In naam van de Koning

beschikking

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 8945278 EA 20-986
beschikking van 19 april 2021
func.: 493

beschikking van de kantonrechter

i n z a k e

1. xx
2. xx
wonende te Amsterdam
verzoekers
gemachtigde: xx

t e g e n

de Vereniging van Eigenaars gebouw Andreas Schelfhoutstraat 8-48A te Amsterdam
gevestigd te Amsterdam
verweerster
gemachtigde: xx

Verweerster wordt hierna ook aangeduid als de VvE.

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Verzoekers hebben op 18 december 2020 een verzoekschrift met producties ingediend strekkende tot vernietiging van besluiten van de VvE van 19 november 2020, waarna zij op 29 december 2021 en 10 maart 2021 een verbeterde en aangevulde versie van het verzoekschrift hebben ingediend. De VvE heeft een verweerschrift met producties ingediend. Beide partijen hebben nog nadere producties ingedie nd. De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 22 maart 2021. Verschenen zijn verzoekers en hun gemachtigde. De VvE is verschenen bij xx (bestuurslid) vergezeld door de gemachtigde. Verder zijn verschenen xx namens de beheerder xx, xx namens belanghebbende xx en de belanghebbenden xx, xx, xx en xx. Beide gemachtigden hebben de standpunten van partijen nader toegelicht aan de hand van overgelegde pleitnotities. Na verder debat is een beschikking gevraagd.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als gesteld en erkend of niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast:

1.1. Het gebouw op het adres Andreas Schelfhoutstraat 8-48A te Amsterdam is bij akte van 29 december 1995 gesplitst in appartementen, deels bedrijfsruimte (kantoorkraag) en deels (20) woningen.
1.2. Verzoekers zijn eigenaar van het appartement met nummer 16. xx is eigenaar van de bedrijfsappartementen.
1.3. Het complex heeft twee grote platte daken, die aan vervanging toe zijn, en een binnentuin.
1.4. Het gebouw heeft achterstallig onderhoud en renovatie is noodzakelijk.
1.5. xx en vier individuele eigenaars (waaronder xx) van de appartementen genummerd 40, 42, 44 en 46 hebben het plan opgevat om een extra woonlaag op het huidige platte dak van hun appartementen te bouwen en een aantal nieuwe appartementen te realiseren, deels in de tuin. Verder zullen de buitengevel en de balkons worden gerenoveerd.
1.6. In het kader van de voorgenomen renovatie zal ook een geconstateerd vochtprobleem in een deel van het gebouw (waartoe het appartement van verzoekers behoort) worden aangepakt.
1.7. xx heeft een presentatie gemaakt van het voorgenomen project waarin de realisatie van 27 starters woningen, een dakopbouw en het noodzakelijke groot onderhoud zijn gerecombineerd, voorzien van een financiële onderbouwing waaruit volgt dat de VvE een overwegend deel van de renovatiekosten kan bestrijden door samen te werken met xx.
1.8. Op 19 november 2020 heeft een VvE vergadering plaatsgevonden.
1.9. Daarbij is een aantal meerderheidsbesluiten genomen, te weten:
(1) geluidsopnamen van de vergadering van 12 november 2019 worden niet openbaar gemaakt;
(2) de notulen van de vergadering van 12 november 2019 worden goedgekeurd;
(3) het voorstel tot wijziging van de splitsingsakte (vanwege de herontwikkeling) wordt aangenomen;
(4) indien nodig zal de VvE een lening aangaan met xxvoor de kosten van groot onderhoud;
(5) de verbouwingsplannen van xx en de derde verdieping (extra woonlaag) worden goedgekeurd;
(6) de begroting voor 2021 alsmede een nieuw bedrag aan servicekosten wordt goedgekeurd;
(7) er wordt geen toestemming of onherroepelijke volmacht verleend aan verzoekers om inzage in de boekhouding te nemen, om op kosten van de VvE een boekhouder/registeraccountant in te schakelen om de boekhouding van de afgelopen 11 jaar door te nemen en om een nader rapport ten aanzien van de vochtproblematiek te laten maken;
(8) de jaarrekeningen over 2018 en 2019 worden goedgekeurd;
(9) daarvoor wordt aan het bestuur decharge verleend;
(10) verzoekster xx krijgt niet de functie van penningmeester;
(11) het meetdienstcontract wordt afgesloten met Ealyze;
(12) er wordt geen goedkeuring verleend voor het isoleren van het plafond van nummer 38 op kosten van de VvE;

(13) de vordering op eigenaren die meer dan drie maanden betalingsachterstand hebben, zal uit handen gegeven worden aan een deurwaarder.

1.10. Bij dagvaarding van 18 februari 2021 hebben verzoekers de vernietiging gevorderd van het besluit tot splitsingswijziging.

Verzoek

2. Verzoekers verzoeken kort gezegd schorsing en vernietiging van een aantal van de hiervoor onder 1.9 genoemde besluiten. Zij stellen daartoe dat "de dakopbouwers" en xx er een geheime agenda op nahouden. Er is een begin gemaakt met het afbikken van de balkons, waarbij te rigoureus te werk is gegaan. Nu voldoen de balkons niet meer aan de normen van het Bouwbesluit, zodat deze geheel gesloopt zullen moeten worden. De bedoeling die daarachter zit, is volgens verzoekers om de voorgevel een chiquer aanzien te geven. Verder is de waarde van de platte daken als "bouwgrond" veel te goedkoop aan xx en de "dakopbouwers" toebedeeld, terwijl alle appartementseigenaren evenveel recht daarop hebben, omdat het gemeenschappelijk eigendom betreft. Een storting van € 22.000,- in de kas van de VvE door elk van de "dakopbouwers" is volgens verzoekers geen toereikende compensatie. Verzoekers beschouwen de "dakopbouwers" daarom als onwaardige deelgenoten. Voor verzoekers is niet transparant hoe de onderhandelingen hierover zijn verlopen.

   Daar komt bij dat door de aangevangen werkzaamheden op het dak de draagkracht en stabiliteit van het gebouw in gevaar komt. Temeer omdat op 3 meter afstand van het gebouw in 2014-2015 een nieuw appartementencomplex voor senioren is gebouwd waarvoor met veel kracht een damwand is geslagen. Dit heeft tot schade aan de fundering van het gebouw geleid alsmede scheuren in muren en wateroverlast. De bestaande gebreken aan het gebouw staan aan uitvoering van de voorgenomen bouwplannen in de weg. Een groepje VvE leden is dit gaan verhullen en heeft door een samenweefsel van verdichtsels/listige kunstgrepen de ernst van de ontstane vocht- en funderingsproblematiek aan het oog onttrokken.

   xx heeft in de loop der tijd heimelijk (via stromannen) vrijkomende appartementen opgekocht om zich van een meerderheid van stemmen te voorzien. Dit met de bedoeling om zich samen met de "dakopbouwers" (ongerechtvaardigd) te verrijken. Met de gerechtvaardigde belangen van verzoekers is geen rekening gehouden.

   Er is verder sprake van onjuiste, valse en misleidende jaarrekeningen en een vermoeden dat er geld zoek is. De toenmalige penningmeester en leden van de kascommissie moeten daarin de hand hebben gehad. Verzoekers hebben toestemming gevraagd voor nader accountantsonderzoek alsmede bouwkundig en funderingsonderzoek, hetgeen zonder redelijke grond is geweigerd. Dat is onrechtmatig jegens verzoekers en heeft tot schade geleid. Verzoekers wensen dat de kantonrechter vervangende machtiging voor genoemde onderzoeken verleent, openlegging van de boeken beveelt en de betrokkenen onder ede als getuige hoort om duidelijkheid te krijgen over de schadevergoeding waarop zij aanspraak hebben.

   Tot slot wijzen verzoekers erop dat door de VvE teveel geld is uitgegeven aan de huur van een aantal luchtontvochtigers.

Verweer

3. De VvE verweert zich tegen de verzoeken. Zij voert aan dat deze zijn gebaseerd op loze beweringen en verdachtmakingen, die ook al in eerdere procedures aan de orde zijn geweest, en wijzen erop dat niet is aangegeven op welke grond de aangevallen besluiten vernietigd zouden moeten worden. Ervan uitgaande dat bedoeld is strijd met de redelijkheid en billijkheid, stelt de VvE zich op het standpunt dat daarvan geen sprake is.

   De geluidsopnamen van de vergadering van 12 november 2019 zijn louter gemaakt voor het opstellen van de (goedgekeurde) notulen.

   De bouwplannen van xx en de vier bewoners die op hun appartement een extra woonlaag willen creëren, zijn in het belang van alle eigenaars, omdat een aanmerkelijk deel van de kosten van de noodzakelijke renovatie door deze partijen zal worden gedragen.

   Er bestaan geen bouwkundige bezwaren tegen realisatie van de bouwplannen. Uitgevoerd onderzoek heeft aangetoond dat het gebouw en de fundering voldoende draagkrachtig zijn. Dit wordt bovendien nog beoordeeld door de gemeente. Het gebouw is 45 jaar oud en in die tijd is minder dan 1 centimeter zakking geconstateerd. Er bestaat dan ook geen noodzaak voor (kostbaar) nader onderzoek. De buitengevel zal bij de renovatie worden vernieuwd en waterdicht gemaakt. De muur die een scheur vertoont, is geen dragende muur, maar is tegen het betonskelet aangemetseld. De renovatie van de balkons is bij de plannen inbegrepen. Er is bij twee onderzoeken een vochtprobleem geconstateerd. De aanbevelingen om dit te verhelpen zijn in de bouwplannen meegenomen.

   De presentatie van xx hield aanvankelijk onder meer in dat zij de bijdrage van de zittende appartementseigenaren voor haar rekening zou hebben genomen als unaniem met de plannen zou zijn ingestemd om vertraging te voorkomen. Door tegen te stemmen hebben verzoekers dit financiële voordeel verloren laten gaan.

   Er is geen sprake van dat verzoekers dan wel de VvE als geheel te kort worden gedaan waar het de financiële bijdrage van de vier "dakopbouwers" en xx betreft. De waarde van een dak kan niet worden vergeleken met de waarde van onbebouwde bouwgrond. Alleen door samen te werken met xx kan de waarde van het dak te gelde worden gemaakt en zo een overwegend deel van de renovatiekosten worden terugverdiend. Zonder de bouwplannen heeft het dak slechts theoretische waarde. De aan de gemeenschappelijke tuin grenzende grond is eigendom van xx, zodat zij als enige daar kan bouwen.

   Verzoekers zijn pas sinds 2014 eigenaar van hun appartement. Zij hebben dus geen belang bij inzage van de boekhouding over de jaren daarvoor. Het verzoek om inzage berust op hersenspinsels en complottheorieën. Bovendien zijn alle stukken vanaf 2012 online via het webportaal van de VvE in te zien. Ook kunnen verzoekers op afspraak bij de beheerder op kantoor de boekhouding inzien en desgewenst voor eigen rekening een accountant meenemen. Met uitzondering van 2014 zijn alle jaarrekeningen goedgekeurd en is daarvoor decharge verleend aan het bestuur. De bij vergissing teveel betaalde kosten voor luchtontvochtigers zijn inmiddels gecrediteerd.

Het besluit om xx niet tot bestuurder te benoemen is genomen omdat zij zich onvoldoende onafhankelijk opstelt.

Beoordeling

4. De kantonrechter is van oordeel dat de verzoeken niet voor toewijzing in aanmerking komen. In de kern berust het standpunt van verzoekers op ongefundeerde veronderstellingen en vermoedens, die niet de conclusie kunnen dragen dat de aangevallen besluiten in strijd met de redelijkheid en billijkheid zijn genomen.
Welk belang verzoekers hebben bij de geluidsopnamen van de vergadering van 12 november 2019, is niet duidelijk geworden.
Het is evident in het belang van de VvE en haar leden (en dus ook van verzoekers) om met xx verder te gaan. Met de uitvoering van de bouwplannen zal de noodzakelijke renovatie van het gebouw immers tegen betrekkelijk geringe kosten voor de VvE en haar leden kunnen worden gerealiseerd.
Tegenover hetgeen de VvE hierover heeft aangevoerd, hebben verzoekers de noodzaak voor nadere onderzoeken niet aangetoond. De gestelde funderingsproblematiek blijkt nergens uit. De enkele offerte van xx die verzoekers hebben overgelegd, is onvoldoende om aan te nemen dat eerder uitgevoerd onderzoek geen correct beeld zou hebben opgeleverd. De VvE heeft voldoende aannemelijk gemaakt dat de muur die een scheur vertoont geen dragende functie heeft. Zonder de huidige bouwplannen hebben de daken geen waarde, maar vormen zij slechts een kostenpost, nu zij aan vervanging toe zijn. Van ongerechtvaardigde verrijking is dus alleen al daarom geen sprake. Verzoekers hebben de gelegenheid om de boekhouding in te zien, zodat een machtiging of bevel ter zake achterwege kan blijven. Voor het horen van getuigen geldt hetzelfde. De kwestie ter zake van teveel betaalde kosten van luchtontvochtigers is onweersproken rechtgezet. Waarom het besluit om xx niet toe te laten tot het bestuur onredelijk of onbillijk zou zijn, hebben verzoeker niet (voldoende) toegelicht. Hetzelfde geldt voor de overige aangevallen besluiten, die hiervoor niet afzonderlijk zijn besproken. Verzoekers hebben de door de VvE aangevoerde argumenten ter zake niet kunnen ontkrachten.
Het besluit met betrekking tot de splitsingsakte is in deze procedure niet aan de orde.

5. De slotsom is dat de verzoeken zullen worden afgewezen, met veroordeling van verzoekers in de kosten van het geding.

BESLISSING

De kantonrechter:

- wijst de verzoeken af;

- veroordeelt verzoekers in de kosten van het geding, tot aan deze uitspraak aan de zijde van de VvE begroot op € 480,- aan salaris gemachtigde, inclusief eventueel

verschuldigde btw;

- veroordeelt verzoekers tot betaling van € 62,00 aan nasalaris, te verhogen met € 68,00 en de kosten van betekening indien verzoekers niet binnen 14 dagen na aanschrijving vrijwillig aan de kostenveroordeling hebben voldaan en betekening nadien heeft plaatsgevonden, een en ander voor zover van toepassing, inclusief btw;

- verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad.

Aldus gegeven door xx Ros, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 19 april 2021 in tegenwoordigheid van de griffier.

Voor grosse conform
De griffier van de Rechtbank Amsterdam