

## MISBRUIK MEERDERHEID BINNEN VERENIGING VAN EIGENAARS



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
Sr. kandidaat notaris te  
Maastricht  
Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste lezer,

Als je eigenaar bent van een appartementsrecht dan ben je verplicht lid van een Vereniging van Eigenaars (VvE). Zoals bij iedere vereniging moeten er soms besluiten genomen worden die niet voor iedereen even prettig zijn. Maar is zo'n besluit rechtsgeldig genomen dan zal ook de minderheid zich er aan moeten houden.

In de wet zijn echter waarborgen opgenomen om te voorkomen dat appartements-eigenaren misbruik kunnen maken als zij een overmacht aan stemmen hebben. Recent las ik een [uitspraak](#) waarin er eigenlijk **geen** besluit was genomen omdat de meerderheid tegen de voorstellen stemde. Ook dan kan de rechter ingrijpen.

In die [situatie](#) was het zo dat er één eigenaar was die in zijn eentje de meerderheid van stemmen had binnen de Vereniging van Eigenaars. Deze persoon bezat namelijk meerdere woningen in het complex.

Het bestuur van de VvE had ruim voor de vergadering aan alle eigenaren een lijst gestuurd met voorstellen voor besluiten die genomen konden worden. Dit betrof onder meer de "reguliere" besluiten als kwijting en decharge voor het bestuur, maar ook het machtigen van het bestuur voor het nemen van incasso-maatregelen tegen die eigenaren die achterstallig waren in de betaling van de verplichte (maandelijkse) bijdragen.

Er was dus één eigenaar die de meerderheid van stemmen had en deze bleek alle voorgestelde besluiten simpelweg af te stemmen. En dat zonder opgaaf van redenen.

De rechter vond dat dit laatste niet door de beugel kon. Je mag best tegenstemmen maar dan moet je wel met elkaar binnen de VvE overleggen en elkaars argumenten bespreken en wegen voordat je je stem uitbrengt. Gewoon doen wat je zelf wilt omdat je de meerderheid van stemmen hebt, is dus niet acceptabel.

Ik denk dat vooral mensen die een appartement hebben gekocht van een investeerder of projektontwikkelaar (die nog veel appartementen in hetzelfde complex bezitten) blij zijn met deze uitspraak. Ze hoeven niet meer bang te zijn dat deze "groot grond bezitter" hun zonder meer de mond kan snoeren binnen de VvE.

Met vriendelijke groet,

Mr Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht

Wilt u meer weten, kijk dan op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of bel 043-3509950.

Mr. Ernst Loendersloot  
kandidaat notaris te Maastricht  
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op [www.ntrs.nl](http://www.ntrs.nl) of scan de QR code hieronder.

