

Minimaal reserveren in het reservefonds

Een onderzoek naar de mogelijkheden tot handhaving en afdwinging van het wetsvoorstel Verbetering Verenigingen van Eigenaars.



Jarl van Sonsbeek
In opdracht van Hestia Makelaars & Taxateurs
11 januari 2016

Minimaal reserveren in het reservefonds

Een onderzoek naar de mogelijkheden tot handhaving en afdwinging van het wetsvoorstel Verbetering Verenigingen van Eigenaars.

Auteur:	Jarl van Sonsbeek
Studentnummer:	2052041
Onderwijsinstelling:	Juridische Hogeschool Avans-Fontys te 's-Hertogenbosch
Studie:	HBO-Rechten
Opdrachtgever:	Hestia Makelaars & Taxateurs
Afstudeerperiode:	September 2015 – Januari 2016
Afstudeermentor:	Dhr. mr. A.G. Jonkman
Eerste afstudeerdocent:	Mevr. mr. dr. G.A.F.M. van Schaaijk
Tweede afstudeerdocent:	Mevr. mr. A.J.A.M. Nuchelmans
Plaats:	Nijmegen
Datum:	11 januari 2016



Voorwoord

Voor u ligt de scriptie die ik heb geschreven in het kader van mijn afstudeerstage bij Hestia Makelaars & Taxateurs. Mijn afstudeerstage vond plaats in de periode september 2015 tot en met december 2015. In deze periode heb ik kennis mogen maken met de makelaardij en het VvE-management. Gedurende deze stageperiode heb ik onderzoek verricht naar het wetsvoorstel Verbetering Vereniging van Eigenaars en de mogelijkheden van Hestia om dit wetsvoorstel in de praktijk toe te passen. Hierbij is specifiek gekeken naar de manieren om het wetsvoorstel te kunnen handhaven en te kunnen afdwingen bij de Verenigingen van Eigenaars.

Deze scriptie is het slotstuk van mijn stageperiode bij Hestia Makelaars & Taxateurs en mijn opleiding HBO-rechten aan de Juridische Hogeschool. Allebei de perioden heb ik als nuttig en leerzaam ervaren. Hierdoor kan ik zeggen dat ik beide perioden met voldoening kan afronden.

Bij deze wil ik graag de mensen bedanken die een bijdrage hebben geleverd aan de totstandkoming van deze scriptie. Op de eerste plek wil ik mijn stagementor de heer A.G. Jonkman bedanken voor het geven van informatie, feedback en adviezen inzake het schrijven van deze scriptie. Daarnaast wil ik mevrouw G.A.F.M. van Schaaijk bedanken voor haar tijd, feedback en adviezen tijdens het schrijven van deze scriptie. Verder gaat mijn dank uit naar de medewerkers van Hestia Makelaars & Taxateurs voor de fijne en gezellige sfeer op kantoor.

Jarl van Sonsbeek

Nijmegen, 11 januari 2016

Inhoudsopgave

Samenvatting	8-9
Lijst van afkortingen	10-11
Hoofdstuk 1. Inleiding	12-15
1.1 Probleembeschrijving	12
1.2 Centrale vraag en deelvragen	13
1.3 Doelstelling	14
1.4 Werkwijze	14
1.5 Leeswijzer.....	14
Hoofdstuk 2. De beheersovereenkomst, de splitsingsreglementen en de bestuurdersaansprakelijkheid	16-23
2.1 Beheersovereenkomst.....	16
2.2 Rechten en plichten	16
2.2.1 Artikel 1 van de beheersovereenkomst.....	16
2.2.2 Artikel 2 van de beheersovereenkomst.....	16
2.2.3 Artikel 3 van de beheersovereenkomst.....	17
2.2.4 Artikel 4 van de beheersovereenkomst.....	17
2.2.5 Artikel 5 van de beheersovereenkomst.....	17
2.2.6 Wijzigingsmogelijkheden in beheersovereenkomst	18
2.3 Splitsingsaktes en splitsingsreglementen	18
2.3.1 Splitsingsreglementen	18
2.3.2 Splitsingsreglement 1973.....	18
2.3.3 Splitsingsreglementen 1983 en 1992.....	19
2.3.4 Splitsingsreglement 2006.....	20
2.3.5 Huishoudelijke reglementen.....	20
2.4 De interne bestuurdersaansprakelijkheid bij een VvE	21
2.4.1 Uitspraak Hoge Raad.....	22
Hoofdstuk 3. Wetsvoorstel Verbetering Verenigingen van Eigenaars	24-27
3.1 Achtergrond wetsvoorstel Verbetering Verenigingen van Eigenaars	24
3.2 Voorlichting	25
3.3 Handhaving door gemeenten	25
3.4 Conclusies	27
Hoofdstuk 4. Handhavinginstrumenten en uitsluiting interne bestuurdersaansprakelijkheid	28-39
4.1 Boetebeding en boeteregeling.....	28
4.1.1 Toetsingskader boetebeding.....	28
4.1.2 Voordelen van het boetebeding en boeteregeling	30
4.1.3 Nadelen van het boetebeding en boeteregeling	30
4.2 Wijzigen splitsingsreglementen	30
4.2.1 Artikel 5:139 lid 1 BW.....	32

4.2.2	Artikel 5:139 lid 2 BW	32
4.2.3	Voordelen van het wijzigen van de akte van splitsing	33
4.2.3	Nadelen van het wijzigen van de akte van splitsing	33
4.3	Exoneratiebeding	33
4.3.1	Consumentenbescherming	34
4.3.2	Toetsingskader	35
4.3.3	Voordelen van het exoneratiebeding	35
4.3.4	Nadelen van het exoneratiebeding	36
4.4	Automatisch incasso	36
4.4.1	Verplicht automatisch incasso	36
4.4.2	Vrijwillige automatisch incasso	37
4.5	Conclusies	37
Hoofdstuk 5. Eenzijdig wijzigen van beheersovereenkomst		40-42
5.1	Toetsingskader eenzijdig wijzigen overeenkomst van opdracht	40
5.2	Wijzigen op grond van onvoorziene omstandigheden	40
5.3	Eenzijdig wijzigen zonder tussenkomst rechter	42
5.4	Conclusies	43
Hoofdstuk 6. Conclusies en aanbevelingen		44-47
6.1	Kern van het probleem	44
6.2	Wetsvoorstel	44
6.3	Aanbevelingen met betrekking tot bijdragen voor het reservefonds	44
6.4	Aanbeveling met betrekking tot interne bestuurdersaansprakelijkheid	45
6.5	Aanbeveling met betrekking tot het eenzijdig wijzigen en de kortingsclausule	46
6.6	Aanbeveling met betrekking tot de inlichting van VvE's	46
Literatuurlijst		48-50

Samenvatting

Er zijn in Nederland veel VvE's die niet goed functioneren. Met niet goed functioneren wordt onder andere bedoeld dat deze VvE's niet of te weinig sparen voor het reservefonds, waardoor er weinig tot geen noodzakelijk onderhoud aan de gebouwen gepleegd kan worden. Laat staan dat er vernieuwing en/of verduurzaming plaats kan vinden bij deze gebouwen. De huidige wetgeving met betrekking tot reservefondsen van VvE's bepaalt dat er een reservefonds moet zijn. Hoeveel geld er in het reservefonds dient te zitten, is echter nergens vastgelegd. Hierdoor voldoet een aantal VvE's wel aan de verplichting om te sparen voor het reservefonds, maar hebben deze VvE's niet voldoende geld in het fonds zitten om het noodzakelijk onderhoud te laten plegen. Om de VvE's beter te laten functioneren en alle gebouwen die in beheer van een VvE zijn goed te laten onderhouden, vernieuwen en verduurzamen, is het wetsvoorstel 'Verbetering Verenigingen van Eigenaars' ingediend. Dit voorstel bevat onder andere nieuwe vereisten met betrekking tot de minimale vulling van het reservefonds. Wanneer dit wetsvoorstel in werking treedt, zijn de VvE's verplicht om het reservefonds te vullen met minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw of op grond van een vakkundig opgestelde MJOP.

Hestia is professioneel bestuurder van ongeveer 160 VvE's op grond van beheersovereenkomsten. Deze beheersovereenkomst is een overeenkomst van opdracht. De wetwijziging heeft als gevolg dat een aantal van deze VvE's niet voldoen aan de nieuwe wetgeving. Deze VvE's sparen bijvoorbeeld te weinig. Een gevolg van de wetwijziging kan dan ook zijn dat VvE's meer moeten gaan sparen om te voldoen aan de nieuwe vereisten. Hestia heeft als bestuurder slechts een adviserende functie binnen de VvE's. De besluiten worden genomen door de ALV. De ALV kan daarom alsnog besluiten om te gaan sparen in strijd met de nieuwe wetgeving. Wanneer dit het geval is,, kan Hestia als bestuurder aansprakelijk worden gesteld wanneer het reservefonds niet goed in stand wordt gehouden en er daardoor schade ontstaat. Deze problematiek heeft ervoor gezorgd dat in dit onderzoek de volgende centrale vraag beantwoordt is:

“Welke aanbevelingen, om de naleving door VvE's van nieuwe wetgeving omtrent reservefondsen af te dwingen, zijn er af te leiden uit een toetsing van de huidige overeenkomsten tussen Hestia BV en de VvE's aan de nieuwe wetgeving en aan de mogelijkheid tot het eenzijdig wijzigen van deze overeenkomsten?”

Om de centrale vraag te kunnen beantwoorden zijn de toetsingskaders van instrumenten om de bijdragen aan het reservefonds te kunnen afdwingen en/of handhaven, zoals het boetebeding en het verplicht automatisch incasso, bestudeerd. Daarnaast is gekeken of het praktisch haalbaar is om deze instrumenten op te nemen in de beheersovereenkomst. Daarnaast is het toetsingskader van het exoneratiebeding bestudeerd om te kunnen bepalen of het mogelijk is voor Hestia om een exoneratiebeding op te kunnen nemen in de beheersovereenkomst, zodat de interne bestuurdersaansprakelijkheid uitgesloten kan worden. Als laatste is bestudeerd of het mogelijk is voor Hestia om als opdrachtnemer de beheersovereenkomst eenzijdig te wijzigen.

De conclusie van dit onderzoek is dat het voor Hestia mogelijk is om een boetebeding op te nemen in beheersovereenkomst. Om dit te kunnen doen is het noodzakelijk dat de splitsingsreglementen gewijzigd worden. Er moet namelijk een grondslag gecreëerd worden voor het boetebeding door een boeteregeling op te nemen in de splitsingsreglementen. Hierdoor is het voor Hestia mogelijk om de bijdragen aan het reservefonds te handhaven en af te dwingen. Daarnaast is het mogelijk voor Hestia om een exoneratiebeding op te nemen in de beheersovereenkomst, zodat de interne bestuurdersaansprakelijkheid uitgesloten kan worden. Het is niet mogelijk voor Hestia om de leden van de VvE's verplicht hun bijdragen

voor het reservefonds te laten incasseren middels een automatisch incasso. Wel heeft Hestia de mogelijkheid om de leden vrijwillig een machtiging met betrekking tot het automatisch incasseren van de bijdragen te laten tekenen, zodat Hestia de bijdragen automatisch kan incasseren. Ook kan Hestia de beheersovereenkomst niet eenzijdig wijzigen. Om toch het boetebeding en het exoneratiebeding op te kunnen nemen in de beheersovereenkomst heeft Hestia de mogelijkheid om een voorstel tot wijziging van de overeenkomst te doen aan de VvE's. De VvE's hebben op grond van jurisprudentie niet het recht op een ongewijzigde voortzetting van de overeenkomst. Hestia kan dan een voorstel tot wijziging doen of Hestia kan de beheersovereenkomst opzeggen.

Er worden verschillende aanbevelingen gegeven in dit rapport. In de eerste plaats is het belangrijk dat Hestia alle VvE's zo mogelijk inlicht over het wetsvoorstel en de (eventuele) gevolgen ervan. Verder heeft Hestia op de eerstvolgende ALV van alle VvE's een aantal punten te bespreken. Om incassomaatregelen te kunnen treffen is het noodzakelijk om in alle ALV's een incassobesluit te laten nemen, waardoor er geen extra vergadering bijeen moet worden geroepen als Hestia incassomaatregelen wilt nemen tegen een lid van een VvE. Daarnaast moet ieder lid van de VvE's de mogelijkheid krijgen om een machtiging voor automatisch incasso te tekenen, waardoor Hestia gemachtigd is om de bijdragen automatisch te incasseren. Verder dient Hestia op elke ALV een voorstel tot wijziging van de beheersovereenkomst te doen. In dit voorstel zijn het boetebeding en het exoneratiebeding opgenomen. Om dit voorstel aantrekkelijker te maken voor de VvE's, kan Hestia een kortingsclausule opnemen in het voorstel. Als laatste dient er een grondslag in de splitsingsreglementen gecreëerd te worden voor het boetebeding. Hiervoor dient Hestia een voorstel tot wijziging van de splitsingsreglementen te doen waarin een boeteregeling is opgenomen. De mogelijkheid bestaat dat er VvE's zullen zijn die het niet eens zijn met de wijziging van de splitsingsreglementen. Het is dan zaak voor Hestia, ook wanneer de splitsingsreglementen wel worden gewijzigd, om zo goed en duidelijk mogelijk te notuleren wat er allemaal wordt besproken op een ALV. Hestia zal de VvE's adviseren om te sparen voor het reservefonds op een manier die voldoet aan de wetswijziging. Wanneer dit duidelijk is genotuleerd, kan het Hestia niet verweten worden wanneer door de ALV wordt besloten om op een manier te sparen voor het reservefonds dat niet voldoet aan de wetswijziging. Hestia heeft dan alles binnen haar macht gedaan om te zorgen dat de VvE's op een manier sparen voor het reservefonds, die voldoet aan de wetswijziging.

Lijst van afkortingen

ALV	Algemene Leden Vergadering
BW	Burgerlijk Wetboek
ECLI	European Case Law Identifier
Hof	Gerechtshof
HR	Hoge Raad
MJOP	Meerjarenonderhoudsplanung
MvT	Memorie van toelichting
Rb.	Rechtbank
VvE	Vereniging van Eigenaren
WBA	Wet Bestuurdersaansprakelijkheid

Hoofdstuk 1. Inleiding

Dit adviesrapport betreft de reservefondsen van Verenigingen van Eigenaren (hierna VvE) en een wetsvoorstel dat betrekking heeft op deze reservefondsen. Tijdens dit onderzoek is gekeken naar de eisen die de wet en de jurisprudentie stellen aan het opnemen van verschillende bedingen in een beheersovereenkomst. Deze bedingen hebben als doel dat het voor Hestia mogelijk is om de bijdragen voor het reservefonds te kunnen afdwingen en/of handhaven bij de leden van de VvE's. Daarnaast hebben deze bedingen als doel dat de interne bestuurdersaansprakelijkheid van Hestia binnen deze VvE's kan worden uitgesloten. Verder is gekeken naar de praktische haalbaarheid van het opnemen van deze bedingen in de beheersovereenkomst. Als laatste is bestudeerd welke eisen de wet en jurisprudentie stellen aan het eenzijdig wijzigen van de beheersovereenkomst tussen Hestia en de VvE's. In dit hoofdstuk zijn de probleembeschrijving, de centrale vraag, de deelvragen, de doelstelling, de werkwijze en de leeswijzer van het rapport behandeld.

1.1 Probleembeschrijving

De Verenigingen van Eigenaren bestaan uit eigenaren van de verschillende appartementen in een appartementencomplex of gebouw. Deze vereniging is verantwoordelijk voor het onderhoud, de vernieuwing en de verduurzaming van de gebouwen. Om de gebouwen te kunnen onderhouden, vernieuwen en verduurzamen dienen alle VvE's een reservefonds te hebben. Uit dit reservefonds worden de noodzakelijke kosten betaald inzake het onderhoud, de vernieuwing en de verduurzaming. Uit onderzoek is gebleken dat veel Verenigingen van Eigenaren niet goed functioneren op het gebied van de verplichte onderhoudsfondsen, art. 5:126 lid 1 BW.¹ Door veel Verenigingen wordt weinig tot geen geld apart gehouden voor dit fonds. Hierdoor zijn er Verenigingen die (te) weinig geld in kas hebben voor het onderhoud dat gepleegd dient te worden. Deze gebouwen worden daardoor niet goed onderhouden, waardoor de kwaliteit van deze gebouwen achteruit gaat. Dit gebrek aan onderhoud is slecht voor de waardeontwikkelingen en de verkoopbaarheid van deze appartementen.

Om deze ontwikkeling tegen te gaan is er een wetsvoorstel ontworpen. In dit wetsvoorstel zijn nadere eisen opgesteld inzake de reservefondsen van VvE's. Op 31 juli jl. is er een wetsvoorstel gepubliceerd met daarin een minimale vulhoogte voor de onderhoudsfondsen. In dit wetsvoorstel staat dat minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het complex in het reservefonds dient te zitten of een bedrag dat wordt vastgesteld in een MJOP. Door deze minimale vulling zullen de VvE's in de toekomst wel genoeg geld in kas hebben om de appartementencomplexen te kunnen onderhouden, vernieuwen en verduurzamen. De internetconsultatie van het wetsvoorstel is op 30 september jl. gesloten en op 18 december jl. heeft de Ministerraad ingestemd om het wetsvoorstel naar de Raad van State te zenden.

Wanneer dit wetsvoorstel daadwerkelijk wetgeving wordt, moet deze wet werkbaar zijn voor Hestia zelf en voor de VvE's. De nieuwe wetgeving heeft als gevolg dat de VvE's die nu te weinig geld in kas hebben meer geld zullen moeten inleggen in het reservefonds. Dit brengt extra kosten met zich mee. Voor de goedwillige eigenaar is dat uiteraard geen probleem, deze zal bereid zijn om wat meer te betalen. Echter, de mogelijkheid bestaat dat leden van de VvE's niet meer willen betalen. De vraag is dus op welke manier Hestia kan zorgen dat deze nieuwe wetgeving uitgevoerd gaat worden door de VvE's.

Deze VvE's zijn cliënten van Hestia. Hestia is op grond van een beheersovereenkomst professioneel bestuurder van deze VvE's. Professionele VvE-bestuurders komen veel voor in Nederland. Er zijn naar schatting minimaal 600 professionele VvE-bestuurders in Nederland.² Een professioneel bestuurder heeft als taak om de middelen van de VvE te beheren en de besluiten van de ALV tot uitvoering te brengen. Met het beheer van de

¹ Van der Vleuten 2014, par. 5.3.

² Nederland VvE 2015, par. 1.

middelen wordt bedoeld het samenstellen van een (ontwerp)begroting, het opstellen van een MJOP, het vaststellen van de bijdrages aan het reservefonds, het samenstellen van financiële stukken, het uitschrijven en notuleren van de ALV's en het begeleiden van onderhoudswerkzaamheden. Dit zijn allemaal bestuurstaken van een VvE.³

Het hoogste besluitorgaan binnen de VvE's is de ALV. Hestia heeft dus als taak om uit te voeren wat de ALV besluit, maar heeft daarnaast een adviserende functie naar de ALV toe. Hestia zal dus adviseren om besluiten te nemen die niet in strijd zijn met de (nieuwe) wetgeving. De vraag is dan of de VvE's daadwerkelijk besluiten dit advies op te volgen en dus meer geld gaan betalen aan het onderhoudsfonds.

In artikel 2:9 BW is geregeld dat het bestuur van de VvE's aansprakelijk gesteld kan worden voor de schade op basis van onbehoorlijk bestuur. Dit is de interne bestuurdersaansprakelijkheid. Dit betekent dus dat de leden van de VvE's Hestia kunnen aanspreken wanneer er te weinig geld in het fonds zit.⁴ Dit creëert een lastige situatie voor Hestia. Hestia is namelijk het bestuur van de VvE's, maar besluit niet wat er daadwerkelijk uitgevoerd wordt. De besluiten worden genomen door de ALV. Hestia heeft alleen een adviserende functie. Wanneer de nieuwe wetgeving dus niet wordt uitgevoerd en er ontstaat schade, kan Hestia mogelijk aansprakelijk gesteld worden voor de schade op basis van onbehoorlijk bestuur.

Het is van groot belang voor Hestia dat de nieuwe wetgeving daadwerkelijk uitgevoerd gaat worden. In dit onderzoek is onderzocht welke inhoudelijke wijzigingen wenselijk zijn in de beheersovereenkomsten om de nieuwe wetgeving af te kunnen dwingen bij de VvE's. Daarnaast is de mogelijkheid om deze inhoudelijke wijzigingen toe te passen op de bestaande beheersovereenkomsten met de VvE's door middel van een eenzijdige wijziging bestudeerd. Hierbij is gekeken of het geoorloofd is voor Hestia om de overeenkomsten eenzijdig te wijzigen op grond van het overeenkomstenrecht. Daarnaast is bestudeerd of de interne bestuurdersaansprakelijkheid kan worden uitgesloten door Hestia. Dit onderzoek wordt afgebakend tot de mogelijkheden die Hestia, op grond van de contractuele relatie met de VvE's, heeft om naleving af te dwingen.

1.2 Centrale vraag en deelvragen

Om bovenstaand probleem te kunnen onderzoeken, heb ik de volgende centrale vraag geformuleerd:

“Welke aanbevelingen, om de naleving door VvE's van nieuwe wetgeving omtrent reservefondsen af te dwingen, zijn er af te leiden uit een toetsing van de huidige overeenkomsten tussen Hestia BV en de VvE's aan de nieuwe wetgeving en aan de mogelijkheid tot het eenzijdig wijzigen van deze overeenkomsten?”

Voor het beantwoorden van deze centrale vraag is gebruik gemaakt van de volgende deelvragen:

- Wat staat er in de beheersovereenkomst, de splitsingsreglementen en wat houdt de interne bestuurdersaansprakelijkheid in bij een VvE?
- Wat staat er in het wetsvoorstel Verbetering Verenigingen van Eigenaars?
- Welke instrumenten kunnen Hestia helpen om de nieuwe wet te kunnen handhaven en de interne bestuurdersaansprakelijkheid uit te sluiten?
- Kan Hestia de beheersovereenkomst eenzijdig wijzigen?

³ Nederland VvE 2015, par. 3.

⁴ Raas 2015, par. 3.

1.3 Doelstelling

Op 11 januari 2016 lever ik een adviesrapport op met daarin aanbevelingen over op welke manieren Hestia de nieuwe wet kan handhaven en op welke manier de interne bestuurdersaansprakelijkheid uitgesloten kan worden. Daarnaast wordt advies gegeven over de mogelijkheid tot het eenzijdig wijzigen van de beheersovereenkomsten en een (eventueel) voorstel tot wijziging van de beheersovereenkomst.

1.4 Werkwijze

Om de centrale vraag en de deelvragen te beantwoorden is gebruik gemaakt van verschillende onderzoeksmethoden. Er is onder andere gebruik gemaakt van een praktijkgericht onderzoek. Het probleem in dit onderzoek is dat de leden van de VvE's in de praktijk mogelijk niet positief tegenover het wetsvoorstel staan. Het wetsvoorstel kan namelijk betekenen dat dat er meer betaald moet worden door de leden. Dit heeft als gevolg dat het voor Hestia een flinke opgave wordt om dit wetsvoorstel ten uitvoer te brengen. Wanneer de vereisten uit het wetsvoorstel niet worden nageleefd door de VvE's, bestaat de kans dat Hestia aansprakelijk zal worden gesteld voor de schade die dit met zich meebrengt. Diepgaand, kwalitatief onderzoek is daarom nodig om voor een aantal bepalingen de vereisten uit de wet en jurisprudentie te halen. Daarnaast zal de praktische haalbaarheid van deze bepalingen onderzocht moeten worden. Verder dient er onderzocht te worden wat de vereisten uit de wet en jurisprudentie zijn met betrekking tot het eenzijdig wijzen van de beheersovereenkomst. Deze onderwerpen moeten onderzocht worden om een antwoord te kunnen geven op de centrale vraag.

Om de centrale vraag te kunnen beantwoorden is gebruik gemaakt van de onderzoeksmethode inhoudsanalyse.⁵ Van deze methode wordt gebruikt gemaakt bij de bestudering van de bestaande wet- en regelgeving, literatuur, jurisprudentie, internet en kamerstukken. Deze bronnen bevatten de feitelijke juridische gegevens die nodig zijn voor dit onderzoek. Dit onderzoek betreft een wetsvoorstel dat is ingediend. Het gevolg hiervan is dat er nog weinig tot geen literatuur over dit specifieke onderwerp te vinden is. Dit is de reden dat ook gebruik gemaakt is van internetbronnen. Voor het waarborgen van de betrouwbaarheid van deze bronnen is vooral gebruik gemaakt van websites van advocaten, advocatenkantoren en professionele VvE-beheerders.

1.5 Leeswijzer

In het tweede hoofdstuk van dit onderzoek is de relatie tussen Hestia en de VvE's uitgelicht. De verschillende bepalingen die opgenomen zijn in de beheersovereenkomst zijn uiteengezet, alsmede de rechten en plichten die hieraan zijn verbonden. Daarnaast is er bekeken welke van deze bepalingen van belang zijn voor dit onderzoek. Verder zijn de splitsingsaktes, splitsingsreglementen en huishoudelijke reglementen uitgelicht. Gekeken is welke bepalingen in de verschillende aktes en reglementen betrekking hebben op dit onderzoek. Als laatste is in dit hoofdstuk de interne bestuurdersaansprakelijkheid bij een VvE beschreven.

In het derde hoofdstuk is beschreven wat in het wetsvoorstel Verbetering Verenigingen van Eigenaars staat. De achtergrond van het wetsvoorstel is beschreven, samen met wat het Ministerie van Wonen en Rijksdienst gaat doen om de betrokken partijen voor te lichten. Daarnaast is gekeken naar de handhavingmogelijkheden voor de gemeenten die genoemd zijn in het wetsvoorstel.

In het vierde hoofdstuk van dit onderzoek zijn het boetebeding en boeteregeling, het exonerationebeding, het wijzigen van de splitsingsreglementen en het beding met betrekking tot automatisch incasso uitgelicht. Deze bedingen kan Hestia mogelijk opnemen in de beheersovereenkomst, om de nieuwe wetgeving te kunnen afdwingen en/of handhaven. De

⁵ Van Schaaik 2011, p. 88.

bedingen zijn beschreven en vervolgens getoetst aan de wet en jurisprudentie. Daarnaast is gekeken naar de verschillende voor- en nadelen van het boetebeding en het exoneratiebeding. Verder is bestudeerd hoe de splitsingsreglementen gewijzigd kunnen worden. Bij het beding met betrekking tot het automatisch incasso is beschreven op welke manier er nu gespaard wordt voor het reservefonds. Daarna is onderzocht of het mogelijk is om de leden van de VvE's te verplichten om Hestia de bijdrages voor het reservefonds te laten innen door middel van automatisch incasso.

In het vijfde hoofdstuk komt het eenzijdig wijzigen van de beheersovereenkomst aan bod. In dit hoofdstuk is aan de hand van het toetsingskader beschreven of het mogelijk is voor Hestia om de beheersovereenkomst eenzijdig te wijzigen. Verder komt jurisprudentie aan bod met betrekking tot het eenzijdig wijzigen van de beheersovereenkomst op grond van onvoorziene omstandigheden. Vervolgens is jurisprudentie besproken met betrekking tot het eenzijdig wijzigen van de beheersovereenkomst zonder tussenkomst van de rechter en of dit mogelijk is voor Hestia.

Hoofdstuk 2. De beheersovereenkomst, de splitsingsreglementen en de bestuurdersaansprakelijkheid

In dit hoofdstuk is uiteengezet op welke manier de relatie tussen Hestia en de VvE's geregeld is. Hierdoor zal duidelijk worden wat de rechten en plichten van beide partijen zijn. Wanneer er specifieke rechten en plichten zijn met betrekking tot het reservefonds, dan zijn deze verder uitgelicht. De rechten en plichten vinden hun grondslag in de beheersovereenkomst die Hestia sluit met alle VvE's, de splitsingsaktes en de splitsingsreglementen. Verder is bekeken of in de beheersovereenkomst bepalingen zijn opgenomen met betrekking tot het (eenzijdig) wijzigen van de beheersovereenkomst. De verschillende splitsingsreglementen zijn vervolgens verder uitgelicht met betrekking tot het reservefonds. Als laatste is beschreven wat de interne bestuurdersaansprakelijkheid bij een VvE inhoudt en is een uitspraak van de Hoge Raad besproken.

2.1 Beheersovereenkomst

Aan de relatie tussen Hestia en de verschillende VvE's ligt een beheersovereenkomst ten grondslag. Deze overeenkomst is te beschouwen als een overeenkomst van opdracht, zoals bedoeld in artikel 7:400 BW. In deze overeenkomst liggen de verschillende rechten en plichten vastgelegd. Hestia heeft deze overeenkomst met iedere VvE afgesloten, zodat tussen de verschillende VvE's geen verschil zit in de rechten en plichten.

2.2 Rechten en plichten

In deze paragraaf worden de verschillende rechten en plichten die voortvloeien uit de beheersovereenkomst (zie bijlage 1), de splitsingsaktes, de splitsingsreglementen en de huishoudelijke reglementen uiteengezet.

2.2.1 Artikel 1 van de beheersovereenkomst

In het eerste artikel worden een aantal algemene zaken benoemd. In artikel 1.1 van de overeenkomst is het voorwerp van de overeenkomst benoemd. Met het voorwerp wordt bedoeld welk(e) pand(en) in het beheer zijn bij de VvE en op welk(e) pand(en) deze overeenkomst dus betrekking heeft. Artikel 1.2 geeft de notariële grondslag van het overgaan tot splitsing van het eigendom van de grond en de splitsing van het daarop gevestigde appartementsgebouw in appartementsrechten. Simpel gezegd zijn de datum van de akte en de notaris waarvoor de akte is verleden genoemd. In artikel 1.3 is het splitsingsreglement genoemd dat van toepassing is verklaard in de notariële splitsingsakte. Dit splitsingsreglement is als het ware wat de statuten zijn voor 'normale' verenigingen. Later in dit hoofdstuk staan de splitsingsreglementen verder uitgediept. In artikel 1.4 zijn de artikelen 131 tot en met 135 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing verklaard op de overeenkomst. Deze artikelen hebben betrekking op algemene bepalingen van verenigingen. Bijvoorbeeld, wanneer de jaarstukken opgemaakt dienen te worden en de wijze van kennisgeving van deze jaarstukken.

2.2.2 Artikel 2 van de beheersovereenkomst

Het tweede artikel heeft betrekking op de looptijd van de overeenkomst en de mogelijkheid tot opzegging. In artikel 2.1 staat de looptijd en de ingangsdatum van de overeenkomst, alsmede dat deze overeenkomst na de looptijd telkens, stilzwijgend, met één jaar wordt verlengd. In artikel 2.2 staat de mogelijkheid tot opzegging geregeld. De overeenkomst kan door zowel de opdrachtgever als de opdrachtnemer worden opgezegd middels een aangetekend schrijven met inachtneming van een opzegperiode van tenminste drie maanden. In artikel 2.3 staat de verplichting tot rekening en verantwoording van de bestuurder tot het moment van beëindiging van het bestuur. Daarnaast blijft de bestuurder aansprakelijk voor zijn doen en laten voor het door hem gevoerde beheer gedurende het lopende boekjaar, totdat hem décharge is verleend door de opdrachtgever. In artikel 2.4 staat de verplichting van de opdrachtnemer om, bij beëindiging van de overeenkomst, alle

relevante informatie, stukken en bescheiden met betrekking tot de VvE over te dragen aan de nieuwe beheerder. Daarnaast moet dit op een correcte en vlotte manier geschieden.

2.2.3 Artikel 3 van de beheersovereenkomst

In het derde artikel zijn de inspanningsverplichtingen van de bestuurder benoemd. In artikel 3.1 staat dat de bestuurder jegens de opdrachtgever verplicht is om het beheer goed, zorgvuldig en tijdig te verrichten. Daarnaast dient de bestuurder als een redelijk handelend bestuurder op te treden met inachtneming van de bepalingen uit de overeenkomst, het splitsingsreglement, het huishoudelijk reglement en de aanwijzingen van de vergadering van eigenaren. In artikel 3.2 staat de verplichting van de opdrachtnemer om de overeenkomst persoonlijk uit te voeren of om deze door iemand te laten uitvoeren die verbonden is aan zijn kantoor. Dit is overeenkomstig met artikel 7:404 BW. In artikel 3.3 staat de verplichting van de opdrachtnemer om een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten met betrekking tot zijn functie als bestuurder.

2.2.4 Artikel 4 van de beheersovereenkomst

In het vierde artikel staat het honorarium geregeld. In artikel 4.1 staat de hoogte van het honorarium geregeld. In artikel 4.2 staat dat de VvE het honorarium van Hestia wordt opgenomen in de begroting van de VvE. In artikel 4.3 staat dat het honorarium eenmaal per jaar door Hestia bij de VvE in rekening wordt gebracht. Vervolgens staan in artikel 4.4 en 4.5 werkzaamheden die niet of juist wel onder het honorarium vallen van Hestia. Bijvoorbeeld, het opstellen van de jaarstukken en de kosten van het organiseren en bijwonen van één jaarlijkse vergadering vallen wel onder het honorarium. De kosten van incasso inzake achterstallige betalingen en de kosten van extra ledenvergaderingen vallen niet onder het honorarium. Hier worden extra kosten voor in rekening gebracht door Hestia.

2.2.5 Artikel 5 van de beheersovereenkomst

In het vijfde en laatste artikel van de overeenkomst staan de werkzaamheden van Hestia vermeld. In dit artikel is verwezen naar de bijlage waarin de werkzaamheden staan opgesomd. Daarnaast is aangegeven dat Hestia een additionele dienst, zoals aangegeven op de bijlage, alleen mag uitvoeren wanneer hiervoor opdracht is gegeven door de VvE. Ook mogen deze additionele diensten alleen verleend worden wanneer van te voren overeenstemming is bereikt tussen Hestia en de VvE met betrekking tot de kosten hiervan. Onder deze additionele diensten behoren onder andere het verstrekken van tussentijdse financiële informatie en rapportage. In de bijlage voor de standaarddiensten staat bijvoorbeeld het opstellen van een MJOP en het vervaardigen van de conceptbegroting en de jaarrekening. Onder de standaarddiensten bij het financiële beheer staan twee diensten die van belang zijn voor dit onderzoek:

- ‘e. Het zorgdragen voor de administratie en incasso van de voorschotten en definitieve bijdragen van de leden.*
- f. Het signaleren van eventueel optredende betalingsachterstanden, het aanmanen van de betreffende appartementsgerechtigden en het uitbesteden van de incasso aan een deurwaarderskantoor na een drietal aanmaningen. Voor het nemen van verdere rechtsmaatregelen betreffende incasso, voor zover deze een bedrag zoals vermeld in de splitsingsakte te boven gaat, behoeft de bestuurder nadere machtiging van de vergadering.’*

Uit deze tekst is te halen dat Hestia de verantwoordelijkheid draagt van de bijdragen van de leden van de VvE's en daarbij bevoegd is om aanmaningen te doen en een deurwaarderskantoor in te schakelen. Echter, hier wordt ook een beperking benoemd voor Hestia. Wanneer Hestia stappen wil ondernemen met betrekking tot incasso waarvan de kosten een bepaald bedrag te boven gaan, moet Hestia goedkeuring vragen bij de ALV. Hierdoor wordt het voor Hestia moeilijk gemaakt om de stappen te ondernemen die wellicht nodig zijn om de bijdrage van de leden te kunnen innen. Hiervoor dient namelijk een nieuwe

vergadering uitgeroepen te worden. Hiermee gaan kosten gepaard voor zowel Hestia als voor de VvE's. Wanneer Hestia in de situatie terecht komt dat de meerderheid van de ALV zijn bijdrage niet betaald, wordt het voor Hestia zo goed als onmogelijk om de bijdrages te kunnen innen. Dit is in de praktijk nog niet voorgekomen en de kans is klein dat er zoveel leden van een VvE niet betalen, maar de mogelijkheid bestaat. Om de bijdragen van de leden te kunnen innen heeft Hestia een aantal VvE's een incassobesluit laten nemen. Een incassobesluit houdt in dat de ALV besluit om Hestia een machtiging te geven inzake het starten van een incassoprocedure, waarbij het bedrag als gemeld in de splitsingsakte niet aan hoeft worden gehouden. Hierdoor is het bijeenroepen van een extra ledenvergadering niet nodig om een incassoprocedure te starten.

Verder staat er bij de standaarddiensten inzake het administratief beheer de volgende dienst:

'd. Het houden van toezicht op naleving door de eigenaren en/of gebruikers van de splitsingsakte, het splitsingsreglement, het huishoudelijk reglement en de besluiten van de vergadering.'

Hestia heeft dus als taak om toezicht te houden op de eigenaren en/of gebruikers met betrekking tot verschillende aktes en documenten.

2.2.6 Wijzigingsmogelijkheden in beheersovereenkomst

In de beheersovereenkomst die Hestia met alle VvE's heeft gesloten staat noch een bepaling over de mogelijkheid tot het eenzijdig wijzigen van de overeenkomst, noch een bepaling tot het wijzigen van de overeenkomst. Hestia heeft dus geen contractuele grondslag waarop Hestia de beheersovereenkomst eenzijdig zou kunnen wijzigen.

2.3 Splitsingsaktes en splitsingsreglementen

In een splitsingsakte staan geen bepalingen met betrekking tot het reservefonds en het toezicht hierop. In deze aktes zijn de plaatselijke ligging, de gedeelten van het gebouw die privé zijn en de gedeelten van het gebouw die gezamenlijk zijn, benoemd. Daarnaast is aangegeven voor welk aandeel iedere eigenaar moet bijdragen in de kosten voor het appartementencomplex.⁶ Verder staan in een splitsingsakte geen bepalingen die van toepassing zijn op dit onderzoek.

2.3.1 Splitsingsreglementen

In de splitsingsreglementen staan wel bepalingen die van toepassing zijn voor het reservefonds en/of de toezicht hierop. Er bestaan 4 verschillende splitsingsreglementen die van toepassing kunnen zijn, verklaard door middel van een notariële splitsingsakte. Deze reglementen komen uit 1973, 1983, 1992 en 2006.⁷ In deze reglementen zijn verschillende bepalingen opgenomen met betrekking tot het reservefonds en de gevolgen van het niet betalen van de bijdragen door de leden. De verschillende reglementen en de bepalingen die van belang zijn voor dit onderzoek worden in de volgende paragrafen bestudeerd.

2.3.2 Splitsingsreglement 1973

In het splitsingsreglement van 1973 is bepaald dat de VvE's een reservefonds moeten vormen. In artikel 18 lid 1 van het splitsingsreglement wordt bepaald dat er ieder jaar een begroting moet worden opgesteld inzake de kosten van het periodiek schilderwerk en de noodzakelijke vernieuwingen. In het tweede lid van dit artikel wordt bepaald dat een reservefonds wordt gevormd zoals omschreven in artikel 31 van het reglement. In artikel 31 is uitgelegd wat het reservefonds precies is. Het reservefonds wordt gevormd om de buitengewone uitgaven te kunnen betalen. Onder andere de kosten van groot onderhoud vallen hieronder.⁸ Dit reservefonds heeft dus als doel te waarborgen dat het groot onderhoud

⁶ Nederland VvE 2015, par. 3.

⁷ Rijssenbeek 2015, p. 1.

⁸ Rijssenbeek 2015, p. 43.

bekostigd kan worden. In het tweede lid van artikel 18 is ook bepaald dat de leden van de VvE's verplicht zijn om de bijdragen van het reservefonds te betalen. In lid 6 van dat artikel is voorts bepaald dat wanneer een lid zijn bijdrage van het reservefonds niet betaald, het lid daarover rente is verschuldigd. Verder is er geen regeling opgenomen met betrekking tot de rente, dus de wettelijke regeling van artikel 6:199 BW geldt hier.⁹

In artikel 27 van het splitsingsreglement is de boetebepaling opgenomen. In dit artikel staat dat de leden van de VvE een boete opgelegd kan worden wanneer ze *'één der bepalingen van de wet, van het reglement of van het huishoudelijk reglement'* overtreden. Eerst wordt een schriftelijke waarschuwing naar het lid verstuurd. Wanneer het lid geen gevolg geeft aan de waarschuwing wordt een boete opgelegd. De hoogte van de boete kan nader bepaald zijn in het huishoudelijk reglement en anders besluit de ALV hierover. In lid 6 van artikel 18 is bepaald dat artikel 27 van het splitsingsreglement niet van toepassing is.

In dit reglement is dus bepaald dat het niet mogelijk is om een lid die zijn bijdrage aan het reservefonds niet betaald een boete op te leggen. Het is op grond van dit splitsingsreglement alleen mogelijk om de wettelijke rente te vorderen over de niet-betaalde bijdrage van de VvE-leden.

2.3.3 Splitsingsreglementen 1983 en 1992

In de splitsingsreglementen van 1983 en 1992 staan nagenoeg dezelfde bepalingen opgenomen met betrekking tot het reservefonds. Om herhaling te voorkomen worden beide splitsingsreglementen in deze paragraaf behandeld.

In artikel 32 lid 1 van de reglementen is bepaald dat een reservefonds *kan* worden gevormd 'ter bestrijding van andere kosten dan bedoeld in artikel 4 eerste lid'. In deze bepaling wordt ruimte gelaten voor de VvE om een reservefonds te vormen door het woord 'kan' op te nemen. Het is hier echter geen verplichting, terwijl dat in het reglement van 1973 wel het geval is.

In artikel 4 van het splitsingsreglement uit 1983 worden de kosten van periodiek schilderwerk en noodzakelijke vernieuwingen benoemd. Deze kosten vallen onder de kosten van groot onderhoud.¹⁰ In het reglement van 1992 worden in artikel 4 de onderhoudskosten die op meer jaren betrekking hebben, inbegrepen noodzakelijke vernieuwingen benoemd. Dit zijn ook kosten met betrekking tot groot onderhoud. In de splitsingsreglementen van 1983 en 1992 is bepaald dat het reservefonds dat gevormd kan worden, gevormd wordt voor kosten anders dan voor het groot onderhoud. Het reservefonds heeft bij deze reglementen betrekking op de kosten van bijvoorbeeld investeringsuitgaven, zoals nieuwe installaties of milieubesparende maatregelen. Dit is een groot verschil met het splitsingsreglement uit 1973.¹¹ In jurisprudentie is ook bepaald dat het reservefonds zoals bedoeld in de reglementen van 1983 en 1992 een ander reservefonds is dan bedoeld in de wet, artikel 5:126 BW.¹²

In deze splitsingsreglementen is bepaald dat een boete niet kan worden opgelegd aan een lid dat zijn bijdrage, als bedoeld in artikel 4 van de reglementen, niet betaald. Dit is bepaald in artikel 6 lid 1. In datzelfde lid is bepaald dat wanneer een lid zijn bijdrage aan het reservefonds niet betaald, hij rente is verschuldigd op grond van de wettelijke rente, verhoogd met twee punten. In het reglement van 1983 is een minimum bepaald van deze rente ter hoogte van 100 gulden, oftewel € 45,40. In het reglement van 1992 is het minimum bepaald op ter hoogte van € 4,54. In deze reglementen is dus, net zoals in het reglement van 1973, bepaald dat een boete niet kan worden opgelegd aan een lid dat zijn bijdrage voor het

⁹ Rijssenbeek, 2015, p. 65.

¹⁰ Rijssenbeek, 2015, p. 43.

¹¹ Rijssenbeek, 2015, p. 43.

¹² Rb. Gelderland (zittingsplaats Arnhem) 10 december 2014, ECLI:NL:RBGEL:2014:8164, r.o 4.3, 4.5 en 4.6.

reservefonds niet betaald. Door het grote verschil in reservefondsen als bedoeld in het reglement van 1973 en de reglementen van 1983 en 1992, heeft de uitsluiting van een boete in de reglementen van 1983 en 1992 betrekking op een ander reservefonds dan het reservefonds uit 1973. Later in dit onderzoek is hier verdere uitleg over gegeven.

2.3.4 Splitsingsreglement 2006

Het splitsingsreglement van 2006 verschilt ten opzichte van de splitsingsreglementen van 1983 en 1992. In artikel 10 van het reglement uit 2006 is bepaald dat het hebben van een reservefonds verplicht is. Daarnaast is dit reservefonds *'ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzienne schulden en kosten'*. Dit huidige reservefonds is dus ter bestrijding van de kosten van (toekomstig) groot onderhoud en daarnaast ook voor bestrijding van de genoemde kosten als genoemd in de oudere reglementen, zoals niet-voorzienne uitgaven.¹³ Dit reservefonds is dus een tweeledig reservefonds. Het ziet toe op de kosten met betrekking tot een MJOP en op de kosten zoals bedoeld in de oudere reglementen.

De oorzaak van het verschil tussen de splitsingsreglementen is een wetswijziging van het appartementsrecht in 2005. Sinds die wijziging luidt artikel 5:126 lid 1 tweede zin BW als volgt: *'de vereniging houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten'*. Doordat deze verplichting in de wet is opgenomen, geldt vanaf 2005 dus een verplichting voor iedere VvE, ongeacht welk splitsingsreglement van toepassing is, om een reservefonds in stand te houden voor de kosten van groot onderhoud. Rijssenbeek benadrukt daarbij dat dit niet een reservefonds is als bedoeld in artikel 31 van splitsingsreglement 1983 en artikel 32 in splitsingsreglement 1992.¹⁴ Het gaat om het reservefonds zoals bedoeld in het splitsingsreglement van 2006.

In het splitsingsreglement van 2006 is ook een boetebepaling opgenomen. In artikel 13 lid 1 is bepaald dat de boetebepaling van het splitsingsreglement niet geldt wanneer een lid zijn bijdrage aan het reservefonds niet betaald. In dit splitsingsreglement is bepaald dat de wettelijke rente van art. 6:199 BW gevorderd kan worden met een minimum van € 10,00. Dus net zoals bij de overige splitsingsreglementen is het niet mogelijk een boete op te leggen aan het lid van de VvE die zijn bijdrage voor het reservefonds niet betaalt.

Kortom, de reservefondsen uit de reglementen van 1973 en 2006 voldoen aan het reservefonds dat is bedoeld in artikel 5:126 BW. Voor de VvE's waar deze reglementen van toepassing zijn, is het dus niet mogelijk om een boete op te leggen aan de leden die hun bijdrage aan het reservefonds niet betalen. De reservefondsen uit de reglementen van 1983 en 1992 voldoen beide niet aan het reservefonds dat is bedoeld in artikel 5:126 lid 1 BW. Het is daarom de vraag welke regels van toepassing zijn op de reservefondsen van de VvE's waarbij de reglementen van 1983 en 1992 van toepassing zijn. Alle VvE's bij Hestia sparen namelijk voor een reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 BW, maar alleen voor de VvE's waarbij de reglementen van 1973 en 2006 van toepassing zijn, is het duidelijk dat er geen boete mag worden opgelegd wanneer de bijdragen voor het reservefonds niet worden betaald. In de reglementen van 1983 en 1992 staan dus geen bepalingen opgenomen met betrekking tot het reservefonds als bedoeld in artikel 5:126 BW.

2.3.5 Huishoudelijke reglementen

Aan de huishoudelijke reglementen is in dit onderzoek geen aandacht gegeven. In de huishoudelijke reglementen staan geen bepalingen opgenomen die betrekking hebben op het reservefonds. In de huishoudelijke reglementen staan namelijk altijd de leef- en gebruiksregels opgenomen.¹⁵ Hierbij moet gedacht worden aan waar de vuilniszakken

¹³ Rijssenbeek 2015, p. 44.

¹⁴ Rijssenbeek 2015, p.44.

¹⁵ Lanting 2012, par. 1.

geplaatst moeten worden of waar de fietsen moeten worden neergezet. De bepalingen die betrekking hebben op het reservefonds vallen hier dus niet onder.

2.4 De interne bestuurdersaansprakelijkheid bij een VvE

De Wet Bestuurdersaansprakelijkheid (hierna WBA) heeft geen betrekking op de bestuurder van een VvE. De WBA heeft namelijk betrekking op de omzetbelasting en loonbelasting. Deze zaken zijn van toepassing op commerciële verenigingen. Dit zijn verenigingen die een onderneming drijven en dus ook aan vennootschapsbelasting zijn onderworpen. De VvE is dat niet.¹⁶

Elke bestuurder dient zich er in beginsel van bewust te zijn dat wanneer hij zijn zaak als bestuurder niet naar behoren vervult of wanneer hij zijn bevoegdheden te buiten gaat, hij daarvoor persoonlijk aansprakelijk kan worden gesteld.¹⁷ Er moet dan wel schade zijn geleden dat het gevolg is van het doen of nalaten van de bestuurder. Dit is de interne bestuurdersaansprakelijkheid. De interne bestuurdersaansprakelijkheid is geregeld in artikel 2:9 BW.

In het appartementsrecht, titel 9 van Boek 5 BW, staan geen bepalingen opgenomen met betrekking tot de bestuurdersaansprakelijkheid. Wel is in deze titel, door artikel 5:124 lid 2 BW, titel 1 van Boek 2 BW van toepassing verklaard, waaronder artikel 2:9 BW. Dit is het 'gewone' verenigingsrecht. In artikel 2:9 BW is bepaald dat elke bestuurder tegenover de rechtspersoon gehouden is tot een behoorlijke vervulling van zijn taak.

In jurisprudentie is bepaald dat een bestuurder aansprakelijk is voor geleden schade wanneer er sprake is van een ernstig verwijt.¹⁸ Om te kunnen bepalen of er sprake is van een ernstig verwijt, moet gekeken worden naar alle omstandigheden van het geval. De Hoge Raad noemt als omstandigheden 'de aard van de door de rechtspersoon uitgeoefende activiteiten, de in het algemeen daaruit voortvloeiende risico's, de taakverdeling binnen het bestuur, de eventueel voor het bestuur geldende richtlijnen, de gegevens waarover het bestuur beschikte of behoorde te beschikken ten tijde van de aan hem verweten beslissingen of gedragingen, alsmede het inzicht en de zorgvuldigheid die mogen worden verwacht van een bestuurder die voor zijn taak berekend is en deze nauwgezet vervult'.¹⁹ Een nadere uitwerking van deze standaardnorm leert dat voor daadwerkelijke bestuurdersaansprakelijkheid in de praktijk sprake moet zijn van een bijzonder ernstig verwijt.²⁰ Volgens Rijssenbeek is in de praktijk onder andere sprake van een onbehoorlijke vervulling van de opgedragen taak wanneer de bestuurder bewust de regels van de reglementen terzijde legt, de vorderingen van de vereniging niet int en het verplichte reservefonds niet in stand houdt.²¹

Wanneer Hestia de bijdragen die de leden jegens de VvE verplicht zijn niet int, het reservefonds niet in stand houdt of de VvE in strijd met de wet laat handelen kan Hestia dus een ernstig verwijt worden verweten. Wanneer de minimale vulling van het reservefonds daadwerkelijk wordt ingevoerd, maar de ALV van een VvE besluit om niet conform deze minimale vulling van het reservefonds te gaan sparen, dan wordt in strijd met de wet gehandeld door deze VvE. Het is dan de vraag of dit kan worden verweten aan Hestia als bestuurder van deze VvE.

¹⁶ Rijssenbeek 2011, par. 2.

¹⁷ Rijssenbeek 2011, par. 2.

¹⁸ HR 10 januari 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2243.

¹⁹ Raaijmakers 2006, p.282.

²⁰ Rijssenbeek 2011, par. 3.

²¹ Rijssenbeek 2011, par. 3.

Volgens Rijssenbeek heeft de bestuurder van een VvE een waarschuwingsplicht.²² Wanneer de ALV van een VvE bewust of onbewust een instructie geeft aan de bestuurder die niet verantwoord lijkt of is en mogelijk een onbedoeld gevolg kan hebben, moet de bestuurder dit aangeven en in overleg gaan met de ALV of de instructie wel op die manier bedoeld is. Vervolgens dient de bestuurder de VvE te adviseren over deze kwestie. Dit kan een vergelijkbare situatie voor Hestia zijn. Wanneer de ALV besluit om in strijd met de wet te sparen voor het reservefonds, zal Hestia dit aan moeten geven en adviseren om op een andere manier te sparen voor het reservefonds. Echter, wanneer de bestuurder geadviseerd heeft, maar de ALV persisteert om in strijd met de wet en/of het reglement te handelen, dient de bestuurder dit uit te voeren.²³ De bestuurder heeft dan wel de mogelijkheid om de beheersovereenkomst op te zeggen. Wanneer de bestuurder vervolgens het besluit van de ALV, dat in strijd is met de wet en/of het reglement, uitvoert, zijn de VvE en de bestuurder samen aansprakelijk voor de gevolgen daarvan. Wanneer een VvE besluit om in strijd met de wetwijziging te handelen en Hestia geeft daar uitvoering aan, is niet alleen Hestia aansprakelijk hiervoor, maar de VvE zelf ook. Ondanks dat Hestia de instructies krijgt om in strijd met de wet te handelen, is Hestia daarvoor wel aansprakelijk.

2.4.1 Uitspraak Hoge Raad

In een uitspraak van de Hoge Raad is bepaald dat, gelet op grond van feiten en omstandigheden waarvan zou kunnen worden aangenomen dat het handelen van de bestuurder geen ernstig verwijt oplevert, de rechter deze feiten en omstandigheden uitdrukkelijk in zijn oordeel dient te betrekken.²⁴ Dit houdt in dat wanneer een bestuurder feiten en omstandigheden kan aanvoeren voor zijn handelen, waardoor er geen sprake is van een ernstig verwijt, aansprakelijkheid kan worden voorkomen. Er is dan sprake van een rechtvaardigingsgrond. Voor Hestia is deze uitspraak van belang als bestuurder van VvE's. De adviserende functie van Hestia brengt met zich mee dat de ALV's in strijd met het advies van Hestia kunnen besluiten. Wanneer Hestia de VvE's adviseert om conform de wet te reserveren voor het reservefonds, maar door de ALV wordt besloten om dit niet te doen, kan Hestia op grond van deze uitspraak feiten en omstandigheden aanvoeren waardoor de aansprakelijkheid kan worden voorkomen. Er kan dan sprake zijn van overmacht. Hestia heeft dan alles wat in haar macht ligt gedaan om ervoor te zorgen dat de VvE's conform de wet sparen voor het reservefonds.

2.5 Conclusies

In de beheersovereenkomst die Hestia met de VvE's sluit, staan de verschillende rechten en plichten geregeld. Hestia dient bijvoorbeeld zorg te dragen dat de leden van de VvE's hun bijdragen voor het reservefonds betalen. Wanneer een lid niet betaald, dient Hestia hiervoor incassomaatregelen te treffen. Deze incassomaatregelen mag Hestia uitbesteden, maar de kosten van deze maatregelen mogen niet boven een bepaald bedrag als genoemd in de splitsingsakte uitkomen. Wanneer de kosten boven het bepaalde bedrag uitkomen, dient om toestemming gevraagd te worden door Hestia aan de ALV. Hier is veel tijd mee gemoeid. Dit kan opgelost worden door iedere VvE een incassobesluit te laten nemen waarin de VvE een volmacht geeft aan Hestia om incassomaatregelen te treffen, zonder dat Hestia is gebonden aan de hoogte van de kosten en de toestemming van de ALV. Hierdoor neemt het minder tijd in beslag om een incassomaatregel te treffen. Verder staan in de beheersovereenkomst geen bepalingen met betrekking tot de interne bestuurdersaansprakelijkheid, de mogelijkheid om boetes op te leggen en het (eenzijdig) wijzigen van de beheersovereenkomst.

Sinds 2005 is het op grond van artikel 5:126 lid 1 BW voor iedere VvE verplicht een reservefonds te vormen voor de kosten die worden voorzien door een MJOP en de onvoorziene uitgaven. Voor de VvE's waarbij de splitsingsreglementen van 1973 en 2006

²² Rijssenbeek 2015, p. 288.

²³ Rijssenbeek 2015, p. 288.

²⁴ HR 29 november 2011, ECLI:NL:HR:2002:AE7011.

van toepassing zijn, is bepaald in de splitsingsreglementen dat het opleggen van een boete voor een niet betalend lid is uitgesloten. Voor de VvE's waarbij de splitsingsreglementen van 1983 of 1992 van toepassing zijn, is het de vraag of dit ook is uitgesloten. Dit is nader bestudeerd in hoofdstuk 4.

Hestia kan als bestuurder van de VvE's op grond van de interne bestuurdersaansprakelijkheid aansprakelijk worden gesteld voor onbehoorlijk bestuur. Er dient dan sprake te zijn van een ernstig verwijt jegens Hestia. Onder dit ernstig verwijt valt onder andere het niet in stand houden van een reservefonds en het niet innen van de bijdragen van de leden voor het reservefonds. Daarnaast is het mogelijk dat wanneer door de VvE's is besloten om in strijd met de nieuwe wet te gaan sparen voor het reservefonds, Hestia daar ook aansprakelijk voor kan worden gesteld. Deze aansprakelijk kan mogelijk worden voorkomen door feiten en omstandigheden aan te voeren die het handelen van Hestia rechtvaardigen.

Verder kan geconcludeerd worden dat Hestia op dit moment weinig middelen heeft om de bijdragen van de leden van de VvE's af te dwingen of te handhaven. De enige mogelijkheid is om de wettelijke rente te vorderen en eventueel incassomaatregelen te treffen. Hierin is Hestia beperkt, doordat er niet altijd een incassobesluit is genomen door de VvE's. Door deze tekortkoming van instrumenten kunnen de VvE's zomaar besluiten om niet conform de nieuwe wet te gaan sparen voor het reservefonds. Het is daarom noodzakelijk dat Hestia meer mogelijkheden krijgt om de bijdragen van het reservefonds te innen en het handhaven en om de interne bestuurdersaansprakelijkheid uit te sluiten.

Hoofdstuk 3. Wetsvoorstel Verbetering Verenigingen van Eigenaars

In dit hoofdstuk is beschreven wat in het wetsvoorstel Verbetering Verenigingen van Eigenaars staat. Beschreven is wat de redenen zijn voor dit wetsvoorstel en wat de beoogde doelen zijn die bereikt willen worden. Verder is beschreven welke handhavingsmogelijkheden in het wetsvoorstel worden genoemd voor de gemeenten. Deze handhavingsmogelijkheden moeten duidelijk zijn voor Hestia, zodat Hestia, als bestuurder van de VvE, weet op welke grond en op welke manier de gemeenten kunnen gaan handhaven.

3.1 Achtergrond wetsvoorstel Verbetering Verenigingen van Eigenaars

In de memorie van toelichting van het wetsvoorstel staat dat dit wetsvoorstel 'strekt tot aanpassing van het appartementsrecht in het Burgerlijk Wetboek met als doel het functioneren van de Verenigingen van Eigenaars te verbeteren en de verduurzaming van gebouwen die in beheer zijn van VvE's te stimuleren'. Tot en met de wetswijziging van het appartementsrecht van 2005 was het op grond van de wet niet verplicht voor een VvE om een reservefonds te vormen voor de bestrijding van andere kosten van de gewone jaarlijkse kosten. Met deze kosten worden met name de kosten bedoeld van (groot) onderhoud. Bij de invoering van het verplichte reservefonds in 2005 was geen minimale hoogte opgenomen in de wet. Het werd niet nodig geacht om deze op te nemen, omdat het leek alsof er genoeg prikkels aanwezig waren om een goed reservefonds op te bouwen.²⁵ Uit een onderzoek dat in 2008 door Companen is gepubliceerd blijkt dat het sparen in het reservefonds door een aanzienlijk deel van de VvE's onvoldoende gebeurd en dat daardoor het benodigde onderhoud en de geplande vernieuwingen niet uitgevoerd kunnen worden.²⁶ Van alle VvE's die zich hebben ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (67% in 2012) hebben slechts 35% van deze VvE's een MJOP. Deze MJOP's dienen voor het onderhouden van de invulling van de reservefondsen. De VvE's die geen MJOP hebben, hebben onvoldoende geld in kas voor onderhoud, vernieuwingen en verduurzaming van de gebouwen. Om de gebouwen goed te laten onderhouden en om vernieuwing en verduurzaming van gebouwen te stimuleren, is het van belang dat meer VvE's op basis van een MJOP of op basis van 0,5% van de herbouwwaarde te sparen in het reservefonds. Het benodigde onderhoud per gebouw verschilt. Er zijn grote appartementencomplexen, maar er zijn ook VvE's met bijvoorbeeld maar 2 of 3 eigenaren. Om die reden is gekozen om de VvE's te kunnen laten sparen op basis van een MJOP of op basis van 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw.

In een overleg tussen de Tweede Kamer en de minister voor Wonen en Rijksdienst op 27 maart 2013 is opdracht gegeven aan de faculteit rechtswetenschappen van de Open Universiteit om de mogelijkheden te onderzoeken tot de modernisering van de wet en regelgeving met betrekking tot het verbeteren van het functioneren van de VvE's. Dit onderzoek had als conclusie dat de wet een regel zou moeten bevatten voor de vulling van het reservefonds.²⁷ Deze regel zou dan een vulling op basis van een gedegen opgestelde MJOP of een percentage van de herbouwwaarde van het gebouw kunnen zijn.²⁸ Verder is er tijdens bijeenkomsten overleg geweest tussen vertegenwoordigers van partijen uit het veld. Deze vertegenwoordigers waren onder andere VvE Belang, NHG, VGM Nederland, gemeenten en diverse VvE-juristen. Door de meeste deelnemers werd aangegeven dat een minimale vulling van het reservefonds een goed instrument kan zijn om de VvE's hun reservefonds te laten vullen.

²⁵ Kamerstukken II 2003-04, 28 614, nr. 5, pag. 7.

²⁶ Kamerstukken II 2013/2014, 27 926, nr. 226.

²⁷ Kamerstukken II 2013/2014, 27 926, nr. 226 (bijlage, pagina 14).

²⁸ Kamerstukken II 2013/2014, 27 926, nr. 226 (bijlage, pagina 32).

Met het huidige juridische instrumentarium kunnen leden van de VvE's die wel voldoende willen sparen niet veel uitrichten. Zonder een meerderheid van stemmen in de ALV kunnen de goedwillende leden de kwaadwillende niet dwingen een hoger bedrag te reserveren voor het reservefonds. Zelfs wanneer het gespaarde bedrag overduidelijk ontoereikend om de kosten van het noodzakelijke onderhoud te bekostigen, kunnen de goedwillende leden geen tegenwicht bieden. Vervolgens zal een gang naar de rechter ook niets teweegbrengen, omdat door de te weinig betalende VvE-leden wel wordt voldaan aan de verplichting om te sparen voor het reservefonds. Het maakt niet uit dat de bijdrage te laag is, omdat op dit moment in de wet alleen bepaald is dat er gespaard moet worden.

Wanneer een minimale vulling van het reservefonds is vereist, is het wel mogelijk voor de goedwillende leden om de kwaadwillende leden te laten betalen. Het verschil tussen de oude en de nieuwe situatie is dat de hoogte van de bijdragen in de oude situatie niet afdwingbaar was. In de nieuwe situatie is de hoogte van de bijdragen wel afdwingbaar, waardoor de gang naar de rechter van de goedwillende leden in de toekomst wel iets teweeg kan brengen.

Verder is in de memorie van toelichting (hierna MvT) aangegeven dat de VvE's een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de besparingsdoelstelling voor de gebouwde omgeving. Deze besparingsdoelstelling is gesteld in het Energieakkoord voor duurzame groei.²⁹ Het lijkt er dus op dat de overheid probeert om onder andere via de VvE's aan de doelstellingen te voldoen die zijn afgesproken in het Energieakkoord. Dit lijkt een goede beslissing te zijn, aangezien er in Nederland 121.000 VvE's zijn met in totaal 1,7 miljoen appartementen bestemd voor bewoning. Dat is een enorm aantal woningen. Volgens de MvT gaat het om een kwart van de woningen in de gebouwde omgeving van Nederland.

3.2 Voorlichting

In de MvT wordt benoemd dat het Ministerie van Wonen en Rijksdienst bijeenkomsten door het land gaat organiseren om de voorgestelde nieuwe regels zo goed mogelijk uit te kunnen leggen in samenhang met de bestaande regels. Deze bijeenkomsten worden georganiseerd voor de VvE's, de bestuurders van de VvE's, de gemeenten, juristen en notarissen. Op deze manier wil het ministerie ervoor zorgen dat de betrokken partijen zo goed mogelijk worden ingelicht over de wetwijziging. Daarnaast wordt het beschikbare voorlichtingsmateriaal over het appartementsrecht van de Rijksoverheid aangepast en zal op verschillende kanalen van belangenbehartigers aandacht worden gegeven aan de wijzigingen.

3.3 Handhaving door gemeenten

Artikel 5:127a van het Burgerlijk Wetboek

In de MvT zijn twee mogelijkheden genoemd voor de gemeenten om de nieuwe regels te kunnen handhaven. De eerste mogelijkheid is dat de gemeenten de mogelijkheid hebben om op grond van artikel 5:127a BW de VvE's aan te spreken op onvoldoende onderhoud. Dit artikel luidt als volgt:

'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 kantonrechter 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*

²⁹ Kamerstukken II 2013/2014, 30 196, nr. 223.

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 kantonrechter is generlei voorziening toegelaten, behoudens cassatie in het belang der wet.'

Artikel 1a eerste lid van de Woningwet bepaalt dat de eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein zorg draagt voor de staat van het bouwwerk, open erf of terrein wanneer een gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat of voortduurt. Dit houdt in dat de gemeente preventief kan ingrijpen wanneer een gebouw niet goed is onderhouden, waardoor de dreiging ontstaat dat de gezondheid of veiligheid in het geding kunnen komen.

Artikel 1b tweede lid van de Woningwet bepaalt dat het voor de eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein verboden is om het bouwwerk, open erf of terrein in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de voorschriften die van toepassing zijn op dit bouwwerk, open erf of terrein.

De gemeente kan op grond van dit artikel door de kantonrechter gemachtigd worden om een ALV bijeen te roepen, een ALV bij te wonen, daarin het woord te voeren, voorstellen te doen omtrent belangrijke onderwerpen en een ander bestuur te benoemen. Dit lijkt een goed instrumentarium voor de gemeenten om de VvE's te kunnen verplichten onder andere de minimale vulling van het reservefonds te waarborgen. Deze regeling bestaat echter al sinds 1 juli 2011 en er is tot nu geen gebruik van gemaakt door de gemeente Nijmegen. Er is tot zo ver maar één gemeente bekend die gebruikt heeft gemaakt van deze bevoegdheid en dat is Den Haag.³⁰

Artikel 12d van de Woningwet

De tweede mogelijkheid die genoemd is, is dat de gemeenten op grond van artikel 12d van de Woningwet een VvE kan aanspreken wanneer deze geen MJOP heeft. Dit artikel luidt als volgt:

1. Het bevoegd gezag kan, indien een vereniging van eigenaars ten behoeve van een bij haar in beheer zijnd gebouw niet beschikt over een onderhoudsplan en dat gebouw is gelegen in een gebied waarin de leefbaarheid naar het oordeel van het bevoegd gezag onder druk staat, die vereniging van eigenaars verplichten tot het binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn laten opstellen van een onderhoudsplan door een deskundig persoon of een deskundige instantie en tot het van kracht laten blijven van dat plan gedurende zijn looptijd. Voor zover die looptijd langer is dan vijf jaar, omvat de in de vorige volzin bedoelde verplichting mede de verplichting het onderhoudsplan elke vijf jaar door een deskundig persoon of een deskundige instantie te laten herzien.

2. Het bevoegd gezag legt een verplichting als bedoeld in het eerste lid niet op dan nadat met toepassing van artikel 127a van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek een vergadering van eigenaars is bijeengeroepen en de vereniging van eigenaars niet binnen drie maanden nadat die vergadering heeft plaatsgevonden over een onderhoudsplan beschikt. De eerste volzin is niet van toepassing, indien redelijkerwijs voorzienbaar is dat het bijeenroepen van de vergadering van eigenaars, bedoeld in die zin, dan wel het in acht nemen van de termijn van drie maanden, bedoeld in die zin, er niet toe zal leiden dat de vereniging van eigenaars uit eigen beweging een onderhoudsplan opstelt of laat opstellen.

3. Het onderhoudsplan, bedoeld in het eerste lid, bevat ten minste:

³⁰ Vols 2012.

- a. de onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan en de vernieuwingen van die gedeelten van het gebouw waarover de vereniging van eigenaars het beheer voert over een periode van vijf jaar;*
- b. een schatting van de aan de werkzaamheden en de vernieuwingen, bedoeld in onderdeel a, verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren;*
- c. een schatting van de benodigde jaarlijkse reservering voor andere dan de gewone jaarlijkse kosten na de periode waarop het onderhoudsplan betrekking heeft.*
- 4. De vereniging van eigenaars zendt binnen vier weken na het opstellen van het onderhoudsplan, bedoeld in het eerste lid, een afschrift van het plan aan het bevoegd gezag.*
- 5. Indien een machtiging tot het bijeenroepen van een vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 127a, eerste lid, aanhef, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt afgegeven binnen vijf jaar nadat een eerdere machtiging is afgegeven, kan het bevoegd gezag de betrokken vereniging van eigenaars verplichten tot het uitbesteden van het beheer aan een professionele beheerder.'*

De gemeente kan een VvE dus dwingen om een MJOP op te laten stellen door een deskundige of een deskundige instantie. Dit kan alleen wanneer deze VvE geen MJOP heeft en dat het gebouw in een gebied staat waar de leefbaarheid naar het oordeel van het bevoegd gezag onder druk staat. 'Naar het oordeel van het bevoegd gezag' is een ruim begrip en zodoende lijkt het dat de gemeente zelf kan bepalen of de leefbaarheid onder druk staat. Wanneer de gemeente bepaalt dat de leefbaarheid onder druk staat, kan de gemeente dus ingrijpen.

3.4 Conclusies

Geconcludeerd kan worden dat het wetsvoorstel is ontworpen om te kunnen waarborgen dat slecht onderhouden appartementencomplexen in de toekomst wel goed onderhouden worden. Daarnaast is het doel om de verduurzaming en de vernieuwing van de appartementencomplexen in Nederland te stimuleren. Door middel van een minimale vulling van het reservefonds moet er altijd geld beschikbaar zijn om het onderhoud, de verduurzaming en de vernieuwing van de appartementencomplexen uit te kunnen voeren. Daarnaast worden door dit wetsvoorstel de goedwillende leden gesteund om de kwaadwillende leden de bijdragen aan het reservefonds te laten betalen. Doordat de minimale vulling een vereiste wordt, zal de rechter dit vereiste ook toetsen en zullen de leden die te weinig betalen gedwongen worden om meer te betalen aan het reservefonds. Dit wetsvoorstel is in samenspraak met het werkveld en betrokken partijen tot stand gekomen. Verder gaat het Ministerie van Wonen en Rijksdienst voorlichting geven aan verschillende partijen om te zorgen dat zoveel mogelijk partijen op de hoogte zijn van de wijzigingen van de wet.

Als laatste kan geconcludeerd worden dat de gemeenten over een juridisch instrumentarium beschikken om de VvE's aan te pakken wanneer er geen of slecht onderhoud wordt gepleegd en/of wanneer een VvE geen MJOP heeft. Het is alleen afwachten of de gemeente Nijmegen naar aanleiding van dit wetsvoorstel overgaat tot handhaving van deze regels.

Hoofdstuk 4. Handhavinginstrumenten en uitsluiting interne bestuurdersaansprakelijkheid

In dit hoofdstuk zijn verschillende manieren onderzocht waarop Hestia de nieuwe wetgeving kan handhaven. Het gaat hierbij om de mogelijkheid een boetebeding en/of een exoneratiebeding op te nemen in de beheersovereenkomst, een boeteregeling op te nemen in het splitsingsreglement, het splitsingsreglement te wijzigen en de mogelijkheid om de bijdragen voor het reservefonds automatisch te kunnen incasseren. Deze manieren kunnen helpen om de bijdragen van de leden van de VvE's aan het reservefonds af te dwingen en te handhaven of om de interne bestuurdersaansprakelijkheid uit te sluiten. Wanneer Hestia deze bijdragen kan afdwingen bij de leden van de VvE's, wordt voldaan aan de nieuwe wettelijke vereisten van het reservefonds. Het voldoen aan de nieuwe wettelijke vereisten van het reservefonds is belangrijk voor Hestia, omdat Hestia dan niet intern aansprakelijk kan worden gesteld voor eventuele schade aan de gebouwen die is ontstaan door achterstallig onderhoud. Hestia heeft een adviserende functie als bestuurder van de VvE en neemt zodoende niet de besluiten. Wanneer door de ALV een besluit wordt genomen dat niet conform het advies van Hestia is, wil Hestia daar de verantwoordelijkheid niet voor hoeven dragen. De verschillende manieren zullen worden getoetst aan het wettelijke kader en de jurisprudentie. Daarnaast is onderzocht wat de voor- en nadelen zijn om deze bepalingen op te nemen in de beheersovereenkomsten.

4.1 Boetebeding en boeteregeling

Het boetebeding is geregeld in artikel 6:91 en verder van het Burgerlijk Wetboek. In artikel 6:91 BW staat dat een boetebeding wordt aangemerkt als "ieder beding waarbij is bepaald dat de schuldenaar, indien hij in de nakoming van zijn verbintenis tekortschiet, gehouden is een geldsom of een andere prestatie te voldoen, ongeacht of zulks strekt tot vergoeding van schade of enkel tot aansporing om tot nakoming over te gaan". Uit de formulering blijkt dat een boetebeding meerdere functies kan hebben. Enerzijds kan een boetebeding de functie hebben van een schadevergoedingsbeding. Anderzijds kan een boetebeding de functie hebben om een van de partijen tot nakoming van de verplichtingen uit de overeenkomst te dwingen. Voor Hestia is de tweede functie de beoogde functie. Voor Hestia is het noodzakelijk dat de VvE's aan hun verplichting van de vulling van het reservefonds voldoen. Hestia sluit de beheersovereenkomsten met de VvE's en niet met de leden zelf. De wederpartij van de beheersovereenkomst is dus de VvE. Hestia beoogt echter om een boete op te kunnen leggen aan de leden van de VvE wanneer deze hun bijdragen aan het reservefonds niet betalen. Om te zorgen dat de leden een boete moeten betalen wanneer zij hun bijdragen niet betalen, is meer nodig dan alleen een boetebeding in de beheersovereenkomst. De contractspartijen zijn Hestia aan de ene kant en de VvE aan de andere kant. De beheersovereenkomst schept dus geen rechten en plichten voor de leden zelf, alleen voor de gehele VvE. Om het mogelijk te maken om de leden een boete te laten betalen, moet de mogelijkheid worden onderzocht om een boetebeding op te nemen in de beheersovereenkomst en een boeteregeling in het splitsingsreglement. Het boetebeding houdt in dat de VvE een boete wordt opgelegd door Hestia wanneer de VvE geen boeteregeling in de reglementen opneemt voor de leden. Deze boeteregeling zorgt dat de leden een boete opgelegd krijgen door het bestuur van de VvE wanneer zij hun bijdrage voor het reservefonds niet betalen.

4.1.1 Toetsingskader boetebeding

In artikel 6:92 lid 1 BW is bepaald dat de schuldeiser niet de nakoming van de hoofdverbintenis kan vorderen én de nakoming van het boetebeding, tenzij anders overeengekomen. Artikel 6:92 BW is namelijk regelend recht.³¹ Regelend recht houdt in dat van de wet mag worden afgeweken door partijen. Pas wanneer partijen niets zijn

³¹ Hof Amsterdam 27 juli 2010, ECLI:NL:GHAMS:2010:BN9245.

overeengekomen met betrekking tot bijvoorbeeld het boetebeding, dan is de wet van toepassing.³² Het is voor Hestia noodzakelijk dat de bijdragen voor het reservefonds worden betaald. Een boete voor de VvE's kan daar aan bijdragen. Door een boetebeding in de beheersovereenkomst op te nemen, worden de VvE's verplicht om op te treden tegen de leden die hun bijdragen voor het reservefonds niet betalen. Om een grondslag te creëren voor de VvE's om een boeteregeling op te nemen in de splitsingsreglementen, kan tegen de leden worden opgetreden die hun bijdragen niet betalen. In het boetebeding kan opgenomen worden dat de boete niet in de plaats treedt van de nakoming van de verbintenis. Wanneer een boeteregeling dan ook wordt opgenomen in het splitsingsreglement, is het niet-betalende lid verplicht tot nakoming van het betalen van de bijdragen voor het reservefonds. Wanneer het lid dit niet doet, is het lid verplicht tot betaling van een boete aan de VvE.

In lid 2 van artikel 6:92 BW staat dat de nakoming van een boetebeding op grond van de wet in de plaats treedt van de schadevergoeding. Voor Hestia is dit niet van belang. Zoals eerder aangegeven is het doel van Hestia om nakoming te vorderen met een additionele boete. Het vorderen van een schadevergoeding is niet van toepassing. In lid 3 van artikel 6:92 BW is bepaald dat er geen nakoming van het boetebeding gevorderd kan worden, indien de tekortkoming niet aan de schuldenaar kan worden toegerekend. Er moet sprake van uitzonderlijke omstandigheden wanneer de tekortkoming niet kan worden toegerekend aan de schuldenaar.

In artikel 6:93 BW is bepaald dat wanneer een partij de nakoming van het boetebeding wil vorderen, hij eerst een aanmaning of een andere voorafgaande verklaring moet hebben verstuurd naar de tegenpartij. Hestia werkt op basis van de overeenkomsten met een procedure van drie aanmaningen, voordat een deurwaarderskantoor ingeschakeld kan worden. Aan het vereiste van artikel 6:93 BW wordt dus voldaan door Hestia. Wanneer het lid van de VvE na drie aanmaningen nog steeds zijn/haar bijdrage niet heeft betaald, dan treedt artikel 2 sub f van de bijlage van de beheersovereenkomst in werking. Hestia mag dan de incasso uitbesteden aan een deurwaarderskantoor. In datzelfde artikel wordt bepaald dat wanneer verdere rechtsmaatregelen betreffende incasso genomen moeten worden en wanneer de kosten hiervan boven een bepaald bedrag komen, Hestia de machtiging van de ALV nodig heeft. Deze machtiging kan van te voren verkregen worden door middel van een incassobesluit. In een incassobesluit wordt toestemming door de VvE gegeven aan Hestia om verdere stappen te ondernemen inzake incassomaatregelen gedurende een langere tijd.³³ Een dergelijk besluit kan in de ALV genomen worden.

In artikel 6:94 BW is bepaald dat op verlangen van de schuldenaar de rechter, indien de redelijkheid en billijkheid dit klaarblijkelijk eist, de bedongen boete kan matigen. Uit het arrest Intrahof/Bart Smit blijkt dat een boete pas mag worden gematigd, indien het verbeuren van de boete zal leiden tot een buitensporig en onaanvaardbaar resultaat.³⁴ Daarnaast moet gelet worden op de aard van de overeenkomst, de strekking en de inhoud van het boetebeding en de omstandigheden van het geval. Hieruit blijkt dat er een bepaalde terughoudendheid is bij de rechters.³⁵ Wanneer Hestia de hoogte bepaald door een percentage van de verschuldigde bijdrage te nemen als boete, lijkt het niet voor de hand liggend dat in het geval van Hestia de boete tot een buitensporig en onaanvaardbaar resultaat leidt. De boete zal dan geen honderden of duizenden euro's bedragen. De kans van de schuldenaar om dan de boete te laten matigen lijkt nihil.

³² Loth 2009, p. 2 en 3.

³³ Nederland VvE 2015, par. 3.

³⁴ HR 27 april 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ6638.

³⁵ Battiato-Derksen 2012, p. 2.

4.1.2 Voordelen van het boetebeding en boeteregeling

Een voordeel van het boetebeding is dat het een drukmiddel is om de leden van de VvE's de verplichte bijdrage te laten betalen. Wanneer de leden weten dat ze een boete moeten betalen wanneer ze de verplichte bijdrage niet betalen, zullen ze het wellicht laten om de bijdrage niet te betalen. Het doel van de boete is speciale en generale preventie. Een boete moet de leden die niet betalen ervan weerhouden om nog een keer niet te betalen (speciale preventie). Daarnaast is het doel om te voorkomen dat leden niet gaan betalen (generale preventie). De afschrikwekkende werking van de boete lijkt beter te zijn dan wanneer de wettelijke rente wordt gevorderd, omdat de hoogte van de boete hoger is dan de wettelijke rente. Daarnaast Hestia heeft door middel van het boetebeding en de boeteregeling een gegronde reden om verdere incassomaatregelen te nemen tegen de leden.

4.1.3 Nadelen van het boetebeding en boeteregeling

Bij een boetebeding is het de vraag welke reacties een dergelijk beding oproept. Door een dergelijk beding op te nemen kan Hestia het signaal afgeven dat Hestia de leden van de VvE's niet vertrouwt. Het verplichten van de VvE's om een boeteregeling op te nemen in het splitsingsreglement, kan een verkeerd signaal afgeven. Een boetebeding opnemen brengt dus een risico met zich mee. Het is niet de bedoeling dat Hestia klanten gaat verliezen door het opnemen van een boetebeding in de beheersovereenkomst en het verplichten van de VvE's om een boeteregeling op te nemen. Het is de dus vraag of een boetebeding praktisch haalbaar is. Het is daarom van belang om de VvE's goede voorlichting te geven met betrekking tot het wetsvoorstel, waardoor deze VvE's begrijpen waarom er een boetebeding wordt opgenomen. Het creëren van draagkracht binnen een VvE voor het opnemen voor een boetebeding komt ten goede van het overeenkomen van een boetebeding. Door het informeren van de leden en de kennis te vergroten bij de leden inzake het wetsvoorstel, het boetebeding en het reservefonds, worden mensen overtuigd van de werking van het boetebeding.³⁶

4.2 Wijzigen splitsingsreglementen

Zoals in paragraaf 2.3.4 besproken is de mogelijkheid om een boete op te leggen aan een lid dat zijn bijdrage voor het reservefonds niet betaalt, niet automatisch is uitgesloten in de verschillende splitsingsreglementen. Voor de reglementen uit 1973 en 2006 is het duidelijk dat deze mogelijkheid is uitgesloten. Voor de reglementen uit 1983 en 1992 is het nog de vraag of het mogelijk is om een boete op te leggen, aangezien de reservefondsen waarop de uitsluiting van een boete betrekking heeft, andere reservefondsen zijn als die in de wet worden bedoeld. Om antwoord op deze vraag te krijgen is de heer mr. N.L.J.M. Rijssenbeek aangeschreven per mail. De heer Rijssenbeek is de auteur van het boek 'De model-splitsingsreglementen toegelicht. Handleiding voor de praktijk' en tevens advocaat op het gebied van het appartementsrecht en verenigingsrecht. Hij is aangeschreven met de vraag of het op grond van de splitsingsreglementen en de wet wel mogelijk is om een boete op te leggen voor de leden van VvE's waarbij de splitsingsreglementen van 1983 en 1992 van toepassing zijn, aangezien de reservefondsen als bedoeld in de wet een andere reservefonds is dan in de reglementen van 1983 en 1992 is bedoeld.

De heer Rijssenbeek gaf aan dat wanneer een lid zijn voorschotbijdrage voor het reservefonds niet betaalt, incassomaatregelen volgen inclusief opslagen voor rente en kosten. Boetes voor het niet betalen van de voorschotbijdragen worden nooit opgelegd. Dit volgt ook uit de reglementen. Daarnaast is volgens Rijssenbeek de toepassing van deze regeling niet anders bij VvE's waarbij de reglementen van 1983 en 1992 van toepassing zijn. Hij geeft aan dat het bij de reglementen van 1983 en 1992 weliswaar om een ander reservefonds gaat dan het reservefonds voor groot onderhoud, maar volgens Rijssenbeek

³⁶ Nathans 2015, p. 237 en p. 238.

geldt ook dan dat er geen boete kan worden opgelegd bij wanbetaling van de bijdragen.³⁷ Op grond van de splitsingsreglementen is het dus niet mogelijk voor de VvE's om een boeteregeling op te nemen.

De mogelijkheid om een boete op te leggen door het bestuur van een VvE bestaat wel. Deze mogelijkheid is echter alleen uitgesloten in de reglementen wanneer een lid van een VvE zijn bijdrage voor het reservefonds niet betaald. Het is wel mogelijk om een boete op te leggen wanneer een lid de wet, het splitsingsreglement of het huishoudelijk reglement overtreedt. Deze mogelijkheid is geregeld in de splitsingsreglementen van 1992 en 2006. Op grond van deze reglementen kan het bestuur in een aangetekende brief een waarschuwing sturen naar degene die de wet, het splitsingsreglement of het huishoudelijk reglement heeft overtreden. Wanneer hier geen gehoor aan is gegeven kan het bestuur het lid een boete opleggen. Wanneer de boete niet betaald wordt, kan het bestuur een incassoprocedure starten. Wanneer het reglement van 1992 van toepassing is, dient het bestuur een machtiging te krijgen van de ALV om deze procedure te kunnen starten. Wanneer het reglement van 2006 van toepassing is, heeft het bestuur geen machtiging van de ALV nodig. Wanneer de VvE waarbij het reglement van 1992 van toepassing is een incassobesluit heeft genomen, hoeft de bestuurder niet te wachten op de machtiging van de ALV en kan de boete direct worden geïnd.

Bij de VvE's waarbij de splitsingsreglementen van 1973 en 1983 van toepassing zijn, gelden andere regels. Wanneer één van deze twee reglementen van toepassing is, is het bestuur bevoegd om een schriftelijke waarschuwing naar de overtreder te zenden. Wanneer geen gehoor aan de waarschuwing wordt gegeven, kan de vergadering besluiten om een boete op te leggen aan het lid. Het verschil met de reglementen van 1992 en 2006 is dat het bestuur zelf een boete kan opleggen, terwijl bij de reglementen van 1973 en 1983 alleen de ALV een boete kan opleggen. Wanneer door de ALV besloten is om een boete op te leggen, is het bestuur vervolgens verantwoordelijk voor het incasseren van de boete. Wanneer het lid zijn boete niet betaalt, kan een incassoprocedure gestart worden, maar hier heeft het bestuur ook de machtiging van de ALV voor nodig. Ook voor de VvE's waarbij de reglementen van 1973 en 1983 van toepassing zijn, kan het bestuur zonder toestemming een incassoprocedure starten, indien een incassobesluit is genomen door deze VvE's.

Kortom, wanneer het splitsingsreglement van 1973 of van 1983 van toepassing is, is het niet mogelijk voor het bestuur van een VvE om een boete op te leggen. De vergadering dient hierover te beslissen. Dit is een procedure waar veel tijd in gaat zitten, omdat een nieuwe vergadering uitgeroepen dient te worden. Wanneer het splitsingsreglement van 1992 of 2006 van toepassing is, kan het bestuur van de VvE wel een boete opleggen aan het lid. De incassoprocedure is voor het reglement van 1992 hetzelfde als die bij de reglementen van 1973 en 1983. Wanneer het reglement van 2006 van toepassing is kan het bestuur een incassoprocedure starten zonder hiervoor een machtiging van de ALV nodig te hebben.

Om het mogelijk te maken voor het bestuur om ook een boete op te kunnen leggen wanneer een lid de bijdrage voor het reservefonds niet betaalt, dient hiervoor een mogelijkheid gecreëerd te worden in de splitsingsreglementen. Een boeteregeling kan opgenomen worden in de splitsingsreglementen, maar de splitsingsreglementen dienen dan wel gewijzigd te worden. In een akte van splitsing wordt verwezen naar het splitsingsreglement dat van toepassing is. Wanneer wordt afgeweken van een model-splitsingsreglement, worden deze afwijkende bepalingen opgenomen in de akte van splitsing. De overige bepalingen van het splitsingsreglement worden niet opgenomen in de akte van splitsing. Om een grondslag te creëren in het splitsingsreglement voor het opleggen van boetes aan leden die de bijdrage voor het reservefonds niet betalen, dient de akte van splitsing dus gewijzigd

³⁷ Zie bijlage 2.

te worden. Op grond van artikel 5:139 BW kan de akte van splitsing gewijzigd worden. Het wijzigen van de akte van splitsing kan op twee manieren gebeuren.

4.2.1 Artikel 5:139 lid 1 BW

De eerste manier om het splitsingsreglement te kunnen wijzigen staat beschreven in artikel 5:139 lid 1 BW. In dit lid is bepaald dat het uitgangspunt is dat de akte van splitsing kan worden gewijzigd indien alle eigenaren meewerken. Een unaniem besluit is nodig om de akte van splitsing te wijzigen. Het besluit om de akte van splitsing te wijzigen is een daartoe strekkend vergaderbesluit en kan alleen genomen worden op een ALV. De uitnodiging van deze vergadering dient minimaal 15 dagen voor de vergadering verzonden te worden naar alle eigenaren en in de agenda moet beschreven staan dat een besluit genomen gaat worden omtrent het wijzigen van de akte van splitsing. Wanneer in de uitnodiging niet staat vermeld dat een besluit genomen gaat worden omtrent het wijzigen van de akte van splitsing, dan kan het vergaderbesluit niet genomen worden volgens artikel 2:42 lid 1 BW, omdat niet alle leden aanwezig zijn en het besluit unaniem genomen dient te worden, artikel 2:42 lid 3 BW.

Wanneer alle leden het eens zijn om de akte van splitsing te wijzigen, dient op grond van artikel 5:139 lid 3 BW toestemming gevraagd te worden aan verschillende partijen voordat de akte van splitsing gewijzigd kan worden. Deze partijen zijn de hypotheekhouders, beslagleggers, indien er een recht van erfpacht of opstal is, de grondeigenaar en de gerechtigden tot erfdiensbaarheid, indien hun recht wordt verkort door de wijziging. In lid 4 van artikel 5:139 BW is bepaald dat indien de wijziging alleen betrekking heeft op het reglement, de toestemming van de beslagleggers niet nodig is. De wijziging van het splitsingsreglement met betrekking tot de mogelijkheid tot opleggen van een boete door de VvE aan een lid dat de bijdrage aan het reservefonds niet betaalt, heeft geen gevolgen voor de duur van de erfdiensbaarheid. Van deze partij hoeft dus geen toestemming gevraagd te worden. Daarnaast heeft de wijziging met betrekking tot het reservefonds ook geen gevolgen voor de hypotheekhouders en voor het recht van erfpacht en het recht van opstal. Het lijkt dan ook geen problemen op te leveren bij deze partijen wanneer de akte van splitsing wordt gewijzigd. Vervolgens kan de stap naar de notaris gezet worden om de akte van splitsing te wijzigen. Bij het stemmen inzake het wijzigen van de splitsingsakte is het mogelijk dat leden tegen het voorstel stemmen om de akte van splitsing te wijzigen. Om toch tot wijziging van de akte van splitsing over te kunnen gaan, kan gebruik worden gemaakt van een vervangende machtiging van de rechter, conform artikel 5:140 BW. Op grond van lid 1 wordt deze machtiging door de kantonrechter gegeven wanneer de leden zich zonder te verklaren of zonder redelijke grond weigeren om in te stemmen tot de wijziging van de akte van splitsing. De leden die weigeren in te stemmen met het voorstel dienen door de rechter gehoord te worden op grond van artikel 5:140 lid 4 BW. Wanneer het lid dat weigert stelt schade te lijden wanneer de akte van splitsing wordt gewijzigd, kan dit worden gezien als een redelijke grond tot weigering.³⁸ Door de verplichting om op grond van een MJOP te sparen, is het mogelijk dat de leden een hogere bijdrage moeten gaan betalen. Doordat de leden een boete krijgen wanneer ze niet betalen, worden ze als het ware gedwongen om de (verhoogde) bijdrage te betalen. De kans bestaat dan dat de wijziging van de akte van splitsing niet doorgaat doordat één lid niet instemt met de wijziging. Om te voorkomen dat een wijziging van de akte van splitsing door één lid van de VvE wordt tegengehouden, is bij de wijziging van het appartementsrecht in 2005 een tweede manier toegevoegd aan artikel 5:139 BW om de akte van splitsing te kunnen wijzigen.

4.2.2 Artikel 5:139 lid 2 BW

De mogelijkheid om op twee manieren de akte van splitsing te kunnen wijzigen wordt het tweesparenbeleid genoemd. Dit tweede manier om de splitsingsreglementen te wijzigen, is geregeld in artikel 5:139 lid 2 BW. In dit lid is bepaald dat de akte van splitsing gewijzigd kan

³⁸ Laat 2013, par. 4.

worden met medewerking van het bestuur van de vereniging, indien het besluit tot wijziging is genomen in de ALV en 80% van de leden heeft ingestemd met deze wijziging. Dit is 80% van alle stemmen die de appartementseigenaren toekomen. Het besluit kan dus ook genomen worden wanneer niet iedere eigenaar aanwezig is bij de vergadering, mits minimaal 80% tachtig procent van alle stemmen die toekomen aan de appartementseigenaren instemt met de wijziging van akte van splitsing. Verder dient het bestuur van de VvE haar medewerking te verlenen. Met deze 80%-regeling is beoogd te voorkomen dat één lid van een VvE de wijziging kan blokkeren en overige eigenaars dwingt om een vervangende machtiging te vragen bij de rechtbank.³⁹ Bij deze manier van wijzigen geldt dat van de dezelfde partijen toestemming nodig is voor het wijzigen van de akte van splitsing zoals genoemd in paragraaf 4.2.1 tweede alinea.

Bij deze manier van wijzigen kunnen leden die niet aanwezig waren bij de vergadering waarin het besluit is genomen, een vordering indienen het besluit te laten vernietigen door de rechter op grond van artikel 5:140b lid 2 BW. Deze bevoegdheid om vernietiging te kunnen vorderen vervalt drie maanden na de vergadering waarin is besloten om de akte van splitsing te wijzigen. Op grond van lid 3 van artikel 5:140b BW zal de rechter deze vordering afwijzen wanneer de eiser geen schade lijdt of wanneer de eiser een redelijke schadeloosstelling is aangeboden waarvoor zekerheid van betaling is gesteld. In een vonnis is bepaald dat wanneer een lid van de VvE door de wijziging van de akte van splitsing een verhoogde voorschotbijdrage moet betalen, dit kan worden gezien als schade.⁴⁰ Het is mogelijk voor VvE's dat de bijdrage aan het reservefonds hoger wordt om te kunnen voldoen aan de nieuwe wetgeving. Het is dus mogelijk dat wanneer een VvE op deze manier tot wijziging van de akte van splitsing overgaat, het besluit tot wijziging vernietigd kan worden door een lid van de VvE.

4.2.3 Voordelen van het wijzigen van de akte van splitsing

Een voordeel voor het wijzigen van de akte van splitsing is dat een grondslag wordt gecreëerd, waardoor het voor Hestia als bestuurder mogelijk is om direct boetes op te leggen aan de leden van de VvE's. Hestia kan dan direct en snel handhaven wanneer een lid de bijdrage voor het reservefonds niet betaald en geen gehoor geeft aan aanmaningen.

4.2.3 Nadelen van het wijzigen van de akte van splitsing

Een nadeel van het wijzigen van de akte van splitsing is dat er kosten mee gemoeid zijn. Op de eerste plaats moet over het wijzigen van de splitsingsreglementen vergaderd worden. Daarnaast moet de wijziging van de akte van splitsing geschieden door middel van een daartoe bestemde notariële akte, artikel 5:139 lid 5 BW. Verder bestaat de mogelijkheid dat leden van de VvE's die het niet eens zijn met de wijziging van de akte van splitsing roet in het eten gooien. Wanneer gewijzigd wordt op grond van artikel 5:139 lid 1 BW, kan de verhoging van de voorschotbijdrage een gegronde reden zijn voor een lid om te weigeren in te stemmen met het besluit om de akte van splitsing te wijzigen. Wanneer gewijzigd wordt op grond van artikel 5:139 lid 2 BW kan het lid zich beroepen op de te lijden schade als gevolg van de verhoogde voorschotbijdragen.

4.3 Exoneratiebeding

Een exoneratiebeding is een beding dat een beperking of uitsluiting van de wettelijke verplichting tot schadevergoeding inhoudt.⁴¹ Een exoneratiebeding kan dus een uitsluiting inhouden inzake de interne bestuurdersaansprakelijkheid. Het uitsluiten van de interne bestuurdersaansprakelijkheid met betrekking tot het reservefonds is datgene dat Hestia voor ogen heeft. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 kan Hestia op grond van artikel 2:9 BW

³⁹ Laat 2013, par. 1.

⁴⁰ Rb. Noord-Holland (zittingsplaats Haarlem) 16 januari 2013, ECLI:NL:RBNHO:2013:BZ5587.

⁴¹ Jongeneel 2010, p. 313.

aansprakelijk worden gesteld voor onbehoorlijk bestuur, wanneer er niet genoeg geld in het reservefonds zit.⁴²

Bij een overeenkomst, die geen consumentenovereenkomst is, zijn er twee manieren om een exoneratiebeding op te nemen. Een exoneratiebeding kan opgenomen worden in de algemene voorwaarden of het kan als individueel beding opgenomen worden in de overeenkomst.⁴³ Over het algemeen wordt een exoneratiebeding dat in de algemene voorwaarden is opgenomen kritischer onder de loep genomen door de rechter dan wanneer een dergelijk beding individueel deel uitmaakt van de overeenkomst. Wanneer er sprake is van een individueel beding hebben partijen namelijk samen onderhandeld over het beding, waardoor een dergelijk beding minder snel als een onredelijk beding wordt gezien.

Het is wel noodzakelijk voor Hestia om uit te zoeken of de VvE's beschouwd kunnen worden als consumenten. Wanneer de VvE's als consumenten beschouwd kunnen worden, gelden er namelijk andere regels. Er kan dan sprake zijn van consumentenbescherming.

4.3.1 Consumentenbescherming

Consumenten worden beschermd tegen exoneratiebedingen, omdat deze bedingen te vinden zijn op de grijze lijst van artikel 6:237 sub f BW. Bedingen die op deze grijze lijst staan worden vermoed onredelijk bezwarend te zijn voor de consument. Diegene die de algemene voorwaarden heeft opgesteld wordt dan verplicht om argumenten aan te voeren waarom een beding niet onredelijk bezwarend is.⁴⁴ Het tegendeel hoeft niet bewezen te worden, maar er moet wel voldoende aangevoerd worden om het vermoeden te kunnen ontzenuwen.⁴⁵ De hoofdregel voor exoneratiebedingen binnen een consumentenovereenkomst is dan ook dat deze bedingen niet mogen, tenzij de gebruiker van de algemene voorwaarden het rechtsvermoeden van onredelijke bezwaardheid door middel van tegenbewijs kan ontzenuwen.⁴⁶ Wanneer de VvE als een consument beschouwd kan worden, is het niet mogelijk voor Hestia om een exoneratiebeding op te nemen in de beheersovereenkomst, tenzij dit is overeengekomen met de VvE zelf.

Het consumentenrecht is bedoeld om zwakkere partijen te beschermen. De gedachte is dat de consument geen verstand van zaken heeft en geen onderhandelingspositie heeft. Een eenmanszaak, een stichting of een vereniging is geen consument en dus zouden zij buiten het consumentenrecht vallen. Het is echter onredelijk om de harde, zakelijke regels op te leggen. Hiervoor is de reflexwerking bedacht. Wanneer de positie van een eenmanszaak, een stichting of een vereniging vergelijkbaar is met de positie van een consument, dan hoort deze partij de bescherming te krijgen van het consumentenrecht. Om te kunnen bepalen wanneer een dergelijke partij als consument beschouwd kan worden, is het volgende criterium opgesteld. Gekeken dient te worden in hoeverre het contract samenhangt met de bedrijfsmatige activiteiten van de wederpartij en hoe ver deze activiteit buiten het gebied ligt van de eigenlijke professionele activiteit van de stichting, eenmanszaak of vereniging.⁴⁷ Het komt er dus op neer dat gekeken moet worden op welk bedrijfsmatige activiteiten de overeenkomst betrekking heeft en of deze activiteiten normaal gesproken tot de taken behoren van de VvE. Wanneer de activiteit tot de normale activiteiten van de VvE behoort, geldt geen bescherming van het consumentenrecht voor de VvE.

Het hebben van een reservefonds en het zorgen dat er voldoende geld in kas is voor het onderhoud, zijn kerntaken van een VvE. De doelstellingen van VvE's zijn namelijk 'het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars' en 'het beheer over de

⁴² Raas 2015, par. 2.

⁴³ Jongeneel 2010, p. 320.

⁴⁴ Loos 2007, p. 743.

⁴⁵ Asser 2011, p. 222.

⁴⁶ Loos 2007, p. 747.

⁴⁷ Engelfriet 2015, par. 1.

gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken'.⁴⁸ Dit bestaat onder andere uit het onderhoud en vernieuwing van de gemeenschappelijke gedeelten en het hebben van een reservefonds. Het spreekt dan voor zich dat het hebben van een reservefonds met een minimale vulling op grond van de wet, één van de kerntaken van een VvE is. De VvE is dus niet beschermd op grond van de consumentenbescherming voor een exoneratiebeding.

4.3.2 Toetsingskader

Wanneer het gaat om een exoneratiebeding in de algemene voorwaarden geldt artikel 6:233 sub a BW. Dit artikel geeft de mogelijkheid om algemene voorwaarden te vernietigen wanneer deze onredelijk bezwarend zijn voor de wederpartij. Hierbij spelen de aard van de overeenkomst, de wijze waarop de voorwaarden tot stand zijn gekomen, de omstandigheden van het geval en de wederzijdse kenbare belangen van partijen een belangrijke rol. Een exoneratiebeding kan dus, wanneer het onredelijk bezwarend is, worden vernietigd.

Hestia beoogt om een exoneratiebeding op te nemen in de beheersovereenkomst tussen Hestia en de VvE's. Het exoneratiebeding is niet van toepassing wanneer niet is voldaan aan artikel 6:248 lid 2 BW. Dit artikel luidt als volgt: *'Een tussen partijen als gevolg van de overeenkomst geldende regel is niet van toepassing, voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn'*. De redelijkheid en billijkheid is een zelfstandig begrip met een dubbele werking. Enerzijds functioneert het begrip als een algemeen rechtsbeginsel, anderzijds heeft het begrip een concrete toepassing.⁴⁹ De redelijkheid en billijkheid heeft als uitgangspunt dat de partijen zich dienen te houden aan wat zij zijn overeengekomen. Uitzonderlijke omstandigheden kunnen echter wel voorkomen, waardoor een beroep op de bepaling uit de overeenkomst onaanvaardbaar is. Het uitgangspunt is echter *pacta sunt servanda*. De partijen dienen zich te houden aan wat zij zijn overeengekomen.

Volgens Hartkamp en Sieburgh geeft de formulering 'naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar' de intentie van de wetgever aan om de rechter artikel 6:248 lid 2 BW terughoudend toe te laten passen.⁵⁰ Valk stelt dat de rechter de nodige terughoudendheid moet betrachten bij de toepassing van de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid.⁵¹ Ook de jurisprudentie bepaalt dat de rechter een grote terughoudendheid dient te hebben wanneer het gaat om de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid.⁵²

Concluderend, uit het bovenstaande wordt bij de toetsing van een beding in een overeenkomst aan de redelijkheid en billijkheid de nodige terughoudendheid door de rechter in acht genomen. Daarnaast dienen partijen zich te houden aan de onderling gemaakte afspraken. Wanneer een beheersovereenkomst een exoneratiebeding bevat, zijn de VvE's hier dus aan gebonden. Uitzonderlijke omstandigheden moeten zich dan voordoen, voordat de rechter een beroep op de beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid zal honoreren. Het opnemen van een exoneratiebeding in de beheersovereenkomsten is dus een goede mogelijkheid voor Hestia om de interne bestuurdersaansprakelijkheid met betrekking tot de vulling van het reservefonds uit te sluiten.

4.3.3 Voordelen van het exoneratiebeding

Een groot voordeel van een exoneratiebeding is dat Hestia op deze manier de interne bestuurdersaansprakelijkheid met betrekking tot de vulling van het reservefonds uitsluit.

⁴⁸ Rijssenbeek & Braakhuis 2011, par. 2.

⁴⁹ Rijken 1994, p. 1-4.

⁵⁰ Asser/Hartkamp & Sieburgh 2010, nr. 413, 423, 424 en 430.

⁵¹ Nieuwenhuis, Stolker en Valk 2009.

⁵² HR 22 juni 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW5695.

Hestia loopt dan geen risico meer met betrekking tot de wettelijke minimale vulling van de reservefondsen tegenover de VvE. Wanneer de leden goed op de hoogte zijn van de nieuwe wet en de gevolgen hiervan begrijpen, begrijpen ze eerder de noodzaak voor Hestia om deze wet af te kunnen dwingen bij de VvE's. Het exoneratiebeding kan dan als gevolg hebben dat de leden van de VvE zich meer verantwoordelijk voelen voor de vulling van het reservefonds.

4.3.4 Nadelen van het exoneratiebeding

Een nadeel van een exoneratiebeding is hetzelfde als dat van het boetebeding. Het is de vraag wat de reacties van de leden van de VvE's zullen zijn. In het ergste geval gaat het opnemen van een exoneratiebeding gepaard met het risico om klanten te verliezen. Het opnemen van een exoneratiebeding in de beheersovereenkomst zelf geniet de voorkeur voor Hestia. Zoals genoemd in paragraaf 4.3 worden deze bedingen minder kritisch onder de loep genomen dan een exoneratiebeding dat in de algemene voorwaarden is opgenomen. Dit komt omdat onderhandelingen hebben plaatsgevonden met betrekking tot het beding. De leden van de VvE's zijn dan beter op de hoogte van het beding dan wanneer het beding is opgenomen in de algemene voorwaarden. Het nadeel van het opnemen van een exoneratiebeding als individueel beding, is dat Hestia in onderhandeling dient te gaan met de VvE's om de contracten aan te laten passen. Daarnaast bestaan de meeste VvE's waarmee Hestia een beheersovereenkomst heeft gesloten uit meer dan tien leden. Deze leden hebben allemaal een mening en dat kan het onderhandelen over een exoneratiebeding bemoeilijken. Het is daarom, net als bij het boetebeding, van groot belang om de VvE's goed voor te lichten inzake het wetsvoorstel. Een mogelijkheid is de gevolgen van het wetsvoorstel duidelijk te maken. Bijvoorbeeld de mogelijkheid van de gemeente om te gaan handhaven, zoals besproken in hoofdstuk 3. Door te informeren en de kennis te vergroten bij de leden, kunnen deze overtuigd worden.⁵³

4.4 Automatisch incasso

De VvE's waarmee Hestia een beheersovereenkomst heeft, hebben allemaal een spaarrekening die speciaal voor het reservefonds is geopend. De leden van de VvE's betalen maandelijks de bijdrage voor het reservefonds aan Hestia. Een aantal leden van de VvE's heeft een machtiging aan Hestia gegeven inzake het automatisch incasseren van de bijdragen. Hestia kan hierdoor de bijdragen van deze leden zelf incasseren van de bankrekeningen van de leden. De rest van de leden heeft geen machtiging gegeven voor een automatisch incasso, waardoor deze leden iedere maand zelf de bijdragen betalen aan Hestia. Vervolgens maakt Hestia per kwartaal al deze bijdragen over naar de spaarrekeningen van de VvE's. Hestia is voor alle VvE's beheerder van de bankrekeningen. Er zijn per VvE twee bankrekeningen geopend. Eén daarvan is een rekening-courant waarmee lopende rekeningen worden betaald. De andere rekening is de spaarrekening bestemd voor het reservefonds. Doordat Hestia beheerder is van deze rekening en gemachtigd is om betalingen vanaf deze rekeningen te doen, weet Hestia precies wat er bij en afgeschreven is.

4.4.1 Verplicht automatisch incasso

Het ideale plaatje voor Hestia zou zijn dat alle leden altijd op tijd hun bijdragen betalen. Wat hieraan zou kunnen bijdragen is de leden Hestia laten machtigen om een automatisch incasso uit te voeren inzake de voorschotbijdragen van het reservefonds. Niet ieder lid zal deze machtiging aan Hestia geven, omdat ze bijvoorbeeld zelf willen bepalen wanneer ze betalen.

Een verplichte automatisch incasso kan uitkomst bieden om aan het ideale plaatje te kunnen voldoen. Het is dan de vraag of Hestia een verplichte automatisch incasso kan toepassen bij

⁵³ Nathans 2015, p, 237-238.

de VvE's. Uit een uitspraak van het Hof is af te leiden dat dit helaas niet mogelijk is.⁵⁴ Het Hof is van mening dat een automatisch incasso niet alleen het beheer door de vereniging van de gelden treft, maar ook het beheer van de gelden van de leden van de VvE zelf. De leden van de VvE zullen dan niet langer vrij zijn om te bepalen op welke manier zij aan hun betalingsverplichtingen jegens de VvE voldoen. Daarnaast zijn de leden van een VvE niet vrijwillig lid geworden van een VvE. Doordat zij eigenaar van een appartement worden, worden zij automatisch lid van een VvE op grond van de wet. Hierdoor kunnen leden van een VvE zich niet onttrekken aan de verplichtingen jegens de VvE. Het Hof vindt dat de leden van de VvE wel vrij moeten zijn om het beheer over hun eigen vermogen te voeren, mits ze voldoen aan hun verplichtingen aan de VvE. De leden kunnen zelf bepalen op welke manier zij aan hun verplichtingen aan de VvE voldoen. Een VvE is daarom niet bevoegd om een lid van de VvE te binden aan een verplichting tot automatisch incasso. De mogelijkheid om alle leden verplicht een machtiging voor automatisch incasso aan Hestia te laten geven komt dus te vervallen.

4.4.2 Vrijwillige automatisch incasso

De mogelijkheid die overblijft voor Hestia is om zoveel mogelijk leden vrijwillig een machtiging van automatisch incasso aan Hestia te laten geven. Hoe meer leden deze machtiging geven, hoe beter Hestia de reservering voor het reservefonds kan waarborgen. Zoals aangegeven in de vorige paragraaf heeft een aantal leden van de VvE's al een machtiging aan Hestia gegeven met betrekking tot een automatisch incasso. Het is nu zaak voor Hestia te zorgen dat de andere leden Hestia ook machtigen om automatisch te kunnen incasseren. Om dit mogelijk te maken moet Hestia, zoals eerder aangegeven, alle VvE's zo goed mogelijk informeren over het wetsvoorstel en de (eventuele) gevolgen van dit wetsvoorstel. Door een goede inlichting van de leden van de VvE's, zullen de leden eerder begrijpen wat de noodzaak is om de nieuwe wetgeving af te dwingen. Vervolgens kan Hestia de leden een machtiging overleggen.

4.5 Conclusies

Het boetebeding lijkt een goed instrument om de nieuwe wetgeving te kunnen handhaven. De generale preventie heeft als werking dat voorkomen wordt dat leden niet betalen. De speciale preventie heeft als werking dat de leden die de boete hebben gehad het de volgende keer wellicht laten om niet te betalen. Daarnaast zorgt het boetebeding ervoor dat Hestia, als bestuurder, direct en snel kan handhaven bij de leden. Een vergadering is niet meer nodig en Hestia hoeft, mits er een incassobesluit is genomen, geen machtiging te vragen van de ALV om incassomaatregelen te laten nemen. Een nadeel van het boetebeding is dat de mogelijkheid om een boete op te leggen aan een lid dat de bijdrage niet betaald aan het reservefonds, is uitgesloten in de splitsingsreglementen. De splitsingsreglementen dienen gewijzigd dienen te worden om een grondslag te creëren, zodat het mogelijk wordt om een boetebeding op te nemen. Hier gaat een langdurige procedure overheen en er zijn kosten mee gemoeid. Daarnaast is het mogelijk voor leden die de splitsingsreglementen niet willen wijzigen om de wijziging van de splitsingsreglementen tegen te houden. Het opnemen van een boetebeding in de beheersovereenkomst en een boeteregeling in de splitsingsreglementen lijkt praktisch moeilijk haalbaar.

Het exoneratiebeding is een goed instrument om de interne bestuurdersaansprakelijkheid uit te sluiten voor Hestia. Wanneer Hestia een exoneratiebeding opneemt in de beheersovereenkomst, wordt dit beding minder kritisch bekeken door de rechter dan wanneer het beding wordt opgenomen in de algemene voorwaarden. Daarnaast heeft het opnemen van een exoneratiebeding in de overeenkomst als gevolg dat het toetsingskader wordt gevormd door artikel 6:248 lid 2 BW. Het begrip redelijkheid en billijkheid is dan van toepassing. Aan dit begrip wordt door de rechter terughoudend getoetst. Dit houdt in dat uitzonderlijke omstandigheden zich moeten voordoen, voordat de rechter een beroep op de

⁵⁴ Hof 's-Hertogenbosch 17 oktober 2005, ECLI:NL:GHSHE:2005:AU6623.

beperkende werking van de redelijkheid en billijkheid zal honoreren. Hieruit volgt dat de partijen zijn gebonden aan de afspraken die ze maken, *pacta sunt servanda*. Een keerzijde aan het exoneratiebeding is dat er aan de onderhandeltafel gezeten moet worden om een dergelijk beding op te kunnen nemen in de beheersovereenkomst. Bij grotere VvE's kan dit veel tijd kosten. Hestia zal door middel van informeren de kennis moeten vergroten en de gevolgen duidelijk moeten maken van het wetsvoorstel. Het opnemen van een exoneratiebeding in de beheersovereenkomst lijkt praktisch haalbaar, mits de leden goed zijn geïnformeerd over het wetsvoorstel.

Het is niet mogelijk voor Hestia om de leden van de VvE's te verplichten om Hestia een machtiging te geven, zodat Hestia de voorschotbijdragen voor het reservefonds automatisch kan incasseren. De mogelijkheid die overblijft is om zoveel mogelijk leden vrijwillig een machtiging af te laten geven aan Hestia om automatisch te kunnen incasseren. Ook hier is het van groot belang om de leden zo goed mogelijk voor te lichten inzake het wetsvoorstel en de eventuele gevolgen ervan.

Hoofdstuk 5. Eenzijdig wijzigen van beheersovereenkomst

In het vorige hoofdstuk zijn bepalingen besproken die opgenomen kunnen worden in de beheersovereenkomst tussen Hestia en de VvE's om het nieuwe wetsvoorstel te kunnen handhaven en/of afdwingen. Het is mogelijk deze op te nemen in overleg met de VvE's. Echter, er gaat veel tijd en moeite in zitten om samen met de VvE's aan de onderhandeltafel te gaan zitten. Om deze tijd en moeite te besparen, kan het eenzijdig wijzigen van de overeenkomst mogelijk uitkomst bieden. In dit hoofdstuk wordt besproken wat het toetsingskader is van het eenzijdig wijzigen van de overeenkomst van opdracht, om vervolgens te bepalen of het voor Hestia mogelijk is om de beheersovereenkomst eenzijdig te wijzigen.

5.1 Toetsingskader eenzijdig wijzigen overeenkomst van opdracht

Zoals in het tweede hoofdstuk van dit onderzoek is besproken, is de beheersovereenkomst die ten grondslag ligt aan de relatie tussen Hestia en de VvE's een overeenkomst van opdracht. Zodoende is afdeling 1 van titel 7 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Dit zijn de artikel 7:400 BW tot en met 7:413 BW. In deze afdeling is geen bepaling opgenomen met betrekking tot het (eenzijdig) wijzigen van de overeenkomst van opdracht. Daarnaast is er in de beheersovereenkomst geen bepaling opgenomen met betrekking tot het (eenzijdig) wijzigen van de beheersovereenkomst. Het algemene verbintenissenrecht met betrekking tot de eenzijdige wijzigen van de overeenkomst is dan ook van toepassing op de beheersovereenkomst tussen Hestia en de VvE's. Dit houdt in dat de overeenkomst van opdracht gewijzigd kan worden met wederzijdse instemming of door de rechter wanneer er sprake is van onvoorziene omstandigheden op grond van artikel 6:258 BW.⁵⁵ Het wijzigen op grond van onvoorziene omstandigheden is in dit hoofdstuk verder bestudeerd aan de hand van jurisprudentie. Vervolgens is een vonnis beschreven waarin een overeenkomst van opdracht eenzijdig is gewijzigd door de opdrachtnemer zonder tussenkomst van de rechter en de mogelijke betekenis van dit vonnis voor Hestia..

5.2 Wijzigen op grond van onvoorziene omstandigheden

Iedere overeenkomst kan door de rechter worden gewijzigd wanneer sprake is van onvoorziene omstandigheden, die van dien aard zijn dat een ongewijzigde instandhouding van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet mag worden verwacht.⁵⁶ Uit jurisprudentie blijkt dat deze mogelijkheid tot wijziging van de overeenkomst zeer beperkt is. In het Briljant Schreuders/ABP-arrest is door de Hoge Raad de toon gezet.⁵⁷ In dit arrest is het volgende opgenomen:

'(...) redelijkheid en billijkheid verlangen immers in de eerste plaats trouw aan het gegeven woord en laten afwijking daarvan slechts bij hoge uitzondering toe (vergelijk Parl. Gesch. Boek 6, p. 969). Uit het voorgaande vloeit voort dat de rechter terughoudendheid moet betrachten ten aanzien van een beroep op onvoorziene omstandigheden (...).'

Dit is een uitspraak waarin de mogelijkheid tot het wijzigen van de overeenkomst op grond van onvoorziene omstandigheden wordt beperkt. Deze uitspraak wordt door de lagere rechters geciteerd, waardoor de deur zo goed als dicht is om op deze grond een overeenkomst te kunnen wijzigen. Volgens Tjittes wordt zelfs een beroep op de kredietcrisis niet aanvaard in de Nederlandse rechtspraak. Door de Hoge Raad zijn verder geen richtinggevende uitspraken gedaan. De lagere rechtspraak durfde na het Briljant Schreuders/ANP-arrest een beroep op onvoorziene omstandigheden nauwelijks te aanvaarden.⁵⁸ De kans lijkt dan ook klein dat wanneer Hestia een beroep doet op

⁵⁵ Kreikamp 2012.

⁵⁶ Tjittes 2012, p. 95.

⁵⁷ HR 20 februari 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2587.

⁵⁸ Tjittes 2012, p. 95.

onvoorziene omstandigheden om de overeenkomst te wijzigen, dit beroep wordt gehonoreerd door de rechter.

Alvorens deze mogelijkheid uit te sluiten voor Hestia, dient bestudeerd te worden of een wetwijziging kan worden gezien als een onvoorziene omstandigheid. In jurisprudentie is een wetwijziging (bijna) nooit beschouwd als een onvoorziene omstandigheid. In een uitspraak door het Gerechtshof in Amsterdam werd een wetwijziging niet beschouwd als een onvoorziene omstandigheid.⁵⁹ In deze zaak oordeelde het Hof dat bij het aangaan van de overeenkomst verwacht moet kunnen worden dat het wetgevingsproces in het nadeel kan uitvallen voor de professionele partij. In deze zaak was al enkele jaren sprake van een eventuele wetwijziging. Van een professionele partij wordt dan verwacht dat er een regeling in de overeenkomst wordt opgenomen met betrekking tot wetwijzigingen die niet in het voordeel van de professionele partij uit kunnen vallen. De situatie van Hestia is vergelijkbaar met de situatie in deze uitspraak van het Hof. Bij de situatie van Hestia is er ook sprake van een eventuele, toekomstige wetwijziging. Al jarenlang (sinds 2008) worden door de overheid herhaaldelijk onderzoeken uitgevoerd naar het niet goed functioneren van VvE's met betrekking tot het reservefonds en het hebben van een MJOP. Het lag dan ook in de lijn der verwachting dat er een wetwijziging met betrekking tot het reservefonds kwam.

In een uitspraak van het Gerechtshof in 's-Hertogenbosch is ook bepaald dat een wetwijziging niet wordt beschouwd als een onvoorziene omstandigheid.⁶⁰ In deze zaak was sprake van een benadeelde partij als gevolg van een wetwijziging. De benadeelde partij beriep zich op onvoorziene omstandigheden, waardoor de overeenkomst gewijzigd moest worden. De nieuwe overeenkomsten, die door de benadeelde partij werden afgesloten na de wetwijziging, hadden een andere inhoud dan de eerder afgesloten overeenkomsten. De nieuwe inhoud sloot beter aan bij de nieuwe wet dan de oudere overeenkomsten. Ondanks het gegeven dat de nieuwe overeenkomsten een andere inhoud kennen als gevolg van een wetwijziging, oordeelde de rechter dat dit niet met zich meebracht dat eerder afgesloten overeenkomsten niet meer nageleefd konden worden. Deze situatie is vergelijkbaar met de situatie van Hestia. Hestia zal in de toekomst andere bepalingen opnemen in de beheersovereenkomsten, waardoor de overeenkomsten die in de toekomst worden gesloten er anders uit komen te zien. Dit gegeven heeft dus niet als gevolg dat de eerder afgesloten overeenkomsten op basis van onvoorziene omstandigheden door een wetwijziging gewijzigd kunnen worden.

In een arrest van de Hoge Raad uit 1989 is echter wel bepaald dat een wetwijziging als een onvoorziene omstandigheid kan worden gezien.⁶¹ In deze uitspraak heeft Campina met de FNV de afspraak gemaakt om een bedrijfsonderdeel niet te sluiten. Echter, door een wetwijziging werd er een superheffing ingevoerd, waardoor het voor Campina niet te doen was om het desbetreffende bedrijfsonderdeel niet te sluiten. De Hoge Raad bepaalde in deze zaak dat de wetwijziging wel als een onvoorziene omstandigheid kan worden beschouwd, omdat de wetwijziging als gevolg had dat de onderliggende overeenkomst een 'starre en onwrikbare' overeenkomst werd, waardoor het onmogelijk was voor Campina om verder te gaan met het bedrijfsonderdeel. Dit gegeven was genoeg om de overeenkomst te mogen wijzigen. Vergelijking van de situatie van Campina met de situatie van Hestia laat echter zien dat de wetwijziging voor Hestia veel minder verregaande gevolgen heeft dan de wetwijziging destijds voor Campina. Hierdoor lijkt het voor Hestia onmogelijk om op grond van onvoorziene omstandigheden de beheersovereenkomst eenzijdig te wijzigen.

⁵⁹ Hof Amsterdam 23 december 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BG8028.

⁶⁰ Hof 's-Hertogenbosch 11 april 2006, ECLI:NL:GHSHE:2006:AZ1475.

⁶¹ HR 10 juli 1989, ECLI:NL:HR:1989:AC1532.

5.3 Eenzijdig wijzigen zonder tussenkomst rechter

In een vonnis van de rechtbank in Utrecht is bepaald dat een opdrachtnemer niet zomaar een overeenkomst van opdracht eenzijdig kan wijzigen.⁶² In deze zaak had de opdrachtnemer de overeenkomst van opdracht eenzijdig gewijzigd zonder tussenkomst van de rechter. De opdrachtnemer was tot wijziging overgegaan, nadat hij iedere opdrachtgever een brief had gestuurd met betrekking tot de gewijzigde manier van belonen van de opdrachtnemer. In deze brief stond aangegeven dat de vergoeding werd gewijzigd en dat wanneer de opdrachtgevers dit wilden, zij over konden stappen naar een andere opdrachtnemer. Toen de opdrachtnemer nog niet van iedere opdrachtgever een reactie had gehad, is de opdrachtnemer overgegaan tot het telefonisch benaderen van deze opdrachtgevers, zodat iedere opdrachtgever op de hoogte was van de gewijzigde manier van betalen. Wanneer de opdrachtgever nog behoefte had aan informatie, verstrekte de opdrachtnemer deze informatie en legde vervolgens nogmaals telefonisch contact met de vraag of iedere opdrachtgever akkoord was met de wijzigingen van de overeenkomst van opdracht. Vervolgens voerde de opdrachtnemer de wijzigingen door in de overeenkomst van opdracht. Ondanks de inspanningen van de opdrachtnemer is het van een rechtszaak gekomen. In dit vonnis is bepaald dat wanneer een opdrachtnemer een overeenkomst van opdracht wilt opzeggen, dat er op grond van artikel 7:408 lid 2 BW sprake moet zijn van een overeenkomst van onbepaalde duur. De rechter bepaalde dat de overeenkomsten van opdracht van onbepaalde duur waren, omdat deze niet eindigen door volbrenging. De opdrachtnemer was op grond hiervan bevoegd om de overeenkomst te allen tijde op te zeggen. De rechter oordeelde vervolgens dat wanneer de opdrachtnemer bevoegd is om de overeenkomst op te zeggen, daaruit logisch voortvloeit dat de opdrachtnemer niet verplicht is om de overeenkomst van opdracht ongewijzigd voort te zetten. Dit betekent volgens de rechter niet dat de opdrachtnemer bevoegd is om de overeenkomst eenzijdig te wijzigen, maar de opdrachtnemer mag de opdrachtgevers wel een wijziging van de overeenkomst voorstellen. Wanneer de opdrachtgevers vervolgens de overeenkomst niet willen wijzigen, is de opdrachtnemer bevoegd deze overeenkomst op te zeggen. De opdrachtgever kan dus niet gedwongen worden om een wijziging van de overeenkomst te accepteren, maar de opdrachtgever moet wel accepteren dat de opdrachtnemer vervolgens de overeenkomst kan beëindigen. De opdrachtgevers hebben dus geen recht op een ongewijzigde voortzetting van de overeenkomst.

Deze uitspraak maakt duidelijk dat Hestia een overeenkomst van onbepaalde duur heeft met de VvE's. De overeenkomst wordt niet volbracht door een opdracht. Hestia is voor langere tijd de bestuurder van de VvE's en het is de bedoeling van partijen om voor een langere tijd een overeenkomst aan te gaan. Dit betekent dat Hestia bevoegd is de VvE's een wijziging van de overeenkomst voor te stellen, omdat Hestia niet verplicht is tot ongewijzigde voortzetting van de overeenkomst. In dit voorstel kan dan het exoneratiebeding en het boetebeding opgenomen worden. De VvE's hoeven niet akkoord te gaan met de wijziging, maar hebben ook geen recht op een ongewijzigde voortzetting van de overeenkomst. Wanneer de VvE's niet met de wijziging akkoord gaan, is Hestia dus bevoegd om de overeenkomst op te zeggen. Om dit voorstel tot wijziging aantrekkelijker te maken voor de VvE's kan gedacht worden aan een kortingsclausule. Een voorbeeld van een kortingsclausule is dat hoe sneller de VvE's voldoen aan de nieuwe wet, hoe hoger de korting wordt die ze krijgen op de vergoeding voor Hestia als professioneel bestuurder. Geld is één van de meest universele en krachtige bronnen van motivatie.⁶³ Daarom kan een kortingsclausule werken om de VvE's zo snel mogelijk conform de nieuwe wet te laten sparen.

⁶² Rb. Midden-Nederland (zittingsplaats Utrecht), 16 mei 2012, ECLI:NL:RBUTR:2012:BW5843.

⁶³ Lea & Webley 2006, p. 161-162.

5.4 Conclusies

Op grond van de richtinggevende uitspraak van de Hoge Raad in combinatie met de terughoudendheid van lagere rechters om een beroep op onvoorziene omstandigheden te honoreren en de besproken jurisprudentie, lijkt de kans erg klein dat een beroep van Hestia op onvoorziene omstandigheden om de overeenkomst eenzijdig te wijzigen gehonoreerd gaat worden. Hestia heeft de mogelijkheid om de VvE's een voorstel tot wijziging van de beheersovereenkomst te doen. Wanneer de VvE's deze wijziging niet accepteren, is Hestia bevoegd om de overeenkomst op te zeggen. Hestia is namelijk niet verplicht om de overeenkomst ongewijzigd voort te zetten en de VvE's hebben niet het recht op een ongewijzigde voortzetting van de overeenkomst. Daarnaast is het mogelijk om in het voorstel tot wijziging van de beheersovereenkomst een kortingsclausule op te nemen, waardoor het aantrekkelijker is voor de VvE's om in te stemmen met de wijziging van de beheersovereenkomst.

Hoofdstuk 6. Conclusies en aanbevelingen

Dit hoofdstuk bevat de conclusies aan de hand van de eerder beschreven deelvragen. Als eerste beschrijft dit hoofdstuk de kern van het probleem en het wetsvoorstel. Daarna volgen aanbevelingen met betrekking tot de bijdragen voor het reservefonds en de weging van deze aanbevelingen met betrekking tot de praktische haalbaarheid. Vervolgens volgen de aanbevelingen met betrekking tot de interne bestuurdersaansprakelijkheid, het eenzijdig wijzigen van de overeenkomst en de kortingsclausule. Ter afsluiting volgt een aanbeveling met betrekking tot het inlichten van de VvE's door Hestia. Dit hoofdstuk heeft als doel antwoord te geven op de centrale vraag. De centrale vraag luidt als volgt:

“Welke aanbevelingen, om de naleving door VvE's van nieuwe wetgeving omtrent reservefondsen af te dwingen, zijn er af te leiden uit een toetsing van de huidige overeenkomsten tussen Hestia BV en de VvE's aan de nieuwe wetgeving en aan de mogelijkheid tot het eenzijdig wijzigen van deze overeenkomsten?”

6.1 Kern van het probleem

In de beheersovereenkomst staan de verschillende rechten en plichten die Hestia heeft tegenover de VvE's. Hestia heeft als bestuurder onder andere de verantwoordelijkheid over de betalingen voor het reservefonds en de incassomaatregelen inzake leden die niet betalen. Hestia is gehouden tot een behoorlijke vervulling van zijn taak als bestuurder. Wanneer het handelen van Hestia een ernstig verwijt oplevert, kan Hestia voor de schade aansprakelijk worden gesteld door de VvE's. Het niet in stand houden van het reservefonds en de bijdragen van de leden niet innen, kunnen een ernstig verwijt opleveren. Op dit moment heeft Hestia weinig middelen om te kunnen waarborgen dat de leden hun bijdrage betalen. Mogelijkheden waarmee afgedwongen kan worden dat de leden van de VvE's hun bijdragen voor het reservefonds betalen zijn daarom noodzakelijk. Daarnaast is een mogelijkheid waarop de interne bestuurdersaansprakelijkheid uitgesloten kan worden noodzakelijk. Hiermee voorkomt Hestia aansprakelijk gesteld te worden wanneer er in VvE's wordt besloten om niet volgens de wetgeving te sparen voor het reservefonds.

6.2 Wetsvoorstel

Het wetsvoorstel heeft als doel om slecht onderhouden appartementencomplexen en/of niet goed functionerende VvE's aan te pakken. Door dit wetsvoorstel wordt een minimale vulling van het reservefonds een verplichting en heeft de gemeente twee manieren om deze wetgeving te handhaven. Het is nog maar de vraag of de gemeente Nijmegen daadwerkelijk van de mogelijkheden tot handhaving gebruik maakt, maar Hestia doet er verstandig aan om conform de wet de reservefondsen te laten vullen door de VvE's. Daarnaast biedt het de leden de mogelijkheid om een ander lid aan te spreken wanneer hij de bijdrage voor het reservefonds niet betaald.

6.3 Aanbevelingen met betrekking tot bijdragen voor het reservefonds

Incassobesluit en automatisch incasso

De aanbeveling met betrekking tot het waarborgen en de handhaving van de betalingen is Hestia op de eerste plaats alle VvE's een incassobesluit te laten nemen op de eerstvolgende ALV. Dit biedt mogelijkheden om incassomaatregelen te vergemakkelijken en minder tijdrovend te maken. Daarnaast dient Hestia op deze ALV de leden de mogelijkheid te bieden om een machtiging voor het automatisch incasseren te laten tekenen, waardoor Hestia gemachtigd is om de voorschotbijdragen automatisch te incasseren. Deze machtiging zorgt ervoor dat zo min mogelijk leden zelf nog hun voorschotbijdragen over moeten maken. De kans op leden die hun bijdragen niet betalen wordt op deze manier zo klein mogelijk gemaakt.

Boeteregeling

Een volgende aanbeveling voor Hestia is bij alle VvE's de wijziging van het splitsingsreglement op te nemen in de agenda voor de volgende ALV. Dit wijzigen van de splitsingsreglementen biedt mogelijkheden tot het opnemen van een boeteregeling. De mogelijkheid om te wijzigen met medewerking van het bestuur conform artikel 5:139 lid 2 BW is aanwezig, omdat Hestia als bestuurder meewerkt. Op grond van artikel 5:139 lid 2 BW dient er dan gestemd te worden met een meerderheid van 80% van de totaal aantal stemmen die gegeven kunnen worden. Ondanks de mogelijkheid voor leden om deze wijziging tegen te gaan op grond van te lijden schade, is het ook mogelijk dat er geen leden weigeren om de splitsingsreglementen te wijzigen met betrekking tot schade. Wanneer dit het geval is, kan het splitsingsreglement gewijzigd worden. Hier zijn kosten mee gemoeid, maar het gevolg van deze wijziging is dat het mogelijk wordt om boetes op te leggen aan leden die hun bijdrage voor het reservefonds niet betalen. Op deze manier heeft Hestia als bestuurder een drukmiddel om de bijdragen te laten betalen.

Weging aanbevelingen

Een machtiging waarmee de leden van de VvE Hestia machtigen om de bijdragen voor het reservefonds automatisch te kunnen incasseren, lijkt praktisch echter de meest haalbare optie om de betalingen voor het reservefonds te kunnen waarborgen. In vergelijking tot het opnemen van de boeteregeling lijkt in deze optie veel minder moeite te gaan zitten. Om een boeteregeling op te laten nemen in de splitsingsreglementen, dienen deze splitsingsreglementen gewijzigd te worden. Hierbij moet eerst een besluit worden genomen door de ALV's van de VvE's om het reglement te wijzigen. Daarnaast is een gang naar de notaris noodzakelijk, waarmee extra kosten zijn gemoeid. Ook is het mogelijk dat leden die tegen de wijziging zijn, deze wijziging van de splitsingsreglementen tegenhouden. Een verschil tussen het wijzigen van de splitsingsreglementen en het automatisch incasso is dat wanneer een lid weigert om in te stemmen met de voorgestelde wijziging, dit gevolgen heeft voor de gehele VvE, terwijl bij een automatisch incasso ieder lid voor zichzelf kan beslissen. Het heeft geen gevolgen voor de overige leden wanneer één lid geen machtiging tekent. Praktisch gezien lijkt het vrijwillig automatisch incasso daarom de beste optie voor Hestia om de betalingen aan het reservefonds te kunnen waarborgen. Het is de vraag welke van de twee mogelijkheden het beste resultaat heeft. Hoe meer leden een machtiging voor het automatisch incasso ondertekenen, hoe beter dit is voor Hestia, maar de mogelijkheid bestaat dat slechts een gedeelte van de leden een machtiging ondertekent. Dan is maar voor een gedeelte van de leden gewaarborgd dat de bijdragen voor het reservefonds betaald worden. Het vrijwillig automatisch laten incasseren heeft dan alsnog het doel af te dwingen dat alle leden hun bijdragen voor het reservefonds betalen niet bereikt. De boeteregeling kan dan als handhavingmiddel dienen, waardoor er meer zekerheid is dat de leden de bijdragen voor het reservefonds betalen.

6.4 Aanbeveling met betrekking tot interne bestuurdersaansprakelijkheid

Exoneratiebeding

Een volgende aanbeveling voor Hestia is een exoneratiebeding op te nemen in de beheersovereenkomsten. Het exoneratiebeding lijkt een goed middel om de interne bestuurdersaansprakelijkheid uit te sluiten. Op grond van het toetsingskader van het exoneratiebeding is het mogelijk voor Hestia om een exoneratiebeding op te nemen in de beheersovereenkomst. Het exoneratiebeding dient de bepaling te bevatten dat wanneer door de VvE wordt besloten om in strijd met de wet te sparen voor het reservefonds, Hestia hiervoor niet aansprakelijk kan worden gesteld. Verder uitsluiting van de bestuurdersaansprakelijkheid is niet vereist. Een nadeel van dit beding is dat Hestia aan de onderhandeltafel dient te gaan zitten met de VvE's. Het is voor Hestia namelijk niet mogelijk om de beheersovereenkomsten eenzijdig te wijzigen. Op grond van jurisprudentie over het eenzijdig wijzigen van de overeenkomst, is Hestia niet bevoegd om de beheersovereenkomst eenzijdig te wijzigen. Hestia mag de VvE's een voorstel tot wijziging voorleggen, maar wanneer de VvE's weigeren, heeft Hestia nog maar twee opties. Hestia

kan dan de beheersovereenkomst voortzetten zoals die nu is of de beheersovereenkomst opzeggen.

Notuleren

Het is natuurlijk mogelijk dat niet elke VvE instemt met het voorstel voor een nieuwe beheersovereenkomst. Enerzijds heeft Hestia dan dus de mogelijkheid om de beheersovereenkomst op te zeggen, anderzijds wil Hestia natuurlijk geen cliënten verliezen. Wanneer de beheersovereenkomst, zoals die nu is overeengekomen, wordt voortgezet, is het van belang dat Hestia deze VvE's in de ALV's adviseert om te sparen met een minimale vulling op grond van een MJOP of op grond van 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw. Ook dient Hestia duidelijk in de notulen van de ALV's op te nemen dat het met klem geadviseerd heeft aan de VvE's om op grond van een MJOP of op grond van 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw een minimale vulling van het reservefonds te waarborgen. Op grond van een uitspraak van de Hoge Raad kan Hestia als bestuurder niet aansprakelijk worden gesteld wanneer Hestia een rechtvaardigingsgrond kan aanleveren op grond van artikel 2:9 BW, waardoor het handelen van Hestia geen ernstig verwijt oplevert. Wanneer Hestia de VvE adviseert om volgens de vereisten van de wet te sparen in het reservefonds en dit vervolgens duidelijk notuleert, levert dit een rechtvaardigingsgrond op. Op dat moment heeft Hestia als bestuurder alles gedaan om de VvE te laten sparen voor het reservefonds op grond van de vereisten van de wet. Het is dan overmacht wanneer de VvE zelf kiest om niet te sparen volgens de vereisten van de wet.

6.5 Aanbeveling met betrekking tot het eenzijdig wijzigen en de kortingsclausule

Op grond van de jurisprudentie met betrekking tot het eenzijdig wijzigen van een overeenkomst van opdracht door de opdrachtgever, is Hestia bevoegd om de VvE's een voorstel tot wijziging van de overeenkomst doen. Om dit voorstel aantrekkelijker te maken voor de VvE's, heeft Hestia nog de mogelijkheid om een kortingsclausule op te nemen met betrekking tot het reservefonds. In het wetsvoorstel staat een overgangperiode van drie jaar opgenomen voordat alle VvE's alles op orde dienen te hebben met betrekking tot het reservefonds. Het is de bedoeling om de wetswijziging op 1 januari 2017 in werking te laten treden. Op grond van het wetsvoorstel hebben de VvE's tot en met 30 juni 2019 de tijd om de boel op orde te hebben. In de kortingsclausule kan opgenomen worden dat de VvE's beloond worden wanneer ze het reservefonds op orde hebben. Hoe eerder de VvE's voldoen aan de minimale vulling van het reservefonds op grond van een MJOP of 0,5% van de herbouwwaarde, hoe meer ze beloond worden. De 'vergaderperiode', waarin alle ALV's van de VvE's plaatsvinden is vanaf eind januari tot en met juni. Wanneer Hestia in elke ALV het incassobesluit laat nemen, zoveel mogelijk leden een machtiging voor het automatisch incasso laten tekenen, het wijzigen van de splitsingsreglementen probeert door te voeren en een voorstel doet tot wijziging van de beheersovereenkomst met daarin een boetebeding, een exoneratiebeding en een kortingsclausule, kan Hestia elke beheersovereenkomst vanaf 1 juli 2016 in laten gaan. In de kortingsclausule kan dan opgenomen worden dat hoe sneller de VvE's voldoen aan de eisen van de nieuwe wet, hoe meer korting de VvE's krijgen op de vergoeding voor Hestia. Bijvoorbeeld, wanneer de VvE aan de eisen van de wet voldoet met betrekking tot het sparen in het reservefonds voor 1 juli 2017, krijgt de VvE een korting van 10% op de vergoeding die aan Hestia wordt betaald. Vervolgens kan in de kortingsclausule opgenomen worden dat wanneer de VvE aan de eisen voldoet met betrekking tot het sparen in het reservefonds voor 1 juli 2018, de VvE een korting van 5% krijgt op de vergoeding die aan Hestia wordt betaald. Als laatste zou opgenomen kunnen worden dat wanneer de VvE voldoet aan de eisen van de wet met betrekking tot het sparen in het reservefonds voor 1 juli 2019, dat een korting van 2% wordt gegeven op de vergoeding die aan Hestia betaald wordt.

6.6 Aanbeveling met betrekking tot de inlichting van VvE's

De laatste aanbeveling van dit onderzoek aan Hestia is dat het belangrijk is om alle VvE's op een zo goed mogelijke en duidelijke manier in te lichten over de nieuwe verplichtingen op grond van de wetswijziging. Wanneer alle leden van de VvE's goed geïnformeerd zijn over

de nieuwe verplichtingen en de (eventuele) gevolgen van de wetswijziging, kan begrip ontstaan bij de leden van de VvE's voor de handhavingsmiddelen van Hestia en het exoneratiebeding.

Literatuurlijst

Boeken

Asser 2011

W.D.H. Asser, 'Hoofdstuk 9 Bewijsrecht', in: A.L.H. Ernes en A.W. Jongbloed (red.), *Burgerlijk procesrecht praktisch belicht*, Deventer: Kluwer 2011.

Asser/Hartkamp & Sieburgh 2010

A.S. Hartkamp & C.H. Sieburgh, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht. 6-III: Algemeen overeenkomstenrecht*, Deventer: Kluwer 2010.

Battiato-Derksen 2012

L. Battiato-Derksen, 'Matiging boete kan bijna niet', *Vastgoedzaken* 2012 - nr. 4.

Jongeneel 2010

R.H.C. Jongeneel, 'Hoofdstuk 14 Aansprakelijkheidsbeperking', in: B. Wessels, R.H.C. Jongeneel & M.L. Hendrikse (red.), *Algemene voorwaarden*, Deventer: Kluwer 2010.

Lea & Webley 2006

S.E.G. Lea en P. Webley, 'Money as tool, money as drug: The biological psychology of a strong incentive', *Behavioral and Brain Sciences* (29) 2006, p. 161-209, DOI: 10.1017/S0140525X06009046.

Loos 2007

M.B.M. Loos, 'Exoneraties in consumentenovereenkomsten', *Ars Aequi* 2007.

Nathans 2015.

H. Nathans, *Adviseren als tweede beroep*, Deventer: Vakmedianet Management BV 2015.

Nieuwenhuis, Stolker en Valk 2009

W.J. Valk, 'commentaar op artikel 248 Boek 6 BW', in: *Burgerlijk Wetboek: de tekst van de boeken 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8 van het BW voorzien van commentaar*, J.H. Nieuwenhuis, C.J.J.M. Stolker, W.L. Valk, Deventer: Kluwer 2009.

Raaijmakers 2006

C.M. Raaijmakers, *Ondernemingsrecht*, Deventer: Kluwer 2006.

Rijken 1994

G.J. Rijken, *Redelijkheid en billijkheid* (monografieën nieuw BW A5), Deventer: Kluwer 1994.

Rijssenbeek 2015

N.L.J.M. Rijssenbeek, *De modelsplitsingsreglementen toegelicht. Handleiding voor de praktijk*, 's-Gravenhage: Stichting Instituut voor Bouwrecht 2015.

Tjittes 2012

R.P.J.L. Tjittes, 'Spoediger wijziging van commerciële duurcontracten', *Contracteren, tijdschrift voor de contractpraktijk* 2012, afl. 3.

Van Schaaijk 2011

G.A.F.M. van Schaaijk, *Praktijkgericht juridisch onderzoek*, Den Haag: Boom Juridische Uitgevers 2011.

Elektronische bronnen

Engelfriet 2015

A. Engelfriet, 'Wanneer kun je aanspraak maken op reflexwerking?', *ICT Recht* 28 april 2015, www.ictrecht.nl (zoek op *reflexwerking*).

Kreikamp 2012

H. Kreikamp, 'Opzegging en (eenzijdige) wijziging opdrachtovereenkomst', *Blauw, Tekstra en Uding Advocaten*, 6 juni 2012, www.btu-advocaten.nl (zoek op *wijziging opdrachtovereenkomst*).

Laat 2013

R.P.M. Laat, 'Splitsingsakte wijzigen: stappenplan met toelichting', *De Advocaten van Van Riet* 8 februari 2013, www.kennisvanvanriet.nl (zoek op *splitsingsakte wijzigen*).

Lanting 2012

P. Lanting, 'Huishoudelijk reglement versus splitsingsreglement', *Wieringa Advocaten* 23 februari 2012, www.wieringa-advocaten.nl (zoek op *huishoudelijk reglement versus splitsingsreglement*).

Nederland VvE 2015

'Handleiding VvE Incasso', *Nederland VvE 2015*, www.nederlandvve.nl (zoek op *handleiding VvE incasso*).

Nederland VvE 2015

'VvE Bestuur', *Nederland VvE 2015*, www.nederlandvve.nl (zoek op *VvE bestuur*).

Nederland VvE 2015

'VvE servicekosten', *Nederland VvE 2015*, www.nederlandvve.nl (zoek op *VvE servicekosten*).

Nederland VvE 2015

'VvE Trivia', *Nederland VvE 2015*, www.nederlandvve.nl (zoek op *VvE trivia*).

Raas 2015

W. Raas, 'Reservefonds VvE krijgt verplicht minimumbedrag', *CoBouw* 10 december 2014, www.cobouw.nl (zoek op *reservefonds vve*).

Rijssenbeek 2011

N.L.J.M. Rijssenbeek, 'De wijziging van de akte van splitsing', *Rijssenbeek Advocaten* 1 januari 2011, www.rijssenbeek.nl (zoek op *wijzigen akte van splitsing*).

Rijssenbeek 2011

N.L.J.M. Rijssenbeek, 'Bestuurdersaansprakelijkheid bij de VvE en de C(F)V', *Rijssenbeek Advocaten* 7 januari 2011, www.rijssenbeek.nl (zoek op *bestuurdersaansprakelijkheid VvE*).

Rijssenbeek & Braakhuis 2011

N.L.J.M. Rijssenbeek en H.J. Braakhuis, 'Financiering van groot onderhoud', *Rijssenbeek Advocaten* 1 november 2011, www.rijssenbeek.nl (zoek op *financiering groot onderhoud*).

Van der Vleuten 2014.

M.C.E. van der Vleuten, 'Onderzoek naar moderniseringsmogelijkheden wet- en regelgeving VvE's, *VvE Recht* 12 juni 2014, www.vverecht.nl (zoek op *modernisering vve*).

Vols 2012

Michel Vols, 'Gemeente Den Haag pakt slecht functionerende VvE's aan met art. 5:127a BW', *Openbare Orderecht* 17 december 2012, www.openbareorderecht.nl (zoek op *Den Haag VvE's*).

Jurisprudentie

Afdeling Hoge Raad

HR 10 juli 1989, ECLI:NL:HR:1989:AC1532.
HR 10 januari 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2243.
HR 20 februari 1998, ECLI:NL:HR:1998:ZC2587.
HR 14 juni 2002, ECLI:NL:HR:2002:AE0659.
HR 27 april 2007, ECLI:NL:HR:2007:AZ6638.
HR 29 november 2011, ECLI:NL:HR:2002:AE7011.
HR 22 juni 2012, ECLI:NL:HR:2012:BW5695.

Hof Amsterdam

Hof Amsterdam 23 december 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BG8028.
Hof Amsterdam 27 juli 2010, ECLI:NL:GHAMS:2010:BN9245.

Hof 's-Hertogenbosch

Hof 's-Hertogenbosch 17 oktober 2005, ECLI:NL:GHSHE:2005:AU6623.
Hof 's-Hertogenbosch 11 april 2006, ECLI:NL:GHSHE:2006:AZ1475.

Rechtbank Gelderland

Rb. Gelderland (zittingsplaats Arnhem) 10 december 2014, ECLI:NL:RBGEL:2014:8164.

Rechtbank Midden-Nederland

Rb. Midden-Nederland (zittingsplaats Utrecht), 16 mei 2012,
ECLI:NL:RBUTR:2012:BW5843.

Rechtbank Noord-Holland

Rb. Noord-Holland (zittingsplaats Haarlem) 16 januari 2013, ECLI:NL:RBNHO:2013:BZ5587.

Rechtbank Overijssel

Rb. Overijssel (zittingsplaats Zwolle) 3 december 2008, ECLI:NL:RBZLY:2008:BD0033.

Parlementaire stukken

Kamerstukken II 2003-04, 28 614, nr. 5.
Kamerstukken II 2013/2014, 27 926, nr. 226
Kamerstukken II 2013/2014, 30 196, nr. 223