

Nadere motivering afwijzing voorstel 3B en 3C ALV 29 november 2018

Voorstel 3B

Het voorstel behelst dat grooteigenaar De Key toezegt dat zij voortaan niet meer dan de helft (dus maximaal 50%) van de uit te brengen stemmen aanwezig in de vergadering uit zal brengen.

De Key heeft hier tegen gestemd omdat het niet goed past bij haar vastgoedsturing. Daar waar De Key een meerderheidsstelsel heeft wil en zal zij hiervan gebruik maken. Op deze manier kan zij – rekening houdend met haar huurders en de mede-eigenaren – haar stem gebruiken om het complex zo goed mogelijk te beheren. De Key wil haar stemrecht niet vrijwillig inperken. De Key heeft overigens ook niet alleen de meeste stemmen maar draagt financieel ook het meeste bij aan de VvE. De Key is van mening dat het aantal stemmen in verhouding dient te staan tot het aantal woningen (of andersoortig bezit) zoals in de splitsingsakte is geregeld. Overigens is het geen beleid van De Key om altijd een meerderheid in een VvE te behouden. De Key is overigens van mening dat de particuliere eigenaren en De Key veelal hetzelfde belang hebben: het goed onderhouden en beheren van het complex. Van een belangentegenstelling is in beginsel geen sprake. De Key probeert – en zal zeker in de toekomst - zo transparant mogelijk zijn in de afwegingen die zij maakt bij het gebruik van haar stemrecht en probeert daarbij voldoende rekening te houden met de gerechtvaardigde belangen van de overige eigenaars en de VvE als geheel.

Daarbij komt dat indien een particuliere eigenaar het niet eens is met een besluit van de VvE hij of zij altijd gebruik kan maken van de laagdrempelige verzoekschrift procedure bij de kantonrechter om een besluit te vernietigen of, indien nodig een vervangende machtiging te krijgen om een tegengehouden besluit alsnog uit te voeren. Daarnaast moeten belangrijke beslissingen in een VvE veelal genomen worden met een 2/3 meerderheid of op grond van unanimititeit. Het is dus geenszins nodig – en ook in strijd met de wet en de splitsingsakte - om de macht van De Key al bij voorbaat in te perken.

De Key is van mening dat haar niet kan worden aangerekend dat veel particuliere eigenaren niet de moeite nemen om naar de VvE vergadering te komen. Ook in VvE's waarin De Key geen meerderheid heeft is de opkomst op VvE vergaderingen vaak zeer laag. Kennelijk zijn veel eigenaren tevreden met het beheer en spelen er weinig zaken die zij willen agenderen of waar zij hun stem over willen uitbrengen. Door de lage opkomst zou De Key heel veel stemmen dienen in te leveren als het voorstel door De Key zou worden aanvaard. De Key is hier niet toe bereid.

Voor De Key is het een principieel punt dat zij in VvE Vogeldorp (maar ook in andere VvE's) gebruik kan blijven maken van haar meerderheidsstelsel (als zij die heeft) en haar stemrecht in beginsel onbepaald mag uitoefenen. De meerderheidsstelsel weerspiegelt simpelweg het aandeel dat De Key heeft in de VvE. De Key is zich bewust van de extra verantwoordelijkheid die het uitbrengen van een meerderheidsstelsel met zich meebrengt en handelt hier ook naar.

Voorstel 3C

Het voorstel behelst dat huurders van De Key voortaan de VvE vergadering kunnen bijwonen (zonder stemrecht) en voorafgaand vergaderstukken ontvangen, met uitzondering van financiële stukken.

De Key wil als eerste opmerken dat zij het nogal vreemd vindt dat Lambregts voorstelt dat alleen huurders van De Key in zijn ogen de VvE vergadering zouden moeten mogen bijwonen en geen huurders van particuliere eigenaren. Het onderscheid tussen huurders van De Key en huurders van particuliere eigenaren begrijpt De Key niet. Maar dit terzijde. De Key is het overigens ook niet met het voorstel eens indien de huurders van de particuliere eigenaren hetzelfde recht zouden krijgen als huurders van De Key.

De Key heeft tegen het voorstel gestemd omdat zij zelf wenst te bepalen hoe zij haar huurders informeert over VvE aangelegenheden en laat participeren in de VvE. De Key treedt daarover met de bewonerscommissie van het complex in overleg. Het is niet aan de VvE om te bepalen hoe De Key haar huurders informeert en hoe zij huurders betreft bij VvE aangelegenheden.



Daarbij merkt De Key overigens op dat bij de meeste VvE's het animo van huurders om te participeren in de VvE zeer klein is. Al helemaal wanneer ze alleen als toehoorder kunnen aanzitten en zelf geen stem kunnen uitbrengen. De meeste particuliere eigenaren nemen vaak niet al de moeite om een VvE vergadering bij te wonen, laat staan de huurders binnen een VvE. Er zijn overigens uitzonderingen. Zo zijn er VvE's waarin huurders een volmacht krijgen van de De Key om te stemmen over besluiten die gaan over de leefbaarheid binnen een complex. Ook zijn er huurders die bijvoorbeeld hun kennis en kunde inzetten in bijvoorbeeld technische commissies van de VvE. Ook luistert De Key vaak naar haar huurders als die bijvoorbeeld een speeltuin willen in de binnentuin van een complex of het trappenhuis in een andere kleur geschilderd willen hebben. De Key legt in zo een geval de vraag ter besluitvorming voor aan de algemene ledenvergadering van de VvE. De Key juicht huurdersparticipatie binnen de VvE toe maar wenst hierin – na overleg met de bewonerscommissie - zelf te beslissen hoe zij dit vorm geeft. De Key wenst niet door de VvE opgelegd krijgen hoe zij dit doet. De Key vindt het overigens goed te vernemen dat de VvE er voor open staat om huurders te verwelkomen in de VvE vergadering. VvE Vogeldorp onderscheidt zich daarin in positieve zin van veel andere VvE's.