

MEDIATIONBESLUIT INSTRUCTIES



VAN CONFLICT NAAR OPLOSSING

www.fusemediation.nl



Beste lezer,

Voor u heeft u een uitgebreid document met instructies over het 'Mediationbesluit' voor elke VvE-bestuurder en professionele VvE-beheerder.

Ik wens u veel succes met de eerstvolgende vergadering!

Met vriendelijke groet,

*Margreet Malda
VvE-Mediator en VvE-jurist*

*Fuse Mediation
www.fusemediation.nl*

Het document omvat de volgende hoofdstukken:

1. Onmisbaar voor elke VvE: Het Mediationbesluit
2. Elk jaar als agendapunt op de Algemene Ledenvergadering
3. Voor VvE's waarbij modelreglement 1973 van toepassing is
 - Formulering agendapunt
 - Formulering besluit
 - Toelichting op het agendapunt als bijlage bij de agenda
4. Voor VvE's waarbij modelreglement 1983 van toepassing is
 - Formulering agendapunt
 - Formulering besluit
 - Toelichting op het agendapunt als bijlage bij de agenda
5. Voor VvE's waarbij modelreglement 1992 van toepassing is
 - Formulering agendapunt
 - Formulering besluit
 - Toelichting op het agendapunt als bijlage bij de agenda
6. Voor VvE's waarbij modelreglement 2006 van toepassing is
 - Formulering agendapunt
 - Formulering besluit
 - Toelichting op het agendapunt als bijlage bij de agenda
7. Voor VvE's waarbij modelreglement 2017 van toepassing is
 - Formulering agendapunt
 - Formulering besluit
 - Toelichting op het agendapunt als bijlage bij de agenda
8. Tot slot

1

Onmisbaar voor elke VvE: Het mediationbesluit

In veel VvE's komen (beginnende) conflicten voor. Veel van deze conflicten worden niet opgelost waardoor het functioneren van de VvE negatief beïnvloed wordt. Het wordt lastiger om goede besluiten te nemen en conflicten leiden uiteindelijk vaak tot de gang naar de rechter.

De gang naar de rechter zorgt er echter in veel gevallen niet voor dat het gehele conflict wordt opgelost. Vaak blijkt er namelijk maar een klein deel van een conflict te bestaan uit een juridisch element.

Een andere manier van conflictoplossing is mediation/bemiddeling

Onder begeleiding van een onafhankelijke, professionele mediator worden partijen geholpen om de communicatie weer op gang te brengen en wordt er in het belang van alle partijen gekeken naar oplossingen voor het conflict.

Toestemming nodig van de ALV

Voordat het bestuur namens de VvE een mediator opdracht kan geven voor het starten van een mediationtraject heeft het bestuur daarvoor toestemming nodig van de algemene ledenvergadering.

In bijvoorbeeld Modelreglement (hierna MR) 1983 is dit geregeld in artikel 41 het 4e lid. Daar staat:

“Het bestuur behoeft de machtiging van de vergadering voor het instellen van en berusten in rechtsvorderingen en het aangaan van dagingen, alsmede voor het verrichten van rechtshandelingen en het geven van kwijtingen een belang van een nader door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaande.”

Wil het bestuur namens de VvE een mediator opdracht geven om een mediation traject te starten dan zal het bestuur dus gemachtigd moeten zijn.

2

Elk jaar als agendapunt op de Algemene Ledenvergadering

Over het algemeen vergaderen VvE's 1 á 2 keer per jaar. Natuurlijk kan je wanneer er een conflict is de eerstvolgende Algemene Ledenvergadering afwachten en dit als agendapunt opnemen. Maar wanneer er een conflict is dan is het niet verstandig om dit lang te laten liggen.

Het is daarom goed om jaarlijks op de vergadering het bestuur het mandaat te geven om in voorkomende gevallen een mediator in te schakelen zodat er wanneer er een conflict is gelijk gehandeld kan worden en het bestuur niet eerst een ledenvergadering hoeft te beleggen.

Hoe regel ik dit voor mijn VvE?

Omdat het artikel over de machtiging aan het bestuur per reglement verschillend is zullen de besluiten voor de VvE's ook (iets) verschillend worden geformuleerd.

Per VvE dient dus te worden gekeken welk modelreglement van toepassing is. Indien u dit eenmaal heeft vastgesteld en de juiste formuleringen heeft toegepast dan kan het voor de volgende jaren gekopieerd worden.

In de volgende hoofdstukken zal ik per Modelreglement het volgende aangeven:

Voorbeeld formulering agendapunt

Voorbeeld formulering besluit

Voorbeeld toelichting agendapunt

[Klik hier om direct naar de toepassing voor MR 1973 te gaan](#)

[Klik hier om direct naar de toepassing voor MR 1983 te gaan](#)

[Klik hier om direct naar de toepassing voor MR 1992 te gaan](#)

[Klik hier om direct naar de toepassing voor MR 2006 te gaan](#)

[Klik hier om direct naar de toepassing voor MR 2017 te gaan](#)

3

Voor VvE's waarbij modelreglement 1973 van toepassing is

- **Formulering agendapunt**

Machtigen van het bestuur tot het aangaan van rechtshandelingen, waaronder rechtshandelingen ten behoeve van mediation, voor een bedrag hoger dan € (bedrag invullen wat in de akte wordt genoemd*) in geval van conflicten in de VvE.

*Voor bedragen ónder het in de akte genoemde bedrag kan het bestuur dus ook zonder machtiging door de ALV al rechtshandelingen ten behoeve van mediation aangaan

*Wordt er in de akte geen bedrag genoemd dan kan het hele gedeelte van "voor.. tot en met €" worden weggelaten

- **Formulering besluit**

De algemene ledenvergadering besluit dat het bestuur gemachtigd is om in het geval van conflicten in de VvE de hulp in te schakelen van een mediator en daarvoor de nodige rechtshandelingen voor aan te gaan.

- **Toelichting op het agendapunt als bijlage bij de agenda**

In gevallen waarin er (juridische) conflicten zijn in de VvE kan er voor worden gekozen om naar de rechter te gaan. Het bestuur vraagt daarvoor jaarlijks aan de ALV een machtiging voor het treffen van rechtsmaatregelen.

Mediation is andere manier van conflictoplossing. Bij mediation gaan partijen om tafel om met behulp van een onafhankelijke, neutrale mediator het gesprek weer aan te gaan met elkaar. Samen wordt gezocht naar oplossingen die in het belang zijn van alle partijen. Mediation is niet alleen vaak goedkoper dan rechtspraak, mediation duurt in veel gevallen ook minder lang en mediation leidt vaak tot duurzame oplossingen. Daarom vraagt het bestuur van de ALV om haar ook jaarlijks te machtigen om rechtshandelingen aan te gaan ten behoeve van bemiddeling of mediation. Het zorgt ervoor dat het bestuur snel kan handelen wanneer zich een situatie zich voordoet waarbij mediation mogelijk een oplossing kan bieden.

- **Formulering agendapunt**

Machtigen van het bestuur tot het aangaan van rechtshandelingen, waaronder rechtshandelingen ten behoeve van mediation in geval van conflicten in de VvE.

- **Formulering besluit**

De algemene ledenvergadering besluit dat het bestuur gemachtigd is om in het geval van conflicten in de VvE de hulp in te schakelen van een mediator en daarvoor de nodige rechtshandelingen voor aan te gaan. De machtiging geldt voor een bedrag die het door de vergadering vastgestelde bedrag van € te boven gaan.

*Artikel 41 lid 4 bepaalt dat de machtiging nodig is voor rechtshandelingen die een door de vergadering vastgesteld bedrag te boven gaan. Is zo'n bedrag niet vastgesteld is de machtiging dus nodig los van de hoogte van het belang. Is er wél een bedrag vastgesteld dan kan het bestuur dus al zonder machtiging door de ALV rechtshandelingen ten behoeve van mediation aangaan zolang het, het vastgestelde bedrag niet overstijgt.

- **Toelichting op het agendapunt als bijlage bij de agenda**

In gevallen waarin er (juridische) conflicten zijn in de VvE kan er voor worden gekozen om naar de rechter te gaan. Het bestuur vraagt daarvoor jaarlijks aan de ALV een machtiging voor het treffen van rechtsmaatregelen.

Mediation is andere manier van conflictoplossing. Bij mediation gaan partijen om tafel om met behulp van een onafhankelijke, neutrale mediator het gesprek weer aan te gaan met elkaar. Samen wordt gezocht naar oplossingen die in het belang zijn van alle partijen. Mediation is niet alleen vaak goedkoper dan rechtspraak, mediation duurt in veel gevallen ook minder lang en mediation leidt vaak tot duurzame oplossingen.

Daarom vraagt het bestuur van de ALV om haar ook jaarlijks te machtigen om rechtshandelingen aan te gaan ten behoeve van bemiddeling of mediation.

Het zorgt ervoor dat het bestuur snel kan handelen wanneer zich een situatie zich voordoet waarbij mediation mogelijk een oplossing kan bieden.

Voor VvE's waarbij modelreglement 1992 van toepassing is

- **Formulering agendapunt**

Machtigen van het bestuur tot het aangaan van rechtshandelingen, waaronder rechtshandelingen ten behoeve van mediation in geval van conflicten in de VvE.

- **Formulering besluit**

De algemene ledenvergadering besluit dat het bestuur gemachtigd is om in het geval van conflicten in de VvE de hulp in te schakelen van een mediator en daarvoor de nodige rechtshandelingen voor aan te gaan. De machtiging geldt voor een belang die het door de vergadering vastgestelde bedrag van € te boven gaan.

*Artikel 41 lid 4 bepaalt dat de machtiging nodig is voor rechtshandelingen die een door de vergadering vastgesteld bedrag te boven gaan. Is zo'n bedrag niet vastgesteld is de machtiging dus nodig los van de hoogte van het belang. Is er wél een bedrag vastgesteld dan kan het bestuur dus al zonder machtiging door de ALV rechtshandelingen ten behoeve van mediation aangaan zolang het, het vastgestelde bedrag niet overstijgt.

- **Toelichting op het agendapunt als bijlage bij de agenda**

In gevallen waarin er (juridische) conflicten zijn in de VvE kan er voor worden gekozen om naar de rechter te gaan. Het bestuur vraagt daarvoor jaarlijks aan de ALV een machtiging voor het treffen van rechtsmaatregelen.

Mediation is andere manier van conflictoplossing. Bij mediation gaan partijen om tafel om met behulp van een onafhankelijke, neutrale mediator het gesprek weer aan te gaan met elkaar. Samen wordt gezocht naar oplossingen die in het belang zijn van alle partijen. Mediation is niet alleen vaak goedkoper dan rechtspraak, mediation duurt in veel gevallen ook minder lang en mediation leidt vaak tot duurzame oplossingen.

Daarom vraagt het bestuur van de ALV om haar ook jaarlijks te machtigen om rechtshandelingen aan te gaan ten behoeve van bemiddeling of mediation. Het zorgt ervoor dat het bestuur snel kan handelen wanneer zich een situatie zich voordoet waarbij mediation mogelijk een oplossing kan bieden.

- **Formulering agendapunt**

Machtigen van het bestuur tot het aangaan van rechtshandelingen, waaronder rechtshandelingen ten behoeve van mediation in geval van conflicten in de VvE.

- **Formulering besluit**

De algemene ledenvergadering besluit dat het bestuur gemachtigd is om in het geval van conflicten in de VvE de hulp in te schakelen van een mediator en daarvoor de nodige rechtshandelingen voor aan te gaan. De machtiging geldt voor een bedrag die het door de vergadering vastgestelde bedrag van € te boven gaan.

*Artikel 53 lid 5 bepaalt dat de machtiging nodig is voor rechtshandelingen die een door de vergadering vastgesteld bedrag te boven gaan. Is zo'n bedrag niet vastgesteld is de machtiging dus nodig los van de hoogte van het belang. Is er wél een bedrag vastgesteld dan kan het bestuur dus al zonder machtiging door de ALV rechtshandelingen ten behoeve van mediation aangaan zolang het, het vastgestelde bedrag niet overstijgt.

- **Toelichting op het agendapunt als bijlage bij de agenda**

In gevallen waarin er (juridische) conflicten zijn in de VvE kan er voor worden gekozen om naar de rechter te gaan. Het bestuur vraagt daarvoor jaarlijks aan de ALV een machtiging voor het treffen van rechtsmaatregelen.

Mediation is andere manier van conflictoplossing. Bij mediation gaan partijen om tafel om met behulp van een onafhankelijke, neutrale mediator het gesprek weer aan te gaan met elkaar. Samen wordt gezocht naar oplossingen die in het belang zijn van alle partijen. Mediation is niet alleen vaak goedkoper dan rechtspraak, mediation duurt in veel gevallen ook minder lang en mediation leidt vaak tot duurzame oplossingen.

Daarom vraagt het bestuur van de ALV om haar ook jaarlijks te machtigen om rechtshandelingen aan te gaan ten behoeve van bemiddeling of mediation. Het zorgt ervoor dat het bestuur snel kan handelen wanneer zich een situatie zich voordoet waarbij mediation mogelijk een oplossing kan bieden. Het bestuur zoekt hiermee tevens aansluiting bij het in het modelreglement geregelde in artikel 62:

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

Voor VvE's waarbij modelreglement 2017 van toepassing is

- **Formulering agendapunt**

Machtigen van het bestuur tot het aangaan van rechtshandelingen, waaronder rechtshandelingen ten behoeve van mediation in geval van conflicten in de VvE

- **Formulering besluit**

De algemene ledenvergadering besluit dat het bestuur gemachtigd is om in het geval van conflicten in de VvE de hulp in te schakelen van een mediator en daarvoor de nodige rechtshandelingen voor aan te gaan. De machtiging geldt voor een bedrag die het door de vergadering vastgestelde bedrag van €, te boven gaan/(indien dit (nog) niet is vastgesteld) een bedrag van € 5000,00 te boven gaand.

*Artikel 57 lid 5 bepaalt dat de machtiging nodig is voor rechtshandelingen die een door de vergadering vastgesteld bedrag te boven gaan. Zolang de vergadering het bedoelde bedrag nog niet heeft vastgesteld, bedraagt dit bedrag € 5000,00. Is zo'n bedrag nog niet vastgesteld is de machtiging dus nodig voor een bedrag van méér van € 5000,00. Het bestuur kan dus al zonder machtiging door de ALV rechtshandelingen ten behoeve van mediation aangaan zolang het, het vastgestelde bedrag niet overstijgt of, bij gebrek aan een vastgesteld bedrag, de € 5000,00 niet overstijgt.

- **Toelichting op het agendapunt als bijlage bij de agenda**

In gevallen waarin er (juridische) conflicten zijn in de VvE kan er voor worden gekozen om naar de rechter te gaan. Het bestuur vraagt daarvoor jaarlijks aan de ALV een machtiging voor het treffen van rechtsmaatregelen.

Mediation is andere manier van conflictoplossing. Bij mediation gaan partijen om tafel om met behulp van een onafhankelijke, neutrale mediator het gesprek weer aan te gaan met elkaar. Samen wordt gezocht naar oplossingen die in het belang zijn van alle partijen. Mediation is niet alleen vaak goedkoper dan rechtspraak, mediation duurt in veel gevallen ook minder lang en mediation leidt vaak tot duurzame oplossingen.

Daarom vraagt het bestuur van de ALV om haar ook jaarlijks te machtigen om rechtshandelingen aan te gaan ten behoeve van bemiddeling of mediation. Het zorgt ervoor dat het bestuur snel kan handelen wanneer zich een situatie zich voordoet waarbij mediation mogelijk een oplossing kan bieden.

Het bestuur zoekt hiermee tevens aansluiting bij het in het modelreglement geregelde in artikel 67:

Geschillen tussen een of meer eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de vereniging kunnen krachtens gezamenlijke keuze van de betrokkenen bij het geschil aan een of meer deskundigen worden voorgelegd ter beslechting bij wege van arbitrage of bindend advies dan wel tot bemiddeling door mediation.

8 Tot slot

Ik hoop dat u hiermee voldoende handvatten heeft om het mediationbesluit te implementeren in uw VvE-praktijk. Heeft u behoefte aan meer informatie? Bel of mail me gerust!

Hartelijke groet,

Margreet Malda
VvE-Mediator en VvE-jurist

Fuse Mediation
www.fusemediation.nl



Op de inhoud van dit document rust copyright dat houdt in dat u, indien u dit document deelt, u mijn naam erbij dient te vermelden. Als u dit document heeft ontvangen van mij dan staat het u uiteraard vrij om de teksten over te nemen voor het gebruik in uw VvE(-praktijk).