

Geen vereiste gekwalificeerde meerderheid voor een voorstel van de VvE

Wat nu?

Stelt u zich de volgende scenario voor: u woont in een prachtig gelegen appartement dat u al enige tijd geleden gekocht heeft. Tijdens de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren wordt u mede gedeeld dat er een constructieve renovatie moet plaatsvinden om bijvoorbeeld beschadigde leidingen te vervangen.

Deze renovatie wordt aangemerkt als noodzakelijk aangezien er schade zal ontstaan indien één van de leidingen barst. De verzekeringsmaatschappijen hebben reeds kenbaar gemaakt dat de eventuele schade die dan volgt niet meer te vergoeden. De verzekeringsmaatschappijen beroepen zich hierbij op achterstallig onderhoud. De leidingen hadden immers eerder vervangen kunnen worden. U deelt als één van de appartementbewoners, samen met de gewone meerderheid, de zorgen voor de toenemende kans op schade en u wilt de renovatie uit laten voeren, doch tijdens de Algemene Ledenvergadering blijkt dat de vereiste gekwalificeerde meerderheid van de leden van de VvE deze renovatie niet uit wil voeren. De met de renovatie gepaard gaande kosten acht men te hoog alsmede ziet men op tegen de overlast in het woongenoot die men gedurende langere tijd tijdens de werkzaamheden zullen ervaren. U bent van mening dat wanneer herstelwerkzaamheden op korte termijn zullen uitblijven, de kosten van de renovatie duurder zullen uitvallen, de duur van de renovatiewerkzaamheden zal worden verlengd, de kans op



Mafalda Weerts

Weerts Advocaten
's-Lands Werf 120
3063 GD Rotterdam
T: (010) 209 23 50

schade alleen maar verder toeneemt. Dit los van het feit dat de interne verhoudingen van de appartementsbewoners, welke verhoudingen worden beheerst door redelijkheid & billijkheid, op zijn zachtst gezegd hieronder zullen lijden. Moet u dit besluit dan vervolgens lijdzaam accepteren? Nee! Er zijn alternatieve mogelijkheden om de renovatie alsnog uit te laten voeren.

U heeft als medebewoner / mede-eigenaar van het appartementcomplex, evenals de Vereniging van Eigenaren dit heeft, de mogelijkheid om uzelf tot de Kantonrechter te wenden in het arrondissement waar het pand gelegen is.

Artikel 121 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek biedt de mogelijkheid om bij de Kantonrechter een machtiging ten gunste van de Vereni-

ging van Eigenaren te verzoeken indien de vereiste gekwalificeerde meerderheid van de appartementseigenaren geen toestemming of medewerking verleent voor de noodzakelijke renovatie.

Aan de Kantonrechter wordt verzocht om de benodigde medewerking of toestemming van de overige appartementseigenaren te vervangen door een machtiging van de Kantonrechter. Deze machtiging kan worden verleend, indien de medewerking of toestemming van de overige appartementseigenaren zonder redelijke grond wordt geweigerd.

Indien de Kantonrechter vervolgens dit verzoek tot machtiging honoreert, omdat de rechter het standpunt van verzoeker deelt dat de renovatiewerkzaamheden aan de leidingen noodzakelijk zijn, kan de renovatie door een ter zake deskundige worden uitgevoerd.

Dit betekent dat ook de medebewoners die eerst tegen de renovatie stemden nu ook (rechtens afdwingbaar) mee dienen te betalen aan de renovatiekosten.

Op deze wijze kunt u dan wel de Vereniging van Eigenaren bij het ontbreken van de vereiste gekwalificeerde meerderheid van de Algemene Ledenvergadering van de Vereniging van Eigenaren, waarbij overigens wel is gebleken dat er een gewone meerderheid was, via de Kantonrechter de bouwkundige staat van uw appartementencomplex veiligstellen!