

beschikking

RECHTBANK GELDERLAND

Civiel recht
Kantonrechter

Zittingsplaats Arnhem

Zaaknummer / rekestnummer: 11446626 \ AZ VERZ 24-41

Beschikking 5 augustus 2025 ex artikel 96 Rv

in de zaak van

VERENIGING VAN EIGENAREN GOLF RESIDENTIE DRONTEN,
gevestigd in Dronten,
verzoekende partij,
hierna te noemen: de VvE,
gemachtigde: mr. E. van Riet,

1. **R.J. BERKHOUT**,
wonende in Dronten,
procederend in persoon,
hierna te noemen: Berkhout,
2. **S. MARSEILLE**,
wonende in Dronten,
procederend in persoon,
hierna te noemen: Marseille,
3. **V.A. SCHNEIDER**,
wonende in Dronten,
procederend in persoon,
hierna te noemen: Schneider,
4. **A.L. SPEK**,
wonende in Dronten,
procederend in persoon,
hierna te noemen: Spek,
verwerende partijen,
hierna samen te noemen: De eigenaren, niet-leden.

1. De procedure

- 1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:
 - het verzoekschrift aan de zijde van de VvE,
 - het verweerschrift tevens zelfstandig verzoekschrift aan de zijde van de eigenaren, niet-leden,
 - het verweerschrift aan de zijde van de VvE,
 - de vooraf toegezonden pleitnota aan de zijde van de eigenaren, niet-leden.

- 1.2. De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 27 mei 2025. De VvE is verschenen bij vertegenwoordiging van haar gemachtigde. De eigenaren, niet-leden zijn in

persoon verschenen. Tijdens de mondelinge behandeling is de zaak besproken en hebben partijen vragen van de kantonrechter beantwoord. De wederzijdse standpunten zijn toegelicht aan de hand van een door ieder van hen overgelegde pleitnota. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van hetgeen is besproken.

1.3. De beschikking is bepaald op vandaag.

2. De feiten

2.1. Berkhout is eigenaar van de woning gelegen aan de Golfresidentie 162 in Dronten, Marseille van de woning gelegen aan de Herfst 123 in Dronten, Schneider van de woning gelegen aan de Golfresidentie 112 in Dronten en Spek van de woning gelegen aan de Golfresidentie 108 in Dronten. Zij zijn allen deelgenoot van de mandeligheid.

2.2. Op 25 augustus 1994 is bij akte van mandeligheid bepaald dat tot de gemeenschap behoort een perceel bouwgrond, deels bestemd voor de bouw en aanleg van de infrastructuur, gemeenschappelijke parkvoorzieningen en golfbaan, een en ander ter realisatie van de Golf Residentie Dronten. De gemeenschap is tot gemeenschappelijk nut van het perceel bouwgrond bestemd voor de bouw van 450 woningen. Voornoemde akte vermeldt onder andere het volgende:

"4[...].A.5. De verkrijger van een aandeel is verplicht onverwijld zijn aandeel ten titel van beheer te leveren aan de Vereniging van Eigenaren Golf Residentie Dronten [...].

gebruik

C. Elke deelgenoot heeft de bevoegdheid de mandelige zaak te gebruiken overeenkomstig de bestemming daarvan, mits dit gebruik verenigbaar is met de gebruiksrechten van de overige deelgenoten en overigens met inachtneming van het bepaalde in de titel(s) van aankomst van de mandelige zaak en de statuten en huishoudelijk reglement van de voormelde Vereniging van Eigenaren.

beheer

D. De mandelige zaak wordt door voormelde Vereniging van Eigenaren beheerd."

2.3. In de aktes van levering van 27 maart 1995, 1 september 1998 en 20 oktober 2008 wordt met betrekking tot de parkregulering verwezen naar de akte van mandeligheid van 25 augustus 1994 waarin wordt aangegeven dat het beheer van de gemeenschappelijke eigendom wordt gevoerd door de VvE. De aktes van levering bevatten de volgende bepalingen:

"A. Koper verklaarde bekend te zijn met het feit dat hij, in verband met de aankoop en levering van het gekochte, het kwalitatief lidmaatschap heeft verworven van bovengemelde vereniging, meldt zich hierbij zoveel nodig aan als lid van deze vereniging en erkent hierbij uitdrukkelijk dit lidmaatschap.

B. Koper verklaart een exemplaar van de statuten en twee bijbehorende huishoudelijk reglementen te hebben ontvangen en met de inhoud hiervan volledig bekend te zijn. Hij verklaarde voorts deze statuten en huishoudelijke reglementen, alsmede de besluiten van het bestuur en/of de algemene vergadering na te leven en zich daar stipt aan te houden."

2.4. In de statuten van de VvE, die bij notariële akte van 20 september 2017 zijn gewijzigd, zijn de volgende relevante bepalingen opgenomen:

Artikel 3 lid 1:

“De Vereniging van Eigenaren Golf Residentie Dronten, hierna te noemen vereniging, heeft ten doel:

- a. Het beheer, waaronder uitdrukkelijk begrepen het (doen) verrichten van deugdelijk onderhoud, van de gemeenschappelijke eigendom (mandeligheid) van de eigenaren van de woningen gelegen op de Golf Residentie Dronten aan de Ansjovisweg in de gemeente Dronten en bijdragen tot de organisatie, coördinatie en verbetering van het leef- en woonmilieu op de Golf Residentie Dronten, zijnde een besloten woongebied met besloten golffaciliteiten. (Met gemeenschappelijk eigendom wordt onder meer bedoeld de infrastructurele voorzieningen, wegen, straatverlichting, riolering, plantsoenen, brandkranen, de residentie golfbaan, alle overige bouwwerken en de eventueel hierbij behorende roerende zaken).*
- b. Het bevorderen en handhaven van een hoogwaardige woon- en leefomgeving.*
- c. Het bevorderen van het golfspel.*
- d. In verband met de eisen gesteld door de Nederlandse Golf Federatie (NGF) is een afzonderlijke vereniging voor de beoefening van de golfsport opgericht, waarbij de statuten, het huishoudelijk reglement van de Golfclub Golfresidentie Dronten en de belangen van de Nederlandse Golf Federatie (NGF) zoveel mogelijk in acht worden genomen en gelijktijdig de relatie met de Vereniging van Eigenaren Golf Residentie Dronten worden gediend.*
- e. Het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van haar leden.*

Artikel 3 lid 2:

De vereniging tracht dit doel onder meer te bereiken door het geven van regels en aanwijzingen met betrekking tot het genot, gebruik, beheer en exploitatie van de in lid 1 sub a van het onderhavige artikel vermelde gemeenschappelijke eigendom, zulks op grond van het bepaalde in de artikelen 3:168 en volgende van het Burgerlijk Wetboek (de zogenaamde beheerregeling).

Artikel 14 lid 1:

Aan de algemene vergadering komen in de vereniging alle bevoegdheden toe, die niet door de wet of de statuten aan het bestuur zijn opgedragen.

Artikel 15 lid 1:

Toegang tot de algemene vergadering hebben alle leden en bestuursleden van de vereniging. [...]

Artikel 15 lid 4:

Een lid kan tijdens een algemene vergadering per stemming maximaal twee volmachten vertegenwoordigen.”

2.5. De algemene ledenvergadering (hierna: ALV) van de VvE heeft op 28 juni 2007 besloten een clubhuis te bouwen en te exploiteren. Dit clubhuis is eigendom van de VvE en behoort niet tot de mandeligheid.

2.6. Tussen december 2019 en januari 2020 hebben enkele leden van de VvE bezwaren geuit tegen de door de ALV van de VvE vastgestelde bijdrage. Zij wensen, kort gezegd, alleen bij te dragen in de kosten met betrekking tot de mandeligheid en dus niet aan niet-mandelige zaken.

2.7. De eigenaren, niet-leden hebben in januari 2023 hun lidmaatschap van de VvE opgezegd.

2.8. Op 6 oktober 2023 heeft een overleg plaatsgevonden tussen het bestuur, een aantal eigenaren en de eigenaren, niet-leden. Zij zijn overeengekomen dat zij gezamenlijk de bestaande vragen met betrekking tot de besluitvorming van de VvE ten aanzien van mandelige en niet-mandelige zaken en de rechten en plichten van leden en niet-leden zullen voorleggen aan de kantonrechter.

2.9. Tijdens de ALV van 28 november 2023 heeft de VvE besloten om een procedure ex artikel 96 Rv te starten om de gezamenlijke vragen voor te kunnen leggen aan de kantonrechter.

3. Het verzoek

3.1. De VvE verzoekt de kantonrechter, op grond van artikel 96 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (hierna: Rv), om te beslissen op de vragen zoals door partijen geformuleerd:

- A. Verschillen de rechten en plichten van een eigenaar die geen lid meer is van de VvE van die van iemand die wel lid is?
- B. Is de ALV bevoegd besluiten te nemen over de eigendom, niet behorende tot de mandelige zaak, van de VvE?
- C. Is de ALV bevoegd besluiten te nemen over de eigendom, behorende tot de mandelige zaak van de VvE?
- D. Binden besluiten ten aanzien van de niet-mandelige eigendom, genomen door de ALV van de VvE ook de eigenaren, niet-leden?
- E. Binden besluiten ten aanzien van de mandelige eigendom, genomen door de ALV van de VvE, ook de eigenaren, niet-leden?
- F. Welke kosten dient een niet-lid aan de VvE te voldoen? Dient hier een onderscheid te worden gemaakt in de kosten die zien op mandelige zaken en kosten die zien op niet-mandelige zaken?
- G. Staan een lid of niet-lid middelen ten dienste om meerderheidsbesluitvorming in de ALV tegen te houden?
- H. Kan het bestuur van de VvE verplicht worden een gescheiden boekhouding te voeren met betrekking tot enerzijds de mandelige zaak en anderzijds de niet-mandelige zaken en de daaraan gelieerde activiteiten?

3.2. Partijen beantwoorden de vragen - samengevat - als volgt:

A. Verschillen de rechten en plichten van een eigenaar die geen lid meer is van de VvE van die van iemand die wel lid is?

3.2.1. De VvE: In de akte van mandeligheid is onder meer opgenomen dat de VvE het beheer voert over de mandeligheid. Deelgenoten (eigenaren) dienen zich aan deze beheerregeling te houden, of zij nu lid zijn van de VvE of niet. Daarnaast volgt het doel van de VvE uit de statuten. In de aktes van levering is ten behoeve van de VvE een bepaling opgenomen dat een eigenaar zich zal houden aan de besluiten van het bestuur en/of de ALV, alsook dat hij zich zal houden aan de statuten en de twee huishoudelijk reglementen die hij bij levering heeft gekregen. Hiermee staat vast dat zowel leden als niet-leden zich, zolang zij eigenaar zijn van een woning op de Golf Residentie Dronten, aan dezelfde regels zullen moeten houden. Voor beiden gelden dus dezelfde regels en verplichtingen voor zowel de mandeligheid als de niet-mandelige zaken. Ook voor wat betreft de bijdrage in de kosten. Met betrekking tot de rechten stelt de VvE zich op het standpunt dat wel sprake is van een verschil tussen leden en niet-leden. Conform artikel 15 lid 1 van de statuten hebben alle leden en bestuursleden toegang tot de ALV van de VvE. Dit betekent dus dat niet-leden geen toegang hebben tot de ALV van de VvE. Daarnaast dient op basis van artikel 15 lid 4 van de statuten te worden geconcludeerd dat alleen een lid stemrecht heeft tijdens de ALV. Niet-leden kunnen dus niet stemmen op de ALV van de VvE.

3.2.2. De eigenaren, niet-leden: Zij stellen zich op het standpunt dat leden en niet-leden met betrekking tot de mandeligheid dezelfde rechten en verplichtingen hebben, dus alleen tot het betalen van de kosten van (beheer en onderhoud van) infrastructuur en de golfbaan. Met betrekking tot de niet-mandelige zaken hebben uitsluitend de leden van de VvE rechten en plichten.

3.3. B. Is de ALV bevoegd besluiten te nemen over de eigendom, niet behorende tot de mandelige zaak, van de VvE?

3.3.1. De VvE: De wet bepaalt in artikel 2:40 lid 1 BW dat aan de ALV van de VvE alle bevoegdheden toekomen die niet door de wet of de statuten aan andere organen zijn opgedragen. Artikel 14 lid 1 van de statuten bevat een gelijklopende bepaling. Dit betekent dat de ALV van de VvE bevoegd is besluiten te nemen over de eigendom, niet behorende tot de mandelige zaak, van de VvE. Uit artikel 2:30 lid 1 BW tezamen met onder meer de artikelen 4 en 5 van de statuten blijkt dat de VvE bevoegd is tot het kopen, vervreemden en bezwaren van registergoederen. Het bestuur heeft daartoe en voor de in artikel 5 van de statuten genoemde handelingen, goedkeuring nodig van de ALV. Dit betekent dat de ALV bevoegd is te besluiten over de eigendom van de VvE.

3.3.2. De eigenaren, niet-leden: Alle leden hebben over de voorgenomen besluiten van het bestuur stemrecht op grond van de wet en de statuten van de VvE.

3.4. *C. Is de ALV bevoegd besluiten te nemen over de eigendom, behorende tot de mandelige zaak van de VvE?*

3.4.1. VvE: In de akte van mandeligheid is het beheer van de mandeligheid, met uitsluiting van de deelgenoten, aan de VvE overgelaten. De ALV is bevoegd besluiten te nemen over de eigendom, behorende tot de mandeligheid ten aanzien van het beheer.

3.4.2. Eigenaren, niet-leden: Het bestuur van de VvE moet alle besluiten zoals genoemd in artikel 12 lid 4 en 5 van de statuten ter goedkeuring voorleggen aan de ALV. Voor alle besluiten van het bestuur van de VvE die meer betreffen dan het reguliere/dagelijkse beheer en onderhoud van de mandelige zaak is op grond van artikel 3:170 BW goedkeuring nodig van alle eigenaren.

3.5. *D. Binden besluiten ten aanzien van de niet-mandelige eigendom, genomen door de ALV van de VvE ook de eigenaren, niet-leden?*

3.5.1. VvE: Het clubhuis van de VvE maakt geen deel uit van de mandelige eigendom. De VvE is gerechtigd een clubhuis te hebben en te houden en kan de kosten die daarmee zijn gemoeid doorbelasten aan de eigenaren, niet-leden. De bouw en exploitatie van het clubhuis vallen onder de doelomschrijving zoals bedoeld in artikel 3 lid 1 van de statuten van de VvE. Om golf faciliteiten te organiseren en het golfspel te bevorderen kan worden besloten dat een clubhuis nodig is. Dat is door de ALV besloten. In 2007 heeft ALV vervolgens besloten tot de bouw van een 'nieuw' clubhuis. De VvE stelt zich op het standpunt dat een clubhuis onontbeerlijk is voor het naar behoren functioneren van een golfvereniging, waardoor de organisatie/realisatie/onderhoud en exploitatie daarvan onder de doelstelling van de VvE kunnen worden geschaard. Daarnaast draagt het clubhuis bij aan de cohesie binnen het woongebied. Daar waar de ALV besluiten neemt die in overeenstemming zijn met de doelstelling van de VvE, binden deze besluiten ook de niet-leden. Gelet op de bepalingen uit de akte van mandeligheid en de akte van levering zijn de niet-leden gehouden aan de statuten en de besluiten van de ALV en het bestuur. Dit geldt ook voor besluiten die niet zien op de mandeligheid.

3.5.2. De eigenaren, niet-leden: Besluiten van het bestuur van de VvE, al dan niet goedgekeurd door de ALV, hebben geen rechtsgevolgen voor de niet-leden.

3.6. *E. Binden besluiten ten aanzien van de mandelige eigendom, genomen door de ALV van de VvE, ook de eigenaren, niet-leden?*

3.6.1. VvE: Gelet op de bepalingen uit de akte van mandeligheid en de akte van levering zijn de niet-leden gehouden aan de statuten en de besluiten van de ALV en het bestuur. Besluiten van de ALV die zien op het beheer van de mandelige eigendom binden ook de eigenaren, niet leden.

3.6.2. De eigenaren, niet-leden: Het bestuur van de VvE moet alle besluiten zoals vermeld in artikel 12 lid 4 en 5 van de statuten ter goedkeuring voorleggen aan de ALV. Voor alle besluiten van het bestuur van de VvE die meer betreffen dan het reguliere/dagelijkse beheer en onderhoud van de mandelige zaak is op grond van artikel 3:170 BW goedkeuring nodig van alle eigenaren.

3.7. *F. Welke kosten dient een niet-lid aan de VvE te voldoen? Dient hier een onderscheid te worden gemaakt tussen de kosten die zien op mandelige zaken en kosten die zien op niet-mandelige zaken?*

3.7.1. VvE: Nu de niet-leden de statuten, de huishoudelijk reglementen en de besluiten van het bestuur en de ALV moeten naleven, staat vast dat alle eigenaren, lid of geen lid, de kosten waartoe de ALV of het bestuur besluit, dienen te voldoen. Daarbij dient geen onderscheid te worden gemaakt tussen kosten die zien op de mandelige zaken of niet-mandelige zaken.

3.7.2. De eigenaren, niet-leden: Zij hoeven slechts de kosten die betrekking hebben op beheer en onderhoud van de mandelige zaken te betalen. Daarnaast kunnen hun verplichtingen niet worden verhoogd/verzwaard zonder dat zij daarmee hebben ingestemd.

3.8. *G. Staam een lid of niet-lid middelen ten dienste om meerderheidsbesluitvorming in de ALV tegen te houden?*

3.8.1. VvE: Uit artikel 2:15 lid 3 BW volgt dat eenieder die een redelijk belang heeft bij naleving van de niet nageleefde verplichting, vernietiging kan vorderen bij de rechtbank. Zowel leden als niet-leden kunnen zich dus wenden tot de rechtbank om vernietiging van een besluit van de ALV of het bestuur te vorderen wanneer zij daarbij een redelijk belang hebben.

3.8.2. De eigenaren, niet-leden: Dit is geen relevante vraag. Besluiten van het bestuur en/of de ALV kunnen op grond van de wet en de statuten in rechte worden aangevochten.

3.9. *H. Kan het bestuur van de VvE verplicht worden een gescheiden boekhouding te voeren met betrekking tot enerzijds de mandelige zaak en anderzijds de niet-mandelige zaken en de daaraan gelieerde activiteiten?*

3.9.1. VvE: In de statuten van de VvE is omschreven op welke wijze rekening en verantwoording moet worden afgelegd. In de statuten is daarbij geen onderscheid gemaakt tussen mandelige en niet-mandelige zaken. Het bestuur brengt jaarlijks verslag uit van het verenigingsjaar over de gang van zaken binnen de VvE en het gevoerde beleid en legt een balans en een staat van baten en lasten over met toelichting. Hieruit kan ongetwijfeld worden opgemaakt welke baten en lasten zien op de mandelige en niet-mandelige zaken.

3.9.2. Eigenaren, niet leden: Het gaat erom dat uit de administratie en jaarrekeningen van de VvE moet kunnen worden opgemaakt welke kosten worden gemaakt voor het beheer en onderhoud van de mandelige zaken, waar alle eigenaren aan dienen bij te dragen. De exploitatie van een clubhuis past niet binnen de doelomschrijving van de VvE, dus het bestuur moet de exploitatie naar een andere rechtspersoon overdragen.

4. De tegenvordering

4.1. De eigenaren, niet-leden verzoeken de kantonrechter, bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

- a. te verklaren voor recht dat de VvE de exploitatie van het clubhuis met ingang van 1 januari 2024, dan wel een nader te bepalen datum, moet staken en gestaakt moet houden en/of exploitatie van clubhuis met ingang van 1 januari 2024 moet onderbrengen in andere rechtspersoon, zodat de baten en lasten van de exploitatie van het clubhuis niet of niet direct via (de jaarrekeningen van) de VvE lopen,
- b. te verklaren voor recht dat de VvE ten aanzien van haar niet-mandelige activa met ingang van 1 januari 2024, dan wel nader te bepalen datum, geen feitelijke of rechtshandelingen mag uitvoeren die een financieel negatief resultaat op inkomsten en/of vermogen van de VvE hebben,
- c. te verklaren voor recht dat de rechten en plichten van niet-leden van de VvE niet kunnen worden verzwaard, nadat hun lidmaatschap is geëindigd, althans niet kunnen worden verzwaard voor zover het rechten en plichten betreffen verbonden aan niet-mandelige eigendommen,
- d. de VvE te veroordelen om haar administratie per 2023 zo in te richten dat inzicht wordt verkregen en oordeel kan worden gevormd omtrent het vermogen en het resultaat van de VvE voor zover het de mandelige zaken betreft.
- e. de proceskosten te compenseren.

De reactie van de VvE op de tegenvorderingen van de eigenaren, niet-leden

4.2. De VvE stelt zich op het standpunt dat de zelfstandige verzoeken van de eigenaren, niet-leden de reikwijdte van de gezamenlijk overeengekomen procedure ex 96 Rv te buiten gaan en zij reeds daarom niet-ontvankelijk zijn. De VvE voert daarnaast aan dat ten aanzien van de administratie reeds onderscheid wordt gemaakt en dat daarom de eigenaren, niet-leden ten aanzien van dit verzoek geen belang hebben en niet-ontvankelijk zijn. Voor zover de eigenaren, niet-leden wel ontvankelijk zijn, voert de VvE aan dat de verzoeken elke juridische grondslag missen.

5. De beoordeling

De eigenaren, niet-leden zijn niet-ontvankelijk ten aanzien van de tegenvorderingen

5.1. De eigenaren, niet-leden hebben bij verweerschrift zelfstandige verzoeken ingesteld, zoals vermeld in r.o. 4.1. Partijen hebben voorafgaand aan de gerechtelijke procedure overeenstemming bereikt over wat zij aan de kantonrechter willen voorleggen. Deze tegenvorderingen maakten daarvan geen deel uit. Om die reden gaan deze de reikwijdte van deze procedure ex artikel 96 Rv te buiten. De kantonrechter is gelet op het voorgaande van oordeel dat de eigenaren, niet-leden niet-ontvankelijk zijn in de door hen ingestelde tegenvorderingen.

(De exploitatie van) het niet-mandelige clubhuis valt niet binnen het doel van de VvE

5.2. Partijen verschillen, onder andere, van mening over de vraag of het (exploiteren van het) niet mandelige clubhuis binnen het doel van de VvE valt. Op grond van artikel 4 D van de akte van mandeligheid wordt de mandelige zaak beheerd door de VvE. Het doel van deze

VvE is, onder andere, het beheer, waaronder uitdrukkelijk begrepen het (doen) verrichten van deugdelijk onderhoud, van de gemeenschappelijke eigendom (mandeligheid) van de eigenaren van de woningen gelegen op de Golf Residentie Dronten aan de Ansjovisweg in de gemeente Dronten en bijdragen aan de organisatie, coördinatie en verbetering van het leef- en woonmilieu op de Golf Residentie Dronten, zijnde een besloten woongebied met besloten golf faciliteiten (met gemeenschappelijk eigendom wordt onder meer bedoeld de infrastructurele voorzieningen, wegen, straatverlichting, riolering, plantsoenen, brandkranen, de residentie golfbaan, alle overige bouwwerken en de eventueel hierbij behorende roerende zaken), het bevorderen en handhaven van een hoogwaardige woon- en leefomgeving, het bevorderen van het golfspel en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van haar leden.

5.3. Vast staat dat het clubhuis eigendom is van de VvE en niet behoort tot de mandeligheid. Dit wordt door de VvE ook erkend. Gelet op het voorgaande is de kantonrechter van oordeel dat (de exploitatie van) het niet-mandelige clubhuis niet valt binnen het doel van de VvE, nu het doel van de VvE is het beheren van de mandeligheid. De kantonrechter is van oordeel dat een clubhuis niet noodzakelijk is voor het beheer van de mandeligheid, het bevorderen en handhaven van de leefomgeving, het bevorderen van het golfspel en het behartigen van de gemeenschappelijke belangen. Daarbij neemt de kantonrechter ook in overweging dat door VvE niet, dan wel niet voldoende, (nader) is onderbouwd dat met het clubhuis de belangen van de NGF en gelijktijdig die van de VvE worden gediend, welk vereiste is opgenomen in de notariële akte van 20 september 2017 (r.o. 2.4.).

Beantwoording van de voorgelegde vragen

5.4. De kantonrechter beantwoordt, mede gelet op hetgeen hiervoor reeds is overwogen, de voorgelegde vragen als volgt:

5.4.1. *A. Verschillen de rechten en plichten van een eigenaar die geen lid meer is van de VvE van die van iemand die wel lid is?*

De rechten en plichten van een eigenaar die geen lid meer is, verschillen van die van een eigenaar die wel lid is. Conform artikel 15 lid 1 van de statuten hebben alle leden en bestuursleden toegang tot de ALV van de VvE. Dit betekent dus dat niet-leden geen recht op toegang hebben tot de ALV. Daarnaast dient op basis van artikel 15 lid 4 van de statuten te worden geconcludeerd dat alleen een lid stemrecht heeft tijdens de ALV. Niet-leden kunnen daar dus niet stemmen. Ten aanzien van de mandelige zaken hebben de eigenaren, lid of geen lid, dezelfde plichten. De eigenaren, niet-leden hebben geen rechten en plichten ten aanzien van de niet-mandelige zaken. Deze vallen immers niet binnen het doel van de VvE.

5.4.2. *B. Is de ALV bevoegd besluiten te nemen over de eigendom, niet behorende tot de mandelige zaak, van de VvE?*

Op grond van de akte van mandeligheid en de statuten van de VvE is de VvE belast met het beheer van de mandeligheid, daarover kan zij besluiten nemen. Besluiten over niet-mandelige zaken vallen naar het oordeel van de kantonrechter buiten het doel van de VvE. Dit volgt uit de doelstelling van de VvE zoals in de statuten (r.o. 2.4.) is opgenomen. Ten aanzien van die zaken is er dus sprake van een leemte.

5.4.3. *C. Is de ALV bevoegd besluiten te nemen over de eigendom, behorende tot de mandelige zaak van de VvE?*

De VvE is bevoegd besluiten te nemen over de mandeligheid voor zover deze besluiten zien op het beheer en onderhoud daarvan. Voor beschikkingshandelingen is toestemming en medewerking van alle eigenaren (deelgenoten) nodig.

5.4.4. *D. Binden besluiten ten aanzien van de niet-mandelige eigendom, genomen door de ALV van de VvE ook de eigenaren, niet-leden?*

De VvE is belast met het beheer van de mandeligheid. Voor zover de VvE besluiten neemt ten aanzien van niet-mandelige zaken zijn de eigenaren, niet-leden aan deze besluiten niet gebonden, omdat deze besluiten niet in overeenstemming zijn met de doelstelling van de VvE, zoals opgenomen in de statuten.

5.4.5. *E. Binden besluiten ten aanzien van de mandelige eigendom, genomen door de ALV van de VvE, ook de eigenaren, niet-leden?*

Wanneer de VvE besluiten neemt over de mandelige zaken zijn de eigenaren, niet-leden daar ook aan gebonden. Het opzeggen van het lidmaatschap ontslaat hen niet van de verplichtingen die zij hebben ten aanzien van de mandeligheid. Immers, zij zijn gebonden aan de akte van mandeligheid en de daarop van toepassing zijnde statuten. Het feit dat zij hun lidmaatschap hebben opgezegd, doet hier niet aan af.

5.4.6. *F. Welke kosten dient een niet-lid aan de VvE te voldoen? Dient hier een onderscheid te worden gemaakt tussen de kosten die zien op mandelige zaken en kosten die zien op niet-mandelige zaken?*

De eigenaren, niet-leden moeten meebetalen aan de kosten voor beheer van de mandeligheid. Nu de kantonrechter van oordeel is dat het clubhuis niet valt binnen het doel van de VvE, hoeven de eigenaren, niet-leden niet bij te dragen in de kosten daarvan. De VvE zal daarom een onderscheid dienen te maken in de kosten voor mandelige zaken en kosten voor niet-mandelige zaken.

5.4.7. *G. Staan een lid of niet-lid middelen ten dienste om meerderheidsbesluitvorming in de ALV tegen te houden?*

Zowel leden als niet-leden kunnen zich wenden tot de rechtbank om vernietiging van een besluit van de ALV of het bestuur te vorderen op grond van artikel 2:15 lid 3 BW.

5.4.8. *H. Kan het bestuur van de VvE verplicht worden een gescheiden boekhouding te voeren met betrekking tot enerzijds de mandelige zaak en anderzijds de niet-mandelige zaken en de daaraan gelieerde activiteiten?*

Zoals hiervoor reeds is overwogen, zijn de eigenaren, niet-leden niet gehouden bij te dragen aan de kosten die niet zien op de niet-mandelige zaken. Dit betekent dat uit de jaarrekeningen en administratie moet kunnen worden opgemaakt welke kosten voor beheer en onderhoud van mandelige zaken worden gemaakt en welke kosten zien op de niet-mandelige zaken. Het verdient aanbeveling de boekhoudingen te dien aanzien te scheiden, de kantonrechter kan echter geen verplichting opleggen.

Iedere partij draagt de eigen proceskosten

5.5. Gezien de aard van de procedure bestaat er aanleiding de kosten van het geding te compenseren, in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt.

Geen hoger beroep mogelijk

5.6. Nu uit de processtukken van partijen niet uitdrukkelijk volgt dat zij zich het recht op hoger beroep hebben voorbehouden, staat tegen deze beschikking geen hoger beroep open.

6. De beslissing

De kantonrechter

6.1. verklaart voor recht dat de rechten en plichten van een eigenaar die geen lid meer is van de VvE verschillen van een eigenaar die wel lid is, zoals in r.o. 5.4.1. is geoordeeld;

6.2. verklaart voor recht dat de ALV van de VvE niet bevoegd is besluiten te nemen over de eigendom van de VvE niet behorende tot de mandelige zaak, zoals in r.o. 5.4.2. is geoordeeld;

6.3. verklaart voor recht dat de ALV van de VvE is bevoegd besluiten te nemen over de eigendom behorende tot de mandelige zaak, voor zover deze besluiten zien op het beheer en onderhoud van de mandeligheid, zoals in r.o. 5.4.3. is geoordeeld;

6.4. verklaart voor recht dat de eigenaren, niet-leden niet gebonden zijn aan besluiten van de ALV van de VvE ten aanzien van de niet-mandelige eigendom, zoals in r.o. 5.4.4. is geoordeeld;

6.5. verklaart voor recht dat de eigenaren, niet-leden gebonden zijn aan besluiten van de ALV van de VvE ten aanzien van de mandelige eigendom, zoals in r.o. 5.4.5. is geoordeeld;

6.6. verklaart voor recht dat de eigenaren, niet-leden moeten meebetalen aan de kosten voor beheer van de mandeligheid en dat de VvE in haar boekhouding onderscheid zal moeten maken tussen de kosten ten aanzien van mandelige zaken en de kosten ten aanzien van niet-mandelige zaken, zoals in r.o. 5.4.6. en 5.4.8. is geoordeeld;

6.7. verklaart voor recht dat zowel leden als eigenaren, niet-leden zich kunnen wenden tot de rechtbank om vernietiging van een besluit van de ALV of het bestuur te vorderen, zoals in r.o. 5.4.7. is geoordeeld;

6.8. verklaart de eigenaren, niet-leden niet-ontvankelijk ten aanzien van de ingestelde tegenvorderingen;

6.9. bepaalt dat iedere partij de eigen proceskosten draagt;

6.10. bepaalt dat tegen deze beschikking geen hoger beroep mogelijk is.

zaaknummer: 11446626 \ AZ VERZ 24-41
5 augustus 2025

12

Deze beschikking is gegeven door mr. A.J. Weerkamp - Beens en in het openbaar uitgesproken
op 5 augustus 2025.

AFSCHRIFT

Voor eensluidend afschrift.

De griffier van de rechtbank.

5 augustus 2025

61010/693