

Besluiten nemen in crisistijd

Hoe kan de VvE besluiten nemen op momenten dat de vergadering van eigenaren niet bijeen kan komen?

Op het moment van schrijven van deze informatiebrief is de coronacrisis in volle gang. Nadat in de eerste helft van 2020 het openbare leven grotendeels stil heeft gelegen, zijn de coronamaatregelen langzamerhand versoepeld. Eind september 2020 worden er echter weer strengere maatregelen doorgevoerd om het snel groeiende aantal coronabesmettingen te beperken. Bijeenkomsten van groepen worden ontmoedigd of zijn verboden. Dit betekent ook dat het niet verstandig is of niet mogelijk is om de vergadering van eigenaren "live" bijeen te laten komen om te vergaderen en besluiten nemen. Wat nu?

Ervaringen

De afgelopen maanden heeft VvE Compleet ervaring opgedaan met alternatieve vergader- of besluitvormingsmethoden. In deze informatiebrief worden de mogelijkheden nader toegelicht.

Op welke wijzen kunnen de eigenaren in de VvE statutair gezamenlijk besluiten nemen?

In de statuten van vrijwel alle VvE's zijn 2 wijzen van besluiten opgenomen.

1. Een besluit in de vergadering van eigenaren.
Tijdens de vergadering van eigenaren kunnen de eigenaren stemmen en besluiten nemen. Deze besluiten worden genomen met een meerderheid van stemmen. Meestal is dit een gewone meerderheid (meer dan 50% van de aanwezige/vertegenwoordigde stemmen). Soms is voor bijzondere besluiten een grotere meerderheid (bijvoorbeeld 2/3e of 3/4e) nodig. Bij de meeste VvE's is ook quorum nodig, wat betekent dat er een minimaal aantal stemmen in de vergadering moet kunnen worden uitgebracht. Normaliter worden de meeste besluiten op deze wijze in de vergadering van eigenaren genomen.
2. Een schriftelijke stemming.
Een besluit kan worden genomen indien ALLE (100% !) eigenaren schriftelijk instemmen met een voorstel. Bij kleine VvE's met weinig eigenaren zijn schriftelijke stemmingen nog wel te realiseren, maar bij grotere VvE's is het verkrijgen van 100% instemming meestal onhaalbaar.

In de splitsingsakte van onze VvE staat dat er (bijvoorbeeld) voor 1 juni vergaderd moet worden. En nu?

In veel splitsingsakte staat inderdaad dat er voor een bepaalde datum vergaderd moet worden. Er staat echter geen sanctie op.

Aangezien de overheid bijeenkomsten verboden heeft, iedereen minimaal 1,5 meter van elkaar vandaan moet blijven en zoveel mogelijk thuis moet blijven, betekent dit in de praktijk dat de vergadering van eigenaren voorlopig niet bijeen kan (of wil) komen. Dit is een overmacht situatie, waar inmiddels een tijdelijke noodwet voor gemaakt is.

Indien er geen besluiten zijn die "haast" hebben, zijn er geen praktische bezwaren om de vergadering uit te stellen naar een later tijdstip.

Hoe belangrijk is het dat onze VvE snel besluiten neemt in deze crisisperiode?

Dat verschilt per VvE en hangt af van de besluiten die op de agenda staan. Bij veel (reguliere) besluiten is het niet erg als deze besluiten nog even op zich laten wachten. Denk aan het goedkeuren van de notulen van de vorige vergadering, het goedkeuren van de jaarrekening van vorig jaar, of de begroting van volgend jaar.

Andere besluiten hebben wellicht meer "haast", zoals het benoemen van nieuwe bestuursleden, of het nemen van besluiten voor onderhoud wat snel moet worden uitgevoerd. Bijvoorbeeld: Een besluit over een grote reparatie van het dak moet soms snel worden genomen.

Hoe kan er wel veilig vergaderd worden en besluiten worden genomen?

De afgelopen maanden heeft VvE Compleet goede ervaringen opgedaan met vergaderingen met schriftelijke inspraakronde(s) en daarna stemmen via een schriftelijke volmacht (op papier) of met digitaal stemmen (online). We noemen dit "vergaderen zonder aanwezig".

"Vergaderen zonder aanwezig"? Schriftelijke inspraakrondes? Hoe werkt dat?

Dit is de werkwijze:

1. Alle eigenaren krijgen een uitnodiging voor een formele vergadering van eigenaren conform de voorwaarden in de splitsingsakte, met een volmacht formulier, een agenda, besluitvoorstellen en bijlagen (per e-mail of eventueel per post).
2. Alle eigenaren hebben 1 a 2 weken de tijd om schriftelijk vragen te stellen, opmerkingen te plaatsen en / of meningen in te dienen.
3. Deze vragen, opmerkingen, zienswijzen en meningen worden door het bestuur en VvE Compleet verzameld, gebundeld, en eventueel van antwoorden en toelichtingen voorzien.
4. Alle reacties met toelichtingen worden in 1 informatiedocument gebundeld en aan alle eigenaren verzonden.
5. (Deze inspraakronde kan indien nodig nog een keer herhaald worden)
6. Indien een agendapunt en/of besluitvoorstel wijzigt op basis van de reacties, dan ontvangen alle eigenaren een herziene agenda.
7. Daarna hebben alle eigenaren minimaal 1 week de tijd (tot aan de vergaderdatum en -tijdstip) om hun stem uit te brengen via een volmacht met stembiljet (op papier) of een digitale stem (online) uit te brengen.
8. De vergadering van eigenaren kan vervolgens worden gehouden op kantoor van VvE Compleet, **zonder** aanwezig. De presentielijst, die door de eigenaren online is getekend wordt aangevuld met de ontvangen volmachten. De stemmen worden geteld en vastgesteld.
9. Er worden notulen van de vergadering gemaakt, met de uitslag van de stemming(en). Het informatiedocument is een inhoudelijke bijlage bij de notulen. De notulen worden verstuurd aan alle eigenaren.
10. De besluiten zijn genomen. Het bestuur en VvE Compleet kunnen aan de slag met het uitvoeren van de genomen besluiten.

Voldoende inspraakmogelijkheden

Zowel bij "live" vergaderingen, bij "vergaderen zonder aanwezig" en bij andere alternatieve vormen van vergaderen is het belangrijk om in het oog te houden dat alle eigenaren de mogelijkheid moeten hebben om deel te nemen, vragen te stellen, hun visie te geven en kennis te nemen van de vragen en opmerkingen van anderen.

Indien er een "live" vergadering plaatsvindt, maar veel eigenaren kunnen of willen daar veiligheidshalve niet bij zijn, ontstaat een situatie waar veel eigenaren niet of nauwelijks inspraak in de vergadering kunnen uitoefenen. Dit is uiteraard ongewenst.

Ook bij "vergaderen zonder aanwezig" is voldoende inspraak zeer belangrijk. Met 1 of meer schriftelijke inspraakrondes wordt dit gewaarborgd. Waar nodig kan dit ondersteund worden met andere maatwerk oplossingen.

En video-vergaderen?

VvE Compleet gebruikt "video-vergaderen" voor bijvoorbeeld een overleg met het bestuur of voor vergaderingen met een klein aantal deelnemers. Dit werkt uitstekend.

Helaas heeft VvE Compleet nog geen goede ervaringen met video-vergaderen met grotere groepen. Voor veel eigenaren blijkt het "video-vergaderen" om diverse redenen toch een te grote uitdaging, waardoor een groot deel van de eigenaren niet aan de vergadering wil of kan deelnemen. Het is niet de bedoeling dat eigenaren worden uitgesloten aan deelname in de besluitvorming van de VvE.

Is “vergaderen zonder aanwezig” een schriftelijke stemming?

Nee, het is een echte vergadering van eigenaren. Dat betekent dat alle eigenaren een formele uitnodiging met agenda en vergadervoorstellen ontvangen. De uitnodiging wordt op de gebruikelijke wijze en met de juiste oproeptermijn, een tijdstip en locatie (bijvoorbeeld op kantoor van VvE Compleet) en andere voorwaarden uit de splitsingsakte verzonden naar alle eigenaren.

Er wordt uitdrukkelijk vermeld dat het niet mogelijk is om persoonlijk naar de vergadering te komen, maar dat er wel een volmacht (met steminstructie of een stembiljet) kan worden opgestuurd of dat er tot aan de vergadering digitaal gestemd kan worden.

De vergadering wordt gehouden, de presentielijst ingevuld, de stemmen worden geteld en er worden notulen van de vergadering gemaakt. De notulen worden aan alle eigenaren verzonden.

Ook in de “vergadering van eigenaren zonder aanwezig” wordt een besluit genomen bij (gewone of soms gekwalificeerde) meerderheid van stemmen, zoals is vastgelegd in de splitsingsakte van uw VvE.

Hoe werkt digitaal stemmen?

VvE Compleet gebruikt een softwaresysteem (Twinq) waarmee het mogelijk is om digitaal de presentielijst te tekenen en om te stemmen over besluitvoorstellen. Alle eigenaren hebben inloggegevens voor de website van de VvE ontvangen. Heeft u die niet meer bij de hand, dan kunt u een nieuw wachtwoord opvragen via www.vvecompleet.nl. Lukt dat niet, neem dan even contact op met VvE Compleet.

Uiteraard moet ook bij digitaal stemmen rekening gehouden worden met de mogelijkheid voor eigenaren om vragen te stellen, een mening te geven of een discussie te voeren. Digitaal stemmen is dus een aanvullende mogelijkheid om een stem uit te brengen. Het is geen volledige “vervanging” van de vergadering van eigenaren zelf. Ook op andere wijzen stemmen, zoals stemmen bij volmacht, blijft mogelijk naast digitaal stemmen.

Heeft onze VvE de mogelijkheid om digitaal te stemmen?

Via een noodwet is het in deze crisissituatie voor alle VvE's toegestaan om digitaal te stemmen. Deze noodwet loopt door totdat de overheid deze wet “opzegt”. Wel is voldoende inspraakmogelijkheid hierbij belangrijk.

Daarnaast hebben veel VvE's in het huishoudelijk reglement al een artikel opgenomen waarin beschreven staat dat er digitaal gestemd mag worden, en onder welke voorwaarden.

Heeft uw VvE dit artikel nog niet in het huishoudelijk reglement staan? Dan adviseert VvE Compleet om dit artikel in de eerstvolgende vergadering alsnog in het huishoudelijk reglement op te nemen. De wijziging van het huishoudelijk reglement is uiteraard een vergaderbesluit.

Ik kan niet goed met een computer omgaan. Hoe kan ik meepraten en stemmen?

VvE Compleet is zich ervan bewust dat een groot deel van de mogelijke werkwijzen via een computer, laptop, tablet of mobiele telefoon gaan. Niet iedereen is daar handig in, en dat is ook een punt van overweging als er een werkwijze gekozen wordt om een besluit te nemen. Misschien heeft u in uw omgeving iemand die u kan helpen om toch via de computer informatie tot u te nemen en een stem uit te brengen. Maar deelnemen door middel van papier blijft ook mogelijk.



Papier?

Het blijft altijd mogelijk om de uitnodiging voor de vergadering en andere informatie op papier te ontvangen. Nadat u de uitnodiging en voorstellen heeft gelezen, kunt u het bestuur of VvE Compleet schriftelijk benaderen om een toelichting te vragen of om uw stem te laten horen. Kunt u wel e-mailen? Dan kan dit ook allemaal per e-mail.

Stemmen per (papieren) volmacht

Als u niet kunt e-mailen of via een computer, tablet of mobiele telefoon of iets dergelijks uw mening of stem kunt geven, dan kunt u een brief schrijven en op papier een stemvolmacht afgeven, waarop u tevens kunt vermelden hoe u stemt (voor, tegen of blanco). Deze volmacht stuurt u vervolgens in een envelop naar VvE Compleet.

Dit is vergelijkbaar met een volmacht die u afgeeft aan een andere eigenaar als u zelf niet naar een vergadering van eigenaren kunt komen.

Stuur uw volmacht wel op tijd op, zodat de volmacht vóór de vergaderdatum bij VvE Compleet ontvangen is. Het kan een paar dagen duren voordat de postbode uw volmacht heeft bezorgd.

VvE Compleet probeert om bij de (papieren) volmacht ook een handig stembiljet mee te sturen om u het stemmen makkelijk te maken.

Wanneer wordt “vergaderen zonder aanwezig” gebruikt?

Wanneer “live” vergaderen niet mogelijk of niet wenselijk is zal het “vergaderen zonder aanwezig” actief worden gebruikt om de noodzakelijke besluiten te nemen.

Zijn alle onderwerpen geschikt voor “vergaderen zonder aanwezig”?

Nee. Er zijn onderwerpen denkbaar die simpelweg niet schriftelijk uit te leggen zijn of waar de meningen dusdanig over verschillen dat een “live” discussie in de vergadering noodzakelijk is.

Dergelijke onderwerpen zullen helaas moeten wachten totdat “live” vergaderen weer praktisch mogelijk is.

De meeste onderwerpen kunnen echter (met extra uitleg of toelichtingen en inspraakrondes) wel via “vergaderen zonder aanwezig” worden behandeld.

Hoe nu verder?

Vergaderingen en besluiten waarbij het geen probleem is als deze even op zich laten wachten, worden voorlopig uitgesteld. Het is bijvoorbeeld niet erg als de goedkeuring van de notulen, de jaarrekening van vorig jaar en de begroting van volgend jaar even op zich laten wachten.

Voor vergaderingen of besluiten die niet zo lang kunnen wachten, zal “vergaderen zonder aanwezig” worden ingezet.

En vergaderen in 2021?

Ja, dat is een goede vraag. VvE Compleet is de vergaderingen van eigenaren in 2021 reeds aan het voorbereiden.

De vergadering wordt zo voorbereid dat de vergadering “live” gehouden kan worden, maar dat er ook kan worden gewerkt met “vergaderen zonder aanwezig”.

VvE Compleet is voornemens om in 2021 bij alle VvE's linksom of rechtsom te gaan vergaderen, afhankelijk van de onderwerpen, mogelijkheden en omstandigheden.

Ik heb een onderwerp of besluit voor de agenda dat niet kan wachten tot de volgende "live" vergadering

Dien uw onderwerp of voorstel met toelichting in bij het bestuur en VvE Compleet (Lees hiervoor ook de informatiebrief "Agendapunt indienen?"). Het bestuur en VvE Compleet zullen dan bekijken of snellere besluitvorming gewenst en/of mogelijk is, bijvoorbeeld via "vergaderen zonder aanwezig".

Sowieso verzoekt VvE Compleet om alle voorstellen aan de vergadering op tijd in te dienen (dit kan het hele jaar door), zodat uw voorstel alvast op de agenda van de volgende vergadering kan worden geplaatst.

Maakt VvE Compleet de agenda voor "vergaderen zonder aanwezig"?

Ja. VvE Compleet zorgt er voor dat er een goede agenda met toelichting en stemvoorstellen komt. Wel kan het zijn dat het bestuur duidelijke toelichtingen voor voorstellen van het bestuur moet aanleveren.

Is een onderwerp niet voldoende duidelijk voor "vergaderen zonder aanwezig"? Dan komt het onderwerp niet op de agenda.

Kan het bestuur zelf besluiten, in plaats van de vergadering van eigenaren?

Het bestuur is uitvoerend voor de vergadering van eigenaren. In de splitsingsakte is vastgelegd over welke zaken de vergadering van eigenaren besluit. Dat kan niet zomaar door het bestuur worden overgenomen.

Echter: In deze crisissituatie is het nodig om verstandig en praktisch met de situatie om te gaan.

Het bestuur kan ervoor kiezen om besluiten die hoogstwaarschijnlijk toch wel door de vergadering worden goedgekeurd, maar gewoon te laten uitvoeren. Het bestuur moet dit uiteraard achteraf aan de vergadering van eigenaren kunnen verantwoorden (en wellicht achteraf goedkeuring vragen). Het is zeer belangrijk om hier voorzichtig mee te zijn, hier goed over na te denken, te documenteren en de eigenaren vooraf in kennis te stellen. Verantwoording en besluitvorming in de vergadering volgen achteraf.

Voorbeelden zijn:

- Het uitvoeren van noodzakelijke reparaties die niet kunnen wachten, zoals liftreparaties, dakreparaties etc. die nodig zijn om het woongenot te beschermen.
- Het maken van verstandige keuzes die de kosten voor de VvE beperken.
- Eigenaren die toestemming vragen voor een aanpassing, die geen gevolgen heeft voor andere eigenaren of die al eerder aan andere eigenaren is verleend.
- Zaken waarover de vergadering al heeft besloten, maar nog geen keuze heeft gemaakt welke leverancier het moet gaan uitvoeren.

Waar kan het bestuur echt niet over besluiten, ook niet in crisistijd?

- Alle zaken waarvan redelijkerwijs te verwachten is dat de eigenaren van de VvE er verschillende meningen of zienswijzen over hebben;
- Controversiële zaken;
- Keuzes met verstreckende, beperkende of langdurige gevolgen;
- Zaken die afwijken van de splitsingsakte of het huishoudelijk reglement;
- Onderwerpen waar de eigenaren geen inspraakmogelijkheid hebben gehad;
- Als één of meerdere eigenaren bezwaar hebben gemaakt tegen deze wijze van besluiten.

Het bestuur doet er verstandig aan om met VvE Compleet te bekijken of een bepaalde actie genomen kan worden. Het is verstandig om terughoudend te zijn met dergelijke bestuursbesluiten.

Sowieso wordt geadviseerd om eerst alle eigenaren schriftelijk van het voornemen op de hoogte te stellen en eigenaren te vragen om bijvoorbeeld binnen 2 weken aan te geven of zij bezwaar hebben tegen deze actie. Indien er bezwaren zijn, dan doet het bestuur er verstandig aan om toch eerst een vergaderbesluit af te wachten.

Ik ben het niet eens met een voorgestelde oplossing voor het nemen van besluiten

Dan kunt u dit kenbaar maken bij het bestuur en VvE Compleet. Het bestuur en VvE Compleet hechten belang aan een zorgvuldig en transparant besluitvormingsproces.

Afhankelijk van de urgentie van het voorstel, kan het zijn dat het voorstel wordt uitgesteld naar de eerstvolgende "live" vergadering. Het betekent ook dat de uitvoering van een besluit zal moeten wachten. Is een voorstel dusdanig urgent dat het niet wenselijk is om te wachten met besluitvorming, dan kan het zijn dat er toch op een voorgestelde manier vergaderd wordt over besluitvoorstellen. Uw opmerking of visie wordt uiteraard wel meegenomen in de inspraakronde.

Uiteindelijk beslist de vergadering van eigenaren.

Kan een besluit worden aangevochten bij de rechter?

Een besluit kan altijd (binnen de wettelijke termijnen) aan de rechter worden voorgelegd, ongeacht de wijze van besluitvorming. Dit kan dus ook bij een "gewone" vergadering van eigenaren.

De juristen, die VvE Compleet gesproken heeft, geven aan dat de rechter rekening zal houden met alle omstandigheden en of alle eigenaren de mogelijkheid van inspraak hebben gehad en mee hebben kunnen stemmen, digitaal, met een volmacht of op een andere verifieerbare wijze.

Wanneer de VvE de besluitvorming correct en zorgvuldig doet, dan zien deze juristen geen gegronde redenen voor de rechter om een besluit om die reden achteraf te vernietigen. Uiteraard beslist uiteindelijk de rechter.

Wanneer kan er weer "live" vergaderd worden?

Dit hangt af van alle ontwikkelingen rondom het coronavirus. Zoals het er op het moment van schrijven naar uit ziet, zal het nog wel enige tijd duren voordat bijeenkomsten weer toegestaan, maar ook goed en veilig mogelijk zijn. Daarnaast zal er rekening mee moeten worden gehouden dat het nog wel even kan duren voordat alle eigenaren in de VvE het weer aandurven om in een vergadering bijeen te komen.

Misschien dat kleine VvE's (of bestuursvergaderingen) op een bepaald moment in de toekomst wel weer "live" kunnen/mogen vergaderen, als er minimaal 1,5 m afstand tussen alle aanwezigen gehouden kan worden, dit veilig en goed toegepast kan worden, en de eigenaren en medewerkers van VvE Compleet dit zelf ook aandurven.

Het kan zijn dat er voor "aanwezigheid" van een medewerker van VvE Compleet een digitale oplossing wordt gezocht, bijvoorbeeld met een videoverbinding.

Op het moment van dit schrijven is de crisissituatie aan het toenemen en adviseert VvE Compleet om zeer terughoudend te zijn met "live" afspraken en bijeenkomsten.

Vragen?

Heeft u inhoudelijke vragen naar aanleiding van deze informatiebrief? Neem dan contact op met VvE Compleet.



Bronnen:

- Diverse bronnen van de Rijksoverheid
- Diverse adviezen van Rijssenbeek Advocaten
- Nieuwsbrieven van VvE Belang