

memo

Aan Twinns VvE beheer

Van Jan Saelman

Datum 18-11-2018

Onderwerp inzagerecht leden VvE

Geacht bestuur,

Ten aanzien van het verzoek van een VvE-lid om inzage in facturen, die derden aan de bestuurder hebben gezonden, het volgende.

In de Akte van Splitsing is het Modelreglement van 1973 van toepassing verklaard, maar in de Akte van Splitsing zijn daarop weer uitzonderingen gemaakt. Voor deze zaak is van belang dat in het Modelreglement een bepaling staat (artikel 40 lid 6) die aan de administrateur (lees: de bestuurder) de verplichting oplegt om aan iedere eigenaar op diens verzoek inzage te verstrekken van alle op de administratie en het beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden.

In de Akte van Splitsing is onder andere van dit artikel afgeweken. De bepaling is verdwenen en ik heb geen andere bepaling gevonden, niet in de Akte van Splitsing en niet in het Reglement van Splitsing of in het Huishoudelijk Reglement, waarop een eigenaar een verzoek om inzage rechtstreeks zou kunnen gronden. Het zou echter kunnen dat in de vergadering van de VvE ooit een besluit is genomen dat eigenaars het recht geeft inzage te verlangen, maar waarschijnlijk is dat niet.

Ik hou het er dus op dat het artikel bewust is geschrapt en dat er in de Akte van Splitsing voor is gekozen om de controle via de kascommissie te laten lopen. Daarbij is het natuurlijk een goed uitgangspunt dat de bestuurder van de VvE de privacy van de afzonderlijke leden waarborgt en alleen de kascommissie toegang verschaft tot de gegevens die betrekking hebben op afzonderlijke leden. En dat leidt tot de conclusie dat het bestuur in beginsel terecht kan stellen dat ze niet zal overgaan tot het verstrekken van de facturen.

Maar het argument dat het financiële systeem de gegevens niet kan scheiden, en dat vanwege technische redenen facturen van derden niet ter inzage kunnen worden gegeven, lijkt mij strikt genomen niet al te sterk. Iedere eigenaar heeft een zeker belang bij kennisname van die facturen, al was het maar omdat hij ook aansprakelijk is voor tekorten van de VvE. Het is dus best voorstelbaar dat een eigenaar inzage vraagt in bepaalde bescheiden. En het lijkt me dus ook niet geheel uitgesloten dat een redelijkheidstoetsing ertoe zou kunnen leiden dat er onvoldoende reden is om inzage in de facturen te onthouden.

Op grond van deze laatste gedachte (en sowieso omdat dat de verhoudingen ten goede kan komen) zou het bestuur in overweging kunnen nemen of het niet toch mogelijk is om bepaalde facturen te verstrekken, zonder dat het de bedoeling is om altijd alle facturen te verstrekken. De controle wordt uitgevoerd door de financiële commissie en de accountant.

Met vriendelijke groet,

Jan Saelman