

VvEBijzondereOrganisaties

Juristen delen kennis en ervaringen tijdens bijeenkomsten van de Juristenvereniging Appartementsrecht

Prof. mr. dr. Roel Mertens:

"Hoe meer mensen meedenken over het appartementsrecht, hoe beter"

"Bij geschillen tussen appartementseigenaren onderling en tussen eigenaren en de VvE gaan nogal wat dingen mis. Dat komt voor een deel doordat het appartementsrecht erg gecompliceerd is. Niet alle juristen (advocaten, notarissen en rechters) zijn goed op de hoogte van alle aspecten van dit ingewikkelde rechtsgebied. Het is lastig om alle verhoudingen goed uit elkaar te houden. Daarom is het goed dat er nu een Juristenvereniging Appartementsrecht (JvA) is. Tijdens de bijeenkomsten kunnen de juristen hun kennis en ervaringen met elkaar delen. Dat zal zeker een positieve bijdrage aan het vak geven."

Aan het woord is prof. mr. dr. Roel Mertens. Behalve advocaat bij Paulussen Advocaten in Maastricht (dat dit jaar zijn 120-jarig bestaan viert) is hij hoogleraar Zakelijke rechten aan de Open Universiteit. Sinds september 2014 is Mertens voorzitter van de nieuw opgerichte Juristenvereniging Appartementsrecht, waarvan ook VvE Belang-directeur Kees Oomen en de juristen Astrid Luijk en John Liewes lid zijn. "Er is heel veel belangstelling voor het lidmaatschap van de JvA", zegt Mertens. "We gingen uit van zo'n 50 leden, maar in maart hadden we al bijna 70 leden geregistreerd. Dat is een goede zaak: hoe meer mensen meedenken over allerlei zaken binnen het appartementsrecht; hoe beter! Daarom is het bijvoorbeeld ook mooi dat al veel juristen zich hebben aangemeld voor de cursus Appartementsrecht, die het Instituut voor Bouwrecht organiseert."

Die belangstelling is kenmerkend voor de toenemende belangstelling voor het appartementsrecht, stelt de advocaat. "Toen ik in 1989 promoveerde op dit onderwerp, was ik een van de weinigen die zich met het appartementsrecht bezighielden. In mijn studententijd had ik al een artikel over de problematiek geschreven en dat werd goed ontvangen. Ik constateerde toen ook dat het kennisniveau van juristen op dit punt heel divers was (en soms nog steeds is). Dat was voor mij mede aanleiding om me heel intensief met het appartementsrecht te gaan bezighouden."

Meer meningsverschillen

Hij constateert dat het aantal vragen van appartementseigenaren en VvE'en de laatste jaren sterk is gegroeid. "Dat is ook niet zo vreemd", stelt hij. "Veel appartementencomplexen zijn gerealiseerd in de jaren '60 en '70. Er is weinig te vinden over rechtszaken uit die periode. Dat kwam waarschijnlijk doordat er nog niet zo veel aan de gebouwen te onderhouden viel, maar het kan ook zijn dat er weinig werd gepubliceerd over geschillen. Dat veranderde in de jaren '90. Toen werd onderhouden steeds vaker noodzakelijk en vanaf die tijd zie je ook dat er meningsverschillen ontstonden tussen VvE en eigenaren."

Het gaat bij onderhoud immers om flinke bedragen en eigenaren gingen zich afvragen of ze wel verplicht waren om mee te betalen aan dat onderhoud. En dan was het in die jaren nog zo dat veel complexen eenvoudig van opzet waren. Daarop is het modelreglement ook gebaseerd: grote, vrij eenvoudige gebouwen met allemaal dezelfde gebruikdelen, dezelfde stemverhouding en dus dezelfde VvE-bijdrage."

Complexe situaties

"Tegenwoordig ligt de zaak veel complexer. Nog steeds gaan veel vragen en geschillen over de vraag: wat is gemeenschappelijk? Is het balkon van de eigenaar of van de VvE? Hoe zit het met de leidingen en de pullen? Maar er zijn veel meer zaken, die aanleiding kunnen zijn voor geschillen. Moderne gebouwen beschikken over parkeergarages. Moet iemand die geen parkeerplaats heeft, meebetalen aan het onderhoud van die parkeergarage? En als je op de begane grond woont, is het dan verplicht om mee te betalen aan het liftonderhoud? En dan zijn er natuurlijk de gemengde complexen: die roepen veel vragen op over de relatie tussen groteigenaar, eigenaren en huurders."

Je ziet soms dat kantonrechters ook niet zo goed weten wat ze met een geschil tussen VvE en eigenaar aan moeten. Een voorbeeld: het VvE-bestuur heeft niet de voorgeschreven oproepingstermijn in acht genomen. Het besluit is genomen, maar een eigenaar protesteert. De ene rechter zal dan vasthouden aan de oproepingstermijn; de ander zal denken: 'Ach, waarom zou ik het besluit vernietigen? Er moet dan weer een vergadering worden gehouden en dan wordt het besluit alsnog genomen.' Er zou meer eenduidigheid moeten zijn. Dan weet iedereen waar hij aan toe is."

Mondige eigenaren

"We zien ook nogal eens conflicten waarbij een eigenaar het gevoel heeft dat hij niet serieus wordt genomen. Zo iemand verdiept zich in het splitsingsreglement en maakt het de bestuursleden elke keer opnieuw lastig. Dat geeft veel irritatie, ook bij sommige kantonrechters, die de VvE dan maar - soms onterecht - gelijk geven. Soms wordt al



jarenlang afgeweken van de bepalingen in de splitsingsakte en wordt van alles gedoopt. Dan is het moeilijk om opeens streng de hand te gaan houden aan het reglement. Maar in feite moet voor iedereen duidelijk zijn wat mag en wat moet."

Over eenduidigheid gesproken: vindt Mertens ook dat de teksten van juristen vaak lastig te begrijpen zijn? Hij lacht: "Ja, juristen houden zich graag aan formuleringen die gebruikelijk zijn in het vak. Dan weet je ook zeker dat de teksten juridisch kloppen. Maar ik denk dat het een goed idee is als we wat begrijpelijker zouden schrijven. Ten slotte zijn de teksten niet alleen voor collega-juristen bestemd, maar ook voor VvE-leden en -bestuurders. En dat zijn over het algemeen geen juristen. Trouwens: een van de doelstellingen van de projectgroep die zich met het nieuwe modelreglement bezighoudt, is ook dat het reglement wat makkelijker te begrijpen is."

Modernisering wetgeving en nieuw modelreglement

Het bruggetje is gemaakt. De eerste ledenvergadering van de JvA vond plaats op 26 maart jl. en het onderwerp van de themabijeenkomst die aan de jaarvergadering was gekoppeld, was - vanzelfsprekend - het nieuwe modelreglement voor de VvE. Roel Mertens is lid van de projectgroep die op initiatief van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie nadenkt over de ontwikkeling van een nieuw modelreglement. Gelijktijdig met dat project is het ministerie van Binnenlandse Zaken bezig met een onderzoek naar de mogelijkheden van nieuwe wetgeving voor de VvE.

Laat uw stem horen!

Op deze pagina's leest u dat er hard wordt gewerkt aan het schrijven van een nieuw modelreglement voor de VvE. Als bestuurder van de VvE, of als lid van de VvE, werkt u met uw splitsingsakte en het reglement van splitsing. Net als veel andere VvE'en loopt u waarschijnlijk tegen problemen aan als u werkt met deze officiële documenten. Misschien komt u problemen tegen in de praktijk. Die kunnen mogelijk worden opgelost met andere of aangepaste regels.

Staan er in uw akte bepalingen die niet meer van deze tijd zijn en die u zou willen wijzigen? Loopt u tegen problemen aan op de vergadering, maar kunt u daar niets aan doen omdat de regels nu eenmaal zo zijn? U hebt nu de kans om uw bijdrage te leveren en uw mening te geven, zodat we vanuit de praktijk naar nieuwe of andere regels kunnen kijken.

Er zijn ongetwijfeld zaken die u graag aangepast zou zien. VvE Belang wil alle meningen en suggesties inventariseren en die inbrengen in de klankbordgroep. Daarom verzoeken we u om via www.vvabelang.nl/forum uw mening te geven over dit onderwerp. Het werkt heel eenvoudig: u meldt zich aan (alleen de eerste keer) en vervolgens kunt u inloggen.

Die trajecten lopen in grote lijnen parallel aan elkaar, vertelt de jurist. "Het gaat erom welke wijzigingen in de wet moeten worden opgenomen (zodat ze automatisch voor elke VvE gelden) en hoe we kunnen komen tot modernisering van het modelreglement. Daarvoor is al een groot aantal voorstellen gedaan, dus het wordt nog een lastige klus. Er zijn natuurlijk ook veel tegengestelde belangen: een beheerder wil het allemaal zo eenvoudig mogelijk; een eigenaar wil zo veel mogelijk rechtszekerheid."

Onderwerpen genoeg

"Uit onderzoek dat door promovanda mr. Mechteld van der Vleuten is uitgevoerd (zij verricht promotieonderzoek bij prof. Roel Mertens naar de problematiek van gemengde complexen - red.), is al gebleken dat het praktisch onmogelijk zal zijn om te komen tot één nieuw modelreglement. Daarvoor is in het verleden te veel maatwerk toegepast. VvE Belang zou graag zien dat een aantal bepalingen tot algemeen bindend worden verklaard, maar ook dat zal niet eenvoudig zijn, vermoed ik. We straven ernaar om nog dit jaar een voorstel te doen voor een nieuw modelreglement. Onderwerpen die in elk geval aan de orde zullen komen, zijn de afstemming tussen hoofden en ondersplitsingen (gebouwen die bestaan uit woningen, kantoren en winkels bijvoorbeeld), de vergadertermijnen en de problematiek van gemengde complexen. Het appartementsrecht en het huurrecht kunnen wellicht beter op elkaar worden afgestemd. Ik denk dat het ook een goed idee is als er bij diverse onderwerpen een toelichting wordt toegevoegd, zodat misverstanden minder zullen voorkomen. We hebben een forse klus te klaren; dat is zeker." ■