Rechtbank Amsterdam,
Kamer voor Kantonzaken
Zitting van 22 maart 2021
Aanvang zitting: 14.30 uur
Zaaknummer: 8945278 EA VERZ 20-986

VERWEERSCHRIFT

inzake:

de vereniging **VERENIGING VAN EIGENAARS van het gebouw Andreas Schelfhoutstraat 8 – 48A te Amsterdam**, gevestigd te Amsterdam;
verweerster,
gemachtigde: xx

contra:

1. **xx**
2. **xx**

verzoekers

Edelachtbare Heer, Vrouwe!

De onderhavige zaak roept bij verweerster zeer krachtige associaties op met eerdere procedures die tegen haar gevoerd zijn namens een voormalig lid, xx. Deze associaties worden

niet alleen in het leven geroepen, doordat vrijwel exact dezelfde thema's aan bod komen als in vorenbedoelde procedures, maar ook doordat het onderhavige verzoekschrift en het herziene verzoekschrift en de daarop volgende stukken zijdens verzoekers gekenmerkt worden door dezelfde onnavolgbare en van ongegronde verdachtmakingen doordrenkte schrijfstijl als de destijds namens xx geproduceerde processtukken van xx, echtgenoot van xx en destijds nog advocaat. V oor zover deze schrijfstijl en wijze van benadering niet al duide-lijk maken dat in het verzoekschrift namens xx en xx opnieuw xx aan het woord is, volgt dat wel uit het feit dat onder meer alle versies van het verzoekschrift ondertekend zijn door xx. Blijkens zijn eigen website xx verleent xx nog spo-radisch rechtshulp. De onderhavige procedure valt daar kennelijk onder.

Het is evenwel de vraag of verzoekers zich wel op deze manier kunnen laten vertegenwoordigen, zonder dat xx met zoveel woorden als hun gemachtigde wordt genoemd en zonder dat een door verzoekers ondertekende schriftelijke volmacht tot het voeren van deze procedure wordt overgelegd. Nu xx niet langer aan banden wordt gelegd door de gedragsregels die voor advocaten gelden, bestaat er een reëel risico dat xx zonder daartoe strekkende volmacht op eigen houtje het verzoekschrift en de daarop volgende processtukken heeft ingediend. Dat valt zonder een dergelijke volmacht in deze stand van de procedure niet vast te stellen.

De onderhavige procedure is voor het overgrote deel een herhaling van zetten die in de eerder be-doelde procedures ook al eens zonder succes gedaan zijn. Zouden niet andere partijen dan de oor-spronkelijke verzoekster xx het onderhavige verzoekschrift hebben ingediend, dan zou verweerster een beroep toekomen op het ne bis in idem-beginsel.

Om duidelijk te maken waar verweerster, die hierna ook de VvE zal worden genoemd, het precies over heeft, zal zij als productie **1 tot en met 5** een aantal processtukken in de namens xx gevoerde procedures overleggen.

Ook hethuidige (herziene) verzoekschrift staat vol van ongegronde aantijgingen, soms zelfs voorzien van de kanttekening dat deze slechts zijn gebaseerd op een begin van een vermoeden of iets dergelijks. De VvE wil zich echter niet opnieuw verliezen in het bestrijden van al deze loze be-

schuldigingen en potsierlijke verhalen over stromannen en dergelijke, overigens zonder dat zij daarmee geacht kan worden enig door verzoekers gesteld feit te erkennen.

Het bovenstaande ontslaat de VvE uiteraard niet van de verplichting om inhoudelijk in te gaan op de door verzoekers naar voren gebrachte verzoeken.

De VvE zal de verschillende besluiten waarvan op grond van artikel 5:130 BW vernietiging wordt verzocht, bespreken. Zij houdt daarbij de volgorde aan van de notulen van de VvE-vergadering van 19 november 2020.

Een opmerking vooraf is, dat verzoekers verzuimen om aan te geven, op welke gronden de desbetreffende besluiten moeten worden vernietigd. De VvE gaat er vooralsnog van uit dat steeds in overeenstemming met artikel 2:15 lid 1 onder 2 BW de vernietiging wordt verzocht wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid die door artikel 2:8 BW worden geëist.

Als **productie 6** wordt een uitwerking overgelegd van de geluidsopname die is gemaakt van de ALV van 19 november 2020.

verzoek verstrekking geluidsopname ALV 12 november 2019 (agendapunt 3)

Verzoekers hebben niet aangegeven, welk rechtens te rechtvaardigen belang zij hebben bij vrijgave van de geluidsopname van de desbetreffende ALV. Deze opname is alleen gemaakt voor intern gebruik om het opstellen van de notulen zo secuur mogelijk te laten plaatsvinden. Nu verzoekers verzuimen om aan te geven, op welk punt de op basis van de geluidsopnamen geproduceerde notulen zouden afwijken van de gang van zaken tijdens genoemde vergadering, hebben zij geen belang bij die geluidsopname, juist ook omdat de notulen al een waarheidsgetrouwe – zij het enigszins verkorte - weergave vormen van de gang van zaken. Daar was immers juist die geluidsopname voor bedoeld.

Tegelijkertijd luidt de constatering, dat vrijgave van de geluidsopname in strijd zou zijn met de Algemene Verordening Gegevensbescherming, nu de aanwezige leden wel toestemming hebben gegeven voor het maken van geluidsopnamen ten behoeve van het opstellen van de notulen, maar niet voor het daarnaast vrijgeven van de geluidsopname aan derden.

Daarnaast bestaat de vrees, dat de geluidsopname zou kunnen worden gemanipuleerd, doordat sommige gedeelten daarvan zouden kunnen worden weergegeven, zonder dat het grotere verband duidelijk gemaakt wordt. Er bestaat in dat geval ook niet langer enige controle ten aanzien van de vraag, waar fragmenten uit deze geluidsopnames kunnen opduiken. Wat dat betreft wordt verwezen naar het als **productie 5** overgelegde kort geding-vonnis.

Tot slot zou het vrijgeven van de geluidsopnames alleen maar weer een extra middel kunnen zijn om onder aanvoering van xx de ten gevolge van eerdere onterechte verdachtmakingen, onheuse bejegeningen en regelrechte bedreigingen toch al gespannen sfeer binnen de VvE nog verder onder druk te zetten.

besluit vaststelling notulen ALV 12 november 2019 (agendapunt 4)

Ook hier kan de VvE slechts gissen naar de achtergrond van het verzoek tot vernietiging. Opgemerkt wordt dat in de vergadering niet verzoekers zelf, maar xx kennelijk moeite had met pagina 4 van de desbetreffende notulen. Uit het verzoek wordt niet duidelijk, op welk punt de voorgelegde notulen niet in overeenstemming zouden zijn met de werkelijke gang van za-ken tijdens de vergadering van 12 november 2019. Een overgrote meerderheid van 95% van de stemmen heeft de notulen vastgesteld.

besluit wijziging splitsingsakte, modelreglement en splitsingstekening (agendapunt 5)

Het concept voor de wijziging van de splitsingsakte wordt als **productie 7** overgelegd.

Bestreden wordt dat het besluit tot wijziging van de splitsingsakte, het modelreglement en de splitsingstekening door middel van het onderhavige verzoek vernietigd kan worden. De wetgever heeft in artikel 5:140b BW hiervoor een afzonderlijke dagvaardingsprocedure in het leven geroepen. Zie ook Asser/Bartels & Van Velten, 5 2017/593b. De termijn voor het entameren van een dergelijke procedure behelst volgens lid 2 van genoemd artikel drie maanden. Verzoekers hebben binnen deze termijn geen vordering tot vernietiging ingesteld. Uit het herziene verzoekschrift van 29 december 2020 - derhalve ruimschoots binnen de termijn waarbinnen gedagvaard had moeten worden – volgt dat verzoekers zich hiervan bewust zijn. Verzoekers kunnen in hun verzoek niet ontvangen worden.

Voor het geval het beroep op niet-ontvankelijkheid zou worden afgewezen, geldt het volgende.

De door de vier bewoners, die op hun appartement een extra woonlaag willen creëren, te realiseren extra ruimte behelst circa 60 -63 m2 per appartement, niet 71 m2.

Doordat aan xx de gelegenheid wordt geboden, een aantal nieuwe appartementen te realise-ren, wordt het voor de VvE financieel ook mogelijk om dringend noodzakelijk onderhoud uit te voeren, zonder dat dit volledig ten laste komt van individuele eigenaren. Een aanmerkelijk deel van de aan de renovatie verbonden kosten zal volgens het aangenomen voorstel door xx en de ei-genaren van de derde verdieping worden gedragen.

Een overweldigende meerderheid van ruim 90% heeft voor de voorgestelde wijzigingen gestemd. De helft van de tegenstemmers heeft enkel tegengestemd omdat bleek dat er niet unaniem werd voorgestemd. Zie pagina 14 van de als productie 6 overgelegde weergave van het verhandelde ter vergadering.

<u>bouwkundige toestand gebouw</u>
Er bestaan geen bouwkundige bezwaren tegen realisatie van de bouwplannen van xx.

Onderzoek heeft uitgewezen dat het gebouw bouwkundig gesproken voldoende solide is uitgevoerd om de toevoeging van een aantal woningen op het bestaande dak zonder problemen te kunnen dragen. Ook de fundering hiervan is voldoende zwaar uitgevoerd om de toevoeging van extra gewicht en daarmee druk te kunnen dragen. In een 110 pagina's tellend rapport, waarvan de laatste twee pagina's als **productie** 8 worden overgelegd, wordt door Ingenieursgroep geconcludeerd:

'Na controle op de hoofdlijnen van de constructie aan de hand van beschikbaar archief is er geen reden tot twijfel aan het ontwerp van de hoofddraagconstructie.'

en:

'De vergunde dakopbouw voor het optoppen heeft geen invloed op onze berekening. Beide plannen kunnen daarom onafhankelijk van elkaar worden uitgevoerd zonder verdere aanpassingen.'

Ook uit het advies met betrekking tot het bezwaar van onder meer xx en de beslissing op het bezwaar volgt dat de fundering berekend is op toevoeging van de appartementen en de dakopbouwen (**productie 9**). Uiterlijk drie weken voor de aanvang van de bouw dienen de technische gegevens betrekking hebbend op de bouwplannen en de verwezenlijking daarvan nogmaals bij de gemeente te worden aangeleverd. De gemeente beoordeelt op grond van deze gegevens opnieuw de deugdelijkheid van de bouwplannen en controleert gedurende de bouwwerkzaamheden of deze overeenkomstig de vergunning worden uitgevoerd.

fundering

In de directe omgeving van het gebouw is in het verleden wel sprake geweest van verzakkingen, die tot problemen hebben geleid. Aan het gebouw zelf is echter in de 45 jaar na de stichting daarvan minder dan 1 centimeter verzakking geconstateerd. Dat valt ruim binnen de daarvoor bestaande normen.

Bij de herontwikkeling van de begane grond zal xx een nieuwe buitengevel realiseren.

Anders dan door verzoekers gesteld, heeft er meer dan eens een lintvoegwaterpassing plaatsgevonden.

Als **productie 10** wordt het in opdracht van mr. Jurgens opgemaakte rapport van Premium Keur overgelegd. De uit het rapport te trekken conclusies zijn als volgt:

- alle vloeren liggen volledig waterpas
- het pand staat kaarsrecht; de verzakking is minimaal
- het metselwerk van de voorgevel is niet verzakt
- de betonrot aan het metselwerk heeft geen relatie tot de fundering
- de scheuren in het metselwerk hebben geen relatie tot de fundering
- de fundering is zeer goed

Overigens zij opgemerkt, dat de gemetselde muur waarvan als productie 7 door verzoekers foto's zijn overgelegd en waarin een scheur tot ongeveer ooghoogte zit, geen dragende muur is. Er is sprake van betonskeletbouw, waartegen gevels gemetseld zijn. Voor de soliditeit van het gebouw hebben deze gevels geen toegevoegde waarde. De desbetreffende gevel wordt overigens in het ka-

der van de verbouwing gerenoveerd. Het metselwerk wordt waar nodig vervangen en de gevel waterdicht gemaakt.

Als **productie 11** wordt het in opdracht van xx opgemaakte rapport van Allnamics overgelegd. Al op pagina 5 van dit rapport wordt duidelijk gemaakt dat van enige noemenswaardige verzakking geen sprake is.
Op pagina 7 wordt overwogen: *'Aannemelijk isdat de palen ruimschoots het benodigde draagvermogen kunnen leveren. Dit wordt bevestigd door de lintvoegwaterpassing die rondom het pand is uitgevoerd.'*

Er schijnt ook een in opdracht van xx opgemaakt rapport van Nebest te zijn, waaruit evenzeer zou blijken dat het gebouw en de fundering voldoende solide zijn om de beoogde toevoeging te kunnen dragen. Uit een destijds door xx op Facebook geplaatst bericht lijkt deze conclusie althans te mogen worden getrokken. xx heeft deze rapportage in eerdere processtukken in 2019 als productie genoemd, maar noch de Rechtbank Amsterdam, noch xx kan dit rapport in de stukken terugvinden.

Voor het verlenen van een machtiging tot het verrichten van aanvullend funderingsonderzoek is bij deze stand van zaken geen enkele aanleiding. Evenmin bestaat er enige aanleiding voor een descente of het gelasten van een deskundigenonderzoek.

betonrot

Er is geen sprake van zorgelijk betonrot. Wel is er sprake geweest van enige corrosie, die inmiddels al provisorisch aangepakt is. Dit probleem is bekend en er wordt in het kader van de renovatie voorzien in een duurzame oplossing daarvan. De renovatie van de balkons is bij de plannen inbgrepen.

vochtproblemen

In de beide Humida-rapporten wordt een vochtprobleem geconstateerd. De (mogelijke) oorzaken worden in deze rapporten genoemd en er worden aanbevelingen gegeven voor het oplossen van het vochtprobleem. Deze aanbevelin gen zijn uiteraard meegenomen en deze zullen waar nodig worden uitgevoerd bij de voorgenomen renovatie van het complex. Voor een deel zijn de aanbevolen werkzaamheden onnodig doordat voor een meer ingrijpende aanpak is gekozen.

Naar aanleiding van de rapporten van Premium Keur en Allnamics constateert xx namens Humida:

'Naar mijn mening is hiermee voldoende gevolg gegeven aan mijn aanbeveling nader onderzoek te doen naar de stabili-teit van het gebouw.' (**productie 12**)

Overgelegd wordt de presentatie van xx van de bouwplannen (**productie 13**). Hieruit blijkt dat met een kleine extra bijdrage van de zittende appartementseigenaren een deugdelijke renovatie van het gehele pand kan plaatsvinden. Deze bijdrage zou xx ook voor haar rekening hebben genomen, als er unaniem voor het voorstel tot verbouwing en splitsingswijziging zou zijn gestemd, zodat de bouw geen verdere vertraging zou oplopen. Dat financiële voordeel is door de tegenstem van verzoekers en hun verzoek tot vernietiging van de desbetreffende besluiten (splitsingswijziging en toestemming verbouwing) inmiddels verloren gegaan.

<u>waarde dak en waardevermeerdering</u>

Wat resteert is dat verzoekers menen dat zij als individuele leden - dan wel de VvE als geheel - te-kort gedaan worden door de financiële bijdrage die de vier bewoners en xx leveren wegens het mogen laten aanbrengen van een dakopbouw c.q. de realisatie van de nieuwe woningen. Deze bijdrage zou volgens verzoekers in geen verhouding zou staan tot de waardevermeerdering die genoemde vier appartementseigenaren en xx voor zichzelf zouden creëren door realisatie van genoemde opbouwen c.q. woningen.

Een opmerking vooraf is dat het niet zo kan zijn dat beide argumenten tegelijk waar kunnen zijn: het kan niet zo zijn dat de bestaande bouw onvoldoende bestand is tegen het extra gewicht van de toe te voegen bouwlaag c.q. bouwlagen en dat het dak tegelijkertijd beduidend meer waard zou zijn dan de vergoeding die xx en de vier bewoners bereid zijn te betalen. Als het gebouw niet be-stand zou zijn tegen het daarop bouwen van extra appartementen of opbouwen, kan het dak ook niet worden verkocht.

Los daarvan is het de vraag of het dak en het gedeelte van de tuin waar de extra bebouwing volgens de plannen zal worden gecreëerd als zodanig een hogere waarde hebben dan het bedrag dat gemoeid is met het opknappen van het gebouw en de overige bedragen die de vier bewoners en xx

wegens de mogelijkheid, vier dakopbouwen en extra appartementen te realiseren, aan de VvE c.q. de individuele eigenaren ter beschikking zullen stellen.

Een dak als zodanig kan door de VvE nog wel worden verkocht, maar omdat het dak geen goederenrechtelijke zelfstandigheid heeft, kan dit niet aan een derde worden overgedragen. Daarvoor zou dan eerst een opstalrecht of een separaat appartementsrecht in het leven moeten worden geroepen. Wat de waarde van een dergelijk dak dan is, is onzeker. Deze kan zeker niet gelijkgesteld worden met de waarde van onbebouwde bouwgrond. Evenmin kan men de waarde van bestaande woonruimte in hetzelfde gedeelte van Amsterdam als uitgangspunt nemen, omdat van die waarde ook de stichtingskosten afgetrokken moeten worden. En wat kan men met het dak, als men niet ook eigenaar is van het daaronder liggende appartementsrecht? Dan zal men toch op een meer gecompliceerde wijze een toegang moeten creëren tot de nieuw te realiseren ruimten, omdat men van de bestaande structuur van het daaronder liggende gebouw dan geen gebruik zal kunnen maken. Vanwege de aanwezigheid van een liftruimte en een cv-ruimte is dat al praktisch onmogelijk. Alleen door samen te werken met xx, kan de VvE een overwegend deel van de renovatiekosten te-rugverdienen en zo de waarde van het dak te gelde maken.

Wat betreft het stuk gemeenschappelijke tuin dat bij de realisatie van de appartementen door xx betrokken is, geldt dat dat gedeelte van de gezamenlijke tuin al langer dan twintig jaren onaf-gebroken als afgescheiden gedeelte exclusief bij de huurder van het aangrenzende appartement in gebruik is geweest. De VvE heeft in de afgelopen twintig jaar niet opgetreden tegen de inbezitsne-ming die op deze wijze heeft plaatsgevonden. De kans is aanzienlijk dat op grond van artikel 3:105 juncto 3:314 lid 2 en 3:306 BW dat gedeelte van de tuin door verjaring wegens bezitsverlies gedu-rende meer dan twintig jaar reeds voor de VvE verloren is gegaan.

Overigens is xx eigenaar van de aan de gemeenschappelijke tuin grenzende grond. Zij is de enige die hier kan bouwen. Hetzelfde geldt voor de bouw op het dak van het souterrain en het dak op de bovenverdieping. Wat verzoekers tevens over het hoofd zien is dat xx door haar aan-deel in het totaal toch al voor 44,86% eigenaar is van de daken en zoals geschetst mogelijk door verjaring al van driekwart van de tuin. De bewoners van de derde verdieping zijn voor 15,96% ei-genaar van de daken en de tuin.

De door xx naar verwachting te behalen winst valt overigens wel enigszins mee. De te ver-wachten opbrengsten van de te realiseren appartementen bedragen € 8.195.000,00. De stichtings-kosten van de te realiseren appartementen worden geraamd op € 7.802.964,37. Er resteert dus een opbrengst ten gunste van xx van € 392.035,63. xx draagt dan wel ook het risico van alle overschrijdingen. Zijn er gedurende de bouwwerkzaamheden tegenvallers, dan gaan de daarmee gemoeide kosten ten koste van het resultaat. De waarde van de voor rekening van xx ten be-hoeve van de VvE uit te voeren werkzaamheden bedraagt € 445.000,00.

Zou het plan van xx niet doorgaan, dan zou de noodzaak blijven bestaan van een toch vrij kostbare renovatie, die dan geheel door de leden van de VvE zelf betaald zou moeten worden. V erzoekers kunnen op geen enkele wijze waarmaken, dat er voor de VvE concrete mogelijkheden zijn om zelf door een overeenkomst met derden een betere uitkomst te bereiken, nog afgezien van het feit dat die derden zonder de aan xx toebehorende appartementsrechten en grond deze woningen en de daarmee verband houdende waardevermeerdering in het geheel niet zouden kun-nen realiseren.

Voorts kan men zich de vraag stellen, wat de rechtsgrond zou zijn van een eventuele vordering tot (gedeeltelijke) vergoeding aan de Vv E en/ of haar individuele leden van de waarde die door de bouw van de appartementen door xx gecreëerd wordt. Er is daardoor geen sprake van onge-rechtvaardigde verrijking. Vanzelfsprekend heeft xx wel een zeker geldelijk belang bij de reali-satie van de appartementen en denkt zij daaraan een zekere winst over te houden, anders zou zij er uiteraard niet aan beginnen. Er zal derhalve naar verwachting een zekere verrijking van xx plaatsvinden. Evenwel is het de vraag, op welke wijze de VvE of haar leden verarmd zouden wor-den, doordat het dak volgens de door de VvE goedgekeurde plannen gebruikt wordt voor het rea-liseren van extra woonruimte en appartementen. Op de nieuw te bouwen appartementen c.q.op-bouwen worden uiteraard weer daken gerealiseerd, die gemeenschappelijk zullen zijn. Van een fi-nancieel nadeel lijkt dus geen sprake te zijn.

Beide daken zijn nu overigens lek en aan vervanging toe. Door de plannen van xx en de vier bewoners bespaart de VvE ook nog de kosten van vervanging van deze beide daken.

Het is de vraag of de vier bewoners die een dakopbouw willen realiseren, door de verwezenlijking van hun plannen verrijkt zullen worden. De kosten van realisatie bedragen in ieder geval wat be-treft xx circa €185.000,00, bestaande uit de kosten voor het realiseren van het casco ad € 115.000,00, de kosten van afbouw ad €45.000,00 en de kosten van verdere afwerking ad € 20.000,00, waarbij de kosten verbonden aan de splitsingswijziging en dergelijke ad € 5.000,00 dienen te worden opgeteld. Daarnaast betalen deze vier appartementseigenaren ieder een vergoeding van € 22.000,00 aan de VvE. Het is dan nog maar de vraag, of zij deze investering bij een toekom-stige verkoop zullen terugverdienen. Daar gaat het de desbetreffende eigenaren ook helemaal niet om. Zij willen hun appartementen zo lang mogelijk zelf blijven bewonen.

Door de renovatie worden de appartementen van de overige bewoners elk gemiddeld € 25.000 – € 33.000 meer waard. Ook langs die weg hebben alle overige eigenaren van de VvE voordeel bij de uitvoering van de plannen van xx en de vier bewoners.

Nu uit het vorengaande blijkt dat de VvE en haar leden grote financiële voordelen hebben bij de uitvoering van de plannen en het beweerdelijke nadeel slechts bestaat uit het verschil tussen de financiële bijdrage van de vier bewoners en xx en een louter in theorie bestaande waarde die zonder verkoop van de appartementen van de betrokken appartementseigenaren aan de overige le-den van de VvE niet gerealiseerd kan worden, is er geen sprake van een werkelijk nadeel en dient het verzoek van verzoekers tot vernietiging van dit besluit afgewezen te worden.

besluit aangaan annuïteitenlening (agendapunt 6)

Het besluit betreft een lening die de VvE kan aangaan ten behoeve van individuele leden die niet in staat zijn, het met het groot onderhoud gemoeide bedrag ineens te betalen.

Benadrukt wordt, dat geen enkel lid gebruik hoeft te maken van deze mogelijkheid om via de VvE het voor het te plegen groot onderhoud verschuldigde bedrag te lenen. Uiteraard mag men dit bedrag uit eigen middelen aan de VvE betalen. De lening is bedoeld voor leden, die het verschuldigde bedrag niet direct beschikbaar hebben.

Zoals steeds, loopt de VvE in de regel wel enig financieel risico, dat een zittend lid niet aan zijn verplichtingen kan voldoen, maar daarbij maakt het in wezen geen verschil of het desbetreffende lid een

rechtstreekse verplichting jegens de VvE heeft wegens een door de VvE rechtsgeldig genomen besluit om groot onderhoud te laten uitvoeren of een verplichting uit een door de VvE ten behoeve van het desbetreffende lid aangegane lening. Dat risico wordt gedekt door de overwaarde van de betrokken appartementsrechten en doordat een eventuele rechtsopvolger van een appartementseigenaar die niet aan zijn verplichtingen kan voldoen, aansprakelijk is voor de schulden van de vertrokken appartementseigenaar over het jaar voorafgaand aan de overdracht van het appartementsrecht.

Voor de overige leden van de VvE brengt het aangaan van een dergelijke lening dus geen noemenswaardige risicoverzwaring mee.

Het praktische voordeel van de mogelijkheid van een dergelijke lening is dat de VvE niet achter alle individuele leden hoeft aan te gaan, voordat zij het complete voor het groot onderhoud benodigde bedrag daadwerkelijk geïncasseerd heeft, maar direct zekerheid heeft over de financiering van het voor haar rekening uit te voeren gedeelte van het groot onderhoud tot het uitvoeren waarvan de VvE besloten heeft.

voorstel toestemming verbouwing xx en derde verdieping (agendapunt 7)

Hiervoor geldt in wezen hetzelfde als hetgeen met betrekking tot besluit tot wijziging splitsingsakte, modelreglement en splitsingstekening gesteld is. Opgemerkt wordt dat de splitsingswijziging verder gaat dan de toestemming voor de verbouwing alleen. Deze toestemming heeft als praktische voordeel dat de verbouwingswerkzaamheden al kunnen beginnen, voordat de splitsingswijziging is afgerond.

voorstel vaststellen nieuwe begroting en servicekosten (agendapunt 8)

Ten gevolge van de beoogde splitsingswijziging verandert de verdeelsleutel en daarmee ook de verdeling en de hoogte van de servicekosten. De begroting is met 9753 stemmen voor en 247 stemmen tegen aangenomen.

Niet duidelijk is welke bezwaren verzoekers hebben tegen dit besluit, anders dan dat de begroting en de servicekostenverdeling voortvloeien uit de beoogde splitsingswijziging. De VvE neemt aan dat indien verzoekers in hun verzoek tot vernietiging van het besluit om in te stemmen met de voorge-

stelde splitsingswijziging niet worden ontvangen of dit verzoek wordt afgewezen, daarmee ook eventuele bezwaren van verzoekers tegen de aangenomen begroting en het in verband daarmee bepaalde bedrag van de servicekosten vervallen.

besluit afwijzing verzoek tot het verlenen van een onherroepelijke volmacht tot inzage van de complete boekhouding van de VvE over de afgelopen 11 jaar, het op kosten van de VvE inschakelen van een accountant (agendapunt 9)

inzage boekhouding

Allereerst wordt erop gewezen dat verzoekers pas in 2014 eigenaar zijn geworden van hun huidige appartementsrechten (**productie 14**). Voor die tijd waren zij geen lid van de VvE.

Reeds daarom brengt de VvE naar voren dat verzoekers geen rechtens te rechtvaardigen belang hebben bij inzage in de boekhouding over de jaren vóór 2014, nu zij naar men moet aannemen mede op basis van de mededelingen van de penningmeester en de administrateur van de VvE over de toenmalige financiële positie van de VvE hun appartement gekocht hebben. In die financiële positie is geen verandering gekomen ten gevolge van gebeurtenissen die hebben plaatsgevonden of hun oorsprong hebben gehad in de jaren vóór 2014, zodat niet valt in te zien, met welk doel verzoekers inzage wensen in de boekhouding over de jaren vóór 2014, nog daargelaten dat er slechts voor de duur van zeven jaren een wettelijke bewaarplicht geldt.

In het verzoek om (nadere) inzage in de boekhouding en het inschakelen van een accountant klinken de eerdere hersenspinsels van xx en diens complottheorieën onverminderd door. xx heeft eerder alle gelegenheid gekregen om de boekhouding in te zien en van die mogelijkheid gebruik gemaakt.

Bovendien zijn alle van belang zijnde financiële stukken en alle notulen van de VvE vanaf 2012 steeds online via het webportaal van de VvE in te zien. Ook verzoekers kunnen op afspraak met de huidige VvE-beheerder inzage krijgen in de boekhouding van de VvE, zelfs in de boekhouding van de VvE over de jaren vóór 2014. Daar is geen be luit van de VvE voor nodig en voor zover het eerdere verzoek van verzoekers een volmacht voor inzage in de boekhouding betreft, is dit verzoek zin-ledig en alleen om die reden voor zover nodig door de VvE afgewezen. Uiteraard mogen verzoekers

een boekhouder of accountant meenemen als zij de boekhouding van de VvE komen beoordelen. Wel moeten zij voor het verkrijgen van inzage een afspraak maken met de huidige VvE-beheerder, xx, op een bepaalde dag of op een aantal dagen en op vooraf afgesproken tijdstippen. Overgelegd worden e-mailberichten van xx waaruit van de bereidheid van xx om hieraan mee te werken al blijkt (**productie 15**). Op deze berichten hebben verzoekers overigens niet gereageerd.

Of werkelijk van alle stukken het origineel aanwezig is, is overigens wel de vraag. Stukken kunnen in het ongerede raken, de administratie is enkele keren van VvE-beheerder gewisseld en er zijn verschillende penningmeesters actief geweest. Ongetwijfeld zullen bij uitwisseling van stukken nu eens originelen, dan weer kopieën, al dan niet digitaal per e-mail verzonden, over en weer zijn verzonden.

De bankmutaties op de ING-rekening zijn tot op zekere hoogte nog online in te zien. Van de ASN-spaarrekening zijn papieren afschriften over alle jaren voorhanden, voor zover dat na overlegging van de hierna te noemen stukken nog nodig zou zijn.

Merkwaardig is wel dat verzoekers menen dat uiteindelijk zij kunnen bepalen of de boekhouding compleet is. Dit doet toch denken aan de keer dat xx met een door hem aangezochte pseu-do-accountant, een adviseur met een wat onbepaalde statuur met de naam xx, het kantoor van xx, de toenmalige VvE-beheerder, bezocht en meende dat de hun aangereikte jaarstuk-ken niet volledig waren, niet omdat er inhoudelijk iets aan ontbrak, maar omdat deze in de ogen van deze adviseur 'te dun' waren. Daarbij had deze thans als 'registeraccountant' aangeduide persoon kennelijk de jaarstukken van een vennootschap in gedachten, die inderdaad doorgaans behoorlijk wat dikker zijn dan de jaarstukken van een gemiddelde VvE. Dit laatste was deze adviseur klaarblijkelijk niet bekend. Als verzoekers een dergelijke niet ter zake kundige boekhouder of accountant meenemen, staat in wezen al bij voorbaat vast dat verzoekers zullen oordelen dat de boekhouding niet compleet is, zoals dat in wezen nu al voor hen vaststaat.

Voor een bevel tot openlegging van boeken of bescheiden bestaat gezien het bovenstaande geen enkele grond.

inschakelen accountant namens VvE

Iets anders is het verzoek van verzoekers om een volmacht te krijgen om op kosten van de VvE een accountant in te schakelen om de boekhouding waar (volgens verzoekers en xx) nodig te controleren.

Opmerking verdient dat met uitzondering van 2014 de jaarrekeningen van alle jaren tot en met 2017 zijn goedgekeurd en dat bij die gelegenheid aan het bestuur steeds décharge is verleend. V erzoekers hebben nooit vernietiging van die besluiten tot goedkeuring en décharge verzocht, zodat deze jaar-stukken onherroepelijk zijn goedgekeurd. Welk doel verzoekers met de na de zoektocht van xx door hen voortgezette queeste voor ogen hebben, wordt uit het verhaal van verzoekers niet duidelijk.

Er is geen enkele concrete aanwijzing dat er sprake is van malversaties, fouten of hiaten in de boek-houding die het maken van dergelijke kosten zouden kunnen rechtvaardigen. De stellingen van xx en verzoekers zijn gebaseerd op een aantal onjuiste aannames. xx heeft nooit enig bewijs van zijn roekeloze beschuldigingen van oplichting kunnen leveren. De VvE heeft evenwel in de procedures die destijds namens xx zijn gevoerd, een aantal bewijzen van het tegendeel van hetgeen xx beweert, in het geding gebracht. Dit heeft xx helaas niet tot het in-zicht gebracht, dat hij zich op een dwaalspoor be vindt. In tegendeel is hij er kennelijk in geslaagd om verzoekers ervan te overtuigen, dat zij ook op dit punt het stokje van xx moesten overne- men.

xx heeft eerder namens xx ook al gesteld dat er een bedrag van circa € 41.000 ver-dwenen zou zijn. De achtergrond hiervan zou zijn dat de VvE eerder niet de bankafschriften van twee bankrekeningen (ASN en I G) van dezelfde datum ter hand had gesteld, zodat in theorie mo-gelijk was dat de VvE het bedrag van de ene dag op de andere naar een andere rekening zou hebben overgemaakt, zodat zij in wezen twee maal hetzelfde bedrag –maar dan op verschillende rekeningen –liet zien, terwijl het dus niet zou gaan om twee in hoogte vergelijkbare bedragen, maar om maar één bedrag dat ten onrechte twee keer werd getoond.

xx heeft destijds ook niet tijdig de op de spaarrekening ontvangen rente kunnen verwerken omdat zij geen toegang had tot de spaarrekening van de VvE. Ook het bestuur bleek op dat moment

nog niet gemachtigd om inzage te krijgen tot de spaarrekening, zodat dat allemaal op dat moment formeel nog geregeld moest worden.

De VvE heeft in reactie op de beschuldigingen een aantal bankafschriften getoond die een langere periode omspannen, zodat duidelijk was dat het desbetreffende bedrag in de tussentijd de bankreke-ning niet had verlaten. Dit brengt –als de VvE het goed begrijpt –xx en verzoekers nu tot de stellingname, dat het bedrag in de desbetreffende periode van drie dagen misschien wel twee keer van en naar deze bankrekening is overgemaakt. Een klein lichtpuntje in het relaas van verzoekers is dat het slechts zou gaan om een hypothese. De VvE legt nu alle van belang zijnde afschriften van ASN over, waaruit blijkt dat het saldo op de ASN-rekening steeds intact is gebleven en dat daarop jaarlijks de spaarrente is bijgeboekt (**productie 16**). Dat bij het downloaden van een transactieover-zicht standaard wordt vermeld dat op de startdatum het saldo 0 bedroeg, is slechts een technische onvolkomenheid van het telebankingsysteem van de bank.

Verzoekers stellen dat er voor ruim € 82.000 aan onverantwoorde uitgaven zouden zijn gedaan. De VvE heeft geen idee, waar verzoekers zich dan op baseren.

Wat wel zo is, is dat nu en dan een beroep wordt gedaan op stukken uit Twinq, die slechts een tussentijdse weergave van de stand van zaken geven. Daarmee wordt bedoeld dat er gedurende het jaar opdrachten worden gegeven, uitgaven worden gedaan en gelden bij de VvE binnenkomen, die door de VvE-beheerder niet à la minute geboekt worden. Er was op dergelijke momenten nog sprake van 'werk in uitvoering'. Pas door afsluiting van een boekjaar na het boeken van alle inkomende en uitgaande betalingen in het desbetreffende jaar krijgt met een compleet beeld. Tussentijdse uitdraaien van balansen en grootboekstukken geven geen waarheidsgetrouw beeld, als op dat moment niet alle posten van inkomende en uitgaande bedragen en lopende verplichtingen geboekt zijn. Wat verzoekers in hun relaas dan ook herhaaldelijk doen, is appels met peren vergelijken.

Voorts komen verzoekers met de mededeling dat er geld aan derden zou zijn uitgeleend. Ook dit is nergens op gebaseerd en wordt op geen enkele wijze geloofwaardig onderbouwd.

De overstap naar xx heeft reeds plaatsgevonden, voordat verzoekers lid waren van de VvE .. De o verstap naar xx heeft plaatsgevonden, omdat de financiën van de VvE complex wer-den en xx teveel haar handen vol had gehad aan de strapatzen van xx.

Overigens heeft penningmeester xx wegens een ongeval, twee operaties en een her-senschudding destijds haar (onbezoldigde) functie als penningmeester moeten neerleggen. Zij was in die periode niet in staat om vragen van xx te beantwoorden, laat staan om weerwoord te geven tegen diens eerdere ongegronde insinuaties c.q. beschuldigingen van oplichting.

I nderdaad moet worden toegegeven dat de VvE aan xx een achteraf gezien veel te hoog bedrag heeft betaald voor het installeren en huren van een aantal luchtontvochtigers. Men huurde deze luchtontvochtigers wegens klachten over schimmelvorming in het gebouw voor een zeker bedrag per dag van xx, zich niet realiserende dat dit bedrag bij langdurig gebruik zou oplopen tot boven de aanschafprijs van deze apparatuur. Daarbij moet wel bedacht worden dat de bestuurders van de VvE allemaal onbezoldigde vrijwilligers zijn die zeer veel tijd besteden aan de werkzaamheden voor de VvE en enorm hun best doen. Dat eens in de zoveel jaren een vergissing wordt gemaakt die relatief vrij hoge kosten meebrengt, kan dan gebeuren. Dat is echter geen reden om moord en brand te schreeuwen en om de suggestie te blijven wekken, dat er sprake zou kunnen zijn van fraude of oplichting door bestuurders van de VvE of door haar beheerder. Overigens heeft xx inmiddels de ongerijmdheid van deze kwestie ook ingezien en heeft zij een creditfactuur aan de VvE doen toekomen. Het daarmee verband houdende bedrag is inmiddels verrekend (**pro-ductie 17**).

Voor het verzoek tot het verlenen van een vervangende machtiging tot het inschakelen van een accountant bestaat uiteraard geen enkele grond.

besluit goedkeuring jaarstukken 2018 en 2019 (agendapunt 10)

Verzoekers brengen geen geloofwaardige punten naar voren, op grond waarvan men terechte twij-fels zou kunnen hebben omtrent de juistheid van de vastgestelde jaarrekeningen 2018 en 2019.

besluit verlenen décharge aan bestuur (agendapunt 11)

Gegeven het feit dat verzoekers geen enkel juist gebleken argument aanvoeren op grond waarvan aannemelijk is dat bestuurders hun taak niet naar behoren zouden hebben uitgevoerd, valt niet in te zien op grond waarvan het besluit tot het verlenen van décharge vernietigd zou moeten worden.

besluit benoeming bestuur en kascommissie (agendapunt 12)

Begrijpelijkerwijs is de VvE niet akkoord gegaan met benoeming van xx als lid van het be-stuur, nu deze is aangestoken door de heksenjacht van xx en geen enkele afstand neemt van de door deze geuite beschuldigingen, verdachtmakingen en bedreigingen. Slechts verzoekers en één andere appartementseigenaar hebben vóór benoeming van xx gestemd; 18 appartementsei-genaren van woningen en de eigenaar van het bedrijvengedeelte hebben tegen gestemd. Ook xx zelf heeft verschillende aanvaringen gehad met diverse leden van de VvE. Verzoekers heb-ben wegens hun gedrag binnen de VvE meer dan eens waarschuwingen gekregen.

Van een bestuurslid mag een kritische houding worden verwacht. Daarvan getuigt niet dat xx zich ogenschijnlijk zonder bedenking schaart achter xx, die kennelijk in xx een willig slachtoffer heeft gevonden om ook na diens vertrek als bewoner van het aan xx toebehorende appartement en na het afleggen van diens toga, zijn volstrekt onberedeneerbare kruis-tocht tegen de VvE voort te zetten.

Ernstiger is de constatering dat ten gevolge van de jarenlange hetze van xx en zijn volgelin-gen tegen bestuurders en ex-bestuurders van de VvE, buiten xx kennelijk niemand meer bereid is, enige bestuursfunctie binnen de VvE te vervullen.

besluit vaststelling begroting 2021 (agendapunt 13)

Ook hier komen verzoekers niet met concrete bezwaren, op grond waarvan het besluit tot vaststel-ling van de begroting vernietigd zou dienen te worden.

verzoek horen getuigen

De door verzoekers aangevoerde gronden rechtvaardigen niet het doen horen van getuigen. Er be-staat in weerwil van alle verdachtmakingen zijdens verzoekers geen enkele concrete aanwijzing dat door de huidige bestuurder of door eerdere bestuurders, kascommissieleden, VvE-beheerders, pro-

jectontwikkelaars zou zijn gesjoemeld of dat zij anderszins zodanig zouden zijn tekortgeschoten in de uitoefening van hun functie dat dit zou moeten leiden tot nader te nemen rechtsmaatregelen of toewijzing van de door verzoekers gedane verzoeken. Het is geenszins aannemelijk dat door het horen van getuigen ook maar enige van de beweringen van verzoekers op dat vlak aannemelijker zou worden. Het horen van getuigen heeft dan ook geen rechtens te rechtvaardigen doel.

producties

Verweerster hecht de volgende producties aan dit verweerschrift:

1. pleitnota xx
2. kort gedingvonnis 12 april 2019
3. proces-verbaal d.d. 10 april 2019
4. beschikking d.d. 19 juli 2019
5. vonnis d.d. 17 juni 2020
6. uitwerking geluidsopname ALV 19 november 2020
7. concept-splitsingswijziging
8. rapport Ingenieursgroep (gedeeltelijk)
9. advies en beslissing op bezwaar
10. funderingsonderzoek Premium Keur
11. funderingsonderzoek Allnamics
12. e-mailbericht xx (Humida)
13. powerpoint-presentatie xx
14. kadastraal uittreksel
15. e-mails xx
16. afschriften e.d. ASN
17. creditfactuur xx

conclusie

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het U. E.A. Heer/Vrouwe Kantonrechter in de Rechtbank Amsterdam behage, bij beschikking, voor zoveel mogelijk uitvoerbaar bij voorraad,

verzoekers in hun verzoeken niet ontvankelijk te verklaren, althans hun deze als ongegrond te ontzeggen, met veroordeling van verzoekers in de kosten van deze procedure.

gemachtigde

De onderhavige zaak wordt behandeld door xx