Vergaderen in de VvE

De wijze van vergaderen en de wijze van besluitvorming



VVE BELANG

Belangenorganisatie voor de
VvE en appartementseigenaar

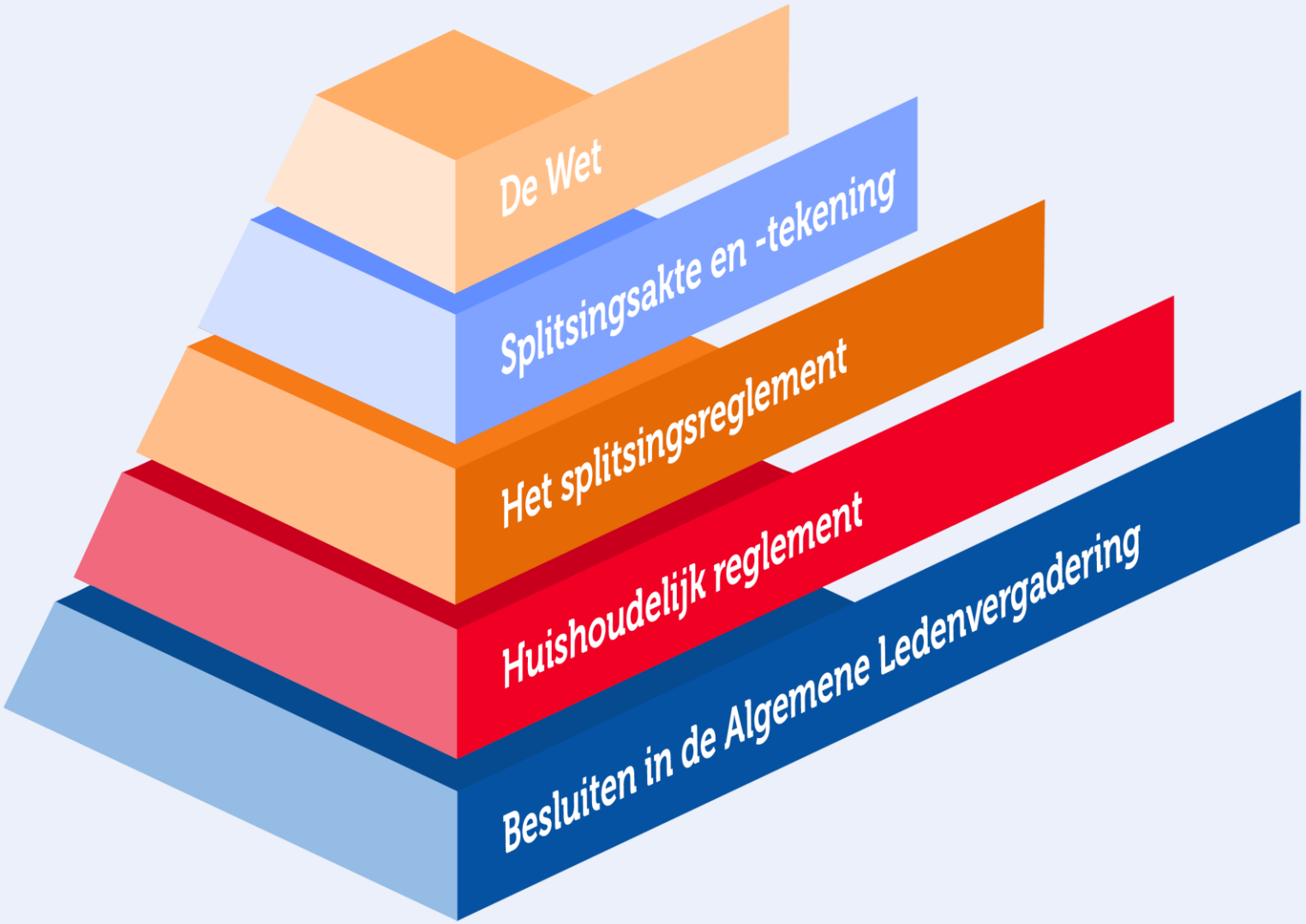
Wie ben ik?

Mr. J.A. (John) Liewes

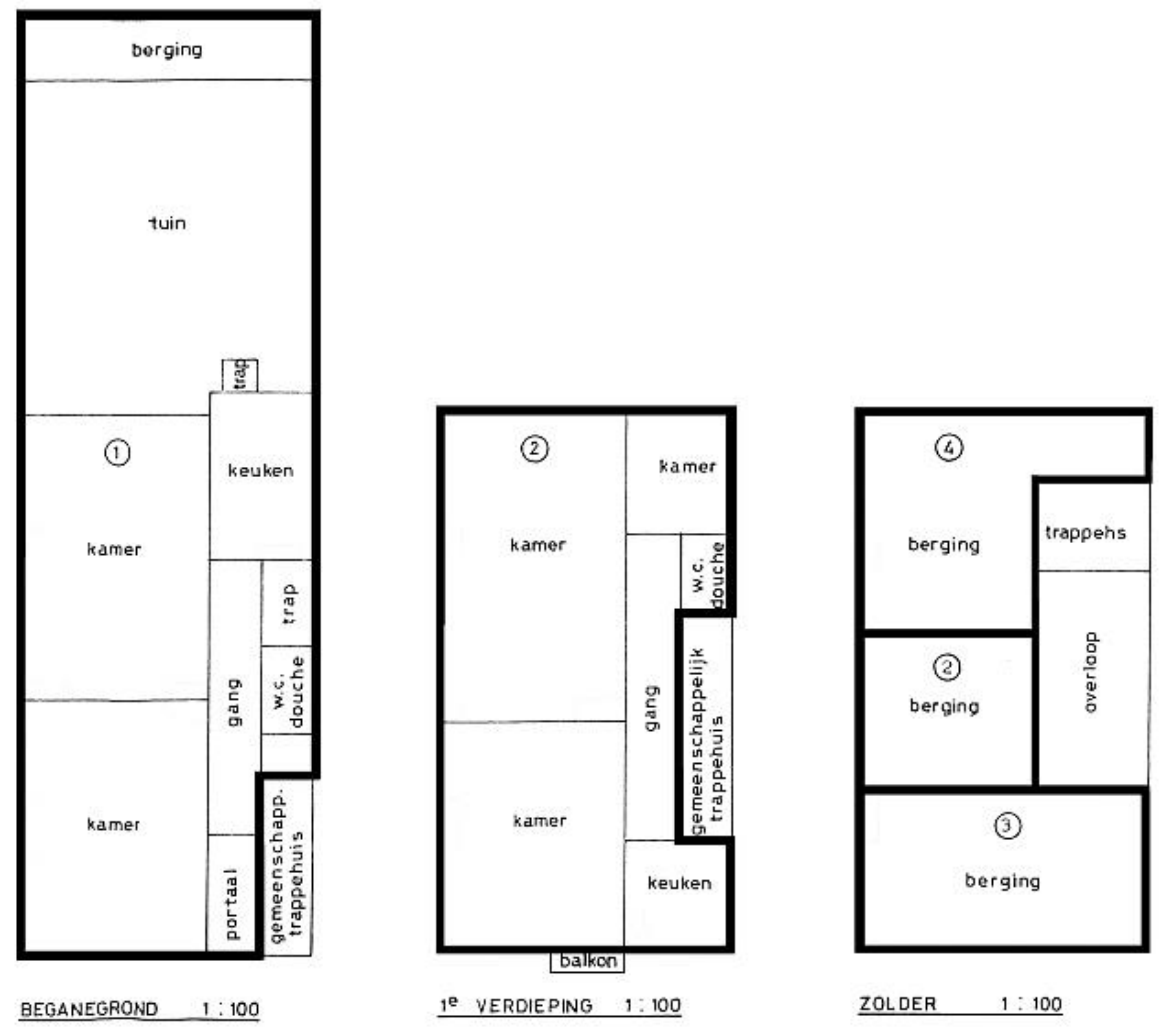
Juridische Dienst

Stichting VvE Belang

Basis VvE


De Wet
Splitsingsakte en -tekening
Het splitsingsreglement
Huishoudelijk reglement
Besluiten in de Algemene Ledenvergadering

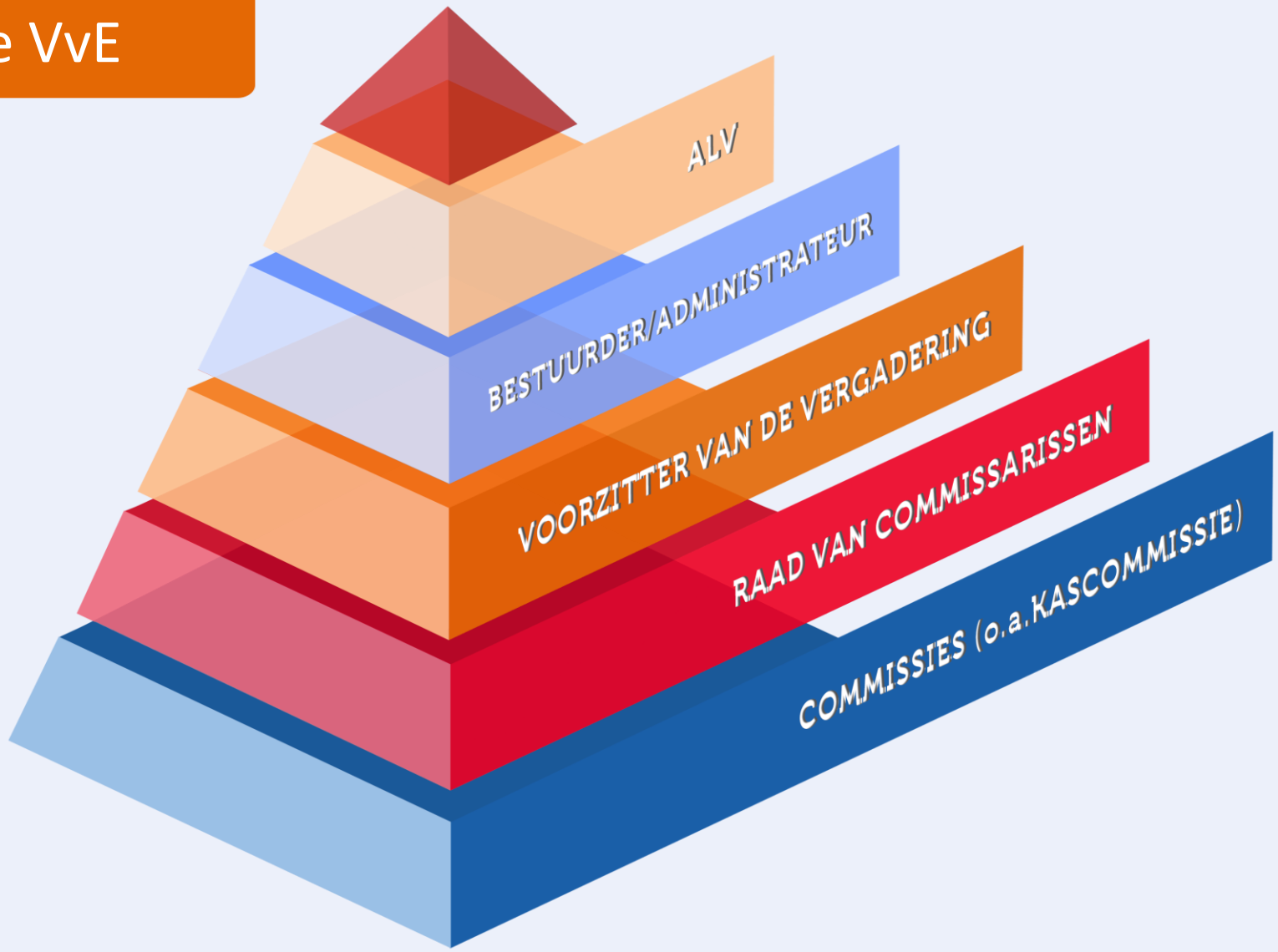
Splitsingsakte



Modelreglementen



Rollen binnen de VvE



Besluitvorming

- Termijn 8-15 dagen
  - 1/2 totaal aantal stemmen (quorum)

- 2e vergadering:
  - 2-6 weken later
  - ongeacht aantal stemmen

- Modelreglement 2006/2017: quorum vervallen voor besluiten met volstrekte meerderheid

Besluitvorming

- Gewone meerderheid

= volstrekte of absolute meerderheid:
Quorum: ½ totaal aantal stemmen
Vóór: ½ van aantal uitgebrachte stemmen +1

- Gekwalificeerde meerderheid

Quorum: aangegeven in splitsingsakte (⅔, ¾)
Vóór: aangegeven in splitsingsakte (⅔, ¾)

Besluitvorming verduurzamen

	Hoofdregel besluitvorming		Besluiten tot verduurzaming		
	Quorum	**Meerderheid**	**Quorum**	**Meerderheid**	**Extra bijdrage**
MR 1973	De helft van het totaal aantal stemmen	Volstrekte meerderheid	Twee/derde	Drie/vierde	
Artikel	*36 lid 4*	*36 lid 1*	*37 lid 5 en 8**	*37 lid 5 en 8*	*37 lid 7*
MR 1983	De helft van het totaal aantal stemmen	Volstrekte meerderheid	Twee/derde	Drie/vierde	
Artikel	*37 lid 5*	*37 lid 1*	*38 lid 5 en 7 ***	*38 lid 5 en 7*	*38 lid 6*
MR 1992	De helft van het totaal aantal stemmen	Volstrekte meerderheid	Twee/derde	Twee/derde	
Artikel	*37 lid 5*	*37 lid 1*	*38 lid 5 en 8***	*38 lid 5 en 8*	*38 lid 7*
MR 2006	Geen quorum	Volstrekte meerderheid	Twee/derde	Twee/derde	
Artikel	*/*	*50 lid 1*	*52 lid 5 en 8 ****	*52 lid 5 en 8*	*52 lid 7*
MR 2017	Geen quorum	Volstrekte meerderheid	Twee/derde	Twee/derde	
Artikel	*/*	*54 lid 1*	*56 lid 5 ****	*56 lid 5*	*56 lid 7*

** Indien een nader door de akte te bepalen bedrag te boven wordt gegaan.*
*** Buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan.*
**** Buiten het onderhoud vallende uitgaven.*
Indien geen bedragen zijn vastgesteld, dan wordt aangenomen dat dit bedrag € 0,00 is.

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 16 januari 2018

Formulering van een agendapunt:

ECLI:NL:GHARL:2017:9204

Hoge Raad, 21 juni 2019

Verzoek tot vernietiging van een besluit

ECLI:NL:HR:2019:1022

Reservefonds of éénmalige bijdrage

Kan het reservefonds worden gebruikt voor verduurzaming? Of moeten eigenaars een éénmalige bijdrage storten?

Locatie Lagere School st. Joseph

Meerjaren onderhoudsplanning

regel	code	omschrijving	activiteit	eerste jaar	cyclus	kostprijs	planjaar 1	planjaar 2	planjaar 3	planjaar 4	planjaar 5	planjaar 6	planjaar 7	planjaar 8	planjaar 9	planjaar 10
							2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	47	dakbedekking	inspectie	1998	1	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225	225
2	47	dakbedekking	incidentele reparatie	1998	5	900			900					900		
3	47	dakbedekking	volledig vervangen	1998	20	17500								17500		
4	31	houten pui	inspectie en klein schilderwerk	2000	4	225		225				225				
5	31	houten pui	tussen beurt schilderwerk	2002	8	9000								9000		
6	31	houten pui	grote beurt schilderwerk	2006	8	19750				19750						
7	31	houten pui	volledig vervangen	1998	30	36000										
8	51	CV ketel	inspectie en onderhoud	1998	1	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145	145
9	51	CV ketel	volledig vervangen	1998	15	8000			8000							

etc...

MR 2017; recht op laadpaal

1. binnen de begrenzing van het privé-gedeelte;
2. erkende installateur;
3. stroomverbruik ten laste eigenaar (evt. een tussenmeter);
4. geen beperking van de beschikbare energie;
5. goede staat van onderhoud;
6. voldoen aan in HR opgenomen voorschriften.

Gebruikersovereenkomst

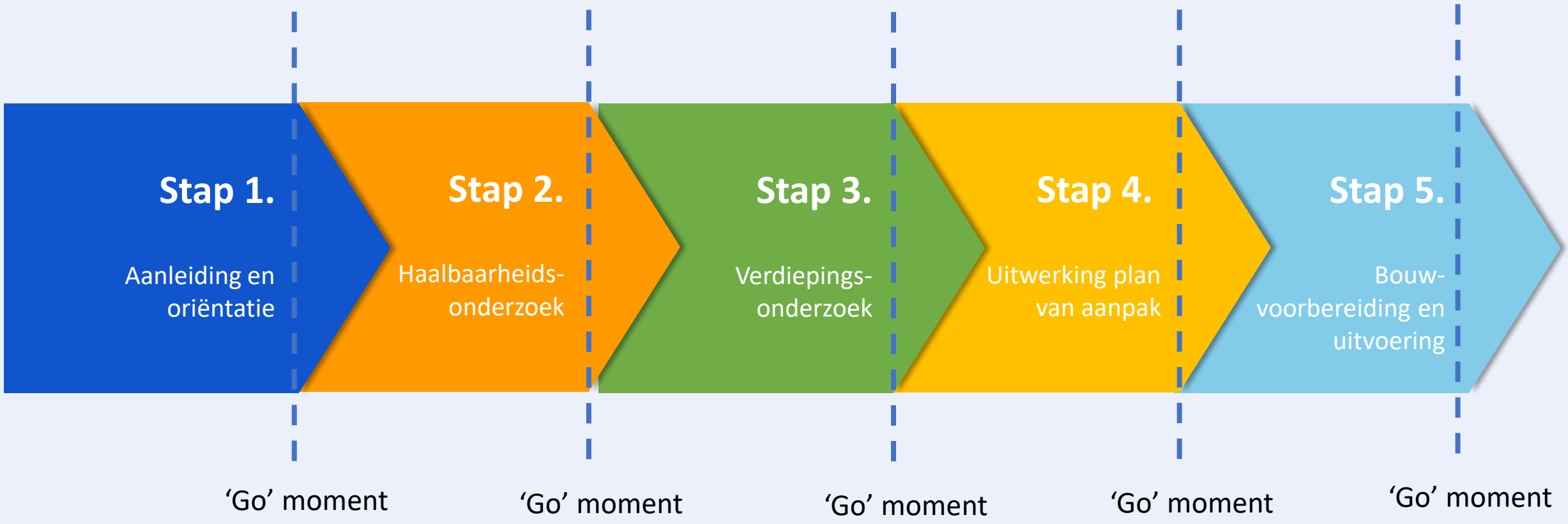


- aanleg, onderhoud, vervanging en vernieuwing
- Kwaliteitseisen
- toezicht, aansprakelijkheid voor schade en verzekering
- Opzeggen gebruikersovereenkomst
- kettingbeding

Proces



Proces verduurzaming



Enquête

- Stel een enquête op naar de woonwensen



Commissie Duurzaam

Is er voldoende kennis en kunde in de VvE aanwezig om het project te leiden?

- Bouwkundig;
- Financieel;
- Communicatie;
- Coördinatie.



Richtlijn

Algemene Verordening Gegevensbescherming

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

VVE BELANG

Aanleiding



Sinds de invoering van de AVG kampen veel VvE’s met privacy-issues.

Vanuit de Autoriteit Persoonsgegevens is de aanbeveling gekomen om binnen de sector te komen tot een Richtlijn AVG voor VvE’s. Om die reden heeft VvE Belang deze richtlijn ontwikkelt en wil die in samenwerking met anderen gaan uitdragen.

Inhoud van de richtlijn



De richtlijn dient om voor VvE’s meer concreet te maken wat de AVG voor gevolgen heeft voor haar organisatie en waar men aan moet voldoen in het kader van de AVG.

Aan de Stichting AVG voor Verenigingen zal gevraagd worden de richtlijn op te nemen in het stappenplan voor Verenigingen van Eigenaars:

avg-programma.nl

Eigenaars- en gebruikersregister



Wat zijn aandachtspunten?

- Verwerking van ‘vertrouwelijke’ gegevens alleen indien noodzakelijk. (bankrekening / kenteken).
- Niet relevante gegevens worden niet verwerkt.
- VvE beveiligd en update de persoonsgegevens.

Vergaderingen



Wat zijn aandachtspunten?

- Verwerking van gegevens in notulen alleen indien noodzakelijk dat het bekend is om welke persoon het gaat.
- In notulen kan worden gekozen voor het opnemen van namen, maar evt. ook voor indexnummers.
- Uitnodiging van de vergadering geschied via post of email met geadresseerden in de BCC.
- Geen kopie ID.

Bestuur van de VvE



Wat zijn aandachtspunten?

- Het bestuur slaat gegevens van de VvE beveiligd op.

- De meeste VvE-reglementen verplichten bestuurders tot inzage aan iedere eigenaar betreffende de administratie van het gebouw en/of grond en beheer van de fondsen.

Commissies



Wat zijn aandachtspunten?

- Administratieplicht van 7 jaar. Begroting, notulen, en andere stukken tot opheffing van de VvE.
- Afgesloten of beveiligd opslaan van gegevens door de kascommissie.
- Toegang beperkt tot actieve commissieleden.
- Vertrouwelijke behandeling van gegevens.

Beheerder



Wat zijn aandachtspunten?

- VvE is verantwoordelijk voor de door de beheerder uit te voeren verwerking(en).
- Beheerovereenkomst én verwerkersovereenkomst.
- Geheimhoudingsplicht en bewaarverplichting.

Gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijkheid?

Derden



Bijvoorbeeld een makelaar die toekomstige bewoners informeert over de status van de VvE.

Wat zijn aandachtspunten?

- Enkel delen van gegevens zodat de financiële gezondheid kan worden bepaald.

- Gegevens omtrent eigenaars, betalingsachterstanden en bijv. jaarstukken worden geanonimiseerd.

Derden



Bijvoorbeeld een notaris.

Wat zijn aandachtspunten?

- Verklaring dient beperkt te worden tot wat de huidige eigenaar is verschuldigd.

- Informatie over andere eigenaars wordt niet meegestuurd.

Onderhouds-bedrijven



Wat zijn aandachtspunten?

- Op de persoonsgegevens die de VvE deelt met de onderhoudsbedrijven rust een geheimhoudingsplicht.

Camera’s



Wat zijn aandachtspunten?

- Vooraf informeren van bewoners, waarschuwingssticker.
- Inzien van beelden, bewaartermijn, cameraprotocol.
- Externe organisatie? Verwerkingsovereenkomst.

Technische systemen



Zoals ‘smart sleutelbeheer’ of een ‘kentekenregistratiesysteem’

Wat zijn aandachtspunten?

- Welke informatie is nodig om het beoogde doel te bereiken?
- Wat is het doel? Wat is er niet nodig?
- Externe organisatie? Verwerkersovereenkomst.

Collectieve warmtesystemen



Wat zijn aandachtspunten?

- Indien een administratief bedrijf zorgdraagt voor de registratie en administratie van het verbruik per individuele eigenaar: Welke persoonsgegevens worden verwerkt en hoe.

Communicatie



Wat zijn aandachtspunten?

- E-mails naar VvE-leden in BCC.

- Toegang tot apps beperken tot actieve leden van het bestuur / commissie.

- Bij VvE's hebben eigenaars veel rechten om stukken in te zien. (Het zogenaamde inzagerecht uit het splitsingsreglement).

Privacyverklaring



- Voldoen aan uw informatieverplichting? Stel een overzicht op: een Privacyverklaring.

Wat zijn aandachtspunten?

- De privacyverklaring wordt aan nieuwe leden aangeboden bij inschrijving en is daarna ook beschikbaar via de website of op aanvraag bij het bestuur.


V
E
V
BELANG