

# VvE's met eigenaar-bewoners en huurders

## Huurdersparticipatie in gemengde complexen

– Mr. M.C.E. van der Vleuten<sup>1</sup>

### 1. Inleiding

In gemengde complexen, gebouwen waar bijvoorbeeld woningcorporaties een deel van de woningen hebben verkocht en de rest (nog) verhuren, spelen verschillende problemen. Zo is bekend dat particuliere eigenaars die van een woningcorporatie hebben gekocht, zich vaak slecht vertegenwoordigd voelen in de VvE.<sup>2</sup> Maar ook huurders voelen zich vaak slecht vertegenwoordigd in het gebouw.<sup>3</sup> De corporatie kan op zijn beurt als grooteigenaar behoorlijk klem komen te zitten tussen de verplichtingen als mede-eigenaar in de VvE aan de ene kant, en die van zijn rol als verhuurder aan de andere kant.<sup>4</sup> Bij alle partijen bestaat vaak onduidelijkheid wat zij van elkaar mogen verwachten, wie waarover mee kan praten en met welke belangen rekening moet worden gehouden. Appartementseigenaars hebben zich immers te houden aan de regels van de VvE, en huurders moeten zich houden aan de regels van hun huurovereenkomst, maar soms ook aan regels van de VvE. Al met al vormt deze driehoek van particuliere appartementseigenaar, de corporatie als grooteigenaar en de huurder een complexe verhouding.<sup>5</sup> In deze bijdrage ga ik

slechts op een beperkt onderdeel van deze verhouding in, namelijk op de wenselijkheid van het vergroten van zeggenschap van huurders in de VvE, over de mogelijke vormen en wanneer gemengd beheer het meest kans op succes biedt. Daartoe zal ik eerst de gelding van de VvE regels tegen huurders beschrijven. Deze vormen immers de basis waarop medezeggenschap op dit moment vorm moet krijgen. Daarna ga ik in op mogelijke vormen van zeggenschap van gebruikers die in de loop der jaren in de literatuur zijn geopperd met de voor- en nadelen daarvan. Vervolgens bespreek ik de mogelijkheden van huurdersparticipatie naar huidig recht en ga ik in op recente ontwikkelingen op dit terrein.

### 2. VvE regels gelden in beginsel ook voor huurders

Het is in de meeste VvE's toegestaan om het appartementsrecht (het privé gedeelte, de woning) in gebruik te geven aan een ander. De meest gebruikelijke vorm is verhuur, in ieder geval bij woningcorporaties. Vervolgens rijst de vraag in hoeverre de huurders gebonden zijn aan de verschillende VvE regels, en of er verschil is tussen huurders die er al woonden toen het gebouw in appartementsrechten gesplitst werd, en huurders die nadien in het gebouw zijn komen wonen.

VvE regels zijn er in soorten en maten. Voor alle VvE's gelden echter de wettelijke bepalingen van boek 5 titel 9 van het Burgerlijk Wetboek. Daarnaast heeft iedere VvE een akte van splitsing, waarin een reglement is opgenomen. In veel gevallen is verwezen naar een modelreglement van de KNB.<sup>6</sup> In de akte van splitsing staat dan welk modelreglement van toepassing is verklaard, alsmede de afwijkingen en aanvullingen op dat model.

<sup>1</sup> Mechteld van der Vleuten is juridisch adviseur en interimmanager voor woningcorporaties en promovenda aan de Open Universiteit te Heerlen. Zij werkt aan een proefschrift over gemengde complexen.

<sup>2</sup> Zie ook de problematiek in Amsterdam, waar kopers van voormalige sociale huurwoningen steeds vaker in gevecht komen met de woningcorporatie wegens achterstallig onderhoud. Het Parool, 23 april 2015.

<sup>3</sup> Van der Ven, 'Huurders van woningcorporatie stemmen mee in VvE en vinden dat heel normaal', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 2014/6, p. 10-13, p. 11.

<sup>4</sup> Verhoeven, 'Verhuurder klem tussen andere eigenaars en huurder', *Tijdschrift huurrecht in praktijk* 2004/4, p. 105-109. Van der Vleuten, 'Appartementsrecht en woningcorporaties: welke knelpunten zijn er in de praktijk?', *Tijdschrift voor de procespraktijk* 2009/4, p. 110-118. Nijenhof, 'De spagaat van de verhuurende appartementseigenaar', *Tijdschrift huurrecht in praktijk* 2013/4, p. 104-109.

<sup>5</sup> Zie ook De Witte, 'VvE, appartementseigenaar/verhuurder en huurder: een gecompliceerde driehoeksverhouding', *Tijdschrift voor huurrecht bedrijfsruimte* 2014/2, p. 85-89.

<sup>6</sup> Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

Veel - maar niet alle - VvE's hebben ook nog een huishoudelijk reglement waarin bepalingen van het reglement in de akte van splitsing nader uitgewerkt worden.

Tot slot kan de VvE aanvullende regels vaststellen met betrekking tot het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten die vanaf dat moment gelden in het gebouw. Deze VvE regels staan in de hiervoor beschreven rangorde tot elkaar: eerst de wet, dan de akte van splitsing met daarin het splitsingsreglement, en als laatste regelingen, gelijk in de rangorde, komen het huishoudelijk reglement en eventuele vergaderbesluiten.

Iedere eigenaar moet zich aan deze VvE regels houden, ongeacht of de betreffende eigenaar in het gebouw woont of niet. Ook gebruikers moeten zich in beginsel aan de VvE regels houden. Daarnaast hebben huurders zich uiteraard te houden aan de afspraken uit hun huurovereenkomst en gelden voor hen de algemene regels uit het huurrecht.

De wet (art. 5:120 lid 2 BW) bepaalt dat regels omtrent gebruik, beheer en onderhoud (en eventuele andere regels die op gebruikers van toepassing zijn verklaard, denk bijvoorbeeld aan boetebepalingen)<sup>7</sup> die in het splitsingsreglement zijn opgenomen, automatisch op *alle* gebruikers (zittende en nieuwe) en op *nieuwe* huurders van toepassing zijn. (Huurders zijn een species van gebruikers. Dat is van belang omdat voor zittende huurders - huurders die al in het gebouw woonden voordat het in appartementsrechten is gesplitst - net iets andere regels gelden.) Andere vormen van gebruik dan huur zijn bijvoorbeeld vruchtgebruik, recht van gebruik en bewoning, bruikleen en anti-krak bewoning.<sup>8</sup>

De wettelijke bepaling heeft geen betrekking op regels in het huishoudelijk reglement, en gaat niet zo ver dat dit ook voor wijzigingen in het splitsingsreglement of voor nog in de toekomst vast te stellen regels geldt, en geldt bovendien niet voor *zittende* huurders. Volgens het huurrecht (en het algemene overeenkomstenrecht) geldt immers slechts hetgeen bij het aangaan van de huurovereenkomst overeengekomen is.<sup>9</sup> Gebruikers zijn dus ook nooit van rechtswege gebonden aan de regels in het *huishoudelijk* reglement, tenzij dat huishoudelijk

reglement in het splitsingsreglement is opgenomen (hetgeen zelden het geval is).<sup>10</sup>

## 2.1 Gebruikersverklaring

Doorgaans wordt via een toelatingsregeling afgedwongen dat een gebruiker verklaart zich aan *alle* VvE regels te zullen houden.<sup>11</sup> Volgens het modelreglement dient een eigenaar die wil verhuren er voor te zorgen dat zijn huurder een verklaring tekent dat hij de VvE regels na zal leven.<sup>12</sup> Het gaat dan om bepalingen van het splitsingsreglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels die de VvE in de toekomst nog opstelt aangaande het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten voor zover die op een gebruiker betrekking hebben.<sup>13</sup> Deze akkoordverklaring geldt ook voor nog te nemen besluiten van de VvE, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid.<sup>14</sup>

Heeft de verhurende grooteigenaar zo'n verklaring opgesteld, en heeft de huurder deze getekend (die verklaring kan ook in de huurovereenkomst zijn opgenomen), dan gelden alle toepasselijke VvE regels ook voor deze huurder.<sup>15</sup> De huurder moet uiteraard wel op de hoogte gebracht worden van deze besluiten.<sup>16</sup>

Verzuimt de eigenaar om zo'n verklaring te laten tekenen, of tekent de huurder niet, dan is de huurder slechts gebonden aan de regels die bij het aangaan van de huurovereenkomst in het splitsingsreglement staan met betrekking tot het gebruik, beheer en onderhoud.<sup>17</sup> De verhuurder/eigenaar is dan in gebreke ten opzichte van de VvE en bovendien kan de VvE in principe de gebruiker uit het appartement verwijderen en hem het verdere gebruik ontzeggen.<sup>18</sup> De VvE heeft bij gelegenheid wel te onderbouwen dat het niet ondertekenen van de verklaring door de huurder een gewichtige

<sup>10</sup> Zie ook Rijssenbeek, *De model-splitsingsreglementen toegelicht*, Den Haag: IBR 2015, p. 175.

<sup>11</sup> Vegter, *De vereniging van eigenaars, diss.*, Den Haag: Boom 2012, p. 146. Vegter bedoelt niet de ballotageregeling die als annex in het modelreglement is opgenomen. Deze regeling wordt veel toegepast in serviceflatgebouwen, en regelt dat een privé gedeelte pas kan worden bewoond na verkregen toestemming van het bestuur van de VvE. Nader hierover Mertens, *Appartementsrecht en de welstandsbevestigingen, diss.*, Deventer: Kluwer 1989, hoofdstuk 3 en Mertens 2006, nr. 35.

<sup>12</sup> Asser/Mijnssen, van Velten & Bartels, *Zakenrecht 5\**, nr. 506.

<sup>13</sup> Art. 35 lid 1 Modelreglement 2006. Art. 59 lid 2 van het Modelreglement 2006 bepaalt overigens dat deze regels in het huishoudelijk reglement opgenomen moeten worden.

<sup>14</sup> Art. 35 lid 3 Modelreglement 2006.

<sup>15</sup> Mertens 2006, nr. 33. Zie ook Van Velten, 'Botsende rechten van appartementseigenaars en huurders', in: Bergers-Kemp, Lagerweij & Lochem, *De grenzen van het huurrecht*, Deventer: Kluwer 2015, p. 159-172p. 166, Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:128 BW, aant. 3.

<sup>16</sup> Hetgeen logisch lijkt, maar in de praktijk lang niet altijd gebeurt.

<sup>17</sup> Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:120, aant. 4.

<sup>18</sup> Art. 37 lid 2 en art. 39 Modelreglement 2006 jo art. 5:112 lid 4 BW. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:112 BW, aant. 4.3.

<sup>7</sup> Asser/Mijnssen, van Velten & Bartels, *Zakenrecht 5\**, nr. 510.

<sup>8</sup> Art. 5:120 lid 2 en lid 3 BW. Reglementsbevestigingen gelden wel voor zowel anterieure als posterieure gebruikers (Mertens, *Monografieën BW/B29 (Appartements)*, Kluwer: Deventer 2006, nr. 33). Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:120, aant. 4, Asser/Mijnssen, van Velten & Bartels, *Zakenrecht 5\**, nr. 511. Anders Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:120 BW, aant. 6. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:120 aant. 3.

<sup>9</sup> Van der Vleuten 2009, p. 110. Zie ook De Witte 2014, p. 86.

reden oplevert die rechtvaardigt dat hij de woning moet verlaten, hetgeen niet snel het geval zal zijn.<sup>19</sup>

Een zittende huurder of een huurder die de akkoordverklaring niet heeft getekend, is niet gebonden aan wijzigingen in het splitsingsreglement enerzijds of aan andere door de VvE vastgestelde regels over het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten anderzijds, tenzij de huurder daartoe wordt gedwongen op grond van art. 5:120 lid 3 BW of 5:128 lid 2 BW.<sup>20</sup> Per geval dient er dan een beroep op de kantonrechter te worden gedaan.<sup>21</sup>

Er zijn grooteigenaars die in het splitsingsreglement een bepaling opnemen dat zij zelf niet gehouden zijn een gebruikersverklaring te overleggen. Als de huurovereenkomst dan geen vergelijkbare bepaling bevat, dienen de mede-eigenaars steeds via de rechter naleving van de regels door de huurder af te dwingen.<sup>22</sup> Daarbij is het goed mogelijk dat de besluitvorming daarover door de grooteigenaar wordt geblokkeerd.

De bepaling in het modelreglement gaat op dit punt dus verder dan de wet. Een nieuwe huurder moet - zoals hiervoor toegelicht - verklaren dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede nog te nemen besluiten over het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. Deze verklaring wordt geacht ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die pas na die verklaring worden genomen respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en billijkheid. Daar verzet de wet zich op zich niet tegen.<sup>23</sup> Het is echter wel een verstrekkende bepaling, waarvan men zich af kan vragen of deze niet reeds op voorhand onredelijk bezwarend is voor huurders. Aan de ene kant kan een dergelijke bepaling, als deze is opgenomen in de algemene huurvoorwaarden, op grond van art. 6:233 BW vernietigbaar zijn. Aan de andere kant zal de rechter, wanneer hij moet oordelen of een beroep op zo'n nieuwe regel in strijd is met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid, niet alleen het belang van de huurder afwegen, maar ook de belangen van de andere eigenaars, waaronder die van de verhurende eigenaar.<sup>24</sup> De bescherming van de huurder wordt op deze ma-

nier kleiner, ten behoeve van het belang dat in een gebouw dezelfde regels voor alle bewoners gelden.

In de hiernaast opgenomen tabel is de verhouding tussen de verschillende soorten VvE regels en de verschillende soorten gebruikers samengevat.

### 3. Zeggenschap van gebruikers: vormen, argumenten en bezwaren

Gebruikers (waaronder huurders) hebben op dit moment geen toegang tot de VvE vergadering en geen stemrecht, ook niet wanneer het gaat om onderwerpen die hun belangen raken.<sup>25</sup> De vraag is of dit een regeling is die in de huidige tijd stand kan houden. Het feit dat de VvE regels in beginsel ook voor gebruikers gelden, is naar mijn mening wel het belangrijkste argument om hen zeggenschap toe te kennen in de VvE. Er is veel voor te zeggen dat de VvE regels van toepassing moeten zijn op eenieder die het gebouw gebruikt. Zeker woongebouwen vormen een 'leefgemeenschap' waar het belangrijk is dat mensen op een harmonieuze manier met elkaar samenleven. Daar moet naar mijn mening dan wel tegenover staan dat alle gebruikers tenminste invloed hebben op de regels die betrekking hebben op het samenleven. Er zijn echter meer factoren die aanleiding geven tot heroverweging van het toelaten van gebruikers tot de VvE vergadering, het verlenen van spreekrecht en/of zelfs stemrecht.

In het modelreglement voor serviceflats van 1987 hadden huisgenoten van appartamenteigenaars en gebruikers van een appartement het recht om ter vergadering aanwezig te zijn (art. 41 lid 2 Modelreglement 1987). Wellicht is deze bepaling in het toenmalige modelreglement een reactie op het pleidooi van Deenik in 1975, die voor zover ik heb kunnen nagaan de eerste was die schreef over de positie van gebruikers in een VvE.<sup>26</sup> Hij vond de legitimatie voor aanwezigheid van gebruikers in de vergadering in het feit dat het toentertijd in serviceflats verplicht was, ook voor gebruikers, om een overeenkomst voor dienstverlening met de vereniging aan te gaan en daar ook voor te betalen (art. 4 lid 3 MR 1987). De gebruiker heeft derhalve belang bij een goede gang van zaken bij de gemeenschappelijke huishouding en de dienstverlening, en het vaststellen van de kosten daarvan. Helaas is deze bepaling in alle latere modelreglementen vervallen en niet meer teruggekomen.

Deenik gaf tevens aan dat meespreken niet gelijk is aan meebeslissen. Hij stelde daarom voor om in het reglement de verplichting op te leggen om een gebruiker een volmacht te verlenen. Als alternatief om gebruikers invloed op de gang van zaken te ge-

<sup>19</sup> De Witte 2014, p. 87. Zie ook Asser/Mijnssen, van Velten & Bartels, *Zakenrecht* 5\*, nr. 507.

<sup>20</sup> Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:128, aant. 3. Al met al een weinig overzichtelijke regeling, volgens Asser/Mijnssen, van Velten & Bartels, *Zakenrecht* 5\*, nr. 513.

<sup>21</sup> Van der Vleuten 2009, p. 111. Zie ook Nijenhof, 'Spanning tussen woningcorporaties en VvE bij gemengd wonen', *Tijdschrift huurrecht in praktijk* 2012/3, p. 68-74, p. 69.

<sup>22</sup> Nijenhof 2012, p. 70.

<sup>23</sup> Verhoeven 2004, p. 106. Aldus ook Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:120 BW, aant. 3.

<sup>24</sup> De Witte 2014, p. 87.

<sup>25</sup> Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:127 BW, aant. 4.

<sup>26</sup> Deenik, 'Enkele opmerkingen over het splitsingsreglement voor service-flatgebouwen', *WPNR* 1975/5325, p. 794-799, p. 797 e.v.

	Zittende gebruiker	Nieuwe gebruiker	Zittende huurder	Nieuwe huurder
Splitsingsreglement: alle regels over gebruik, beheer, onderhoud en andere toepasselijke regels	gebonden	gebonden	Niet gebonden Afdwingbaar via 5:120 lid 3 BW	gebonden
Regels in het Huis-houdelijk reglement	Niet gebonden Afdwingbaar via 5:128 lid 2 BW (alleen regels m.b.t. gemeenschappelijke zaken/gedeelten)	<b>Gebonden</b> via gebruikersverklaring (art. 35 MR2006) Afdwingbaar via 5:128 lid 2 BW (alleen regels m.b.t. gemeenschappelijke zaken/gedeelten)	Niet gebonden Afdwingbaar via 5:128 lid 2 BW (alleen regels m.b.t. gemeenschappelijke zaken/gedeelten)	<b>Gebonden</b> via gebruikersverklaring (art. 35 MR2006) Afdwingbaar via 5:128 lid 2 BW (alleen regels m.b.t. gemeenschappelijke zaken/gedeelten)
Latere VvE-besluiten over het gebruik van gemeenschappelijke zaken/-gedeelten	Niet gebonden, Afdwingbaar via 5:128 lid 2 BW (alleen regels m.b.t. gemeenschappelijke zaken/gedeelten)	<b>Gebonden</b> via gebruikersverklaring (art. 35 MR2006) <i>tenzij in strijd met redelijkheid en billijkheid</i> Afdwingbaar via 5:128 lid 2 BW (alleen regels m.b.t. gemeenschappelijke zaken/gedeelten)	Niet gebonden Afdwingbaar via 5:128 lid 2 BW (alleen regels m.b.t. gemeenschappelijke zaken/gedeelten)	<b>Gebonden</b> via gebruikersverklaring (art. 35 MR2006), <i>tenzij in strijd met redelijkheid en billijkheid</i> Afdwingbaar via 5:128 lid 2 BW (alleen regels m.b.t. gemeenschappelijke zaken/gedeelten)

ven zag hij de mogelijkheid om één plaats in het bestuur voor hen in te ruimen. Ook deze suggesties zijn niet in een verplichtende vorm in latere modelreglementen terechtgekomen.

### 3.1 Vormen

Er wordt inmiddels reeds jarenlang gepleit voor het vergroten van de invloed van gebruikers/huurders in de VvE, in verschillende gradaties:

- een vertegenwoordiging van de VvE woont het huurdersoverleg bij;<sup>27</sup>
- gebruikers wordt het recht verleend om de vergadering bij te wonen;<sup>28</sup>
- gebruikers en andere gerechtigden wordt in het reglement het recht toegekend om de vergadering bij te wonen en over bepaalde in het reglement aan te geven besluiten, te worden gehoord;<sup>29</sup>
- het instellen van één aanspreekpunt voor zowel eigenaars als gebruikers;<sup>30</sup>
- het benoemen van een gebruiker in het bestuur van de VvE;<sup>31</sup>
- het instellen van een gemengde adviescommissie;<sup>32</sup>
- de eigenaar geeft een gedeeltelijke volmacht aan zijn huurders;<sup>33</sup>
- het stemrecht voor zover het de leefbaarheid en het sociaal beheer betreft, door de gebruiker te laten uitoefenen voor zover de betreffende appartementseigenaar een grooteigenaar is;<sup>34</sup>
- een wettelijke regeling voor de stemgerechtigdheid van een huurder in de vergadering van eigenaars waar het om de gebruikersbelangen gaat;<sup>35</sup>
- het verplicht stellen dat een eigenaar zijn huurders een volmacht verleent;<sup>36</sup>
- het verruimen van de doelomschrijving van de VvE (tot het behartigen van de belangen van eenieder die krachtens een geldige titel tot het gebruik van een privé gedeelte bevoegd is);<sup>37</sup>

<sup>27</sup> Van der Vleuten 2009, p. 117.

<sup>28</sup> Deenik 1975, p. 797. Aldus ook Van der Vleuten 2009, p. 117. Van Velten 2015, p. 171. Zie ook Van der Vleuten, *Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's*, Heerlen: Open Universiteit 2014, p. 23.

<sup>29</sup> Mertens & van der Werwe, 'Besluitvorming in de gemeenschap van appartementseigenaars', *WPNR* 1994/6132, p. 275-281, p. 280.

<sup>30</sup> Vegter 2012, p. 148.

<sup>31</sup> Deenik 1975, p. 798.

<sup>32</sup> Van der Vleuten 2009, p. 117. Aldus ook Vegter 2012, p. 148.

<sup>33</sup> Nijenhof 2012, p. 74.

<sup>34</sup> Vegter 2012, p. 148.

<sup>35</sup> Verdoes Kleijn, 'Appartementsrecht en huur (II, slot), enige actuele vragen', *WPNR* 1990a/5946, p. 65-66p. 66.

<sup>36</sup> Deenik 1975, p. 797.

<sup>37</sup> Mertens & Venemans & Verdoes Kleijn, *Pre advies 'Naar een vernieuwd appartementsrecht'*, Lelystad: Koninklijke Vermande 1997, p. 128. Aldus ook Van der Vleuten 2009, p. 117.

- rechtstreeks beroep op de VvE door de huurder mogelijk maken wanneer deze aangesproken wordt op overtreding van het reglement;<sup>38</sup>
- de huurder een bezwaartermijn van vier weken geven wanneer de VvE regels wijzigt die ook op de huurder van toepassing zijn.<sup>39</sup>

### 3.2 Argumenten

De argumenten die worden aangedragen voor het vergroten van de invloed van gebruikers/huurders in de VvE zijn:

- de huurder moet zich houden aan de VvE regels, maar heeft geen inspraak in deze regels en de wijziging daarvan;<sup>40</sup>
- de huurder kan door de VvE worden aangesproken op zijn gedrag, maar kan op zijn beurt niet met klachten bij de VvE terecht;<sup>41</sup>
- het is niet terecht dat een huurder niet mee mag discussiëren, laat staan meebeslissen over de gang van zaken in het gebouw, zelfs niet als het onderwerpen betreft die hem rechtstreeks aangaan;<sup>42</sup>
- het is niet terecht dat een huurder over wiens gebruiksontzegging zal worden gedebatteerd, geen toegang heeft tot die vergadering;<sup>43</sup>
- de verhurende grooteigenaar is afhankelijk van de besluitvorming in de VvE, waar huurders geen toegang toe hebben. Door zeggenschap van huurders in de VvE verbetert besluitvorming, beheer en leefbaarheid;<sup>44</sup>
- betere balans van belangen en eenvoudiger besluitvorming in gemengde VvE's;<sup>45</sup>
- de wrijvingspunten tussen huurrecht en appartementsrecht kunnen opgelost worden door het betrekken van huurders in de VvE (zoals de knelpunten rondom zelf aangebrachte voorzieningen, servicekosten, overlast, groot onderhoud, renovatie en het reservefonds);<sup>46</sup>
- complexen met huurders kennen vaak ondoorzichtige verhoudingen tussen alle betrokkenen en daardoor beheerproblemen. Het betrekken van huurders in de VvE kan deze beheerproblemen verkleinen;<sup>47</sup>

- het in stand houden van een apart VvE overleg en een apart huurdersoverleg is bewerkelijk;<sup>48</sup>
- het betrekken van huurders bij de VvE kan hun betrokkenheid bij het gebouw laten groeien. Het verantwoordelijkheidsbesef groeit door huurders (op beperkte schaal) invloed te geven op beslissingen binnen het gebouw.<sup>49</sup>
- het is één leef-, gebruiks-, en woongemeenschap, ongeacht of de gebruikstitel eigendom of huurrecht is;<sup>50</sup>
- het feit dat zowel eigenaars als huurders samen prettig moeten leven in het gebouw.<sup>51</sup>

Over de mogelijkheid dat de betreffende huurder bij de VvE vergadering over ontzegging van verder gebruik aanwezig kan zijn, bestaat overigens verschil van inzicht.<sup>52</sup> Er wordt in de literatuur vanuit gegaan dat de huurder niet aanwezig mag zijn bij de vergadering waarin over zijn lot wordt beslist. Dat berust naar mijn mening op een misverstand, nu in art. 39 lid 3 van Modelreglement 2006 (vergelijkbaar met art. 27 lid 3 Modelreglement 1992) het volgende is bepaald: *'De vergadering besluit niet tot het geven van een waarschuwing of besluit niet tot ontzegging van het gebruik dan na verhoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezene bezwaren. De eigenaar kan zich ter vergadering doen vertegenwoordigen of doen bijstaan door een raadsman.'* In lid 7 van art. 39 (idem art. 27 lid 7 Modelreglement 1992) staat vervolgens dat het in de vorige leden van dit artikel bepaalde ook ten aanzien van een gebruiker geldt. Mijns inziens heeft de huurder over wie het gaat dus wel degelijk het recht om zich ter vergadering te laten horen.

### 3.3 Bezwaren

Als bezwaren tegen het vergroten van c.q. een al te grote invloed van gebruikers/huurders in de VvE worden genoemd:

- de VvE heeft niet als doel om de belangen van gebruikers/huurders te behartigen, slechts die van de eigenaars;<sup>53</sup>
- de toch al vaak moeizaam verlopende VvE vergadering wordt nog onaantrekkelijker door een

<sup>38</sup> Mertens 1989, p. 382, aldus ook Verdoes Kleijn 1990a, p. 66, Mertens & Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 128, Van der Vleuten 2009, p. 117.

<sup>39</sup> Verdoes Kleijn 1990a, p. 66.

<sup>40</sup> Verdoes Kleijn, 'Appartementsrecht en huur, enige actuele vragen', *WPNR* 1990b/5945, p. 44-45p. 44-45. Zie ook Mertens & Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 128.

<sup>41</sup> Mertens & Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 127-128.

<sup>42</sup> Mertens & Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 126.

<sup>43</sup> Verdoes Kleijn 1990a, p. 66. Aldus ook Mertens & Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 127.

<sup>44</sup> SEV/Inicio, *Evaluatie SEV-programma Bewoners en invloed, over bewoners bereiken en het bereik van bewoners*, Den Haag: SEV | Platform 31 2012, p. 49.

<sup>45</sup> Van der Vleuten 2009, p. 115.

<sup>46</sup> Nijenhof 2012, p. 74.

<sup>47</sup> Van der Tol, 'Gemengd (is) complex, tegenstellingen tussen huurders en kopers kunnen flink oplopen', *NUL20* 2005/19

<sup>48</sup> Van der Vleuten 2009, p. 115.

<sup>49</sup> SEV, *Sociaal beheer in gemengde (koop-huur) complexen*, Rotterdam: SEV 2011, p. 36. Zie ook Van der Tol 2005, p. 3 en *VvErecht.nl*, 'Verslag te expertmeeting van VvErecht.nl: "gemengde complexen"', [www.vverecht.nl](http://www.vverecht.nl) 2012/p.1-14, p. 7.

<sup>50</sup> Mertens & Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 128.

<sup>51</sup> Van der Vleuten 2009, p. 117.

<sup>52</sup> Verdoes Kleijn stelde in Mertens & Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 127 dat de huurder ten onrechte geen toegang heeft tot de vergadering waarover zijn gebruiksontzegging wordt gedebatteerd. Aldus ook Van Velten 2015, p. 167. Anders Rijssenbeek 2015, p. 186, die stelt dat ook de betreffende gebruiker voor de vergadering opgeroepen dient te worden.

<sup>53</sup> Asser/Mijnssen, van Velten & Bartels, *Zakenrecht* 5\*, nr. 512.



uitbreiding van de bevoegdheden van de huurder;<sup>54</sup>

- uitbreiding van bevoegdheden van gebruikers kan leiden tot praktische problemen en onge-rechtvaardigde verhoudingen;<sup>55</sup>
- bij bezwaren van gebruikers moet de vergade- ring opnieuw bijeenkomen, het is praktischer om het bestuur te verplichten de gebruikers van relevante besluiten op de hoogte te stellen;<sup>56</sup>
- gebruikers betalen niet mee in de schulden en kosten van de VvE, en zouden daar ook niet over moeten beslissen;<sup>57</sup>
- stemrecht voor huurders is alleen redelijk wan- neer het gaat om besluiten waarbij de belangen van de huurder rechtstreeks betrokken zijn, zo- als gebruiksregelingen, huishoudelijke zaken en leefbaarheidsonderwerpen.<sup>58</sup>

#### 4. Huidige mogelijkheden

In de praktijk worden slechts enkele van de in de vorige paragraaf besproken vormen gebruikt om de huurders toch enige inspraak te geven. Zo kan de vergadering besluiten aan huurders toestem- ming te geven om als toehoorder of informant bij de vergadering aanwezig te zijn. Zo'n regeling hoeft niet in het splitsingsreglement opgenomen te wor- den, maar dat kan natuurlijk wel.<sup>59</sup> In theorie kan een huurder ook toegang tot de vergadering krijgen wanneer hij als bestuurder is benoemd (art. 5:131 lid 2 BW), als hij als jurist of accountant een eigenaar vergezelt (art. 49 MR 2006) of wanneer een huurder zitting heeft in de door de vergadering benoemde Raad van commissarissen. Commissa- rissen behoeven immers geen eigenaar te zijn (art. 57 lid 4 MR 2006). In de praktijk komen deze vari- anten zelden of niet voor, mij zijn geen voorbeelden bekend.

Het appartementsrecht biedt al langere tijd de mogelijkheid tot het verplichte lidmaatschap van een andere, nader in het reglement omschreven ver- eniging of coöperatie, voor zover dit lidmaatschap in overeenstemming is met de statuten van die ver- eniging of coöperatie. De wet schrijft niet voor dat alleen eigenaars lid kunnen worden, ook huurders kunnen lid worden. Zo'n lidmaatschap is kwalitatief van aard.<sup>60</sup> Dat betekent dat een eigenaar verplicht

lid is zolang hij eigenaar is en dat een huurder lid kan zijn zolang hij er woont. Zo'n lidmaatschap van een vereniging waarvan niet alleen eigenaars maar ook huurders lid kunnen zijn, wordt in de huidige praktijk zelden gebruikt, maar zou een mooie vorm kunnen zijn om alle betrokkenen bij het gemengde complex met elkaar te laten overleggen.<sup>61</sup> In win- kelcentra gebeurt dit overigens wel regelmatig met de zogenaamde winkeliersvereniging, die naast de VvE bestaat.

Een andere manier om huurders toegang te ver- schaffen tot de vergadering - aan het andere eind van het spectrum - is het verlenen van een volmacht door de verhurende eigenaar.<sup>62</sup> Een grooteigenaar mag per appartementsrecht een volmacht verstrek- ken. Dat kan zowel een gehele als een gedeeltelijke volmacht zijn, bijvoorbeeld over onderwerpen die het gebruik van het appartement en/of het woon- en leefklimaat betreffen. Deze variant komt in de praktijk steeds vaker voor, mede naar aanleiding van de hierna te bespreken experimenten.

Zo'n gedeeltelijke volmacht betekent dat zowel de eigenaar als zijn gevolmachtigde toegang tot de vergadering heeft, wat mogelijk onduidelijkheid op- levert wie precies over welk onderwerp mag spre- ken en stemmen. Er is in de literatuur discussie over de toelaatbaarheid van zo'n gedeeltelijke volmacht in relatie tot het modelreglement.<sup>63</sup> Die discussie is echter onterecht, een volmacht is deelbaar en een volmacht heeft geen privaatief (de oorspronkelijk bevoegde uitsluitend) karakter, dus de eigenaar blijft zelf ook bevoegd.<sup>64</sup>

Er is - steeds meer - behoefte, vooral bij woning- corporaties en bij huurders, om huurders meer inspraak in de VvE te geven, zonder direct alle rechten uit handen te geven. Er werd gezocht naar tussenvormen tussen 'toehoren' en 'meebeslissen'. Daarom heeft de Stichting Experimenten Volks- huisvesting (SEV)<sup>65</sup> woningcorporaties begeleid bij een aantal experimenten met varianten van ge- mengd beheer.

<sup>54</sup> Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:127 BW, aant. 4.

<sup>55</sup> Vegter 2012, p. 148. Zie ook Mertens & van der Merwe 1994, p. 280.

<sup>56</sup> Vegter 2012, p. 147.

<sup>57</sup> Vegter 2012, p. 147. Aldus ook Van Velten 2015, p. 171. Zie ook Van der Vleuten 2014, p. 23.

<sup>58</sup> Asser/Mijnssen, van Velten & Bartels, *Zakenrecht* 5\*, nr. 515. Aldus ook Vegter 2012, p. 148. Zie ook De Laat, 'Stemrecht voor huurders in de VvE: wat zijn de mogelijkheden?', *VvE magazine* 2012/november, p. 18-19, die diverse principiële bezwaren noemt tegen het verlenen van een volledige volmacht. Zie ook Van Velten 2015, p. 171.

<sup>59</sup> Rijssenbeek 2015, p. 217.

<sup>60</sup> Art. 5:112 lid 3 BW. Asser/Mijnssen, van Velten & Bartels, *Zaken- recht* 5\*, nr. 432 - 434. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:112 BW, aant. 4.1.

<sup>61</sup> Zie ook: Mertens, *GS Zakelijke rechten*, art. 5:127, aant. 4.

<sup>62</sup> Art. 3:60 e.v., art. 49 Modelreglement 2006.

<sup>63</sup> De Laat 2012, p. 19, aldus ook Smeenk, 'Reactie op "apparte- mentsrecht en gemeenschap"' van prof. mr. L.C.A. Verstappen, *WPNR* 2010/6855, *WPNR* 2010/6865, die stelt dat een eigenaar slechts be- voegd is hetzij in persoon, hetzij bij een gevolmachtigde de vergadering bij te wonen.

**Anders:** Verstappen, 'Appartementsrecht en gemeenschap (rechtsvra- genrubriek)', *WPNR* 2010/6855, die stelt dat de volmacht geen priva- tieve werking heeft, zodat de volmachtgever ook zelf mag verschijnen.

**Zie** ook Rijssenbeek 2015, p. 242, die een aanbeveling doet om met zoveel woorden in het Modelreglement op te nemen dat een volmacht deelbaar kan zijn.

<sup>64</sup> Deenik 1975, p. 798. Aldus ook Rijssenbeek 2015, p. 233.

<sup>65</sup> SEV is medio 2012 samen met KEI, Nirov en Nicis Institute gefu- seerd tot Platform31.

## 4.1 Experimenten

Aanleiding voor de door SEV begeleidde experimenten was de onduidelijkheid over de verantwoordelijkheden van huurder, koper en woningcorporatie, een groeiende kloof tussen kopers en huurders binnen een gebouw en de ontevredenheid over het functioneren van de corporatie als verhuurder en VvE lid tegelijk.<sup>66</sup>

Futura heeft net als de SEV pilots gedaan met gemengd beheer door (een deel van) de zeggenschap die de corporatie als eigenaar heeft bij de huurders neer te leggen.<sup>67</sup> Doelstellingen waren een gelijkwaardigere positie van huurders en kopers, het voorkomen van botsingen tussen appartementsrecht en huurrecht, het verhelderen van interne procedures en het duidelijker maken van de rol van de corporatie.<sup>68</sup> De pilots van Futura wezen uit dat de optimale schaal voor gemengd beheer een complex van rond de 100 huishoudens lijkt te zijn, bij voorkeur nieuwbouw, omdat er dan nog geen voorgeschiedenis of een belast verleden is. Het is van belang dat de beheerder een positieve houding ten opzichte van huurdersparticipatie heeft, en dat bewonerscommissies een duidelijke rol krijgen en als volwaardig gesprekspartner gezien worden.<sup>69</sup>

## 5. Succesfactoren voor het betrekken van huurders in een VvE

Uit de SEV-experimenten blijkt dat er grofweg drie oplossingsrichtingen zijn om tot een goed beheer van gemengde complexen te komen, die niet zonder elkaar kunnen slagen:<sup>70</sup>

1. Goed doordacht verkoopbeleid is essentieel. Denk aan screening van aspirant kopers, begeleiding en informatie tijdens het kooptraject, aftersales na de verkoop, goede afstemming van splitsingsreglement, huishoudelijk reglement en huurovereenkomst en informatievoorziening aan alle bewoners in het gemengde complex.
2. De interne processen bij de grooteigenaar, zoals klachten en reparatieverzoeken moeten afgestemd zijn op de werkwijze met VvE's, mede uitgaande van de mede-eigenaarsrol in plaats van alleen de verhuurdersrol. Gemengde complexen dienen anders te worden benaderd dan huurcomplexen.
3. Huurders bij de VvE betrekken, variërend van
  - a. gezamenlijk overleg in een bewonerscommissie, of

- b. samen georganiseerd in een vereniging van gebruikers of
- c. huurders met al dan niet gelimiteerd mandaat in gemengde commissies en/of in de vergadering van eigenaars.

Variant c (met gedeeltelijke of volledige volmachten) levert het meest op. Eigenaars en huurders krijgen dan zoveel mogelijk gelijke toegang tot informatie en zijn gelijkwaardig bij de besluitvorming. In de praktijk blijkt overigens dat een volledige volmacht niet tot meer of betere participatie leidt dan een gedeeltelijke volmacht. 'Wie betaalt, bepaalt' wordt eerlijker gevonden.<sup>71</sup> De huurdersparticipatie in een gemengd complex zou in het splitsingsreglement vastgelegd kunnen worden, maar dat is niet noodzakelijk.

Een gezamenlijke participatiestructuur met huurders en kopers heeft de grootste kans van slagen wanneer huurders actief kunnen deelnemen aan de overlegstructuur, door hen te mandateren en stemrecht in de VvE-vergadering te geven, en door hen deel te laten nemen aan adviserende commissies. Een en ander staat of valt echter met de communicatie tussen grooteigenaar, particuliere eigenaars en huurders, waarbij het van groot belang is dat de informatie-uitwisseling gestructureerd plaatsvindt. Vaak zal een aanpassing van de structuur (interne processen) bij een grooteigenaar noodzakelijk zijn om de communicatiestromen goed vorm te geven, te beheersen en te controleren.<sup>72</sup>

Er moet een goede koppeling zijn tussen gedragen beleid enerzijds en de juiste mensen in de praktijk anderzijds. Best persons zijn veel meer doorslaggevend dan best practices.<sup>73</sup> Goed contact, vertrouwen en competenties zoals voorbij het eigenbelang kunnen kijken - bij alle betrokkenen - zijn daarbij van groot belang. De startsituatie blijkt zeer bepalend voor het succes van gemengd beheer. Veelal hangt dit samen met de menselijke verhoudingen. Oud zeer en gebrek aan vertrouwen staan het succes vaak in de weg.<sup>74</sup>

Een gemengde participatiestructuur kan de formeel-juridische besluitvorming binnen de VvE niet buiten werking stellen.<sup>75</sup> De aanwezigheid en opstelling van bestaande (huurders)bewonerscommissies kan daarom een belangrijke rol als succesfactor spelen. Hun rol verschuift nogal wanneer tot gemengd beheer wordt overgegaan, wat in sommige gevallen het proces kan frustreren. Hier is in

<sup>66</sup> SEV, Evaluatie gemengde complexen, Rotterdam: SEV 2010, p. 7.  
<sup>67</sup> Van der Ven 2014, p. 11. Futura was tot mei 2015 een samenwerkingsverband van Brabantse woningcorporaties.

<sup>68</sup> Futura, *Tussenevaluatie Pilots gemengd beheer in VvEcomplexen*, Tilburg: Futura 2012, p. 4.

<sup>69</sup> Futura 2012, p. 10.

<sup>70</sup> SEV/Inicio 2012, p. 51-52 en 75-78.

<sup>71</sup> SEV/Inicio 2012, p. 52. Zie ook Van der Ven 2014, p. 12: huurders willen meepraten over onderhoud, leefregels en servicekosten, niet over 'juridisch gedoe'.

<sup>72</sup> SEV 2010, p. 29. Zie ook Singelenberg, 'Gemengde complexen, ingewikkeld en conflictueus', *apartwonen.nl* 2005/10 november 2005.

<sup>73</sup> Zie ook Futura 2012, p. 10.

<sup>74</sup> SEV/Inicio 2012, p. 77. Zie ook Van der Ven 2014, p. 12.

<sup>75</sup> Van der Vleuten 2009, p. 115.

alle gevallen aandacht voor nodig, zodat in goed overleg wordt besloten welke gevolgen een nieuwe situatie heeft voor de bestaande overlegstructuur. De invloed van bewonerscommissies als succesfactor hangt samen met de mate waarin zij openstaan voor een nieuwe participatiestructuur en bereid zijn afstand te nemen van hun opgebouwde status en verworven rechten.

Bewonerscommissies blijven soms vooral vanuit de bestaande kaders redeneren en willen soms graag het recht op overleg en advies zoals omschreven in de Wet overleg huurders verhuurder (Wohv, 'overlegwet') behouden. Zij willen soms de huurwetgeving naar de letter naleven, terwijl dit in een gemengd complex waar ook het appartementsrecht geldt, niet helemaal kan danwel niet altijd wenselijk is. Gelijktijdig behouden bewonerscommissies het recht om met hun verhuurder over onderwerpen te overleggen, die door een nieuwe participatiestructuur mogelijk niet aan de orde komen. Deze mogelijkheid moet hen indien gewenst wel geboden worden.<sup>76</sup>

## 6. Belemmering: de 'overlegwet'

Voor woningcorporaties speelt de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) een grote rol, ook in gemengde complexen. Deze wet regelt het overleg tussen huurdersorganisaties en bewonerscommissies en professionele verhuurders (een woningcorporatie of een eigenaar van tenminste 25 voor de verhuur bestemde woongelegenheden). Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben recht op informatie, recht op overleg en recht op het geven van advies. In een enkel geval is er ook nog een instemmingsrecht.

Huurderparticipatie kan in een gemengd complex in het gedrang komen, zeker als de grooteigenaar zich grotendeels heeft teruggetrokken.<sup>77</sup> Wanneer huurders in een VvE betrokken worden in een gemengde commissie, blijven toch de regels van de Wohv gelden. De Wohv kent alleen *huurdersorganisaties*, eigenaars kunnen geen deel uitmaken van een huurdersorganisatie of bewonerscommissie in de zin van de Wohv. Dat is lastig als de wens ontstaat om met gemengde commissies te gaan werken, omdat zo'n bewonerscommissie dan bijvoorbeeld niet ontvankelijk is bij de Huurcommissie, omdat zij niet aan de vereisten van de Wohv voldoet.<sup>78</sup>

De wetgever heeft indertijd niet gedacht aan gemengde commissies in gemengde complexen, zo blijkt uit de parlementaire geschiedenis van de Wohv:

*'Het overleg met de huurdersorganisatie op complexni-*

*veau of de bewonerscommissie is gericht op de toekomst van het complex na de verkoop van woningen uit dat complex: het huurbeleid, het onderhoud, de VvE, de leefbaarheid, het verloop van het overleg in de toekomst en dergelijke. Bij een gemengd complex kunnen huurders overleg voeren met en advies geven aan hun verhuurder, zoals geregeld in de Wohv. De verhuurder kan op zijn beurt zijn positie bepalen richting de overige leden van de VvE. Uiteraard bepaalt de eigendomsverhouding binnen de VvE uiteindelijk welke invloed de stem van de verhuurder heeft.'*<sup>79</sup>

In het kader van de introductie van de wooncoöperatie (zie hierna) heeft de minister inmiddels toegezegd te onderzoeken in hoeverre het delegeren van bevoegdheden van de verhuurder/eigenaar aan huurders voor wat betreft de besluitvorming binnen de VvE, gevolgen heeft voor de toepassing van de Wohv.<sup>80</sup> Daaraan kan worden toegevoegd dat de definities van huurdersorganisatie en bewonerscommissie dienen te worden aangepast om gemengd beheer in gemengde complexen mogelijk te maken. In de huidige definitie staat immers dat de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie uitsluitend uit huurders mogen bestaan, en uitsluitend huurdersbelangen mogen behartigen.<sup>81</sup>

## 7. Actueel: gewijzigde Woningwet

In de per 1 juli 2015 gewijzigde Woningwet krijgen huurders een veel zwaardere stem in het beleid van de woningcorporatie dan voorheen. Grooteigenaars in gemengde complexen worden daar onvermijdelijk mee geconfronteerd. De meeste gemeenten stellen periodiek volkshuisvestingsbeleid vast, vaak in een 'woonvisie'. De corporatie moet daaraan een bijdrage leveren.<sup>82</sup> De bijdrage van de corporatie aan dat volkshuisvestingsbeleid komt tot stand in samenwerking tussen corporatie, huurdersorganisatie en gemeente. Daartoe doet de corporatie op basis van haar inzichten en bedrijfsvoering een voorstel aan de gemeente van haar bijdrage ('het bod'). Zij nodigt naar aanleiding daarvan de gemeente en de huurdersorganisatie uit tot het maken van prestatieafspraken.<sup>83</sup> Komen partijen er niet uit, dan kan het geschil aan de minister worden voorgelegd.<sup>84</sup> Hiermee hebben de prestatieafspraken evenals de samenwerking van corporatie, huurdersorganisatie en gemeente hun wettelijke verankering gekregen.<sup>85</sup>

Veel voorkomende onderwerpen in de prestatieafspraken zijn de onderlinge samenwerking, nieuwbouw, gewenste ontwikkeling van de woning-

<sup>79</sup> Kamerstukken II 2006/07, 30 856, nr. 6, p. 12.

<sup>80</sup> Kamerstukken I, 2013/14, 33 819, M, p. 5.

<sup>81</sup> Wohv, art. 1 lid 1 sub f en g.

<sup>82</sup> art. 42 lid 1 Wonw.

<sup>83</sup> Art. 44 en 44a Wonw.

<sup>84</sup> Art. 42 lid 1, 3e volzin Wonw.

<sup>85</sup> Companen, *Handreiking Prestatieafspraken*, Arnhem: Companen 2015, p. 8.

<sup>76</sup> SEV/Inicio 2012, p. 78.

<sup>77</sup> Van Velten 2015, p. 170.

<sup>78</sup> Uitspraak Huurcommissie WOHV 042, 30 juni 2014.



voorraad, betaalbaarheid & bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van de doelgroepen, kwaliteit & duurzaamheid van de woningvoorraad, leefbaarheid & maatschappelijk vastgoed en diverse financiële onderwerpen.<sup>86</sup> Dat zijn allemaal onderwerpen die ook (kunnen) spelen in gemengde complexen.

Huurders zijn voortaan dus volwaardig partij bij het maken van de prestatieafspraken: gemeente, woningcorporatie en huurders moeten voortaan *samen* tot deze afspraken komen. Ook om deze reden kan huurdersparticipatie in VvE's van belang zijn.<sup>87</sup>

## 7.1 Wooncoöperatie in de Woningwet

Bij de vernieuwing van de Woningwet is ook de 'wooncoöperatie' geïntroduceerd.<sup>88</sup> Duiwesteijn heeft sterk gepleit voor invoering van deze mogelijkheid van zelfbeheer, waarna Minister Blok heeft toegezegd deze nader uit te zullen werken in de Woningwet.<sup>89</sup>

Uit de evaluatie van de SEV experimenten kwam reeds de suggestie naar voren om nader onderzoek te doen naar de mogelijkheden van een universeel 'woonrecht' waarin er ongeacht de woonvorm allerlei vrijheden zijn om als bewoner zelf invulling te geven aan woonwensen. Gedacht werd over vormen waarbij het vastgoed toebehoort aan een rechtspersoon die eigendom is van de bewoners zelf. Bewoners zouden naar keuze moeten kunnen huren of kopen, maar hebben zich te houden aan dezelfde rechten en plichten.<sup>90</sup> Ook werd gedacht aan meer keuzevrijheid tussen lage woonlasten met veel eigen verantwoordelijkheden voor beheer en onderhoud versus hoge woonlasten met veel dienstverlening vanuit externe beheerders.<sup>91</sup> De onlangs geïntroduceerde wooncoöperatie lijkt hier mogelijk een rechtsvorm voor te bieden.

Een wooncoöperatie in de zin van de Woningwet is namelijk een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid, die zich ten doel stelt om haar leden in

staat te stellen zelfstandig te voorzien in het beheer en onderhoud van de door hen bewoonde woonegelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving. Indien die woonegelegenheden zijn gesplitst in appartementsrechten, betreft dat beheer en onderhoud uitsluitend die gedeelten van de woonegelegenheden die zijn bestemd om door de leden van de wooncoöperatie als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

Wat opvalt is dat het dus niet om een coöperatie in de zin van titel 3 van boek 2 BW gaat, en dat het om 'door hen bewoonde' woningen gaat. Dat kan dus als eigenaar of als gebruiker/huurder zijn. De wooncoöperatie staat bovendien *naast* de VvE, en komt niet in de plaats van de VvE.

De wooncoöperatie in de zin van de Woningwet kent drie vormen. Een vorm waarbij de zittende huurders zelf hun woning kopen, een vorm waarbij bewoners (delen van) het beheer van hun wooncomplex overnemen zonder de woningen te kopen (vergelijkbaar met het Engelse Right to manage), en als laatste een vorm waarbij de wooncoöperatie als collectieve eigenaar van het complex de woningen verhuurt danwel gebruiks- of lidmaatschapsrechten aan de bewoners uitdeelt.<sup>92</sup>

In de toelichting op het Besluit Toegelaten instellingen staat m.b.t. de wooncoöperatie: 'De eigenaren die lid zijn van de VvE en een natuurlijk persoon zijn, kunnen ook lid zijn van de wooncoöperatie. Het VvE-recht blijft volledig intact. De wooncoöperatie kan dus niet gaan over de zaken waar de VvE van rechtswege of vanuit de statuten over gaat. In principe beheert de VvE de gemeenschappelijke ruimten en eventuele andere delen waarover binnen de VvE afspraken zijn gemaakt op grond van artikel 112, lid 4 van Boek 5 van het BW. De wooncoöperatie kan de particuliere gedeelten van de in appartementsrechten gesplitste woningen in beheer hebben en actief zijn in de direct aan de woonelegenheden grenzende woonomgeving.'<sup>93</sup> Het is nog onduidelijk of deze variant op zelfbeheer bij gemengde complexen in een behoefte zal voorzien, nu de wooncoöperatie naast de VvE zal staan.<sup>94</sup>

De 'echte' coöperatieve vorm werd overigens in het verleden regelmatig toegepast voor flatgebouwen. Hierbij werd het gehele project - dus inclusief de voor privégebruik bestemde gedeelten - op naam van de rechtspersoon gesteld. De coöperatie gaf vervolgens aan elke toekomstige gebruiker een verhandelbaar lidmaatschap uit. Dat lidmaatschap

<sup>86</sup> Groenemeijer & Poulus, *Prestatieafspraken 2014, inventarisatie en analyse van prestatieafspraken tussen woningcorporaties en gemeenten*, Delft: ABF Research 2014, p. 13.

<sup>87</sup> Een huurdersorganisatie heeft als doelstelling het behartigen van de belangen van huurders, staat open voor alle huurders van de complexen waarvoor zij de belangen behartigt en betreft de huurders bij de standpuntbepaling, zo is bepaald in art. 1 lid 1 sub f Wvohv. Dat impliceert dat eventuele ontevredenheid van bewoners in een gemengd complex over het beleid of de opstelling van de woningcorporatie door kunnen werken in het overleg tussen huurdersorganisatie en woningcorporatie, in die zin dat de huurdersorganisatie wellicht prestatieafspraken wenst te maken over het beleid c.q. huurdersparticipatie in gemengde complexen.

<sup>88</sup> Art. 18a lid 1 Wvohv.

<sup>89</sup> Duiwesteijn, *De Wooncoöperatie: op weg naar een zichzelf organiserende samenleving*, Almere: Adri Duiwesteijn 2013, *Kamerstukken I*, 33 819, M, zie ook *Kamerstukken I*, 33 966, C.

<sup>90</sup> Singelenberg 2005, p. 2.

<sup>91</sup> SEV/Inicio 2012, p. 75.

<sup>92</sup> Verweij, 'Wooncoöperaties in de lift', *Woonbondig* 2015/6, p. 8-9, p. 8.

<sup>93</sup> Stb 2015, nr. 234, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, p. 88-89.

<sup>94</sup> De Laat, 'Voornemen van minister Blok: wooncoöperatie bij appartementsrechten naast VvE', *VvE Magazine* 2014/4, p. 20-21, p. 21 en Van Velten 2015, p. 171.

gaf dan recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald privégedeelte. De coöperatie overkoepelde dus het totale complex; voor individuele eigendom van grond was geen plaats.

Op het eerste gezicht lijkt deze flexibele rechtsfiguur vooral voor woongebouwen geschikt, maar bij nader inzien blijken daaraan toch veel bezwaren te kleven. Vooral het feit dat het voor leden niet mogelijk is om een individuele hypothecaire lening aan te gaan, maakt dat deze constructie in ons land vrijwel geheel op de achtergrond is geraakt.<sup>95</sup> De splitsing in appartementsrechten heeft dit bezwaar immers niet.

## 8. Conclusie

De verhuurder moet zijn plichten tegenover de huurders nakomen, maar dient zich ook te conformeren aan besluiten die de VvE neemt. En andersom dient de huurder zich aan zowel de afspraken in de huurovereenkomst als aan de besluiten van de VvE te houden voor zover deze op hem van toepassing zijn.<sup>96</sup> Er bestaat wel een relatie tussen verhuurder en huurder enerzijds en verhuurder - particuliere eigenaars (via de VvE) anderzijds, maar er is geen zelfstandige overeenkomst tussen de huurder en de VvE. De VvE is geen partij bij de huurovereenkomst en de huurder is geen lid van de VvE.<sup>97</sup> Daarnaast worden de particuliere eigenaars en de huurders dagelijks met elkaar geconfronteerd als burens in het gebouw.

Deze verhouding kan gevisualiseerd worden als in de figuur hiernaast.

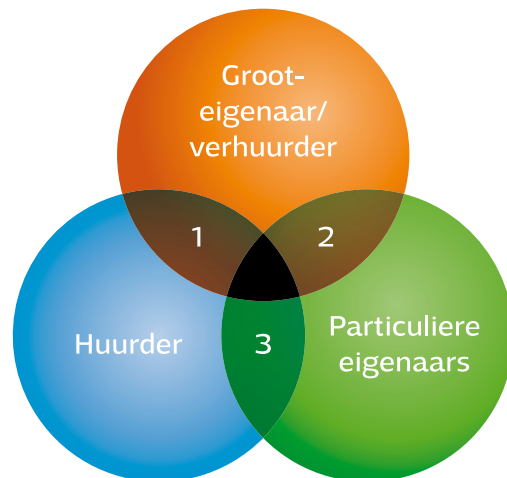
1. De groot-eigenaar/verhuurder en huurder hebben een formele tweezijdige band met elkaar krachtens de *huurovereenkomst*, zodat het huurrecht de verhouding hoofdzakelijk beheerst.
2. De groot-eigenaar/verhuurder en de particuliere eigenaars hebben een formele tweezijdige band met elkaar krachtens de mede-eigendom van het gebouw en het daarmee verbonden *VvE lidmaatschap*, zodat het appartementsrecht de verhouding hoofdzakelijk beheerst.
3. De huurder en de particuliere eigenaars hebben geen formele relatie. Eenzijdig kan de huurder gebonden zijn aan VvE regels, maar daar staat geen inspraak tegenover. Informeel hebben de bewoners wel een relatie, ze wonen als *burens* met elkaar samen in het gebouw.

In het centrum van deze driehoeksverhouding bevindt zich min of meer een 'zwart gat'. Daar waar men zou verwachten dat alles bij elkaar komt, is er geen formeel en zelfs geen informeel verband waar

alle drie de partijen elkaar ontmoeten en overleggen. Mijns inziens zou dat echter wel zeer nuttig zijn. Met een geformaliseerd driepartijen overleg, waarin de bevoegdheden van huurders, particuliere eigenaars en groteigenaar helder en vastgelegd zijn, zouden veel problemen in gemengde complexen op zijn minst kleiner worden.

Het feit dat er meerdere woningen in één gebouw zitten, heeft als onlosmakelijk nadeel dat de bewoners voor wat betreft hun woonplezier in brede zin, in sterke mate van elkaars gedrag afhankelijk zijn; veel meer dan het geval is bij bewoners van grondgebonden eengezinswoningen. In een appartementencomplex is onderling contact doorgaans nauwelijks te vermijden, aangezien verschillende delen van het gebouw gemeenschappelijk in eigendom en/of gebruik zijn. Dit heeft er toe geleid dat al sinds het ontstaan van de appartementenwetgeving gezocht is naar mogelijkheden voor de bewoners om in enige mate toezicht op de toelating van nieuwe bewoners uit te oefenen.<sup>98</sup>

Ik zou het om willen draaien, er zou moeten worden gezocht naar een goede manier om alle bewoners bij het reilen en zeilen in het complex te betrekken, opdat iedereen zich verantwoordelijk voelt voor en bijdraagt aan een prettig leefklimaat. Dat is immers in ieders belang, of een bewoner nou eigenaar of gebruiker/huurder is. Ook voor de groteigenaar is een complex waar prettig samengewoond wordt



een voordeel vanwege de positieve effecten op de verhuurbaarheid en daarmee de waarde van het vastgoed.

Naar mijn mening moeten de bezwaren tegen het vergroten van de invloed van huurders in VvE's

<sup>95</sup> Asser/Mijnssen, van Velten & Bartels, *Zakenrecht* 5\*, nr. 619. Zie ook Mertens, *GS Zakelijke rechten*, Titel 9, inl., aant. 4.1.

<sup>96</sup> Van der Vleuten 2009, p. 110.

<sup>97</sup> De Witte 2014, p. 85.

<sup>98</sup> Beekhuis & Linders, *Appartementsrecht*, Deventer: Kluwer losbladig, p. 147, H.6, § 6, nr. 5. Zie uitgebreid hierover Mertens 1989, p. 70-120.

dan ook wijken voor de noodzaak, het nut en de voordelen van participatie van huurders in een VvE. Er komen steeds meer gemengde complexen, en steeds vaker blijkt dat de verhoudingen onduidelijk zijn en dat alle partijen zich daardoor niet gehoord voelen. Wanneer alle partijen aan tafel zitten, ontstaat er meer begrip voor elkaars belangen en standpunten. Het ligt dan meer voor de hand dat partijen prettig met elkaar samen kunnen leven, en ook de motieven van de grooteigenaar worden dan duidelijker, zodat de inzet van diens stemrecht in de VvE vergadering ook verklaarbaarder wordt. Ik pleit dan ook voor een wettelijke basis voor een driepartijenoverleg in gemengde complexen, zodat ieders belangen aan bod komen en door de andere partijen gehoord worden. Dat staat wat mij betreft naast de bevoegdheden die eigenaars in de VvE hebben en houden, en los van de reeds bestaande mogelijkheden om gebruikers in de VvE te betrekken.

De problematiek van gemengde complexen mag zich in een steeds toenemende belangstelling verheugen. Zo heeft minister Blok in het Alge-

meen Overleg met de Tweede Kamer op 15 januari 2015 toegezegd samen met VvE Belang onderzoek te zullen doen naar de problemen bij gemengde complexen, met name naar de situaties waarin woningcorporaties een deel van de voorraad hebben verkocht en de inmiddels eigenaar-bewoners zich slecht vertegenwoordigd voelen in de VvE. Hij zal de Kamer daarover eind 2015 informeren.<sup>99</sup> De Open Universiteit neemt hierbij een deel van het onderzoek voor haar rekening. Dit jaar zal ook een klankbordgroep van juridische professionals zich buigen over de problematiek van de gemengde complexen.

In januari is de projectgroep Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) modelreglement 2015 van start gegaan. Deze projectgroep, die in de plaats is gekomen van de 'Commissie Beekhuis', ontwikkelt een nieuw modelreglement bij splitsing in appartementsrechten. Daarbij wordt de projectgroep geadviseerd door externe partijen uit de praktijk. Daarbij krijgt de problematiek van de gemengde complexen uiteraard ook aandacht. ●

<sup>99</sup> Kamerstukken II 2014/15, 30 196, nr. 297.