

Het bestuur en de algemene ledenvergadering

Als koper van een appartement en lid van een VvE krijgt u te maken met twee organen:

- het bestuur en
- de algemene ledenvergadering.

De bestuurder adviseert de VvE en voert bepaalde taken uit in opdracht van de eigenaren. Bij kleine VvE's kan één van de eigenaren de taak van de bestuurder op zich nemen.

Het belangrijkste orgaan binnen de VvE is de algemene ledenvergadering. In deze algemene ledenvergadering worden de besluiten genomen met betrekking tot het onderhoud, de VvE bijdrage e.d. Besluiten dienen altijd volgens de richtlijnen van het splitsingsreglement genomen te worden.

Het bestuur

De VvE is een rechtspersoon en dient daarom een bestuur te hebben. Het bestuur kan uit één of meer personen bestaan. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur staan beschreven in het splitsingsreglement en aanvullende of afwijkende regels staan in uw splitsingsakte.

Bestuurders van een VvE nemen besluiten. Soms pakken deze anders uit dan verwacht. Bestuurders van rechtspersonen zijn hoofdelijk aansprakelijk als anderen schade lijden. Te denken valt aan:

- Wettelijke aansprakelijkheid
- Onbehoorlijke taakvervulling ten opzichte van de VvE
- Onzorgvuldig handelen tegenover derden
- Nalatigheid.

Als bestuur kunt u zich hiertegen beschermen door een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

De bestuurder dient jaarlijks verantwoording af te leggen waarom en welke besluiten hij/zij heeft genomen.

De algemene ledenvergadering (ALV) is het hoogste orgaan van de VvE. Dat betekent dat de ALV altijd kan besluiten het bestuur te ontslaan of hem/haar minder bevoegdheden toe te kennen.

Besluitvorming in de algemene ledenvergadering (ALV)

Besluiten in een ALV kunnen pas genomen worden als het zogenaamde quorum is behaald. Het quorum is het aantal stemgerechtigden dat aanwezig moet zijn om rechtsgeldige besluiten te kunnen nemen. Het quorum dient bij "normale" besluiten 50% te zijn. Bij bijzondere besluiten geldt een afwijkend quorum. Dit staat beschreven in uw splitsingsreglement of splitsingsakte.

Over het algemeen geldt dat besluiten tijdens een vergadering met de volsterkte meerderheid genomen worden. Blanco stemmen tellen hierbij niet mee.

Stemverhouding

- Gewone meerderheid (of volsterkte meerderheid): 1/2 + 1
- Gekwalificeerde meerderheid: 3/4 (besluit) x 2/3 (quorum) of
2/3 (besluit) x 2/3 (quorum)
- Unanimiteit: 100%

Uitschrijven van algemene ledenvergaderingen

Een algemene ledenvergadering dient altijd minstens een bepaalde periode van tevoren worden uitgeschreven aan de hand van een agenda. De eigenaren moeten namelijk in de gelegenheid zijn om zich op deze vergadering voor te bereiden. Op zogenaamde 1^e vergadering moet het quorum behaald worden (al dan niet met schriftelijke volmachten). Zijn er onvoldoende eigenaren aanwezig, dan zal tussen twee a zes weken een tweede vergadering georganiseerd moeten worden aan de hand van dezelfde agenda. Op deze zogenaamde 2^e vergadering kan ongeacht het aantal aanwezige eigenaren (quorum) besluiten genomen worden.

Van de vergadering zal een notulen en besluitenlijst gemaakt moeten worden. Elke eigenaar is na kennisneming van de besluiten in de gelegenheid om naar de kantonrechter te stappen om het besluit aan te vechten.

Heef u nog vragen over het bestuur of de algemene ledenvergadering? Bel Bewonerskompas voor meer informatie en advies 010-2806422.