

## Een slapende VvE, wat moet je er mee?

Gepubliceerd op woensdag 5 december 2007  
Door mr. Monique Doornik

**Als u de eigenaar van een appartement bent, bent u van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Veel mensen zijn zich dat echter niet bewust, laat staan van de gevolgen daarvan. Het komt vooral bij kleine VvE's regelmatig voor dat iemand een appartement koopt en daar al geruime tijd woont, zonder ooit iets van een VvE te merken of te horen. Dit noemt men een 'slapende' VvE'. Als uw VvE 'slaapt' en u van niets weet, moet u als mede-eigenaar soms toch meebetalen aan het (achterstallig) onderhoud bij uw buurman. Deze situatie is vaak niet bevorderlijk voor het onderhoud aan het gebouw, noch voor het woongenot (achterstallig onderhoud, hoge kosten, verstoorde verhoudingen met uw buren).**

Activering van de VvE biedt hier vaak een oplossing. Op die manier kunt u het onderhoud goed en tijdig regelen, in samenspraak met de overige eigenaren. Overigens is tegenwoordig (het opbouwen van) een reservefonds wettelijk verplicht.

### Actief

Wanneer is een Vereniging van Eigenaren 'actief'? Volgens de splitsingsakte en het splitsingsreglement houdt een actieve VvE in:

- minimaal één keer per jaar vindt een vergadering plaats;
- er is een bestuur;
- er is een verzekering afgesloten voor het hele gebouw tegen bijv. water-, storm-, brand- en ontploffingschade;
- een periodieke bijdrage is bepaald en een gezamenlijke rekening afgesloten op naam van de VvE;
- er wordt jaarlijks een exploitatierekening opgesteld.

### De activeringsvergadering

De activeringsvergadering dient ertoe een bestaande VvE nieuw leven in te blazen. Tijdens deze eerste vergadering worden de volgende zaken geregeld:

- benoeming van het bestuur;
- vaststelling van de VvE bijdrage;
- afspraken omtrent onderhoud en verzekeringen.

De activeringsvergadering kan op initiatief van elk VvE-lid worden georganiseerd. Er is vervolgens slechts één stem nodig om de VvE daadwerkelijk te activeren. Voor de wet wordt er namelijk vanuit gegaan dat VvE's al actief zijn.

### Afdwingen

Kunt u bij minderheid toch sancties afdwingen?

Een voorbeeld: De heer Jansen heeft als eigenaar van appartement A een minderheidsstem, aangezien de andere eigenaar (de heer Pietersen) bezitter is van de enige andere twee appartementen B en C. Zonder enige waarschuwing gaat de heer Pietersen verbouwen en ook nog de bestemming wijzigen. Verder weigert de heer Pietersen medewerking aan het verhelpen van achterstallig onderhoud.

Meestal zijn dan sancties af te dwingen, doch dit hangt onder meer af van welk modelreglement op uw VvE van toepassing is. Een veel voorkomend reglement is dat van 1992:

Handelt een appartementseigenaar in strijd met het splitsingsreglement, dan kan het bestuur of de vergadering van eigenaars daar tegen optreden. Het is een eigenaar of gebruiker zonder toestemming van de vergadering immers niet toegestaan veranderingen aan te brengen in de gemeenschappelijke gedeelten.

Een eenzijdig besluit van een (meerderheids-)eigenaar om de buitenkant van het pand te veranderen, is niet rechtsgeldig op grond van art. 2:4 lid 2 BW (Burgerlijk Wetboek) juncto art. 5:125 lid 3 BW jo. art. 9 lid 2 Modelreglement 1992, omdat Pietersen Janssen niet in kennis heeft gesteld van zijn voornemens en de VVE geen toestemming heeft verleend.

Kort samengevat: De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. De toestemming kan niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar zou worden gebracht.

### **Overtreding**

Bij overtreding of niet-nakoming van een bepaling van de wet, van het reglement of van het eventuele huishoudelijk reglement zal het bestuur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing doen toekomen per aangetekende brief en hem wijzen op de overtreding of niet-nakoming.

### **Schadevergoeding**

Indien betrokkene binnen een maand geen gevolg geeft aan de waarschuwing kan het bestuur hem een boete opleggen van ten hoogste een bedrag dat door de vergadering voor zodanige overtredingen of niet-nakoming is bepaald voor elke overtreding of niet-nakoming, onverminderd de gehoudenheid van de betrokkene tot schadevergoeding, zo daartoe termen aanwezig zijn, en onverminderd de andere maatregelen, welke de vergadering kan nemen krachtens de wet of het reglement. De te verbeuren boete komt ten bate van de vereniging.

Onder gemeenschappelijke gedeelten wordt onder andere verstaan: de galerijen, daken, balkonconstructies, buitengevels, waaronder begrepen de raamkozijnen met glas, deuren in de buitengevel of die de scheiding vormen tussen het gemeenschappelijk en het privé gedeelte, schoorstenen, dragende muren en kolommen, het ruwe metselwerk, alsmede de vloeren met uitzondering van de afwerkklagen in de privé gedeelten, de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, met name voor de centrale verwarming, elektriciteitsleidingen en .waterleidingen

Wanneer de heer Janssen de VVE activeert, door middel van een activeringsvergadering, kunnen de kosten voor het achterstallig onderhoud op alle VVE leden worden verhaald, omdat de VVE de zorgplicht heeft voor gemeenschappelijke gedeelten.

In dit geval heeft de heer Janssen dus voldoende mogelijkheden om op te treden, zowel tegen het achterstallig onderhoud als tegen het illegaal verbouwen.

**Dit artikel is geschreven door mr. Monique Doornik, oprichter van UwJurist.nl en aangesloten bij het juridisch netwerk [XS2Justice](#).**