geen meerderheid heeft en daardoor minder dan de helft van de stemmen, zodat besluitvorming binnen de VvE niet wordt gefrustreerd. Een goede onderlinge verstandhouding tussen de eigenaars komt de besluitvorming in de vergadering ten goede. Bij VvE's onder de 20 appartementsrechten zullen de verschillende eigenaren elkaar nog wel bij naam of gezicht kennen. Wij menen daarom dat de ideale grootte van een VvE is gelegen tussen de zes (6) en 20 woningen. Als wij de definitie van Van Dale volgen, is daarmee een kleine VvE een (1) tot en met vijf (5) woningen. Boven de 20 woningen is een VvE groot te noemen.

Dit leidt tot het volgende schema:



### 3.2.2 Andere meningen

In Hoofdstuk 2 gaven we een aantal recente onderzoeken weer. Niet alle auteurs maken een onderverdeling. De auteurs zijn in ieder geval niet eensgezind over het antwoord op de vraag bij welk aantal appartementsrechten sprake is van een kleine VvE.<sup>7</sup> Vegter schrijft in haar proefschrift over zeer kleine VvE's van een (1) à twee (2). Van der Vleuten en Companen in hun respectieve onderzoeken van 2014 noemen zeer kleine VvE's twee (2) tot drie (3) eenheden en klein drie (3) tot tien (10) eenheden.

### 3.2.3 Zeer kleine VvE

Wij realiseren ons dat iedere grens arbitrair is. Wij kunnen ons voorstellen dat ook de door ons benoemde bovengrens van vijf (5) of 20 appartementsrechten voor een kleine VvE arbitrair is. Waarom kwalificeert een complex met 19 eenheden wel als klein en een complex met 21 eenheden niet? Wij willen niet dat een discussie over de bovengrens van het begrip kleine VvE leidt tot verwarring over de ondergrens van de kleine VvE's. In de literatuur is geen discussie over de vraag of een VvE's met twee (2) eenheden klein is.<sup>8</sup> Omwille van de discussie introduceren wij hier het begrip "zeer kleine VvE". Om deze te onderscheiden binnen de categorie klein, noemen we VvE's met een (1) of twee (2) eenheden "zeer klein". Het onderscheid tussen klein en zeer klein is van belang omdat de knelpunten in de praktijk in juist voor de "zeer kleine VvE's" knellend zijn. Het zou voor de zeer kleine VvE's jammerlijk zijn als de discussie gaat over een arbitraire bovengrens terwijl er eigenlijk geen discussie is over de "ondergrens". Bij zeer kleine VvE's zijn er per definitie onvoldoende eigenaars om alle rollen in een VvE te kunnen vervullen, zoals bestuur en kascommissie. Ook kunnen de stemmen staken doordat twee eigenaren rechtstreeks tegenover elkaar staan.

### 3.2.4 VvE's met drie eenheden

Wij kunnen ons voorstellen dat de vraag wordt gesteld of een VvE van drie (3) eenheden ook zeer klein zou moeten zijn. Wij menen van niet. In een VvE met drie eigenaren doen de genoemde problemen over bestuur en besluitvorming zich namelijk niet meteen voor. Er zijn voldoende personen om zowel een bestuur als een kascommissie te kunnen vormen. Ook is er door het oneven getal een waarborg ingebouwd dat stemmen niet hoeven te staken. Ook een onwillende eigenaar die niets doet, kan gepasseerd worden door de andere twee eigenaren. Om deze reden vinden wij dat een VvE met drie (3) appartementsrechten geen zeer kleine VvE is.

Wij plaatsen als kanttekening dat de grootte van de VvE niet in de weg hoeft te staan aan het goed functioneren van een VvE. Wij zijn in de praktijk bekend met genoeg uitzonderingen. Het functioneren is van vele factoren afhankelijk en niet alleen van de grootte. Wel mag aangenomen worden dat een VvE die klein of zeer klein is vaker te maken heeft met een bepaald soort problemen. Dit is met name zichtbaar bij besluitvorming en de uitvoering van de besluiten. In kleine VvE's zijn er minder personen om een beroep op te kunnen doen, terwijl de minimumeisen aan een VvE in de basis behoorlijk zijn. Voor de basiseisen verwijzen wij naar bijlage 1 waarin wij op een rij hebben gezet aan welke eisen een VvE moet voldoen.

## 3.3 Cijfers

In 2015 heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) onderzoek gedaan naar VvE's. Het onderzoek genaamd "Aantallen en kenmerken van een verkennend onderzoek Verenigingen van Eigenaren" verscheen in april 2016.

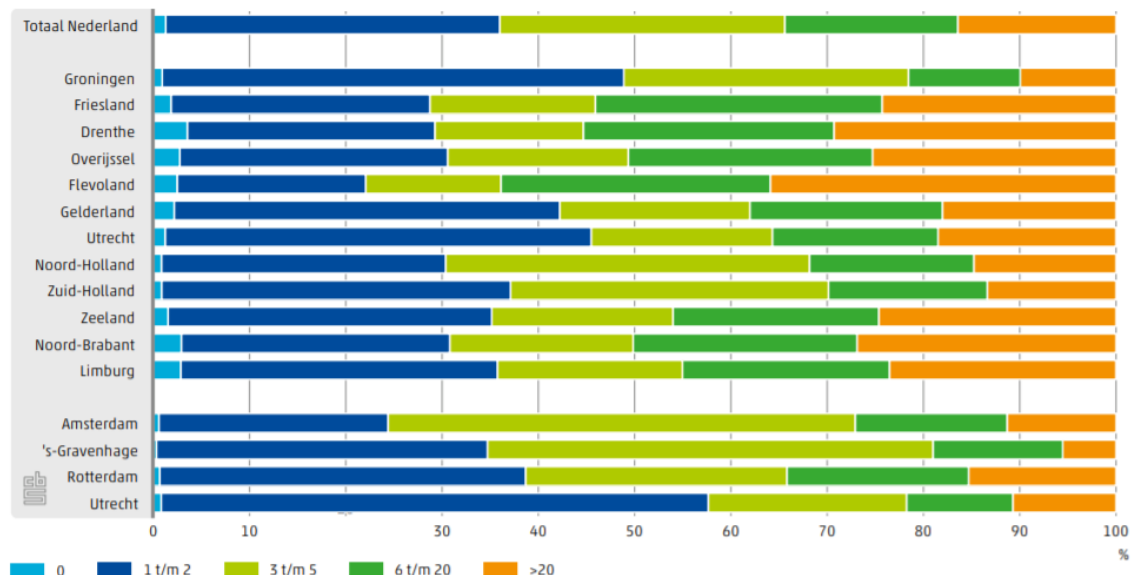
---

<sup>7</sup> In het preadvies van de KNB geven Akkermans/Mertens/Van der Vleuten een overzicht van meningen in de literatuur.

<sup>8</sup> Juridisch bestaat een splitsing altijd uit minimaal twee eenheden. Echter het CBS-rapport uit 2015 laat zien dat er ook complexen bestaan met 0 en 1 eenheid.

Uit het onderzoek blijkt dat er in 2015 bij het Kadaster 143 835 eenheden geregistreerd staan. Het Kadaster is een betrouwbare bron omdat voor de totstandkoming van de splitsing in appartementsrechten inschrijving in de openbare registers vereist is (art. 5:109 BW).

### 3.2.1 VvE's uitgesplitst naar aantal appartementsrechten per VvE (n=142 705 VvE's)<sup>1)</sup>



<sup>1)</sup> Vanwege het voorkomen van appartementsrechten met meerdere VvE's in het bronbestand hebben we ervoor gezorgd dat bij ieder appartementsrecht slechts één VvE voorkomt. Daardoor is er een aantal VvE's buiten beschouwing gelaten en komen we niet uit op een totaal van 143 835 VvE's.

| Aantal VvE's <sup>1</sup> | Aantal appartementsrechten per VvE <sup>1</sup> |         |         |          |           |           |            |             |             |              |       |   |
|---------------------------|-------------------------------------------------|---------|---------|----------|-----------|-----------|------------|-------------|-------------|--------------|-------|---|
|                           | 0 <sup>2</sup>                                  | 1 t/m 2 | 3 t/m 5 | 6 t/m 10 | 11 t/m 20 | 21 t/m 50 | 51 t/m 100 | 101 t/m 200 | 201 t/m 500 | 501 t/m 1000 | >1000 |   |
|                           | 143 835                                         | 1 850   | 49 490  | 42 250   | 14 985    | 10 665    | 13 550     | 6 235       | 2 800       | 815          | 60    | 5 |

Volgens dit schema zijn 93.590 van de 143.835 eenheden (oftewel 65% van alle VvE's) een VvE tot en met vijf eenheden. Uit de toelichting bij het rapport dat er 125.000 VvE's zijn met minimaal één woonadres.

## Hoofdstuk 4 Alternatieven

### 4.1 Inleiding

Het is ook mogelijk om een gebouw op andere (juridische) wijzen in eigendom te verdelen. In dit hoofdstuk wordt verkend of er alternatieven zijn voor het appartementsrecht.

### 4.2 Burgerlijk Wetboek

Appartementsrecht is een vorm van horizontale eigendom. Er zijn in het Burgerlijk Wetboek (BW) alternatieven te vinden voor appartementsrecht.<sup>9</sup> Eigendom is volgens art. 5:1 van het BW het meest omvattende recht dat een persoon kan hebben. Naast appartementsrecht zijn er meerdere vormen van (afgeleiden van) eigendom. Denk daarbij aan erfpacht of opstal. In de juridische praktijk wordt geëxperimenteerd met alternatieven van appartementsrecht in de vorm van verdiepingseigendom of meervoudig ruimtegebruik. Net voor de inwerkingtreding van het appartementsrecht in 1952 is de zogenaamde Coöperatieve Flatvereniging (CFV) geïntroduceerd. Zo'n CFV kent geen formele eigendom maar is een vereniging met lidmaatschapsrechten. De CFV is ongekend populair geweest in Nederland ondanks haar vele gebreken.

#### 4.2.1 Totstandkomingsgeschiedenis

Uit de totstandkomingsgeschiedenis blijkt dat er verschillende namen zijn overgewogen voordat werd gekozen voor appartement. Het woord 'flatperceel' werd te beperkt gevonden evenals etagewoning. 'Stukeigendom' werd volkomen ongebruikelijk gevonden. Appartement deed het meest recht aan de verschillende variëteiten van appartementsrecht variërend tussen bedrijfsruimten en woningen.

Oorspronkelijk is gekozen voor veel vrijheid voor de appartementseigenaar. Er was geen verplichte oprichting van een vereniging. Dat is gewijzigd bij wetswijziging in 1972. De schrijver van het appartementsrecht professor J.H. Beekhuis heeft in 1940 een preadvies geschreven voor een voorganger van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie over Horizontale Eigendom. In dit preadvies beschreef hij de mogelijkheid van boven- en benedenwoningen (portiekwoningen). Hij gaf aan dat de rechtsfiguur van de erfdienstbaarheid ook geschikt is om te regelen dat de woningen boven elkaar mogen bestaan. Flatwoningen zijn moeilijker beschreef Beekhuis vanwege de aanwezigheid van een gemeenschappelijke ruimte.

#### 4.2.2 Verdiepingseigendom

Er is gezocht naar alternatieven voor appartementsrecht. Dat gebeurt soms om een verplichte splitsingsvergunning te ontwijken. Een alternatief dat zo waarschijnlijk is ontstaan is verdiepingseigendom. Het verschil tussen verdiepingseigendom en appartementsrecht is dat er geen juridische splitsing plaatsvindt en er ook geen verplichte VvE is. Bij verdiepingseigendom wordt het trapportaal op de begane grond overgedragen. Via de juridische instrumenten horizontale en verticale eigendom wordt de verdieping waar het trapportaal naar leidt, dan eigendom van de koper. Qua feitelijk gebruik verschilt het verdiepingseigendom niet van een appartementensplitsing. Louwman publiceerde over verdiepingseigendom in 1997. De publicatie maakte veel los.<sup>10</sup> In de literatuur werd uitgebreid gediscussieerd, waarbij de meningen uiteenliepen of deze constructie wel houdbaar is in geval van faillissement en executie. Vervolgens werd gediscussieerd over de vraag of de bewaarder van het Kadaster wel zou mogen meewerken aan zo'n overdracht. Uiteindelijk werd benoemd dat het afhankelijk is van de feiten of deze vorm van eigendom mogelijk is. De schrijvers waren het er wel over eens dat appartementsrecht niet exclusief is. Naast appartementsrecht zijn dus andere juridische vormen van horizontale eigendom mogelijk.

---

<sup>9</sup> Zie ook B.C. Mouthaan, 'Het opstalrecht en erfpachtrecht als instrumenten voor meervoudig ruimtegebruik', Vastgoed Fiscaal & Civiel 2012, afl. 3, p. 9.

<sup>10</sup> Juridische Berichten voor het Notariaat 1997, 39.

#### 4.2.3 Erfpacht

Erfpacht kan een alternatief zijn voor een appartementensplitsing. De afgelopen jaren is veel gesproken en gepubliceerd over (afkoop van) erfpacht in Amsterdam. Uit die publiciteit blijkt dat erfpacht wel voelt als eigendom, maar eigenlijk geen eigendom is. De verpachter heeft zich bij de vestiging van het erfpachtrecht bepaalde rechten voorbehouden. Erfpacht wordt gekwalificeerd als een zogenaamd “beperkt recht” en opgenomen in titel 7 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Erfpacht is feitelijk een gebruiksrecht van de grond en wordt afgeleid van het moederrecht eigendom.

Erfpacht is veelzijdig. Zo is het mogelijk om erfpacht gelaagd bijvoorbeeld per verdieping uit te geven.<sup>11</sup> Het is ook mogelijk om delen in ondererfpacht uit te geven. Wat erfpacht mist ten opzichte van appartementsrecht is de verplichte samenwerking in de vereniging van eigenaars. In onze optiek gaat deze rechtsfiguur er ook aan voorbij dat van sommige delen van het gebouw niet eenduidig is aan te wijzen wie eigenaar is van dat gedeelte. Zijn muren bijvoorbeeld gemeenschappelijk of niet? Dat laat onverlet dat er situaties zijn te bedenken dat erfpacht een betere figuur is dan appartementsrecht. Dan denken wij echter niet aan kleine (gelaagde) VvE's, maar aan gebouwen die niet tot weinig met elkaar verbonden zijn. Overigens is erfpacht ook nog mogelijk in combinatie met appartementsrecht.

#### 4.2.4 Opstal

Een andere mogelijkheid is een opstalrecht. Het recht van opstal is een beperkt recht en opgenomen in titel 8 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Opstal kan net zoals erfpacht gelaagd worden uitgegeven bijvoorbeeld per verdieping.<sup>12</sup> Het is ook mogelijk om delen opnieuw in opstal uit te geven (“onderopstal”). Het verschil tussen erfpacht en opstal is dat erfpacht een gebruiksrecht van de grond is terwijl opstal een scheiding is van de grond en dat wat in opstal is uitgegeven. Dat is een juridisch verschil. Een beperking is dat een recht van opstal alleen uitgeefbaar is voor een zelfstandige eenheid. Als de eenheid onvoldoende zelfstandigheid kent, is een opstalrecht niet mogelijk. Dat beperkt de toepasbaarheid van het recht aanzienlijk. Ook opstalrechten zijn mogelijk in combinatie met appartementsrecht.

#### 4.2.5 Blokvereniging/koepelvereniging

Als het gaat om het functioneren van VvE's zoeken gemeenten de oplossing in de richting van samenwerking tussen VvE's. Voor dit onderzoek interviewden wij de heren F. Peters en T. Leijten van Stichting VVE-010. Stichting VVE-010 is een stichting opgericht door de gemeente Rotterdam en enkele woningcorporaties met als doel inzet voor het activeren van VvE's in Rotterdam (010). VVE-010 biedt laagdrempelige informatie en dienstverlening. VVE-010 gaf aan dat in gebieden waar de doorstroming in appartementen hoog is, de blokvereniging (ook wel koepelvereniging) een goed instrument is. Hierbij blijft de huidige splitsing in appartementsrechten bestaan en wordt er daarnaast een nieuwe vereniging opgericht. Via een kwalitatief lidmaatschap wordt de VvE lid van een blokvereniging die voortaan bepaalde zaken regelt. Denk hierbij aan beheer van de vereniging, zorgen voor technisch onderhoud, schoonmaak, etc. Vaak ontbeert een kleine VvE een bepaalde massa om bijvoorbeeld inkoopvoordelen te behalen. Door het gebruik van een koepelvereniging wordt wel voldoende massa gecreëerd. Daarnaast is de continuïteit van de VvE gewaarborgd. Als een eigenaar verhuist zijn er nog voldoende anderen over om het over te nemen.

---

<sup>11</sup> Zie hiervoor de scriptie van A.J. Mes over Invoering van een driedimensionaal kadaster in Nederland : wat zijn de juridische gevolgen ter zake van de invoering van een driedimensionaal kadaster in vergelijking met het huidige systeem van de registratie van onroerende zaken in Nederland? Hij promoveert momenteel op hetzelfde onderwerp.

<sup>12</sup> Idem.

Companen schreef in 2014 het eerder genoemde onderzoek Mogelijkheid tot opschaling van VvE's. Companen beschrijft vijf verschillende vormen van samenwerking tussen VvE's:

1. Incidentele samenwerking;
2. Platformsamenwerking;
3. Onderhoudsstichting of beheerstichting;
4. Blokvereniging of koepel VvE;
5. Fusie van VvE's.

In het onderzoek wordt ook de verdergaande mogelijkheid verkend om de gehele splitsing in appartementen te vergroten (fusie). Companen beschrijft dat het volledig opheffen van een VvE en vervolgens opnieuw splitsen alleen in specifieke situaties toepasbaar is. Het is een omvangrijke procedure en daarmee ook een kostbare procedure. De incidentele (en minder vergaande) vormen van samenwerking blijken beter te voldoen aan de behoefte en makkelijker te realiseren.

#### 4.2.6 Coöperatieve Flatvereniging

In de periode dat het appartementsrecht nog niet mogelijk was in Nederland bedacht de Scheveningse oud-notaris W.B. Bruyns de Coöperatieve Flatvereniging (CFV). Er wordt een vereniging opgericht die eigenaar wordt van het gebouw. Vervolgens kunnen personen een lidmaatschap kopen van de vereniging. Het lidmaatschap geeft recht op het gebruik van een woning of ruimte. De constructie was destijds zeer populair. Reden daarvoor was dat de overdracht van een lidmaatschap niet belast was met overdrachtsbelasting (dat is inmiddels veranderd). De constructie was juridisch gezien niet sterk. De voorganger van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie heeft zich daarom ingezet om de CFV een halt toe te roepen. In gepassioneerde betogen legden schrijvers uit waarom een CFV niet langer gebruikt mocht worden. Het appartementsrecht is een veel betere toepassing voor horizontale eigendom dan de CFV. Daarmee is de CFV inmiddels een theoretisch alternatief.

#### 4.2.7 Eenvoudige gemeenschap

In de periode 1952-1972 was de oprichting van een VvE bij de splitsing in appartementsrechten niet verplicht. Als er geen VvE was opgericht, waren de eigenaren georganiseerd in een eenvoudige gemeenschap, zoals beschreven in art. 3:166 BW en verder. Na de wetwijziging van 1972 werd de organisatie in een VvE verplicht ingevoerd. Op deze plek volstaan we met de benoeming van de mogelijkheid. Over de wenselijkheid van deze vorm komen we in Hoofdstuk 7 Conclusie nog terug.

## Hoofdstuk 5 Knelpunten

### 5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk beschrijven we de knelpunten die eigenaren in een kleine VvE tegen kunnen komen. Artikelsgewijs nemen we de wetsartikelen door en geven de knelpunten daarbij aan.

### 5.2 Onderscheid goederenrecht en verenigingsrecht

In het appartementsrecht bestaat steeds een onderscheid tussen aan de ene kant het goederenrecht en aan de andere kant het verenigingsrecht. Splitsing in appartementsrechten brengt als vanzelf goederenrechtelijke gevolgen met zich mee. De verhouding van de rechthebbenden van de door splitsing ontstane appartementsrechten wordt thans geregeld door middel van het verenigingsrecht. Dit geldt ook voor (zeer) kleine VvE's.

De goederenrechtelijke gevolgen van de splitsing in appartementsrechten zijn onontkoombaar. De vraag is of de rechten en plichten van de rechthebbenden op de appartementsrechten met name in een kleine VvE per definitie beheerst dienen te worden door het verenigingsrecht of dat hiervoor wellicht alternatieven mogelijk zijn.

De wet geeft aan wat voor splitsing in appartementsrechten vatbaar is (artt. 5: 106 en 107 BW) en hoe een splitsing in appartementsrechten tot stand komt (artt. 5: 109 en 110 BW). Daarnaast geeft de wet ook aan hoe de appartementseigenaars zich ten opzichte van elkaar dienen op te stellen als het gaat om het tot stand brengen en in stand houden van het in appartementsrechten gesplitste gebouw (art. 5: 108 BW). De verplichtingen uit 5:108 BW worden geregeld in de akte van splitsing, welke akte van splitsing tevens inhoudt een reglement van splitsing (art. 5: 111 letter d. BW).

In art. 5:112 BW wordt vervolgens uitgewerkt, wat het reglement moet inhouden. Hierin staat onder andere in lid 1 letter e. dat dit de oprichting is van een vereniging van eigenaars, die ten doel heeft het behartigen van gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars.

Wanneer er maar twee appartementsrechten zijn, kan de vraag worden gesteld of de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars per definitie behartigd dienen te worden door een VvE. Kunnen zij hun gemeenschappelijke belangen niet beter gezamenlijk behartigen in hun hoedanigheid van eigenaar in een eenvoudige gemeenschap van 3:166 BW?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden, zou bekeken moeten worden wat er gebeurt, wanneer de wettelijke bepalingen met betrekking tot de vereniging van (appartements-)eigenaren niet van toepassing zouden zijn op de eigenaars binnen een in appartementsrechten gesplitst complex, waarbij niet meer dan twee appartementsrechten zijn ontstaan. Wanneer het voor appartementseigenaren in een splitsing waarin twee appartementsrechten zijn betrokken niet verplicht zou zijn lid te zijn van een VvE, zouden de overige bepalingen van titel 9 van Boek 5 BW nog altijd onverkort op hen van toepassing zijn.

### 5.3 Effect regelgeving op kleine VvE's

Wat zou het betekenen wanneer Afdeling 2. De Vereniging van Eigenaars (artt. 124 t/m 135 Boek 5 BW) niet van toepassing zou zijn op de appartementseigenaren in een splitsing waarin twee appartementsrechten zijn betrokken? Met andere woorden bevat Afdeling 2 Titel 9 van Boek 5 BW (artt. 5:124 t/m 135) bepalingen, die een knelpunt vormen voor zeer kleine of kleine VvE's? Hieronder nemen we artikelsgewijs de wetsartikelen door. De knelpunten worden door ons onderstreept in de aanbeveling.



#### **Art. 5:124 BW**

- 1. De vereniging van eigenaars is een rechtspersoon.*
- 2. Titel 1 van Boek 2 is van toepassing behoudens de artikelen 4, 6, 13 lid 2, 17, 18, 19 leden 1-3, lid 4, tweede zin, lid 6, tweede zin, en lid 7, 20, 21 en 22 en met inachtneming van de in de volgende artikelen van de onderhavige titel aangegeven afwijkingen.*
- 3. Titel 2 van Boek 2 is slechts van toepassing voor zover de onderhavige afdeling daarnaar verwijst.*

#### **Beoordeling**

Dit artikel bevat algemene informatie en verwijzing naar artikelen uit Boek 2 BW. Wanneer dit niet van toepassing zou zijn op zeer kleine of kleine VvE's zou dit onder andere betekenen, dat een zeer kleine of kleine VvE geen jaarstukken behoeft op te maken en dat deze ook niet behoeven te worden gecontroleerd door een kascommissie. Zie hiervoor hetgeen hierover opgemerkt wordt bij art. 5:135 BW.

#### **Art. 5:125 BW**

- 1. Aan de vergadering van eigenaars komen in de vereniging alle bevoegdheden toe, die niet door wet of statuten aan andere organen zijn opgedragen.*
- 2. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars. Wanneer een lid ophoudt appartementseigenaar te zijn, eindigt zijn lidmaatschap van rechtswege.*
- 3. Artikel 40 lid 2 van Boek 2 is van toepassing.*

#### **Beoordeling**

- 1. Als er geen VvE is, zijn er ook geen organen van de VvE. In dat geval komen alle bevoegdheden toe aan de appartementseigenaars. Hierbij dient dan nog wel te worden bepaald of dit alle appartementseigenaars tezamen of ook de appartementseigenaars afzonderlijk betreft.*
- 2. Wanneer het lidmaatschap van de VvE niet verplicht is, blijven de eigenaars hun verplichtingen ten opzichte van elkaar behouden op grond van het bepaalde in art. 5:108 BW.*
- 3. Als er geen VvE is, behoeven er ook geen regels gesteld te worden omtrent besluitvorming.*

Het houden van vergaderingen hoeft geen probleem te zijn, maar het is praktischer wanneer besluitvorming ook buiten de vergadering plaats kan vinden. Het houden van een vergadering zou geen verplichting moeten zijn. De eigenaars dienen zich er van bewust te zijn, dat zij gezamenlijk de verantwoordelijkheid hebben en tegenover elkaar de verplichting hebben, het in appartementsrechten gesplitste gebouw in stand te houden. Wanneer zij dit besef hebben, zullen zij hierover met elkaar afspraken maken.

#### **Art. 5:126 BW**

- 1. De vereniging van eigenaars voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. De vereniging houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten.*
- 2. De jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds, bedoeld in het vorige lid, bedraagt ten aanzien van een voor bewoning bestemd gebouw, met inbegrip van een gebouw dat gedeeltelijk voor bewoning is bestemd:*
  - a. ten minste het bedrag dat is vastgesteld door de vergadering van eigenaars ter uitvoering van een door de vergadering van eigenaars vastgesteld onderhoudsplan van ten hoogste vijf jaren oud ten aanzien van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, dat betrekking heeft op een periode van ten minste tien jaar en waarin de benodigde onderhouds- en herstelwerkzaamheden alsmede de geplande vernieuwingen zijn opgenomen daaronder mede begrepen een berekening van de aan die werkzaamheden en vernieuwingen verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren; of*
  - b. ten minste 0,5% procent van de herbouwwaarde van het gebouw.*

*3. In een reservefonds ten aanzien van een gebouw als bedoeld in het vorige lid, aanhef, worden de bijdragen gedeponneerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de vereniging van eigenaars. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij reglement, bij besluit van de vergadering van eigenaars, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfde van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de vereniging van eigenaars.*

*4. Tenzij het reglement uitdrukkelijk anders bepaalt, is de vereniging bevoegd een overeenkomst van geldlening aan te gaan.*

*5. De vereniging kan binnen de grenzen van haar bevoegdheid de gezamenlijke appartementseigenaars in en buiten rechte vertegenwoordigen.*

*6. De vereniging ziet toe op de nakoming van de verplichtingen die voor de appartementseigenaars uit het bij of krachtens de wet en het reglement bepaalde jegens elkander voortvloeien en kan te dien einde in rechte tegen hen optreden. Onder appartementseigenaars wordt hier begrepen hij die een gebruiksrecht aan een appartementseigenaar ontleent.*

*7. Zolang tweederde deel van de appartementsrechten, daaronder mede begrepen het aan die appartementsrechten verbonden aantal stemmen, niet is overgedragen onmiddellijk na oprichting van de vereniging van eigenaars, gaat de vereniging van eigenaars geen overeenkomsten voor onderhoud aan met een langere looptijd dan een jaar.*

#### **Beoordeling**

**1.** Als de VvE het beheer voert over de gemeenschap, met uitzondering van de privé gedeelten, zijn dit feitelijk de gezamenlijke appartementseigenaars. Hier is geen aparte bepaling voor nodig.

**2.** Het aanhouden van een reservefonds kan als verplichting voor de appartementseigenaars worden opgenomen in het splitsingsreglement. Hierover zou een bepaling moeten worden opgenomen onder art. 5: 112 BW, zodat deze bepaling ook zou kunnen gelden voor een "kleine VvE". Daarnaast kan in het reglement worden bepaald, dat door de appartementseigenaars een aparte bankrekening wordt geopend ten name van de gezamenlijke eigenaars.

**3.** Het aanhouden van een reservefonds kan overigens middels een besluit met een meerderheid van ten minste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen buiten werking worden gesteld. De vraag is of dit voor een "kleine VvE" wenselijk is.

**4.** Het aangaan van een geldlening door de VvE betekent feitelijk het aangaan van een geldlening door de gezamenlijke eigenaars. Dit is voor geldverstrekkers een transparantere situatie. Ook kunnen de gezamenlijke eigenaars zekerheid bieden, terwijl de VvE dat niet kan. De gezamenlijke eigenaars kunnen te allen tijde besluiten een geldlening aan te gaan, ook wanneer daarvoor geen speciale wettelijke regeling zou bestaan.

**5.** De appartementseigenaars kunnen elkaar vertegenwoordigen middels een volmacht of zaakwaarneming. Een aparte wettelijke regeling hiervoor is niet nodig.

**6.** De appartementseigenaars zijn verantwoording verschuldigd ten opzichte van elkaar. Er is geen hoger orgaan, dat hen kan aanspreken op nakoming van verplichtingen ten opzichte van elkaar.

**7.** Overeenkomsten (voor onderhoud) kunnen slechts worden aangegaan door de gezamenlijke eigenaars.

#### **Art. 5:127 BW**

**1.** Alle appartementseigenaars hebben toegang tot de vergadering van eigenaars. De besluiten worden genomen bij volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, voor zover de statuten niet anders bepalen.

**2.** Tenzij de statuten anders bepalen, wordt de voorzitter van de vergadering van eigenaars door de vergadering uit de leden der vereniging benoemd. Zowel de voorzitter als het bestuur van de vereniging zijn bevoegd de vergadering bijeen te roepen.

**3.** In geval van ondersplitsing komen de stemmen van de appartementseigenaar wiens recht is gesplitst, toe aan de gerechtigden tot de door de ondersplitsing ontstane appartementsrechten. Deze

*stemmen worden in de vergadering van eigenaars uitgebracht door het bestuur van de bij de ondersplitsing opgerichte vereniging van eigenaars. De stemmen behoeven niet eensluidend te worden uitgebracht. De gerechtigden tot de door de ondersplitsing ontstane appartementsrechten zijn bevoegd de vergadering van eigenaars bij te wonen. Het bestuur, bedoeld in de tweede zin, is bevoegd om in de vergadering het woord te voeren.*

#### **Beoordeling**

- 1.** Wanneer de eigenaars een gelijk aantal stemmen hebben, kan niet gekomen worden tot een besluit bij volstrekte meerderheid, wanneer de stemmen niet eensluidend worden uitgebracht. Het staken van stemmen ligt hierbij op de loer. Dit is een knelpunt.
- 2.** Om binnen een "kleine VvE" aan deze bepaling te kunnen voldoen, zou de ene eigenaar bestuurder kunnen zijn en de andere eigenaar voorzitter van de vergadering. Dit zou eventueel kunnen worden uitgebreid met partners. Ook valt te denken aan een bestuurder van buitenaf, maar dit brengt extra kosten met zich mee. Het vormen van een bestuur en het invullen de taken van de organen van de VvE is een knelpunt.
- 3.** De bepalingen met betrekking tot "kleine VvE's" zijn niet van toepassing op een zogenaamde hoofd-VvE.

#### **Art. 5:127a BW**

- 1.** *In geval van een ernstige dreiging van het ontstaan van een situatie waarin een gedeelte van het gebouw dat niet bestemd is voor gebruik als afzonderlijk geheel niet voldoet aan artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet, kan de gemeente op haar verzoek worden gemachtigd door de rechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen om:*
  - a.** *een vergadering van eigenaars bijeen te roepen op de wijze als in de statuten bepaald;*
  - b.** *de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en voorstellen te doen omtrent:*
    - *het beheer en het onderhoud van de onderscheiden gedeelten van het gebouw;*
    - *bijdragen aan het reservefonds;*
    - *het lidmaatschap van een andere vereniging of coöperatie met het oog op het onderhoud van de onderscheiden gedeelten van het gebouw;*
    - *de samenstelling van het bestuur;*
    - *het uitbesteden van het beheer aan een professionele beheerder;*
  - c.** *anderen dan bestuursleden te belasten met de leiding van de vergadering.*
- 2.** *Bij de oproeping ingevolge het eerste lid wordt vermeld dat zij krachtens rechterlijke machtiging en voor rekening van de gemeente geschiedt. De oproeping, die geschiedt op de wijze zoals is bepaald in het reglement of de statuten van de vereniging van eigenaars, is rechtsgeldig, ook indien mocht blijken dat de machtiging ten onrechte was verleend.*
- 3.** *Tegen de beschikking van de rechter is generlei voorziening toegelaten, behoudens cassatie in het belang der wet.*

De gemeente behoeft niet de VvE aan te schrijven, maar kan de gezamenlijke eigenaars aanschrijven.

#### **Art. 5:128 BW**

- 1.** *De vergadering van eigenaars is bevoegd regels te stellen betreffende het gebruik van de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat.*
- 2.** *Iedere appartementseigenaar kan een gebruiker vragen te verklaren of hij bereid is een in het vorige lid bedoelde regel na te leven. Is de gebruiker daartoe niet bereid of verklaart hij zich niet, dan kan de rechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, op verzoek van iedere appartementseigenaar beslissen dat de regel ten aanzien van de gebruiker komt te gelden.*

#### **Beoordeling**

1. Regels met betrekking tot het gebruik van gemeenschappelijke gedeelten, kunnen worden neergelegd in het reglement. De eigenaars kunnen hierover ook onderling nadere afspraken maken in een huishoudelijk reglement. In het reglement zou tevens kunnen worden bepaald, dat zo weinig mogelijk gedeelten en zaken gemeenschappelijk zijn.
2. Het stellen van regels gebeurt in onderling overleg. Wanneer er maar twee eigenaars zijn, zullen zij te allen tijde overeenstemming dienen te bereiken over de regels met betrekking tot het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. Deze bepaling is derhalve niet aan de orde. Het gaat echter niet om het neerleggen van regels, maar om het handhaven daarvan. Naleving en handhaving van de reglementen is een knelpunt. Dit geldt niet alleen binnen kleine VvE's. Echter wanneer binnen een kleine VvE de andere eigenaar niet bereid is om mee te werken aan naleving van deze regels, zal de ene eigenaar zich sowieso moeten wenden tot de rechter. Het afdwingen van medewerking middels het opleggen van een boete binnen een kleine VvE is niet effectief.

#### **Art 5:129 BW**

1. Voor de toepassing van artikel 14 van Boek 2 wordt de akte van splitsing gelijkgesteld met de statuten.
2. Voor de toepassing van artikel 15 lid 1 onder c van Boek 2 geldt het reglement dat krachtens artikel 111 onder d deel van de akte van splitsing uitmaakt, niet als een reglement.

#### **Beoordeling**

Wanneer er geen VvE is opgericht, behoeven er ook geen statuten te worden vastgesteld. Volstaan kan worden met het reglement.

#### **Art. 5:130 BW**

1. In afwijking van artikel 15 lid 3 van Boek 2 geschiedt de vernietiging van een besluit van een orgaan van de vereniging van eigenaars door een uitspraak van de rechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen, op verzoek van degene die de vernietiging krachtens dit lid kan vorderen.
2. Het verzoek tot vernietiging moet worden gedaan binnen een maand na de dag waarop de verzoeker van het besluit heeft kennis genomen of heeft kunnen kennis nemen.
3. De verzoeker, alle andere stemgerechtigden en de vereniging van eigenaars worden bij name opgeroepen om op het verzoek te worden gehoord. Hoger beroep kan slechts worden ingesteld binnen een maand na de dagtekening der eindbeschikking.
4. De rechter voor wie het verzoek aanhangig is, is bevoegd het besluit te schorsen totdat op het verzoek onherroepelijk is beslist.

#### **Beoordeling**

Wanneer er geen VvE is, waarbinnen besluiten genomen worden, hoeft er ook geen regeling te zijn, deze besluiten te vernietigen. Binnen een "kleine VvE" zullen de besluiten altijd eensluidend genomen moeten worden. Anderzijds bestaat wel de behoefte aan de zogenaamde vervangende machtiging. Wanneer niet tot een besluit gekomen kan worden, kan een van de eigenaars zich op grond van art. 5:121 lid 1 BW wenden tot de rechter. Dit artikel is geen knelpunt, maar overbodig voor een "kleine VvE". Voor VvE's met drie of meer leden, dient deze bepaling wel gehandhaafd te worden.

#### **Art. 5:131 BW**

1. Het bestuur van de vereniging wordt gevormd door één bestuurder, tenzij de statuten bepalen dat er twee of meer zullen zijn. In het laatste geval wordt de vereniging, voor zover in de statuten niet anders is bepaald, tegenover derden door ieder der bestuurders vertegenwoordigd.

*2. Het bestuur wordt door de vergadering van eigenaars, al dan niet uit de leden, benoemd en kan te allen tijde door haar worden geschorst of ontslagen. Een veroordeling tot herstel van de dienstbetrekking tussen de vereniging en een bestuurder kan door de rechter niet worden uitgesproken.*

*3. Voor zover de statuten niet anders bepalen, beheert het bestuur de middelen der vereniging en draagt het zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering van eigenaars.*

*4. Bij besluit van de vergadering van eigenaars kan van het vorige lid worden afgeweken en kunnen aan het bestuur aanwijzingen met betrekking tot de uitoefening van zijn taak worden gegeven. Deze besluiten kunnen niet worden ingeroepen tegen de wederpartij, tenzij zij haar bekend waren of behoorden te zijn.*

#### **Beoordeling**

Het vormen van een bestuur binnen een "kleine VvE" is een knelpunt. Waarom zou een VvE bestaande uit twee leden een bestuur moeten hebben? Volgens het splitsingsreglement zou er een bestuurder moeten zijn en een voorzitter van de vergadering. Wanneer beide leden tevens bestuurslid zouden zijn, bestaat het bestuur uit dezelfde leden als de vergadering. Deze vallen dan een op een samen. Gevolg is, dat beide bestuursleden zelfstandig bevoegd zijn de VvE te vertegenwoordigen. In sommige gevallen kan dit praktisch zijn. Andersom is het in veel gevallen bijzonder onwenselijk, wanneer een bestuurslid kan handelen zonder goedkeuring en eventueel ook zonder medeweten van het andere lid. Binnen een kleine VvE is het wenselijk, dat beide appartementseigenaars gezamenlijk handelen bij het aangaan van een rechtshandeling en dat zij tezamen de middelen van de "vereniging" beheren. Ingeval de appartementseigenaars onderling niet tot overeenstemming komen, kan de meest gerede partij zich wenden tot de rechter.

#### **Art. 5:132 BW**

*De appartementseigenaars en de gebruikers van de voor het gebruik als afzonderlijk geheel bestemde gedeelten zijn verplicht een bestuurder en door hem aan te wijzen personen toegang tot die gedeelten te verschaffen, wanneer dit voor de vervulling van de taak van het bestuur noodzakelijk is. Toegang tot een privé gedeelte kan noodzakelijk zijn in verband met werkzaamheden die moeten worden verricht aan een gemeenschappelijk gedeelte of gemeenschappelijke zaak. Een en ander kan worden geregeld in het reglement.*

#### **Beoordeling**

Deze bepaling is geen knelpunt, maar is wel overbodig.

#### **Art. 5:133 BW**

*1. Bij belet of ontstentenis van het bestuur wordt dit vervangen door de voorzitter van de vergadering van eigenaars, tenzij in de statuten of door de vergadering een andere voorziening is getroffen.*

*2. In gevallen waarin de vereniging of de gezamenlijke appartementseigenaars een belang hebben, tegenstrijdig met dat van een bestuurder, treedt de voorzitter van de vergadering van eigenaars bij belet of ontstentenis van andere bestuurders eveneens in de plaats van het bestuur.*

#### **Beoordeling**

Binnen een "Kleine VvE" dient de ene eigenaar bestuurder en de andere eigenaar voorzitter van de vergadering te zijn, omdat anders niet wordt voldaan aan de bepalingen van de statuten. Zoals hiervoor betoogt zou om deze reden een VvE in het geheel niet nodig zijn. De eigenaars zijn tezamen bevoegd en kunnen elkaar bij wijze van zaakwaarneming of middels volmacht vertegenwoordigen.

Deze bepaling is niet zo zeer een knelpunt, maar is wel overbodig.

#### **Art. 5:134 BW**

*1. Exploiten en kennisgevingen, gericht tot de gezamenlijke appartementseigenaars, kunnen aan de persoon of de woonplaats van een bestuurder van de vereniging worden gedaan; zij behoeven dan niet de namen en de woonplaatsen van de appartementseigenaars te bevatten.*

*2. De bestuurder deelt de appartementseigenaars onverwijld de inhoud van het exploit of de kennisgeving mede.*

#### **Beoordeling**

Exploiten en kennisgevingen, gericht tot de gezamenlijke appartementseigenaars, dienen de namen en woonplaatsen van de appartementseigenaars te bevatten, teneinde er zeker van te zijn dat beide appartementseigenaars van het exploit of kennisgeving hebben kennis genomen.

#### **Art. 5:135 BW**

*De artikelen 45 lid 4 en 48 van Boek 2 zijn van toepassing.*

#### **Beoordeling**

Het opstellen van jaarstukken behoeft op zichzelf geen probleem te zijn, maar de wettelijke bepalingen met betrekking tot de controle daarvan wegen zeer zwaar bij een "kleine VvE", wanneer er maar twee leden zijn, waarvan er een bestuurslid is, kan geen kascommissie worden gevormd bestaande uit twee leden, niet zijnde bestuursleden. Dit is een knelpunt.

Het laten controleren van de jaarstukken door een accountant is voor een "kleine VvE" te kostbaar. Dit is een knelpunt.

Naast de artikelen uit titel 9 noemen we nog een ander artikel, dat een knelpunt kan vormen, namelijk art. 5:122 lid 5 BW, dat luidt als volgt:

#### **Art. 5:122 lid 5 BW**

*De notaris draagt zorg dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven verklaring wordt gehecht, die met betrekking tot de in lid 3 genoemde bijdragen en de in artikel 113 lid 2 en lid 5 genoemde schulden waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken appartementseigenaar op de dag van de overdracht of toedeling aan de vereniging schuldig is en van hetgeen waarvoor de betrokken appartementseigenaar op de dag van de overdracht of toedeling aansprakelijk is. De verkrijger is jegens de vereniging en wat betreft de op grond van artikel 126 lid 4 aangegane lening tevens jegens derden, niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt.*

#### **Beoordeling**

Wanneer de bestuurder degene is, die zijn appartementsrecht in eigendom overdraagt, kan deze een verkeerde opgave doen. De verkrijger kan dan niet worden aangesproken op een eventuele betalingsachterstand. De VvE wordt daardoor benadeeld.

#### **5.4 Andere knelpunten**

Naast de knelpunten op grond van de wet, zijn er ook knelpunten, die niet gelegen zijn in regelgeving, maar in toepassing en uitvoering van de regelgeving, vooral waar het gaat om het naleven c.q. niet naleven van de regels. In dat geval zijn niet de regels het probleem, maar degenen die ze moeten uitvoeren.

Er kunnen verschillende soorten eigenaren worden onderscheiden:

1. Welwillende  
eigenaren die  
het WEL kunnen

2. Welwillende  
eigenaren die  
het NIET kunnen

3. Onwillende  
eigenaren die  
het WEL kunnen

4. Onwillende  
eigenaren die  
het NIET kunnen

Knelpunten zijn vooral:

- onwetendheid; wel willen, maar niet kunnen.
- onwillendheid; niet kunnen én niet willen.

We komen in de conclusie nog terug op dit onderscheid.

#### 5.5 Geen VvE in geval van twee appartementsrechten

Bij een splitsing in appartementsrechten waarbij slechts twee appartementsrechten ontstaan, werken wij hier de op dit moment theoretische mogelijkheid uit om oprichting van de VvE achterwege te laten en zijn de artikelen opgenomen in afdeling 2 titel 9 Boek 5 BW niet van toepassing van verklaren.

Twee eigenaars hebben geen VvE nodig, maar hebben wel elkaar nodig. In het reglement moeten daarom duidelijke bepalingen worden opgenomen met betrekking tot bevoegdheden en verplichtingen.

Aanbeveling is om zo weinig mogelijk te laten behoren tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken, zodat over zo weinig mogelijk dingen door de eigenaars tot een gezamenlijk besluit gekomen behoeft te worden.

#### 5.6 Consequenties

Wanneer afdeling 2 titel 9 Boek 5 BW buiten toepassing blijft, zullen enkele andere artikelen in titel 9 Boek 5 BW waar wordt gesproken van vereniging van eigenaars moeten worden aangepast.

#### 5.7 Recapitulatie

De knelpunten nog eens op een rijtje en oplossingen in de situatie dat er een VvE is.

|                      | <i>≤ 2 appartementsrechten</i>                                                                   | <i>3-10 appartementsrechten</i> |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Op grond van de wet: |                                                                                                  |                                 |
| - Staken de stemmen  | in principe geen oplossing;<br>tegemoetkoming:<br>zo weinig mogelijk<br>gemeenschappelijk, zodat | Niet altijd aan de orde         |

|                                                   |                                                                        |                                                      |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                                   | zo weinig mogelijk besluitvorming nodig is                             |                                                      |
| - Naleving en handhaving van de reglementen       | geen oplossing in wet- en regelgeving                                  | geen oplossing in wet- en regelgeving                |
| - Het vormen van een bestuur                      | 1 bestuurder, 1 voorzitter                                             | één of meer                                          |
| - Het vormen van een kascommissie                 | ook niet-leden toelaten*                                               | ook niet-leden toelaten*                             |
| - Controle van de jaarstukken door een accountant | niet verplicht als besluit goedkeuring unaniem is **                   | niet verplicht als besluit goedkeuring unaniem is ** |
| - Opgave eventuele achterstand bij overdracht     | altijd door iemand anders dan de vervreemder                           | altijd door iemand anders dan de vervreemder         |
| Andere knelpunten:                                |                                                                        |                                                      |
| - Wel willen, maar niet kunnen                    | bevoegdheden regelen in het reglement; eventueel extern bestuur/beheer | Eventueel externe bestuurder/beheerder               |
| - Niet willen en niet kunnen.                     | beroep op de rechter                                                   | beroep op de rechter                                 |

\* Deze mogelijkheid bestaat wanneer art. 2:48 lid 2 BW ruim wordt uitgelegd.

\*\* Als er geen kascommissie is en ook een raad van commissarissen ontbreekt, stelt art. 2:48 lid 2 BW verplicht, dat de jaarstukken worden gecontroleerd door een accountant. Deze verplichting zou moeten komen te vervallen wanneer de vergadering van eigenaars de jaarstukken goedkeurt middels een met algemene stemmen genomen besluit. In dat geval dient art. 2:48 lid 2 BW op dit punt te worden aangepast. Een andere mogelijkheid is, dat art. 2:48 BW in art. 5:135 BW niet van toepassing wordt verklaard wanneer de vergadering van eigenaars de jaarstukken bij unaniem besluit goedkeurt.

## 5.8 Conclusie

Bij een splitsing in appartementsrechten waarbij slechts twee appartementsrechten ontstaan, is het praktisch mogelijk afdeling 2 titel 9 Boek 5 BW niet van toepassing te verklaren, zodat geen VvE behoeft te worden opgericht.

Consequentie is echter wel, dat andere artikelen in titel 9 Boek 5 BW waar wordt gesproken van VvE moeten worden aangepast. Wordt er om deze reden voor gekozen de VvE ook voor splitsingen met twee appartementsrechten in stand te laten, dan kan in het reglement worden opgenomen welke bevoegdheden en verplichtingen de eigenaars ten opzichte van elkaar hebben, waarbij zo weinig mogelijk gemeenschappelijk is. Wel zal art. 5:135 BW moeten worden aangepast.

Ook wanneer de VvE voor splitsingen bestaande uit twee appartementsrechten zou worden afgeschaft, is het van belang dat in het reglement duidelijke bevoegdheden en verplichtingen worden opgenomen die de eigenaars ten opzichte van elkaar hebben, waarbij zo weinig mogelijk gemeenschappelijk is.

Concluderend kan worden gesteld, dat het afschaffen van de VvE wellicht wenselijk is, maar niet per definitie noodzakelijk. Wel is het in alle gevallen zaak een goed reglement op te stellen waarin wordt opgenomen welke bevoegdheden en verplichtingen de eigenaars ten opzichte van elkaar hebben, en zo weinig mogelijk gemeenschappelijk is. Art. 5:135 BW zal moeten worden aangepast.



## Hoofdstuk 6 Mogelijke oplossingen

### 6.1 Inleiding

Het appartementsrecht is vergelijkbaar met een ingewikkeld computersysteem waar een update wordt uitgevoerd. Iedere wijziging brengt mee dat er ergens anders een nieuw probleem ontstaat. Toch zijn er wel een aantal aanbevelingen te doen waarvan wij menen dat het appartementsrecht ermee gediend is en specifiek de eigenaren in kleine VvE's. In dit hoofdstuk behandelen we de gesignaleerde problemen in paragraaf 2.3 en geven een aanbeveling.

### 6.2 Besluitvorming

De wet heeft een systeem om de kwaliteit van de besluitvorming in de VvE te blijven garanderen. In boek 2 van het BW (tezamen met de regelgeving in boek 5 van het BW) is regelgeving opgenomen over hoe vergaderingen van rechtspersonen bijeen geroepen kunnen worden of agendapunten kunnen worden opgevoerd. Daarna kan daarover besloten worden door de vergadering. Als een eigenaar het niet eens is met het genomen besluit, staat *in theorie* een gang naar de rechter open. De wet gaat uit van het beginsel dat eigenaren elkaar zelf dienen aan te spreken.

### 6.3 Staken van de stemmen

Als de stemmen staken, kan de rechter worden verzocht een vervangende machtiging af te geven, zodat toch tot een besluit gekomen kan worden. Wij vinden dat de eigenaar zich direct tot de rechter moet kunnen richten, zonder dat daar eerst een besluit voor nodig is van de VvE, welk besluit er niet komt als de stemmen staken. Dit betekent evenwel dat (steeds) een gang naar de rechter gemaakt dient te worden.

#### Aanbeveling 1:

Zorg ervoor dat de VvE een besluit neemt, ook als staken de stemmen. Hiervoor zal in het reglement een regeling opgenomen moeten worden. Bijvoorbeeld door het in die situatie aanvragen van een bindend advies.

Als een bindend advies niet mogelijk is of niet tot een gewenst resultaat leidt, staat de gang naar de rechter nog altijd open.

#### Aanbeveling 2:

Als er een vonnis komt van de rechter, zorg er dan voor dat het meteen te executeren is.

Naar onze mening zou het nog beter zijn als een gang naar de rechter in het geheel niet nodig zou zijn.

#### Aanbeveling 3:

Zorg er voor, dat er zo weinig mogelijk zaken zijn waarover een besluit genomen moet worden. Dit kan bijvoorbeeld worden bereikt door in het reglement zo weinig mogelijk gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken op te nemen.

### 6.4 Naleving en handhaving van de reglementen.

Naleving van de reglementen heeft te maken met de welwillendheid van eigenaars. Een eigenaar kan pas naar de rechter gaan, wanneer hij kan aantonen, dat de andere eigenaar zich niet houdt aan de verplichtingen die voortvloeien uit de wet of het reglement. Wanneer het gaat om het veroorzaken van overlast zullen de eigenaars elkaar daar onderling op aan moeten spreken.

Een belangrijke verplichting van de eigenaars is het bijdragen in de kosten van het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken. Voor deze kosten dient een reservefonds aangehouden te worden. Daarbij is van belang, dat geen gebruik is/wordt gemaakt van de mogelijkheid om te besluiten af te zien van het vormen van een reservefonds. In dat geval zou namelijk een belangrijke bepaling niet gehandhaafd kunnen worden.

**Aanbeveling 4:**

In de wet zou moeten worden bepaald, dat de gezamenlijke eigenaars binnen een (zeer) kleine VvE verplicht zijn een MJOP op te laten stellen en een reservefonds aan te houden. Van deze verplichting zou niet afgeweken mogen worden.

Om de krachten te bundelen zou de mogelijkheid moeten bestaan zich aan te sluiten bij een zogenaamde "koepel-VvE".

**Aanbeveling 5:**

Het aansluiten bij een koepel-VvE moet niet als verplichting zijn opgelegd in het splitsingsreglement, maar als een facultatieve mogelijkheid.

### 6.5 Het vormen van een bestuur

Het vormen van een bestuur binnen een zeer kleine VvE is lastig en wanneer steeds tot unanieme besluitvorming wordt gekomen, waarbij voor de uitvoering van het besluit een machtiging wordt verleend door de ene eigenaar aan de andere eigenaar, ook overbodig.

**Aanbeveling 6:**

Voor zeer kleine VvE's een aangepaste set regels maken, ter vervanging van afdeling 2 titel 9 Boek 5 BW.

### 6.6 Het vormen van een kascommissie.

Binnen een zeer kleine VvE met een bestuur uit de eigenaars, is het niet mogelijk een kascommissie te vormen, eveneens bestaande uit eigenaars, die geen deel uitmaken van het bestuur.

**Aanbeveling 7:**

Wanneer de vergadering komt tot unanieme besluitvorming over vaststelling van de jaarverslaggeving, is een kascommissie overbodig. Hiervoor dient art. 5:135 BW te worden aangepast.

### 6.7 Het laten controleren van de jaarstukken door een accountant

Het laten controleren van de jaarstukken door een accountant is een kostbare zaak en zou voor een (zeer) kleine VvE geen verplichting moeten zijn.

**Aanbeveling 8:**

Voor zeer kleine VvE's (1 of 2 appartementen) dient art. 2:48 BW buiten toepassing verklaard te worden. Voor kleine VvE's kan dit artikel eveneens buiten toepassing worden verklaard wanneer het besluit tot goedkeuring van de jaarstukken wordt genomen middels een unaniem besluit.

### 6.8 Opgave van een eventuele achterstand bij overdracht

Bij overdracht van een appartementsrecht bestaat het risico, dat degene die de opgave doet en zelf tegelijkertijd de vervreemder is, een onjuiste opgave doet, waardoor de andere eigenaar(s) worden benadeeld.

**Aanbeveling 9:**

Art. 5:122 lid 5 BW zou zodanig aangepast moeten worden, dat de vervreemder niet zelf (als bestuurder) de opgave doet aan de notaris.

### 6.9 Wel willen, maar niet kunnen naleven van de regels

Wanneer de eigenaars zich wel aan de regels willen houden, maar geen financiële/administratieve dan wel technische kennis hebben, kunnen ze deze kennis inkopen.

Wij signaleren dat het voor eigenaren een behoorlijke opgave is om zich thuis te voelen in de regelgeving voor VvE's. Er zijn wel professionele partijen beschikbaar zoals VvE-beheerders, maar in de wetenschap dat er voor kleine VvE's relatief hogere kosten zijn, ligt terughoudendheid voor de hand. De makelaar en de notaris zijn maar kort betrokken bij de eigenaar en dan ook nog eens op momenten dat de aandacht van de eigenaar verdeeld is. Het voortdurend verstrekken van kennis is en blijft van groot belang voor het functioneren van kleine VvE's. De kracht zit in herhaling.

Daarnaast is het van groot belang dat er voldoende voorlichting wordt gegeven aan potentiële kopers van een appartementsrecht door makelaars en notarissen. Aangezien het hieraan in de praktijk nog al eens aan ontbreekt, weten veel mensen niet waar ze aan beginnen wanneer zij een appartementsrecht kopen. Hierbij zou een rol weggelegd kunnen zijn voor organisaties zoals stichting VvE-Belang.

#### Aanbeveling 10:

Er moet voortdurend voorlichting gegeven worden over het bezitten van een appartement en over hoe de VvE werkt.

### 6.10 Niet willen naleven van de regels

Het niet willen naleven van de regels door een eigenaar die ten minste de helft van het aantal stemmen kan uitbrengen, vormt in onze ervaring verreweg het grootste probleem. Dit "niet-naleven" kan zich in verschillende vormen voordoen. Dit kan betrekking hebben op besluitvorming, het veroorzaken van overlast of het niet willen betalen van de bijdrage. Voor al deze vormen van "niet-naleven" staat voor de andere eigenaar(s) een weg naar de rechter open. Echter het is niet wenselijk hier (steeds) gebruik van de moeten maken.

Zoals hiervoor aangegeven is bewustwording door voorlichting een heel belangrijk punt. Deze bewustwording zou al moeten worden aangewakkerd bij de aankoop van een appartementsrecht. Zo zou een koper al bij de koop moeten kunnen weten of er een groot-eigenaar is.

In het kader van deze bewustwording zou ten behoeve van de kleine VvE door de verkrijger bij aankoop (dus niet bij levering!) van het appartementsrecht een verklaring afgelegd moeten worden, dat hij zich als eigenaar zal houden aan de regels met betrekking tot het appartementsrecht.

#### Aanbeveling 11:

De notaris zou zich er bij de overdracht van een appartementsrecht binnen een kleine VvE van moeten overtuigen, dat de hiervoor genoemde verklaring door de verkrijger is afgelegd en deze verklaring moeten hechten aan de akte van levering. Wanneer deze verklaring niet wordt overlegd, mag de notaris de akte van levering niet passeren.

### 6.11 Tot slot

Tot slot nog een algemene opmerking over de governance bij VvE's. De splitsingsakte voor iedere VvE wordt op maat gemaakt door de notaris. Sinds 1953 wordt er gebruik gemaakt van modelreglementen waardoor grote delen vergelijkbaar zijn geworden. De vergelijkbaarheid van

regels is van groot belang is bij informatievoorziening. Ons advies is vooral modellen te gebruiken om zo onderling splitsingsakten zoveel mogelijk vergelijkbaar te laten zijn.

Voor VvE's bestaande uit twee appartementsrechten is het ook een mogelijkheid om afdeling 2 onverbindend te verklaren. De eigenaars behouden ten opzichte van elkaar wel de wettelijke verplichting het gebouw in stand te houden (art. 5:108) in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde. Dit betekent wel dat het splitsingsreglement duidelijke bepalingen dient te bevatten omtrent het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten.

**Aanbeveling 12:**

Stimuleer zoveel mogelijk dat voor VvE's dezelfde regelgeving geldt behoudens maatwerk.

*Modelreglement light*

Stichting VVE Belang zet zich in voor verbetering van het appartementsrecht onder andere door middel van een werkgroep gericht op vereenvoudiging van het appartementsrecht. De werkgroep wordt gesubsidieerd door het Ministerie van Binnenlandse Zaken. Onderdeel van hun onderzoek is een het bekijken of een Modelreglement "Light" voor kleine VvE's ontwikkeld zou moeten worden. Na de invoering van het appartementsrecht op 1 december 1952 heeft een voorganger van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie in overleg met de banken een modelreglement ontwikkeld. Doel van het modelreglement is uniformering van de splitsingsakten. In vrijwel iedere splitsingsakte wordt verwezen naar een modelreglement. Na 1953 zijn er nog meerdere modelreglementen uitgebracht. Het meeste recente modelreglement is uit 2017. Het modelreglement wordt gebruikt voor alle soorten splitsingen ongeacht het aantal eenheden. Er wordt in het modelreglement dus geen onderscheid gemaakt tussen grote en kleine VvE's. In de werkgroep is de idee geopperd om een 'modelreglement light' te maken voor kleine VvE's. Daarmee wordt bedoeld een nieuw modelreglement dat gebaseerd is op het modelreglement zoals dat nu voor iedere VvE geldt dat op een aantal onderdelen minder zware eisen stelt. Vandaar de naam 'light'. Als voorbeeld noemen we de eisen die gesteld worden aan de jaarrekening (art. 15 Modelreglement 2017). Een modelreglement light heeft voor- en nadelen. Het voordeel is dat een modelreglement light relatief snel en gemakkelijk te realiseren is. Er is geen wetgeving voor nodig omdat art. 5:111 BW slechts op hoofdlijnen eisen stelt aan het reglement. Bij iedere nieuwe splitsing in een kleine VvE kan de notaris gebruik maken van het modelreglement light. Een notaris kan er nu overigens ook al voor kiezen om het modelreglement aan te passen aan de situatie van een (kleine) VvE. De kracht van het modelreglement ligt dan ook in uniformering van de bepalingen.

Het nadeel is dat er actie nodig is van reeds bestaande splitsingen om van het modelreglement light gebruik te kunnen maken. Voor nieuwe splitsingen kan de notaris kiezen voor het modelreglement light, maar voor reeds bestaande splitsingen moet de bestaande splitsing gewijzigd worden. De procedure om een akte van splitsing kost geld en het is de vraag of eigenaren die investering willen plegen. Het is aan iedere VvE om daarover te besluiten.

**Aanbeveling 13:**

Ontwikkel een modelreglement light om knelpunten voor kleine VvE's door maatwerk te voorkomen.

## Hoofdstuk 7 Conclusie

### *Doel*

Het doel van dit onderzoek is in kaart te brengen tegen welke concrete problemen zeer kleine en kleine VvE's aanlopen in hun functioneren, daarbij toegespitst op problemen die hun oorsprong vinden in de regels (wet- en regelgeving).

### *Verskil tussen zeer klein en klein*

Wat een kleine VvE is, is soms lastig te bepalen. In ieder geval betreft dit de VvE's bestaande uit twee appartementsrechten. Deze categorie die buiten iedere vorm van discussie staat hebben wij zeer kleine VvE's genoemd. Wij menen dat tot en met 10 appartementsrechten kan nog gesproken worden van een kleine VvE.

In dit onderzoek hebben wij een overzicht gegeven van welke regelgeving er geldt voor kleine VvE's, welke vragen er leven bij kleine VvE's en wat de meest voorkomende knelpunten zijn bij (zeer) kleine VvE's. Zowel voor grote als kleine en zeer kleine VvE's bestaan dezelfde vragen. Het antwoord op de vraag is echter niet altijd hetzelfde. Het antwoord is afhankelijk van de middelen van de VvE, haar expertise, complexiteit en beschikbare gelden.

### *Knelpunten*

Kleine VvE's lopen tegen de volgende problemen aan:

- Staken van de stemmen (doordat beide eigenaren evenveel stemrecht hebben);
- Naleving en handhaving van de reglementen (het elkaar aanspreken en vastleggen van de afspraken);
- Het vormen van een bestuur (er zijn te weinig personen om de verschillende functies te kunnen vervullen);
- Het vormen van een kascommissie (er zijn te weinig personen om de verschillende functies te kunnen vervullen);
- Het laten controleren van de jaarstukken door een accountant (dit is een te zware eis);
- Het wel willen naleven van de regels, maar niet kunnen;
- Het niet willen naleven van de regels.

### *Andere regelgeving*

Splitsing in appartementsrechten brengt als vanzelf goederenrechtelijke gevolgen met zich mee. De goederenrechtelijke gevolgen van de splitsing in appartementsrechten vormen geen knelpunt. Er behoeft ons inziens daarom voor kleine VvE's geen alternatief te worden gezocht voor het appartementsrecht.

Voor zeer kleine VvE's zou het wenselijk zijn, dat de verhouding van de eigenaars onderling niet per definitie wordt beheerst door het verenigingsrecht. Ons advies is niet om het systeem te wijzigen, maar door "tweaken en tunen" het systeem beter passend te maken. Wij zien voordelen voor samenwerking door middel van koepelvereniging speciaal voor de zeer kleine VvE's.

Voor een deel van de ervaren problemen is de oplossing het uitbesteden van het werk aan een professionele beheerder. Voor eigenaars die wel willen maar niet kunnen, is professionele begeleiding een vereiste. Denk hierbij ook aan initiatieven zoals VVE 010 (voor Rotterdamse VvE's), de VVE Balie (Voor Haagse VvE's) en VVE Belang (voor VvE's in heel Nederland). Er zijn in Nederland veel VvE beheerders waar kennis en kunde kan worden ingekocht.

Voor eigenaren die niet willen is geen hulp te vinden. Wel voor hun burens. Er kan hulp ingeroepen worden bij de rechter. Voor deze categorie eigenaren is regelgeving geen minimum maar een maximum. Onwillende eigenaren zouden bijgestuurd moeten kunnen worden door de groep

eigenaren in de VvE. Als er te weinig andere eigenaren zijn, rest alleen nog de rechter. Regelgeving is in dat geval slechts een minimum.

Een eigenaar die niet kan en niet wil, is een echt probleem. Afdwingen bij de rechter ligt niet voor de hand, omdat het eigendomsrecht veel rechten geeft aan de appartementseigenaar. Alleen nieuwe regelgeving zal deze eigenaren in beweging kunnen brengen. Een gemeente kan met haar agenderingsrecht een katalysator zijn als er door de houding van de eigenaar een onacceptabele situatie ontstaat.

In hoofdstuk 5 hebben we een aantal aanbevelingen gedaan.

De belangrijkste daarvan zijn:

- Voor zeer kleine VvE's een aangepaste set regels maken, ter vervanging van afdeling 2 titel 9 Boek 5 BW.
- Aanpassing van art. 5:135 BW.
- Aanpassing van art. 5:122 lid 5 BW.
- Het aansluiten bij een koepel-VvE niet als verplichting opleggen in het splitsingsreglement, maar als een facultatieve mogelijkheid.
- Het voortdurend voorlichting geven over het bezitten van een appartementsrecht en over hoe de VvE werkt om bewustwording te bevorderen;
- Het maken van een modelreglement 'light' voor kleine VvE's.

Uit het onderzoek blijkt de urgentie om de wet- en regelgeving voor zeer kleine en kleine VvE's aan te passen. Wij hopen een goede aanzet te hebben gegeven met dit onderzoek en zijn bereid om verder mee te denken en te werken in het kader van de uitwerking.

Astrid Luijk-Van Veldhuizen  
Claudia Siewers

## BIJLAGE 1

Aan deze administratieve eisen moet een VvE voldoen:

