Aan: leden 5.1,2,e
Van: Bestuur 5.1,2,e
Betreft: bijlage bij agendapunt 5 van ALV 4 april 2019 uitbreidingsplannen familie 5.1,2,e **appartement** 5.1,2,e
Datum: 31 maart 2019

Vooraf

5.1,2,e liet in de loop van 2017 informeel aan een aantal mensen weten dat hij en zijn familie voornemens waren een uitbouw te realiseren op hun terras 5.1,2,e De voorzitter van de VvE kreeg (via haar privémailadres) in maart 2018 een eerste schets toegestuurd.
In augustus 2018 zag het bestuur via de berichten van de gemeente dat een bouwaanvraag gedaan was. Op verzoek van het bestuur heeft de aanvrager toen een eerste – naar eigen zeggen – niet complete tekening gestuurd.
In december 2018 liet 5.1,2,e weten dat zijn aanvraag was goedgekeurd door de gemeente op voorwaarde van een nadere technische uitwerking.

Omdat van meet af aan duidelijk was dat er in deze kwestie sprake was van tegengestelde belangen heeft het bestuur al in een pril stadium geprobeerd op grond van de Akte van Splitsing (hierna te noemen AvS) en het Huishoudelijk Reglement (HR) de rechtspositie in deze van alle betrokken partijen zo helder mogelijk te krijgen. Daarbij was het een heel gepuzzel om uit alle relevante artikelen van onze AvS te herleiden hoe die gelezen moeten worden en wat die voor deze kwestie betekenen.
Omdat duidelijk werd dat wij hierin onvoldoende expertise hadden, hebben wij de hulp ingeroepen van een ter zake kundige en in VvE recht gespecialiseerde advocaat. Hierdoor kregen wij inzicht in welke van onze interpretaties klopten en welke niet.
Zo had het bestuur afgeleid uit artikel 2.9 van ons Huishoudelijk Reglement (HR)dat dit zich tegen een dergelijke uitbouw verzette en dit hadden wij ook laten weten aan de aanvrager en de leden van de VvE. De advocaat wees erop dat deze bepaling - indertijd - ten onrechte in het HR was opgenomen en in strijd is met de AvS. In de AvS staat namelijk dat het aan de vergadering van eigenaars is om al dan niet toestemming te verlenen voor een eventuele opbouw. Die bevoegdheid kan daarom niet aan het bestuur worden overgedragen, zoals met artikel 2.9 van het HR is gebeurd.
Hieronder geven wij een overzicht van de analyse van onze advocaat.

Zienswijze advocaat

Uitgangspunt is allereerst de Akte van Splitsing d.d. 8 juni 2006 en het daarin opgenomen Reglement. In de AvS is bij de omschrijving van de appartementsrechten aangegeven welk gedeelte tot het privégedeelte van de betreffende eigenaar behoort. Uit de omschrijving van het appartementsrecht met index nummer 1[illegible] *blijkt dat de eigenaar het recht op het uitsluitend gebruik van de woning met terras op de vierde verdieping van het gebouw heeft. Daarmee heeft hij 147/4.662ste onverdeeld aandeel in het registergoed.*

Uit de omschrijving van het appartementsrecht in de AvS blijkt ook dat de woning met het terras behoort tot het privégedeelte van de betreffende eigenaar.
Vervolgens is artikel 7.1 AvS van belang. Uit dat artikel blijkt dat een eigenaar een inwendige of uitwendige wijziging van het gebouw (mits toegestaan op grond van de AvS dan wel een besluit van de vergadering van eigenaars) eerst mag aanbrengen nadat daartoe de benodigde omgevingsvergunning is verkregen. Met andere woorden, wanneer er

civielrechtelijk geen belemmeringen zijn, mag de eigenaar de opbouw pas realiseren na een verkregen omgevingsvergunning.

Conform artikel 17 lid 1 sub a AvS behoren de daken (inclusief de waterkerende lagen) en de dakbedekking tot de gemeenschappelijke gedeelten. Uit artikel 20 lid 7 sub vi AvS blijkt verder dat de kosten voor het onderhoud van de terrassen die behoren tot de privé-gedeelten van de appartementsrechten met indexnummers 5.1,2,e *(en derhalve het dak vormen van het zich daaronder bevindende gedeelte van het gebouw) vanaf de onderzijde van die terrassen naar boven tot en met de waterkerende laag, voor rekening en risico komt van de eigenaars van de appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 34. Alles voor zover het onderhoud niet voor rekening is van de eigenaar van het betreffende appartementsrecht. Eén en ander brengt aldus met zich dat de terrassen van de appartementsrechten met indexnummers* 5.1,2,e *behoren tot de privégedeelten, maar dat het direct daaronder gelegen dak (inclusief de waterkerende laag) en de dakbedekking behoort tot de gemeenschappelijke gedeelten. Dat wordt ook nog eens bevestigd door het feit dat de kosten van onderhoud aan deze delen voor rekening en risico van de eigenaars van de appartementsrechten met index nummers* 5.1,2,e *komen*

Artikel 22 lid 1 AvS bepaalt dat iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. Conform artikel 22 lid 4 AvS mogen eigenaars zonder toestemming van de vergadering van eigenaars geen veranderingen aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeelten of aan de gemeenschappelijke zaken, ook als deze zich in de privé gedeelten bevinden. Eigenaars mogen zonder toestemming van de vergadering van eigenaars geen verandering aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie van het gebouw gewijzigd zou worden, zo bepaalt artikel 23 lid 1 AvS.
De bepalingen van de artikelen 22 en 23 AvS leiden ertoe dat zonder toestemming van de vergadering van eigenaars door de betreffende eigenaar geen opbouw op het (dak)terras mag worden gerealiseerd. Het is dus aan de vergadering van eigenaars al dan niet de vereiste toestemming te verlenen.

Wanneer de vergadering van eigenaars die toestemming niet verleent, kan de eigenaar van dat besluit vernietiging verzoeken bij de kantonrechter. Naast het vernietigingsverzoek dient de eigenaar ook een verzoek tot vervangende machtiging bij de kantonrechter in te dienen. Immers, wanneer het besluit van de vergadering van eigenaars om geen toestemming te verlenen wordt vernietigd door de rechter, heeft de eigenaar alsnog die toestemming nodig. De van de vergadering van eigenaars benodigde toestemming kan worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter. Dat zal echter niet zonder meer gebeuren.

Wanneer de VvE redelijke belangen heeft om de toestemming niet te verlenen, zal de rechter geen vervangende machtiging verlenen. Daartegenover staat artikel 23 lid 3 AvS waarin is aangegeven dat de vergadering haar toestemming niet zal onthouden, indien het bouwkundige wijzigingen betreft die de privégedeelten van de overige appartementen niet nadelig beïnvloeden, de hechtheid van het gebouw niet in gevaar brengen en overigens is voldaan aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld. De vergadering kan aan het verlenen van toestemming voorwaarden verbinden. Denk aan voorwaarden ten aanzien van het onderhoud, schade aan het gebouw of aan derden, verhoging van de verzekeringspremie, overdracht van rechten en plichten bij overdracht van het appartement, etc. Deze voorwaarden kunnen dan in een overeenkomst met de betreffende eigenaar worden vastgelegd.

---

[1] Dit zijn de terrassen boven 5.1,2,e

De tussenconclusie op grond van het voorgaande is dat het de eigenaar in ieder geval niet zonder toestemming van de vergadering van eigenaars is toegestaan de opbouw op het (dak)terras aan te brengen. Het terras zelf behoort weliswaar tot de privégedeelten, het onderliggende dak (tot en met waterkerende laag) behoort tot de gemeenschappelijke gedeelten. Bovendien bepaalt de akte dat voor een opbouw toestemming van de vergadering vereist is en datzelfde geldt indien in strijd met het architectonisch uiterlijk van het gebouw wordt gehandeld. Voor het weigeren van de toestemming dient de vergadering van eigenaars redelijke gronden te hebben.

Tot zover onze advocaat.
Het gaat dus vooral om een belangenafweging die ten grondslag moet liggen aan het besluit van de ALV. In de ALV (en voorafgaand daaraan bij de eigen meningsvorming) is ieders afweging van die belangen de basis voor de bespreking en voor de stemming die daarop volgt.
Op grond van het advies van onze advocat heeft het bestuur de indiener van de aanvraag en de leden gevraagd om hun belang t.a.v. de geplande uitbreiding zo helder mogelijk en met argumenten omkleed kenbaar te maken.
We hebben daarbij aangekondigd dat wij deze argumenten zouden verzamelen en tot één document maken ter bespreking in de vergadering.
Wij hebben van verschillende leden reacties gekregen die hieronder zijn samengevat. Een van de leden (5.1,2,e) voelt zich als eigenaar van het appartement onder de voorgenomen uitbouw dusdanig in haar belangen geschaad dat zij een eigen advocaat verzocht heeft haar bezwaren voor haar te verwoorden. Op haar verzoek is deze brief separaat toegevoegd.
Van 5.1,2,e5.1,2,e mocht het bestuur, ook na een reminder, geen informatie over de belangen van hem en zijn gezin ontvangen. Eerder liet hij mondeling weten dat de huidige kinderkamers te klein zijn.

Inventarisatie van de genoemde bezwaren/belangen[2]

Onderstaand een samenvatting van de reacties die wijvan verschillende leden ontvangen hebben. De bezwaren van 5.1,2,e die separaat zijn bijgevoegd en bij dit stuk horen, komen grotendeels overeen met de bezwaren van andere leden.

De architectuur en constructie van het gebouw
Volgens artikel 23 van de AvS is toestemming van de vergadering nodig voor de wijzigingen in het architectonisch uiterlijk en in de structuur van het gebouw.
Op beide punten zijn bezwaren ingebracht.

De voorgenomen verbouwing zal een daadwerkelijk zichtbare wijziging van het architectonisch uiterlijk van het gebouw opleveren .
De architect, 5.1,2,e liet ons hierover desgevraagd weten:
"dat het oorspronkelijke gebouw een nieuwe gevel en indeling gekregen heeft. Direct er naast is een zich onderscheidend en bewust lager gebouw ontworpen. Het gebouw is ca. 5.1,2,e *meter hoog en heeft een eigen uitstraling en architectuur. Deze hoogte is overigens overgenomen in het bestemmingsplan. Niet alleen is de nu voorgestelde opbouw een stuk*

2 De bezwaren komen van een aantal bewoners. Slechts in die gevallen waar het om de specifieke situatie van de directe buren betreft wordt de naam van de indiener genoemd.

hoger, en dus niet toegestaan volgens het bestemmingsplan, maar deze doet ook afbreuk aan de architectuur.
5.1,2,e *iets wat nu juist niet de bedoeling was.*
Een dakopbouw die bovendien qua architectuur (voor zover hier sprake van is) geen aansluiting heeft op één van de twee gebouwen"

Hoewel de architect, na de goedkeuring door de gemeente, ons desgevraagd liet weten dat hij zich verder niet tegen dit plan zal verzetten, worden zijn bezwaren gedeeld door een aantal bewoners, die aangeven dat de voorgestelde opbouw afbreuk doet aan het gebouw.
5.1,2,e
5.1,2,e Ook de plaatsing op een nu ruim terras zal afdoen aan de uitstraling van het gebouw.

Wat betreft de verandering aan de structuur van het gebouw; ook daar zijn veel twijfels over aangegeven, temeer daar de technische details van de constructie het bestuur en de leden niet bekend zijn gemaakt en ook niet duidelijk is of de constructie en bevestiging inmiddels door de gemeente is goedgekeurd. Hierop wordt aan het einde van dit stuk uitgebreid teruggekomen.

Nadelige beïnvloeding van de privédelen
Ook als men verwacht dat de voorgestelde bouwkundige wijzigingen een nadelige invloed hebben op de privédelen is dat volgens de AvS een grond voor weigering.
Op dit punt kwamen een aantal reacties binnen. Ook komt dit belang uitgebreid aan de orde in de brief van de advocaat van 5.1,2,e als meest direct belanghebbende. De uitbouw komt bovenop haar appartement en waar zij thans een terras bovenop haar appartement heeft, zal zij, bij realisering van het bouwplan, geconfronteerd worden met de gevolgen van normale bewoning boven zich. Zij vreest een relevant verschil in woonbeleving als bovenop haar appartement (intensief bewoonde) woonvertrekken komen.

Maar ook 5.1,2,e en 5.1,2,e die net boven de geplande aanbouw wonen maken bezwaar. Zij verwijzen o.m. naar artikel 31.1 dat stelt dat 'privéterrassen en -balkons uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt'. Voorgestelde aanbouw (woonfunctie) staat haaks op een terrasfunctie en is dus niet geoorloofd.
Zij geven verder aan dat het terras van hun appartement op de 5.1,2,e verdieping om een deel van het pand heen gebouwd is met een fraai uitzicht naar het zuiden en westen inclusief uitzicht naar 5.1,2,e De voorgenomen uitbouw aan het onderliggende appartement zou enerzijds de uitkijkmogelijkheden verminderen en anderzijds afbreuk doen aan de architectuur rondom ons terras.
Zij hebben de woning tien jaar geleden gekocht juist vanwege het aantrekkelijke terras (zowel qua uitkijkmogelijkheden als architectuur). Zij zouden dit "unique selling point" verliezen.

Ook geluidshinder wordt genoemd als mogelijk extra probleem. Er is nu al vaak sprake van geluidsoverlast en de angst is dat de aanbouw zal leiden tot meer en blijvende geluidsoverlast.

Lekkages

Als belangrijk bezwaar wordt verschillende keren genoemd de complexiteit van het lekkageprobleem van appartement 5.1,2,e De dakconstructie onder het terras van 5.1,2,e is al jarenlang een bron van lekkages voor het onderliggende appartement (5.1,2,e).
Dit is al op allerlei manieren aangepakt maar heeft nog steeds niet geleid tot een blijvende oplossing. Afgelopen jaar heeft de VvE een adviesbureau in de arm genomen dat gekomen is met een diepgaande analyse en een plan van aanpak, dat komend jaar moet worden uitgevoerd. Echter de ervaring uit het verleden maakt duidelijk dat vervolgens tijd nodig is om vast te stellen of de lekkages afdoende zijn opgelost. In het verleden is hetvaak voorgekomen dat een oplossing gedeeltelijk werkte maar vervolgens weer tot andersoortige overlast zorgde.
De toegang tot de onderliggende daklagen, waarvoor de VvE immers verantwoordelijk is, zou door een opbouw verdwijnen en het onmogelijk maken toekomstige lekkages op te sporen.
Daarnaast wordt gevreesd dat de aanbouw een bron zou kunnen worden van nieuwe lekkages (mede afhankelijk van tot nu toe onbekende constructiedetails).
Uiteraard komt ook dit belang uitgebreid aan de orde in de brief van de advocaat van 5.1,2,e als meest direct belanghebbende.

Precedentwerking
Een aantal leden vreest voor precedentwerking: dat ook andere appartementseigenaren over zullen gaan tot het bebouwen van terrassen en balkons. Het is niet ondenkbaar dat een nu verleende toestemming voor de aanbouw op 5.1,2,e in de toekomst toe kan leiden dat ook andere eigenaren een uitbreiding van hun appartement willen realiseren. Dit zou voor hun naaste buren een ernstige aantasting van hun woongenot met zich mee kunnen brengen. Zoals een van de leden aangaf: deze doos van Pandora moet dicht blijven; het lijdt alleen maar tot afgunst en ruzie en dus tot verminderd woongenot. . Bovendien zou het het architectonisch uiterlijk van het gebouw ernstig kunnen aantasten.
Ook wordt aangeven dat een verleende toestemming tot uitbreiding voor sommige leden wel eens een aantrekkelijke optie kan blijken te zijn gezien de sterk toegenomen vierkante meterprijzen in Amsterdam, , waardoor een wildgroei aan uitbouwen kan ontstaan met het gevaar van toenemende (geluids)hinder en verlies van woongenot.
Een van de leden merkt in dit verband op dat het aanbouwplan nu al veel ruis met zich meebrengt, wat heel erg jammer is. Zij vreest voor verdeeldheid en de gevolgen hiervan voor de sfeer binnen de VvE.

Tevens wordt door een van de bestuursleden opgemerkt dat een mogelijke toename van het aantal uitbreidingsverzoeken en de daarmee gepaard gaande toename van bestuurswerk en kosten voor de leden van de VvE, uitermate ongewenst, zo niet onacceptabel is.

Veranderend beleid bij de gemeente
Er wordt op gewezen dat de gemeente op dit moment de eigen regels overtreedt door de eerder geldende omgevingshoogte te negeren. En dat dit des te belangrijker is omdat de gemeente recent terug lijkt te keren op dit beleid. Volgens de site van de gemeente (https://www.amsterdam.nl/nieuws-stadsdeelzuid/aanbouw/)stelt het dagelijks bestuur van Zuid in een nota over het zogenaamde A2 beleid voor om de aan-, uit- en opbouwen te willen beperken, zodat eigenaren van panden in Zuid minder ruimte krijgen voor het realiseren van o.a. dakopbouwen.

Voorwaarden bij toestemming

Volgens artikel 23 .1 van de AvS kan toestemming niet worden verleend indien de hechtheid van het gebouw door de verandering in gevaar kan worden gebracht. Dit wil zeggen dat toestemming door de vergadering alleen mogelijk is wanneer kan worden vastgesteld dat hetgeen gebouwd wordt de hechtheid niet in gevaar kan brengen,.
Het bestuur heeft echter, ondanks verzoeken daartoe, nog steeds geen beschikking over de technische details
Dit leidt tot een aantal vragen en onduidelijkheden:

Constructiedetails ontbreken
De vergunning voor de aanbouw is door de gemeente verleend op voorwaarde dat bepaalde ontbrekende constructiedetails nog aangeleverd worden. Het is voor ons onduidelijk wat die ontbrekende details in gaan houden. Het is niet duidelijk hoe de aanbouw wordt verankerd in de bestaande dakconstructie of aan de rest van het gebouw.
Het is ook nog niet duidelijk of en hoe het ontwerp gaat voldoen aan de normen van geluidsisolatie van het Huishoudelijk Reglement ("..dat de geluidsisolatie van de gehele vloerconstructie tenminste een isolatie-index voor contactgeluid (Ico) heeft die groter is dan 10 dB...").

Noodzakelijke aanpassingen van het AvS
Voorts heeft het bestuur nog veel vragen over hoe de aanbouw zou moeten passen binnen de huidige AvS. Op deze vragen zal een antwoord moeten komen.

a. Volgens de AvS behoort het terras van het appartement van 5.1,2,e en derhalve het dak van het zich daaronder bevindende gedeelte van het gebouw vanaf de onderzijde van dat terras naar boven tot en met de waterkerende laag voor rekening van de VvE te worden onderhouden. Aangezien er geen voorstel ligt om de AvS wijzigen is toegang tot het dak boven 5.1,2,e bij realisatie van de aanbouw deels onmogelijk en kan de VvE niet meer aan zijn onderhoudsverplichting voldoen.
b. Wie is verantwoordelijk voor (nieuwe) lekkages bij 5.1,2,e ?
c. Wie gaat het dak bovenop de aanbouw onderhouden? Nu is de VvE verantwoordelijk voor onderhoud van alle daken en terrassen.
d. Vallen de deuren en ramen van de aanbouw onder onderhoud van de VvE?
e. Verzekeringsaspecten ontbreken in toestemmingsaanvraag.
f. Hoe wordt omgegaan met de aanbouw in relatie tot de bestaande VvE verzekering? Gaat die meelopen in de opstalverzekering?
g. Ontbreken van een compensatie regeling. Mocht de vergadering toestemmen dan mag dat niet gebeuren zonder compensatie van de direct gedupeerden en de VvE zelf. De aanvrager heeft in het verleden via een e-mail gesproken over een win-win situatie. Aangezien bij uitvoeren van het plan er alleen maar een win-situatie voor de aanvrager is, kan een win-win alleen maar worden bewerkstelligd via een financiële compensatie. Voor welk partijen deze compensatie zal gelden en hoe (hoog) deze compensatie zal worden, zal nader moeten worden bepaald.
h. Wordt de uitbreiding (de vierkante meters) opgenomen in de AvS en neemt daarmee het aandeel van 5.1,2,e ?
i. Tot slot dient zich de vraag aan wie de kosten zal dragen waar de VvE mee geconfronteerd wordt bij goedkeuring van de aanvraag. Het oplossen van bovenstaande issues/problemen gaat kosten met zich meebrengen. Er moet duidelijkheid komen over wie deze kosten gaat dragen. Voorbeelden van kostenposten zijn:
    I. Eventueel (laten) wijzigen AvS en/of HR

II. Wijzigen verzekeringsvoorwaarden
III. Controle op uitvoering aanbouw door onafhankelijke deskundige
IV. Opstellen van eventuele (notariële) overeenkomst die alle aspecten beschrijft die niet door de AvS/HR worden afgedekt
V. Opstellen van eventuele (notariële) overeenkomst dat waarborgt dat bij vertrek van aanvrager een koper gebonden is aan die overeenkomst
VI. Opstellen bovengenoemde compensatieregeling.

Toestemming slechts voorlopig

Bovenstaande maakt duidelijk dat indien de ALV haar toestemming verleend, dit slechts een voorlopige toestemming kan zijn.
Vervolgens moet duidelijkheid ontstaan en moeten afspraken gemaakt worden over de hierboven gestelde vragen/voorwaarden.

Onze advocaat merkt daarover op:
Zoals gezegd behoort het terras zelf tot het privégedeelte van het betreffende appartementsrecht. Artikel 28 lid 4 AvS bepaalt ten aanzien van het terras dat wanneer wordt besloten tot vervanging of tot herstel van dakbedekking onder de privéterrassen de eigenaar het daarop aanwezige beloopbaar oppervlak (zoals betegeling of kunstgras) voor eigen rekening dient te verwijderen en te herstellen. De desbetreffende eigenaar komt mitsdien geen recht op schadevergoeding toe. Dit artikel zou impliceren dat wanneer het noodzakelijk is vanwege te verrichten werkzaamheden aan het dak, de eigenaar ervoor zou moeten zorgen dat dat dak bereikbaar is. Ook wanneer sprake zou zijn van een eventuele opbouw. Dat lijkt mij vrijwel onmogelijk. Dat dit ook niet de bedoeling kan zijn blijkt wel uit de volgende bepalingen uit de AvS. Omwille van de duidelijkheid zal ik deze artikelen in dit advies citeren.
Artikel 31
31.1 De privé terrassen en balkons zullen uitsluitend als zodanig mogen worden gebruikt en hierop zullen nimmer zware plantenbakken/bouwsels, aarde en dergelijke mogen worden aangebracht welke het draagvermogen van die terrassen, het onderliggende dak en balkons overtreffen, zulks ter voorkoming van schade aan de balkons, plafonds en daken.
Tevens zullen op de terrassen en balkons geen beplantingen mogen worden aangebracht, waarvan men redelijkerwijs kan verwachten dat na volgroeiing alsnog het draagvermogen wordt overschreden of dat die beplanting dusdanig uitgroeit dat de lichtinval van de overige gedeelten niet meer optimaal is.
31.2 Het is de eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten met indexnummers 1 tot en met 34 voorts niet toegestaan het tot hun privé gedeelte behorende terras zodanig te gebruiken, daarop (bouw)werken op te richten dan wel voorzieningen, speeltoestellen of (al dan niet diep wortelende) beplantingen en dergelijke te plaatsten of aan te leggen, dat mogelijk schade zou kunnen worden toegebracht aan het dak, de waterkerende laag tussen de verschillende verdiepingen of de ondergelegen woningen of bedrijfsruimten.
31.4 Indien door toedoen, anders dan krachtens normaal gebruik, van de eigenaars/gebruikers van de appartementsrechten met indexnummers tot en met 37 schade als hiervoor bedoeld ontstaan, zullen de kosten van herstel voor rekening van de (desbetreffende) eigenaar/gebruiker(s) komen.

Met dit artikel is niet uitgesloten dat de vergadering van eigenaars toestemming geeft voor de opbouw op het dak, maar duidelijk is evenwel dat die opbouw aan zeer strenge eisen en voorwaarden moet voldoen. Vast moet immers staan dat de opbouw niet mag worden gerealiseerd wanneer dit mogelijk schade zou kunnen toebrengen aan het dak, de

waterkerende laag tussen de verschillende verdiepingen of de ondergelegen woningen of bedrijfsruimten. Ook moet vaststaan dat de opbouw het draagvermogen van het terras en onderliggende dak niet overtreft. Daarvan is vooralsnog geen sprake, althans zulks is bij mijn weten (nog) niet genoegzaam aangetoond. Het is aan de betreffende eigenaar, teneinde eventueel toestemming van de vergadering te verkrijgen, de vergadering van bewijs te voorzien waaruit blijkt dat aan de in de AvS gestelde voorwaarden en eisen zal worden voldaan.

De advocaat adviseert dan ook om, wanneer de vergadering akkoord gaat met de opbouw, dit onder voorwaarden te doen. Die voorwaarden betreffen dan o.a. de wijze van bouw, verzekering, aansprakelijkheid in geval van schade, onderhoud. Dit kan in een overeenkomst met een kettingbeding worden vastgelegd. De vergadering zal eerst toestemming voor de opbouw moeten geven en kan dan de voorwaarden vaststellen. In de praktijk is het zo dat wanneer de vergadering toestemming heeft gegeven, het bestuur wordt gemachtigd (juridische) voorwaarden en afspraken te maken en die in een overeenkomst vast te leggen. Dan hoeft dit dus niet meer via de vergadering van eigenaars.

Tot slot

Het is duidelijk dat voor iedere op- of aanbouw toestemming nodig is van de vergadering van eigenaren en dat, volgens het AvS, die toestemming alleen op redelijke gronden geweigerd mag worden.
Het is aan alle leden om zich een beeld te vormen of de door de leden ingebrachte belangen, afgewogen tegen de belangen van de aanvrager voldoende grond bieden voor een weigering van toestemming. Is dat niet zo dan dient de gevraagde toestemming verleend te worden.