



Mr. Norbert L.J.M. Rijssenbeek

# De tweede vergadering van eigenaren

## Hoe te handelen als op de eerste vergadering onvoldoende stemmen aanwezig zijn?

Voor het kunnen nemen van rechtsgeldige besluiten in de vergadering van eigenaren is in de modelreglementen (MR's) tot splitsing in appartementsrechten opgenomen dat een quorum benodigd is. In de artikelen 36 lid 4 en 37 lid 5 van de MR's 1973, 1983 en 1992 is voor 'gewone' besluiten bepaald dat ten minste de helft van het maximaal uit te brengen stemmen aanwezig of vertegenwoordigd dient te zijn. In het modelreglement van 1992 zijn van dit quorumvereiste uitgezonderd de besluiten die betrekking hebben op posten die op de begroting zijn geplaatst en er geen sprake is van een overschrijding van meer dan 10% of te dien aanzien een speciale reserve is gevormd. Voor besluiten waar een zogenaamde versterkte meerderheid (bijvoorbeeld 2/3e van het aantal uitgebrachte stemmen) is vereist, is voorts in alle MR's bepaald dat een aanwezigheid van ten minste 2/3e van het maximaal uit te brengen aantal stemmen is vereist. In het MR 2006 wordt overigens alleen in dat geval nog een quorum verlangd (artikel 52 lid 5 en 8).

**M**et het verlangen naar een bepaald quorum wordt beoogd te voorkomen dat een gering aantal appartements-eigenaren besluiten kunnen nemen die voor de VvE, en voor haar leden, verstrekkende gevolgen hebben. Het quorum vormde tot 2006 altijd, en vanaf 2006 voor de belangrijkste besluiten, dan ook een waarborg voor het democratisch gehalte van de vergadering.

### De presentielijst is bepalend voor het quorum

#### Presentielijst

De aanwezigheid op de vergadering blijkt uit de vóór de aanvang van de vergadering ondertekende presentielijst. Een eventuele gevolmachtigde tekent namens de volmachtgever. Deze presentielijst is bepalend voor het quorum. Wat nu als tijdens de vergadering één of meer appartements-eigenaren, om hen moverende redenen, opstappen en daardoor minder dan het minimaal benodigde aantal stemmen aanwezig is? Een dergelijke handelwijze heeft

geen invloed op het quorum. Een in de akte voorgeschreven aanwezigheidsquorum wordt in de praktijk namelijk zo vorm gegeven dat een eenmaal – vóór aanvang van de vergadering – vastgesteld quorum niet meer zal worden weggenomen doordat stemgerechtigden voor de stemming de zaal verlaten.

#### Tweede vergadering

Indien minder dan de benodigde stemmen op een vergadering aanwezig of vertegenwoordigd zijn, kunnen geen rechtsgeldige besluiten worden genomen. Uit alle MR's volgt dan dat een nieuwe (tweede) vergadering zal moeten worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste vergadering. In de oproep tot deze vergadering zal moeten worden medegedeeld dat de komende vergadering een tweede vergadering is, alsmede dat in die vergadering over de aanhangige onderwerpen een besluit kan worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

Uit de praktijk blijkt dat bij een flink aantal VvE'en de noodzaak voor een tweede vergadering vooraf reeds met een vrij

grote zekerheid is te voorspellen. De vraag is nu of het bestuur van de VvE op enigerlei wijze kan voorkomen dat appartements-eigenaren en de (professionele) beheerder onnodig tijd vrij moeten maken voor een extra vergadering. Het belang van vertraging in de besluitvorming en extra vergaderkosten (porti en huur vergaderruimte) speelt uiteraard eenzelfde rol.

Soms vindt men de oplossing in een handelwijze, waarbij bij onvoldoende aanwezige stemmen in de eerste vergadering. Deze vergadering wordt dan gesloten en vijf minuten later wordt dan de tweede quorumloze vergadering gehouden.

#### Papieren vergadering

Een eveneens soms in de praktijk toegepaste oplossing is een wijze van oproepen waarbij direct tot de tweede vergadering wordt opgeroepen, of waarbij tegelijk bij de oproeping voor de eerste vergadering wordt opgeroepen voor een tweede vergadering en daarbij expliciet vermeld wordt dat de eerste vergadering een papieren vergadering is en/of dat het niet de bedoeling is op de eerste vergadering te verschijnen.

## Bij niet verschijnen op de vergadering, geef dan altijd een volmacht

slechts doorgang zou vinden, indien tijdens de eerste vergadering onvoldoende quorum aanwezig zou blijken te zijn.

Uit de conclusie bij dit arrest wordt duidelijk dat dit vanuit de beschermingsgedachte van de quorumeis een aanzienlijk verschil oplevert. De Hoge Raad meende namelijk dat het voor de beantwoording van de vraag of de eisen van de redelijkheid en billijkheid in concrete verhoudingen worden geschonden - hier tussen een vereniging en een grote groep van kennelijk telkens niet in het bijwonen van een vergadering geïnteresseerde leden - aankomt op een waardering van alle omstandigheden van het geval in hun onderling verband. Derhalve moet de voorwaardelijke uitnodiging niet absoluut en categorisch verboden worden geacht. Ook tast volgens de Hoge Raad deze wijze van vergaderen het democratisch gehalte van de besluitvorming binnen de vereniging niet aan. Wij sluiten ons graag bij deze zienswijze van de Hoge Raad aan. Immers werving en motivering van de leden op basis van de door de vereniging gehanteerde oproeping, tevens voorwaardelijke oproeping, is voor de eerste als wel voor de tweede vergadering op dezelfde wijze even goed mogelijk en gewaarborgd.

## Laat uw stem niet verloren gaan

### Praktijk

Wat betekent dit nu voor de VvE? Kan de VvE bijvoorbeeld besluiten een vergadering over te slaan, of de tweede vergadering aan te laten sluiten op de eerste vergadering, danwel bij de oproeping tot een vergadering aan de leden kan adviseren niet op te komen dagen? Neen. Anders dan bij de vereniging bedoeld in de voormelde zaak, dienen VvE'en de in de MR's opgenomen termijnen voor het houden van de tweede vergadering (in ieder geval) in acht te nemen. In de betreffende artikelen (respectievelijk art. 36 lid 4 en 37 lid 5, 37 lid 5 en 38 lid 5, 38 lid 5 en 52 lid 6) is bepaald dat deze tweede vergadering niet eerder dan twee en niet later dan zes weken na de eerste gehouden moet worden. Dit heeft voor VvE'en als consequentie dat een eerste vergadering sowieso separaat van een tweede vergadering zal moeten worden gehouden.

Wel menen wij dat voor VvE'en, met één of meer tussenstap(pen), een door de praktijk gewenst resultaat kan worden bereikt. De wijze van oproepen tot een vergadering

hangt af van de feitelijke gang van zaken bij de betreffende VvE. Allereerst benadrukken wij nog eens dat de volgende mogelijke wijzen van oproepen alleen toepasbaar (en nodig) zijn als uit de praktijk van jaar en dag volgt dat op de (eerste) vergadering telkens veel te weinig stemmen aanwezig zijn. Verder hangt de wijze van oproepen onder meer af van de vraag of het gebruikelijk is, dat de wél verschenen personen op de eerste vergadering acte de presence geven en op de tweede vergadering niet, of omgekeerd.

Het is uiteraard verstandig in de oproepingsbrief allereerst uit te leggen dat wegens de - lang bekende - problematiek van te geringe opkomst, gekozen is voor een andere wijze van oproeping. Vervolgens adviseren wij om bij de uitnodiging voor de (eerste) vergadering te vermelden dat indien op de eerste vergadering het quorum niet wordt gehaald een tweede 'quorumloze' vergadering zal plaatsvinden op een reeds dan bepaalde datum, tijdstip en locatie (tussen 2 en 6 weken later).

Het verdient verder aanbeveling in die oproepingsbrief expliciet op te nemen dat bij vaststelling van onvoldoende quorum doorverwijzing volgt naar de tweede vergadering, alsmede dat alsdan de (eerste) vergadering direct zal worden gesloten zonder verdere behandeling van de overige agendapunten. Het gemak zit hierin, dat dan voor de eerste vergadering als locatie het kantoor van de (professionele) beheerder of een locatie binnen het appartementencomplex kan worden genomen, in plaats van de gebruikelijke te huren (dure) zaal. Het laten plaatsvinden van de (eerste) vergadering op een kleine locatie heeft bovendien het voordeel, dat er dan sowieso weinig animo voor het daadwerkelijk verschijnen zal zijn.

In het verlengde van het een en ander moet dan natuurlijk voor de tweede vergadering wél een locatie worden uitgezocht ten aanzien waarvan men tevoren kan weten, dat daar en dan de te nemen besluiten zullen worden genomen en waar men dus wél aanwezig zou moeten zijn.

In een geval waar meestal alleen leden verschijnen in de eerste vergadering, is min of meer het omgekeerde aan te bevelen: in deze oproeping zou vermeld kunnen worden dat de (eerste) vergadering in het "zaaltje" en de tweede 'quorumloze' vergadering op het kantoor van de (professionele) beheerder of een locatie binnen het appartementencomplex zal worden gehouden.

Een ander belangrijk element is, dat de bestuurder en/of de beheerder er tijdens de (eerste) vergadering op toeziet, dat de eventueel wél aanwezige leden een volmacht invullen en ondertekenen, die tijdens de tweede vergadering kan worden gebruikt. Die leden behoeven dan dus in ieder geval niet voor de tweede vergadering terug te komen. Zo nodig kunnen er zelfs volmachten voorliggen, die reeds met de te nemen besluiten zijn ingevuld en waar het betreffende lid alleen nog maar hoeft aan te kruisen, voor welke besluiten hij vóór of tegen is. Een zogenaamde beperkte volmacht dus.

Overigens blijft natuurlijk in stand, dat in het geval van weinig animo voor vergaderingen zoveel mogelijk vóór de (eerste) vergadering moet worden getracht om volmachten bij niet-verschijnende leden op te vragen. Ook die volmachten kunnen beperkt van aard zijn maar ook in het algemeen zijn gesteld, dus met betrekking tot alle zaken, die voor de vergadering zijn geagendeerd en tijdens de vergadering aan de orde zullen worden gesteld. Het middel van de volmacht is en blijft dus een belangrijk middel voor de VvE.

Conclusie: sla de eerste of tweede vergadering nooit over maar maak het de VvE wel gemakkelijker en de vergadering vooralsnog minder tijdrovend en minder kostbaar.

**mrs. M.A. van der Lubbe en  
N.L.J.M. Rijssenbeek  
Rijssenbeek Advocaten, Arnhem  
Telefoon: 026-443 42 49  
Fax: 026- 445 90 54  
E-mail: mailbox@rijssenbeek.nl  
Internet : www.rijssenbeek.nl**

**Rijssenbeek Advocaten te Arnhem is gespecialiseerd in vastgoedrecht, waaronder met name appartementsrecht en bouwrecht; het kantoor behartigt de belangen van meer dan 2000 Verenigingen van Eigenaren in heel Nederland. Zie ook de advertentie in deze uitgave.**

