

VVE en Bestuursplan (Contract voor de Vereniging van Eigenaren.)

Elk appartementscomplex of huizencomplex heeft bij het kadaster een contract voor de Vereniging van Eigenaren.

Het contract laat zich het beste omschrijven als een bestuursplan. In dit bestuursplan kunnen regels worden opgesteld voor het gebruiken van gezamenlijke ruimtes, onafhankelijke eigen ruimtes (zoals, woningen of bedrijfspanden), algemene uitgaven, rechten en plichten van de eigenaren en het bestuur, toezichthouder, etc. Deze regels dienen niet in strijd te zijn met de dwingende wetgeving. Indien sommige onderwerpen niet opgenomen zijn in het bestuursplan, dan is het “gebouwencomplex wetgeving” (kat mülkiyeti Kanunu), van toepassing.

Een bestuursplan is één van de wettelijk verplichte documenten, tijdens het verkrijgen van de eerste akte van splitsing (*kat irtifaki*) of de eerste eigendomsakte (*kat mülkiyeti*). Veel kopers zijn niet op te hoogte van de aanwezigheid van dit document. Omdat de aanwezigheid van dit document vaak niet bekend is bij de nieuwe kopers, wil men wel eens zelf schriftelijke regels opstellen, nieuwe VVE oprichten en deze bij de notaris laten registreren om het complex te kunnen besturen. Dit is dus niet nodig en tevens niet rechtsgeldig. De eigenaren van de appartementen of de huizen van het betreffende complex zijn vanzelfsprekend en verplicht lid van de VVE. Vanaf de tijd dat u een appartement koopt, bent u al een lid van de VVE en is er altijd een bestaand bestuursplan welke al geregistreerd is bij het kadaster. Men kan echter wel het bestaande geregistreerde bestuursplan wijzigen, maar heeft hier een 4/5 meerderheid van de eigenaren voor nodig. Indien deze meerderheid niet wordt gehaald, dan staat de mogelijkheid open om een gerechtelijke procedure te starten.

Dit eerste bestuursplan dient getekend te zijn door alle eigenaren. De eerste eigenaar is de meestal de grondeigenaar en/of aannemer. De vereniging van eigenaren bestaat uit de eigenaren van alle onafhankelijke woningen in het huizencomplex of het appartementengebouw (complex). Het appartementengebouw of het huizencomplex wordt door deze vereniging bestuurd. Elke onafhankelijke deel (iedere woning of bedrijfspand) heeft een stemrecht. De eigenaren met meerdere huizen kunnen niet meer dan 1/3 van de alle stemmen hebben. Gemachtigde mag niet meer dan 5% van de alle stemmen vertegenwoordigen. Indien een complex uit minder dan 40 woningen/appartementen bestaat, dan mag de vertegenwoordiger niet meer dan 2 eigenaren vertegenwoordigen. Voor deze machtiging heeft u geen notariële procedure nodig.

De Vereniging van Eigenaren dient minimaal één keer per jaar te vergaderen. De complexen met meerdere gebouwen (toplular yapılar) dienen minimaal één keer per twee jaar te vergaderen. Deze vergadering kan met de doublé meerderheid belegd worden (met de meerderheid van eigenaren en met de meerderheid van hun grondaandelen). Indien betreffende meerderheid niet aanwezig is, dan dient een tweede vergadering maximaal 15 dagen later belegd te worden met de aanwezige.

Er dient minimaal 7 dagen te zitten tussen deze eerste en de tweede vergaderingdata. Indien de plaats, datum, tijd en de agendapunten van de vergadering niet 15 dagen van tevoren schriftelijk aan alle eigenaren wordt vermeldt, dan kan deze vergadering nietig verklaard worden.

Beslissingen die met de doublé meerderheid (meerderheid van eigenaren en meerderheid van hun grondaandelen) genomen kunnen worden:

- Nuttige veranderingen en toevoegingen in de gezamenlijke ruimten: Kosten daarvan worden vergoed door de eigenaren welke gebruik kunnen maken van deze nuttige veranderingen of toevoegingen. Eigenaren zullen deze kosten met elkaar verdelen, naar gelang hun gebruikspercentage. Indien het een luxe en aanzienlijk dure verandering betreft, waarvoor de eigenaren niet hebben ingestemd en hiervan geen gebruik kunnen of willen maken, dan hoeven deze eigenaren de kosten hiervoor niet te betalen;
- Kiezen van de Bestuur en Toezichthouder.

Beslissingen die unaniem genomen moeten worden:

- Indien een onafhankelijk deel (privé ruimte) van het gebouwcomplex bij het kadaster als een woning geregistreerd staat, maar de eigenaar deze woning bijvoorbeeld als bar, club, restaurant, winkel etc. wil gebruiken, dan dienen alle eigenaren vooraf unaniem hiermee in te stemmen;
- De veranderingen en toevoegingen welke een effect hebben op het gehele gebouwencomplex. Bijvoorbeeld indien men een groot reclamebord aan het gebouw wil ophangen;
- Indien men een nieuw onafhankelijk deel (bijvoorbeeld een extra verdieping of een woning of een winkel) wil bouwen in het complex.

Beslissingen die niet genomen mogen worden:

- Indien een onafhankelijke deel van het gebouwencomplex geregistreerd staat bij het kadaster als een woning of als een bedrijfspand, dan mag dit gedeelte nooit dienen als een ruimte voor activiteiten op het gebied van de gezondheidszorg (zoals ziekenhuis, apotheek, kliniek, laboratorium, etc.). Voor deze sector gelden namelijk andere wettelijke eisen.

Voor een verandering, of grote reparatie, welke door een eigenaar voor zijn eigen belang aangebracht wordt in de gezamenlijke ruimte, is er een 4/5 meerderheid van de eigenaren voor nodig. Indien door het kantongerecht een reparatie wordt geëist vanwege een noodgeval, dan is de betreffende meerderheid niet nodig.

Indien een eigenaar niet heeft deelgenomen aan de vergadering of tegen een beslissing heeft gestemd, dan kan deze eigenaar, bezwaar aantekenen tegen de betreffende beslissing. Zij die het niet eens zijn met de besluiten van de vereniging van eigenaren, kunnen zich wenden tot het Kantongerecht van de plaats, alwaar het onroerend goed zich bevindt.

Volgens de nieuwe “gebouwencomplex wetgeving” geldt dat, indien een eigenaar een schade heeft opgelopen door de andere gebruiker (huurder of eigenaar) welke zijn verplichtingen niet na komt (zoals het niet repareren van lekkages), dan kan de betreffende eigenaar zich wenden tot het Kantongerecht.

Eigenaren die hun financiële verplichtingen (ten behoeve van algemene kosten) niet nakomen, dienen naast het openstaande bedrag een maandelijks rente van 5% over dat bedrag te betalen. Betaalt één van de eigenaren zijn schulden niet, dan kan men een rechtszaak een incassoprocedure starten. Indien binnen twee jaar drie maal een incassoprocedure wordt uitgevoerd, dan kan het Kantongerecht het eigendomsrecht van deze eigenaar over laten dragen aan de andere eigenaren. U kunt ook direct een beroep doen bij het Kantongerecht voor een vonnis voor betaling. Indien schuldenaar nog een jaar lang, na het vonnis, blijft verzuimen te betalen, dan kan het Kantongerecht het eigendomsrecht van deze eigenaar over laten dragen aan de andere eigenaren.

Het is voor een eigenaar niet toegestaan om aan zijn eigen onafhankelijke ruimte een verandering te plegen, indien deze schade toebrengt aan het hoofdgebouw.

De wetgeving ten aanzien van gebouwencomplexen is een inhoudelijk uitgebreide wetgeving. Hierin zijn meerdere belangrijke bepalingen opgesteld, welke van belang zijn voor iedere bewoner, gebruiker en/of eigenaar.

Ik adviseer nieuwe kopers altijd om het huidige bestuursplan te laten vertalen en deze heel goed door te nemen. Hierin kan men bijvoorbeeld lezen of huisdieren zijn toegestaan, hoe de algemene kosten zijn geregeld, wanneer de vergaderingen zijn, enzovoort. Een groot deel van de dwingende wetgeving van het gebouwencomplex, wordt niet opgenomen in het bestuursplan. Laat u dus hierin goed informeren en schakel desnoods deskundige begeleiding in bij de opstellen van een bestuursplan.