Het besluit over het in gebruik geven van de strook is een beschikkingshandeling.

Om misverstanden en ongelukken te voorkomen schrijf ik deze notitie over het noodzakelijke beslissingstraject voor het nemen van een besluit over de strook om ons appartementencomplex.

Inhoud:

1 Conclusie.
2 Uitleg verschil tussen gemeenschap van eigenaars en vereniging van eigenaars (VvE).
3 Uitleg verschil tussen beschikkingshandeling en beheershandeling.
4 Het verlenen van een gebruiksrecht is een beschikkingshandeling.
5 Wijziging splitsingsakte nodig.

1 Conclusie:

Het besluit over het in gebruik geven van de strook om ons appartementencomplex is een beschikkingshandeling (anders dan een beheershandeling). Beschikkingshandelingen kunnen alleen genomen worden door de gemeenschap van eigenaars van het onroerend goed. De vergadering van de VvE kan hierover niet besluiten. Dit recht komt haar niet toe. Als de vergadering van de VvE een besluit zou nemen, dan is dit nietig (ongeldig).
Een rechtsgeldige beslissing kan alleen genomen worden door de gemeenschap van eigenaars. Om een rechtsgeldige beslissing te kunnen nemen is unanimiteit noodzakelijk. Dit betekent dat in het geval van 37 appartementseigenaren ook 37 stemmen voor het besluit nodig zijn. Indien 1 van de gemeenschappelijke eigenaren tegen is, of als 1 van de gemeenschappelijke eigenaren geen stem uitbrengt, dan komt het besluit inzake de strook om ons appartementencomplex niet tot stand.
Voor het toestaan van het gebruik van de strook door een persoon of een bedrijf is ook een wijziging van de splitsingsakte nodig. Dit is een meer gecompliceerd en kostbaar traject, waarover ook alleen met unanimiteit kan worden besloten. De wijziging van de splitsingsakte komt pas aan de orde als er unaniem is besloten tot het toestaan van gebruik van de strook.

2 Uitleg verschil tussen gemeenschap van eigenaars en vereniging van eigenaars (VvE).

A- De **gemeenschap van eigenaars** ontstaat bij de splitsing van een gebouw in appartementsrechten op grond van art. 3:166 BW. Deze gemeenschap is geregeld in Boek 3 BW en heeft een goederenrechtelijk karakter. De gemeenschap van eigenaars is bevoegd tot beschikkingshandelingen. Dit zijn handelingen met gevolg voor de goederenrechtelijke aspecten van het gebouw, waartoe alleen alle eigenaren gezamenlijk bevoegd zijn en alle zakelijk gerechtigden toestemming moeten verlenen.

B- Naast de gemeenschap, komen de appartementseigenaren op grond van art. 5:125 lid 2 BW van rechtswege terecht in de **VvE**. De VvE wordt beheerst door het verenigingsrecht uit Boek 5 BW en is bevoegd tot daden van beheer. De vereniging van eigenaars voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. De vereniging houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. De VvE neemt besluiten middels een gewone meerderheid, tenzij anders is bepaald in de statuten.

3 Uitleg verschil beschikkingshandeling en beheerhandeling.

Beheershandelingen zijn gericht op het beheren van de gemeenschappelijke zaken en belangen. Dit betekent dat het VvE-bestuur het geld van de VvE moet beheren, moet zorgen voor een goede financiële administratie en de besluiten van de VvE moet uitvoeren. Hierover beslist de vereniging van eigenaren.

Beschikkingshandelingen betreffen goederenrechtelijke wijzigingen aan het opstal. Bijvoorbeeld als iets aan het gemeenschappelijke deel van het bezit wordt veranderd. Hierover beslist de gemeenschap van eigenaren. Unanimiteit is vereist.

4 Het verlenen van een gebruiksrecht is een beschikkingshandeling.

Het toestaan van gebruik van “de strook” aan een persoon of een bedrijf is het verschaffen van een gebruiksrecht. Dit is een beschikkingshandeling. Alleen alle eigenaren gezamenlijk zijn bevoegd en alle zakelijk gerechtigden moeten toestemming verlenen. Om een rechtsgeldige beslissing te kunnen nemen is unanimiteit noodzakelijk. Dit betekent dat in het geval van 37 appartementseigenaren ook 37 stemmen voor het besluit nodig zijn. Indien 1 van de gemeenschappelijke eigenaren tegen is, of als 1 van de gemeenschappelijke eigenaren geen stem uitbrengt, dan komt het besluit inzake de strook om ons appartementencomplex niet tot stand.

5 Wijziging splitsingsakte is nodig.

Voor het toestaan van het gebruik van de strook door een persoon of een bedrijf is ook een wijziging van de splitsingsakte nodig. Dit is een meer gecompliceerd en kostbaar traject, waarover ook alleen met unanimiteit kan worden besloten.

De 80% regeling geldt hiervoor niet. In een arrest heeft de Hoge Raad geoordeeld geoordeeld dat een wijziging van de akte van splitsing, waarbij een gemeenschappelijk deel wordt toegedeeld aan een van de appartementseigenaars, slechts volgens de hoofdregel van artikel 5:139 lid 1 BW (dus met medewerking van alle appartementseigenaars) kan worden geregeld.