



‘Notaris, promoot de voordelen van de VvE!’

Naam: Noortje Vegter
Leeftijd: 29
Geboorteplaats: Nijmegen
Studie(s): Nederlands recht (afstudeerrichtingen Privaatrecht en Strafrecht) aan de Rijksuniversiteit Groningen
Onderzoek: ‘De vereniging van eigenaars’
Gepromoveerd: 20 september 2012

‘Het gebruik van elektronische communicatiemiddelen dient in statuten te worden opgenomen’

Eigenlijk is het helemaal niet zo slecht gesteld met de verenigingen van eigenaars (VvE's) in Nederland. Sterker nog: ze functioneren behoorlijk goed. De problemen op het gebied van transparantie, besluitvorming, handhaving en beheer zijn minder groot dan verwacht. En er is een taak voor de notaris: voorlichting geven. Dit blijkt uit het promotieonderzoek ‘De vereniging van eigenaars’ van Noortje Vegter waarmee zij 20 september promoveerde.

TEKST Jessica Hendriks | FOTO Truus van Gog

Wat zijn de belangrijkste resultaten?

‘De algemene conclusie is dat VvE's in Nederland behoorlijk goed functioneren. Het deel van de koopappartementen dat helemaal niet actief wordt beheerd, is beperkt. Ongeveer driekwart van de VvE's functioneert geheel formeel: heeft een bestuur, vergadert minimaal één keer per jaar, int periodiek een financiële bijdrage, houdt een reservefonds in stand en beschikt over een meerjarenonderhoudsplan en een gezamenlijke verzekering. In 65 procent van de appartementencomplexen is sprake van achterstallig onderhoud, maar er zijn er weinig waarbij er ernstig achterstallig onderhoud is. Als dit wel zo is, komt dat bij kleine verenigingen vooral door slechte onderlinge verhoudingen en bij grote VvE's door een bestuur dat slecht functioneert.’

Hoe is dit op te lossen?

‘De communicatie kan in de meeste gevallen beter. Het gebruik van elektronische communicatiemiddelen zoals sociale media zou eigenlijk in de statuten moeten worden opgenomen, zodat eigenaren meer betrokken raken. In kleine VvE's kan besluitvorming

volledig plaatsvinden door moderne communicatiemiddelen. Bij grote VvE's is het goed om het bestuur in de statuten meer informatieplichten op te leggen.’

Wat kunnen notarissen met het onderzoek?

‘In eerste instantie is het van belang dat notarissen nauwkeurig werken bij het opstellen van een akte van splitsing. Het moet goed duidelijk zijn welke delen van het appartementencomplex gezamenlijk zijn en welke privé. Dit neemt onduidelijkheid bij de appartementseigenaren weg en voorkomt discussie over de te betalen bijdrage aan de VvE. Daarnaast is er nog een grote rol voor de notaris weggelegd in het adviseren van appartementseigenaren. Dat is lastig omdat notarissen niet aanwezig zijn bij het tekenen van het koopcontract, maar toch is het belangrijk om bij de overdracht ter sprake te brengen. Al is het maar om duidelijk te maken dat een VvE belangrijk is en wat de voordelen zijn.’

Waarom promoveren met een onderzoek naar VvE's?

‘In 2007 werd ik gevraagd door de sectie Notarieel recht van de universiteit in Groningen om dit onderzoek te doen. Het idee lag al klaar,

iemand hoefde het alleen nog maar op te pakken. Er was al aan gewerkt door iemand anders, maar diegene kon het vanwege omstandigheden niet afmaken. Ik kreeg er vier jaar voor. Dan ga je nadenken: wil je dit, vier jaar lang? Maar ik was meteen enthousiast over het onderwerp, dus besloot het aan te nemen.’

Wat was het doel van het onderzoek?

‘VvE's hebben een ingewikkelde rechtsstructuur. Het is een combinatie van regels van verenigingsrecht en goederenrecht. Hier worstellen juristen nog weleens mee. De bedoeling was om meer inzicht te krijgen in deze zaken en de juridische en praktische kant gelijk te laten lopen. Daarnaast wilde ik structurele oplossingen formuleren voor slecht functionerende VvE's.’

Hoe verliep het onderzoek?

‘Je gaat je inlezen om achter problemen te komen. Vervolgens baken je je onderwerp af. Ik heb toen een hoofdstukkenindeling gemaakt en kreeg daardoor al een aardig idee over wat ik wilde weten. Als ik ergens mee zat, kon ik terugvallen op Leon Verstappen [hoogleraar aan de Rijksuniversiteit Groningen – red.]. Pas na een halfjaar ben ik echt begonnen met schrijven. Als laatste heb ik de interviews afgenomen. Dit omdat ik graag volledig ingelezen en voorbereid op pad ga.’ ■