

# memo

**Aan** Twinns VVE beheer  
**Van** Jan Saelman  
**Datum** 8-11-2018  
**Onderwerp** CCGL

Geachte bestuur,

Op uw verzoek heb ik de “Beheerders Overeenkomst” voor het Cultureel Centrum Gouden Leeuw bekeken, in samenhang met de statuten van de vennootschap.

Ik heb begrepen dat het gaat om een privéruimte, een appartementsrecht dat toebehoort aan de VvE. De VvE wil de exploitatie van deze ruimte niet zelf op zich nemen en heeft daarvoor een rechtspersoon in het leven heeft geroepen, namelijk de besloten vennootschap Cultureel Centrum Gouden Leeuw BV, waarvan de VvE enig aandeelhouder is. De beoogde overeenkomst wordt dus aangegaan door de VvE en de BV.

## Ten aanzien van de conceptovereenkomst

De conceptovereenkomst laat naar mijn mening nogal wat te wensen over. Om te beginnen merk ik op dat in de conceptovereenkomst feitelijk niet staat wie met wie contracteert, maar dat is natuurlijk eenvoudig te verhelpen. Belangrijker is dat uit de conceptovereenkomst niet of onvoldoende blijkt wát de VvE en de BV nu precies overeenkomen.

Het zou de bedoeling zijn dat de BV de ruimte voor eigen rekening en risico gaat exploiteren, maar dat staat niet in de conceptovereenkomst. De titel van de conceptovereenkomst luidt “Beheerders Overeenkomst” en er wordt gesproken over “de beheerderstaken”. Dan lijkt het er vooral op dat de BV en de VvE overeenkomen dat de BV de ruimte enkel voor de VvE gaat beheren, en dus niet voor eigen rekening en risico gaat exploiteren.

In de aanhef van de conceptovereenkomst staat dat de vennootschap is opgericht om de collectieve ruimte te beheren en te programmeren. Het statutaire doel van BV is echter het beheren, programmeren en exploiteren van de collectieve ruimte, teneinde de sociale cohesie tussen de bewoners/eigenaren te bevorderen. Opnieuw dus de vraag, gaat het om beheer of exploitatie?

De keuze van de BV als (min of meer zelfstandige) exploitant of als beheerder moet duidelijk worden gemaakt en in de overeenkomst tot uitdrukking worden gebracht. Dat betekent dat partijen nu, bij het aangaan van de overeenkomst, goed moeten nadenken over waar de verantwoordelijkheden komen te liggen en daar nu afspraken over moeten maken, juist om problemen later te voorkomen.

Om de zaak goed aan te pakken, adviseer ik de VvE om de overeenkomst fundamenteel anders in te richten:

- 1) aanduiding van de partijen die het contract sluiten;
- 2) de considerans, waarin eventueel een nadere aanduiding van (de positie van) partijen staat en een vermelding van wat ze precies willen regelen en waarom;
- 3) de bepalingen die de belangrijkste verplichtingen weergeven; de bepalingen waarin partijen overeenkomen hoe ze het doel in de considerans gaan regelen;
- 4) wat komen ze verder overeen.

1) Spreekt voor zich.

2) In de considerans kan bijvoorbeeld worden opgenomen hoe partijen zich tot elkaar verhouden, wat de bedoeling is van de overeenkomst (de BV zal op eigen rekening en risico de ruimte exploiteren) dat de VvE de mogelijkheid wil hebben om bepaalde invloed uit te oefenen, dat de VvE zeggenschap heeft over de directeur en/of financiën etc.

3) Hier staan de belangrijkste afspraken. De VvE geeft de ruimte in gebruik en de BV neemt de exploitatie op zich. Wordt het gebruik gegeven op basis van een overeenkomst van bruikleen (zonder tegenprestatie of tegen vergoeding van de daadwerkelijke kosten van de VvE) of sluiten partijen een huurovereenkomst? Welke kosten (onderhoud?) zijn voor de BV en welke voor de VvE? Wat wordt er gedaan als de exploitatie niet sluitend is en er tekorten ontstaan? Afhankelijk daarvan komen andere vragen in beeld, zoals de vraag hoe de financiële verantwoording is en de vraag door wie, wanneer en onder welke omstandigheden het gebruik of de hele overeenkomst kan worden beëindigd.

4) Hier kunnen bepalingen worden opgenomen over het feitelijk gebruik, zoals die in de conceptovereenkomst ook staan. Gebruikstijden, schoonhouden, gebruik door VvE-leden, commerciële activiteiten, controlemogelijkheden van de VvE op het feitelijk gebruik etc.

Verder wijs ik erop dat in de conceptovereenkomst de scheiding tussen de VvE en de BV niet goed wordt doorgevoerd. De VvE en de BV zijn verschillende entiteiten. De VvE heeft een Vergadering van Eigenaars en de BV heeft een Algemene Vergadering van Aandeelhouders (AVA). De VvE is naar ik aanneem de enig aandeelhouder, dus het stemrecht in de AVA wordt uitgeoefend door de bestuurder van de VvE. De BV wordt echter bestuurd door haar eigen bestuur en niet door de VvE.

De scheiding van deze entiteiten wordt (nu al) uit het oog verloren. Zo staat in de conceptovereenkomst dat de BV wordt geleid door een Algemeen Directeur met volledige volmacht, die bij uitgaven van meer dan € 5000,- de commissarissen moet raadplegen. Dat kan bezwaarlijk in deze overeenkomst - tussen de BV en de VvE - worden overeengekomen, nu in de statuten van de BV staat dat de AVA de bestuurder de titel Algemeen Directeur kan verlenen, die de goedkeuring behoeft van de AVA bij investeringen die een door de AVA vast te stellen bedrag te boven gaan. Ook kan niet worden overeengekomen dat de Algemeen Directeur alleen aan de ALV van de VvE verantwoording is verschuldigd, als hij zich op grond van de statuten, om maar een voorbeeld te noemen, dient te gedragen naar de aanwijzingen van de AVA.

#### Ten aanzien van de brandveiligheid

Een aparte vraag is gesteld over brandveiligheid. Ik heb begrepen dat er twijfels bestaan over de staat waarin de ruimte verkeert. Kennelijk met het oog daarop is artikel 11 in de conceptovereenkomst overeengekomen, waarin staat dat de directeur of zijn wettige vervanger (wie is zijn wettige vervanger in dit verband?) te allen tijde verantwoordelijk is voor de brandveiligheid.

De term *verantwoordelijk voor de brandveiligheid* is te vaag en te veel omvattend om een eenduidig antwoord op de vraag te geven. De VvE heeft als bezitter van de opstal een risicoaansprakelijkheid voor de ruimte, die moet voldoen aan de eisen die men daaraan mag stellen. Wanneer bijvoorbeeld brand ontstaat door kortsluiting omdat de leidingen slecht zijn, is in beginsel de VvE aansprakelijk.

Maar brandveiligheid ziet niet alleen op de staat van de ruimte, maar ook op het feitelijk gebruik. Wanneer er schade ontstaat door een oorzaak die samenhangt met de bedrijfsuitvoering door de BV, is mogelijkerwijze niet de VvE maar de BV aansprakelijk. Bijvoorbeeld wanneer in de ruimte een feest met open vuur wordt gehouden en de gordijnen vlam vatten.

Maar in het laatste voorbeeld kan weer een rol spelen dat de VvE de BV in het leven heeft geroepen om de exploitatie op zich te nemen. De enig aandeelhouder van de BV is de VvE, de baten van de BV komen ten goede van de VvE en de VvE heeft uiteindelijk zeggenschap over de BV. Onder die omstandigheden zou ik ervan

uitgaan dat het bijzonder onwaarschijnlijk is dat de VvE verantwoordelijkheid voor brand(gevaar) kan ontlopen.

Dat het veel belangrijker is om ervoor te zorgen dat brandgevaar tot het minimum wordt beperkt, en dat de daartoe geëigende maatregelen worden getroffen acht ik een vanzelfsprekendheid. Aan de publiekrechtelijke aspecten van het gebruik heb ik geen aandacht geschonken.

Tot slot

Op grond van het voorgaande denk ik dat de VvE en de beoogde bestuurder van de BV zich moeten herbezinnen op de overeenkomst. Het zal naar mijn verwachting nuttig zijn om een herziene overeenkomst in te richten naar het model dat ik hiervoor heb geschetst, met aandacht voor de opgeworpen vragen. Desgewenst ben ik daarbij graag behulpzaam, en voor vragen ben ik bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

Jan Saelman