

ONDER
ZOCHT

‘Zeer kleine VvE’s hebben problemen met besluitvorming’



De ene Vereniging van Eigenaren (VvE) is de andere niet. Kleine VvE’s hebben heel andere problemen dan grotere. Voormalig kandidaat-notaris Claudia Siewers onderzocht, samen met Astrid Luijk-Van Veldhuizen, met welke problemen de kleinste VvE’s worden geconfronteerd. Een aantal aanbevelingen moet de grootste knelpunten uit de weg nemen.

TEKST Martijn Rip | BEELD Truus van Gog

Wat was de aanleiding voor uw onderzoek?

‘Ik ben bezig met een proefschrift over het appartementsrecht. In het kader daarvan heb ik van belangenorganisatie VvE-Belang de opdracht gekregen om dit onderzoek te doen voor het ministerie van Binnenlandse Zaken. De opdracht was de voornaamste knelpunten voor het goed functioneren van kleine VvE’s in kaart te brengen. Bijna de helft van het aantal VvE’s is namelijk kleiner dan vijf eenheden. Het functioneren van VvE’s stond de afgelopen tien jaar bovendien erg in de belangstelling. In achterstandswijken blijken veel kleine VvE’s aanwezig te zijn, waarvan de appartementen verhuurd worden door particuliere verhuurders. Die hebben andere belangen dan eigenaren die zelf in de appartementen wonen.’

Wat hebt u onderzocht?

‘We hebben onderzocht tegen welke problemen VvE’s aanlopen. Als eerste hebben we gekeken wat eigenlijk een kleine VvE is. Iedere grens die je trekt, is arbitrair. Een VvE bestaande uit twee appartementsrechten noemen we zeer klein, een VvE tot tien appartementsrechten klein. Nu gelden dezelfde regels voor grote en kleine VvE’s. Sommige maatregelen wegen echter zwaarder voor kleine verenigingen. Hoe groter

een complex, hoe lager de kosten per eenheid. Astrid en ik zijn nu samen met de KNB bezig een “modelreglement *light*” op te stellen om de belangrijkste knelpunten voor kleine VvE’s te voorkomen. We verwachten dit in 2020 te kunnen presenteren.’

‘Notarissen moeten bij zeer kleine VvE’s niet vanzelfsprekend het gewone modelreglement toepassen’

Wat zijn de conclusies van uw onderzoek?

‘Veel zeer kleine VvE’s hebben problemen met de besluitvorming. Omdat ze maar met z’n tweeën zijn, is de benodigde meerderheid voor een besluit niet mogelijk. Wat doe je dan? Je zou naar de rechter kunnen stappen, maar veel mensen willen dat niet. Het gaat immers om je burens. Soms is iemand ook niet bereikbaar, bijvoorbeeld omdat deze in het buitenland woont. Naleving en handhaving van de reglementen is lastig, mensen missen expertise. Wat we verder zien, is dat zeer kleine VvE’s niet voldoende mensen hebben om een bestuur en een kascommissie te vullen. Ook de verplichting om de jaarstukken door een accountant te laten controleren, is te zwaar voor ze. Omdat

NAAM Claudia Siewers
LEEFTIJD 40
GEBORTEPLAATS Zaanstad
STUDIE(S) Master notarieel recht, Universiteit Utrecht
 Postdoc Onroerend goedrecht, Grotius Academie
ONDERZOEK ‘Kleine VvE’s’

de VvE’s zo klein zijn, missen ze vaak de professionaliteit. Notulen zijn niet nodig, denken ze, we begrijpen elkaar toch wel. Dat is de situatie als alles goed gaat, maar bij problemen zijn de verhoudingen al snel anders. De kleine VvE’s zijn oververtegenwoordigd in het aantal VvE’s waarin het niet goed gaat. Een deel van de oplossing is het uitbesteden van het werk aan een professionele beheerder. Ook zien we voordelen door samenwerking in een koepel-VvE, speciaal voor de kleine VvE’s.’

Wat kunnen notarissen met het onderzoek?

‘Wij denken dat notarissen hierbij een heel belangrijke rol spelen. Zij maken de regelgeving voor de VvE, zij maken de splitsingsakte. Die bestaat uit de statuten en de reglementen. Voor dat laatste deel gebruiken de meeste notarissen het modelreglement van de KNB. Voor elke overdracht van appartementsrechten zitten de mensen bij de notaris aan tafel. Vaak vergeten mensen dat ze door de overdracht van het appartementsrecht deel gaan uitmaken van een gemeenschap. En daar vloeien verplichtingen uit voort. We moeten er naartoe dat notarissen bij zeer kleine VvE’s niet vanzelfsprekend het gewone modelreglement toepassen. Aan de hand van de feitelijke situatie moeten ze bekijken welke verplichtingen in het reglement worden opgenomen en welke niet. De verplichting om de jaarstukken door een accountant vast te laten stellen kun je er bijvoorbeeld buiten laten.’

Gaat u nog verder met het onderzoek?

‘Dit jaar hoop ik te promoveren op het wijzigen van splitsingsakten. Ik heb uitgewerkt hoe het proces kan worden versoepeld en wat de achterliggende reden is om het proces zo in te richten. Verder zijn we, zoals eerder gezegd, bezig met een ‘modelreglement *light*’. Daar zijn we nu naar aan het kijken.’ ■