

## **NIETIGHEID BESLUITEN OMDAT BESTUURDERS NIET FORMEEL HERBENOEMD WAREN**



[Mr. Ernst Loendersloot](#)  
*Sr. kandidaat notaris te Maastricht*

Bij de ontwikkeling van vastgoed wordt vaak gekozen de tijdelijke samenwerking van de betrokken partijen vast te leggen in een juridisch jasje, zoals een VOF of BV. In beginsel is dat een goed idee maar er kunnen problemen ontstaan als de samenwerking langer duurt dan voorzien omdat het project niet vlot genoeg loopt.

In een uitspraak van de [Rechtbank Noord-Holland](#) komt naar voren dat zo'n (door de omstandigheden gedwongen) langere samenwerking ook juridisch problemen kan opleveren. De in de verlenging genomen besluiten waren nietig. Graag wil ik je de rechtszaak schetsen en aangeven welke conclusies er uit getrokken kunnen worden voor de projekt-ontwikkelingspraktijk.

### **Casus (zeer versimpeld)**

Er waren drie partijen bij deze zaak betrokken: A, B en C. Zij hadden hun samenwerking juridisch vorm gegeven in de vorm van een stichting.

In het bestuur zaten drie bestuurders, die ieder benoemd werden door de desbetreffende partij. Dus bestuurder A door partij A, bestuurder B door partij B en bestuurder C door partij C.

Ook was in de statuten opgenomen dat iedere bestuurder benoemd werd voor een periode van vier jaar, maar dat herbenoeming onbeperkt mogelijk was.

Sinds 2004 heeft er geen formele herbenoeming van de respectievelijke bestuurders meer plaatsgevonden, maar zijn dezelfde personen gewoon blijven zitten en hebben deze zich gedragen als bestuurder. Maar “zich gedragen als bestuurder” is juridisch niet hetzelfde als formeel bestuurder zijn.

En dat formele aspect brak de partijen hierop.

De bestuursbesluiten vanaf 2004/2005 zouden nietig zijn, simpelweg omdat er geen of onvoldoende bestuurders waren. De drie betreffende personen waren namelijk sinds 2004 formeel nooit herbenoemd als bestuurder. Zij hadden besluiten genomen, maar dus niet in hun hoedanigheid van bestuurder.

De rechtbank oordeelde nog dat de genomen besluiten ook niet achteraf geheeld konden worden door een beroep te doen op het feit dat de mogelijkheid om de nietigheid in te roepen, verjaard was. Een nietige handeling heeft nooit bestaan en dus kan er geen sprake zijn van verjaring.

### **Conclusies voor de praktijk**

Als partijen die betrokken zijn bij een project besluiten hun tijdelijke samenwerking in een juridische vorm te gieten, dan moeten ze opletten dat ze ook alle vereisten ervan naleven.

En niet alleen naar de geest, maar ook naar de letter van die vorm en de gemaakte afspraken.

Stel dat in de hierboven beschreven situatie het project langer duurde dan voorzien en in plaats van verkoop na voltooiing, besloten werd delen ervan te verhuren. Dan zouden de huurovereenkomsten ongeldig zijn. De huurders kunnen weliswaar derdenbescherming claimen als ze de overeenkomst willen uitzitten. Willen ze echter af van de huur dan kunnen ze dat nu direct en boetevrij proberen te doen omdat het bestuursbesluit tot verhuur nietig is.

[Wil je hierover wat laten weten, stuur dan een mail.](#)

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

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

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#)      [Twitter](#)      [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

