

Het coronavirus en de besluitvorming binnen de VvE

Het coronavirus houdt de gemoederen flink bezig. Zo ook binnen VvE's. De meest gestelde vraag op dit moment is: wat zijn de juridische gevolgen als de vergadering van eigenaars wordt uitgesteld tot nader orde?

Die vraag wordt gesteld omdat in de meeste splitsingsreglementen is bepaald dat jaarlijks, binnen vijf of zes maanden na afloop van het boekjaar, een vergadering wordt gehouden, de jaarvergadering. In deze vergadering legt het bestuur de jaarstukken ter vaststelling aan de vergadering over en brengt het bestuur in deze vergadering zijn jaarverslag uit.

De vastgestelde Modelreglementen kennen niet de mogelijkheid deze termijn te verlengen.

Een directe sanctie op het overschrijden van de in het splitsingsreglement opgenomen termijn is er niet. Een termijnoverschrijding op zich kan een rechter als een overtreding van het reglement worden beschouwd, maar gezien de huidige bijzondere situatie zal een termijnoverschrijding te rechtvaardigen zijn.

Kan (verder) uitstel niet worden afgewacht en dient binnen een VvE een belangrijk besluit te worden genomen? Dan heeft de VvE mogelijkheden om beslissingen te nemen zonder te vergaderen en dan wel zonder de huidige richtlijnen van de Rijksoverheid te schenden. In de Modelreglementen is bepaald dat een besluit van de vergadering van eigenaars gelijk staat een voorstel, waarmee alle stemgerechtigden schriftelijk hebben ingestemd. Er kunnen dus ook buiten een vergadering van eigenaars om, besluiten tot stand komen. Met name bij VvE's met een klein aantal leden kan dit uitkomst bieden.

Daarnaast kan er voor worden gekozen om de bestuursleden en / of enkele van de eigenaars te machtigen om te stemmen tijdens de vergadering van eigenaars. Dan hoeft slechts een heel beperkt aantal eigenaars fysiek te verschijnen. Ten aanzien van het aantal machtigingen per persoon en het afgeven van machtigingen aan het bestuur kunnen in het splitsingsreglement beperkingen zijn opgenomen.

Het is aan het bestuur om besluiten van zij de vergadering van eigenaars doorgang laat te vinden. Waarbij in ieder geval alle maatregelen die de Rijksoverheid heeft genomen in acht te worden genomen.