

**Scriptie Open Universiteit Nederland
Faculteit Rechtswetenschappen**

**Lacunés in het appartementsrecht voor
woningcorporaties**

26 mei 2009

Naam:	Mechteld C.E. van der Vleuten
Studentnummer:	838448523
Studie:	Nederlands recht
Begeleider en examiner:	de heer prof. mr. J.G.J. Rinkes
Adres:	Brugakker 1315, 3704 WE ZEIST m.vandervleuten@casema.nl
Telefoon:	030-6951384 / 06-51698188

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1. Inleiding	5
1.1 Algemeen	5
Inleiding	5
Korte achtergrond	6
Onderwerp van deze scriptie	6
1.2 Probleemstelling en deelvragen	7
2. Appartementrecht en woningcorporaties	9
2.1 Korte geschiedenis van het appartementrecht	9
2.2 Appartementrecht, VvE en de plaats in het recht	10
Wat is een appartementrecht?	10
Vereniging van Eigenaars	12
Plaats in het recht	12
De verhouding tussen de boeken 2 en 5 van het BW	14
2.3 Woningcorporaties	15
Historie	15
Juridische status	16
Huidige taken, doelstellingen en verantwoordelijkheden	17
3. Huidige stand van zaken in het appartementrecht	19
3.1 Inleiding	19
Doelstellingen van de wetwijziging	20
3.2 Wijzigingen in het appartementrecht	20
1. Splitsing van onbebouwde grond (art. 5:106 lid 2 BW)	20
2. Benoemen grondslag van de aandelen (art. 5:113 lid 1 BW)	21
3. Vestiging erfpachtrecht en/of opstalrecht op een appartementrecht (art. 5:118a lid 1 BW)	21
4. Achterstallige betalingen van bijdragen aan de VvE (art. 5:122 lid 5 BW)	22
5. Ontstaan van de VvE (art. 5:111 jo 5:112 lid 1 jo 5:125 BW)	23
6. Verplicht reservefonds (art. 5:126 lid 1 BW)	24
7. Stemrecht in geval van ondersplitsing (art. 5:127 lid 3 BW)	24
8. Wijziging splitsingsakte bij meerderheidsbesluit (art. 5:139 lid 2 BW)	25
3.3 Wijzigingen in het modelreglement	26
1. Algemene begrippen	27
2. Reservefonds	27
3. Financieel beheer	28
4. Gebruik en beheer van de gemeenschappelijke gedeelten	28
5. Gebruik en beheer van de privé gedeelten	28
6. Verbod op langdurige overeenkomsten	28
7. Vernietigbaar besluit	29
8. Vereniging van Eigenaars en vergadering van eigenaars	29
9. Volstreekte meerderheid	29
10. Quorum	29
11. Inschrijving in het kadaster	30
12. Raad van commissarissen	30
13. Wijziging van de akte en opheffing van de splitsing	30
14. Geschillenbeslechting	30
Tot slot	30

4.	Welke knelpunten zijn er in de praktijk voor woningcorporaties?	32
4.1	Inleiding	32
4.2	Huurrecht versus appartementsrecht	34
4.2.1	Splitsingsreglement van toepassing voor huurder?.....	34
4.2.2	Overlast	38
4.2.3	Zelf aangebrachte voorzieningen	42
4.2.4	Renovatie en groot onderhoud	44
4.2.5	Servicekosten.....	46
4.3	Betrekken van huurders in de VvE.....	46
4.4	Groot eigenaar met veel stemmen in de VvE.....	50
4.5	Hoogte reservefonds	51
4.6	Direct ontstaan van de VvE	54
5.	Aanbevelingen en conclusies	56
5.1	Inleiding	56
5.2	Conclusies	57
	Huurrecht versus appartementsrecht	57
	Betrekken van huurders in de VvE.....	59
	Groot eigenaar met veel stemmen in de VvE.....	59
	Reservefonds	60
	Direct ontstaan van de VvE	60
5.3	Aanbevelingen.....	60
	Literatuurlijst – verkort aangehaalde werken.....	63
	Bijlage 1	69

Voorwoord

Het schrijven van deze scriptie onder begeleiding van prof. mr. J.G.J. Rinkes, hoogleraar privaatrecht aan de OU, was voor mij de afronding van 7 jaar studie van het Nederlandse recht aan de Open Universiteit. Een studie die ik over het algemeen met veel plezier gevolgd heb. Hoewel ik het steeds afnemende aantal begeleidingsbijeenkomsten in het verloop van de studie gemist heb, is het studeren op afstand zoals de OU dit biedt, me buitengewoon goed bevallen.

Met deze scriptie heb ik niet alleen veel kennis opgedaan inzake een klein gebied van ons recht, het appartementsrecht, maar heb ik ook geleerd om zaken weloverwogen, doordacht en genuanceerd te formuleren. Kennis en vaardigheden waar ik in mijn verdere carrière veel aan zal hebben.

Een scriptie schrijven doe je niet alleen. Ik ben dan ook dank verschuldigd aan de vele mensen die me aan informatie geholpen hebben. Graag noem ik op deze plaats mr. Norbert Rijssenbeek (Rijssenbeek advocaten), mr. Peter van der Veen (voormalig jurist bij de Nederlandse Woonbond), mr. Erika Heemskerk (Patrimonium Barendrecht), ir. Heleen Zwebe (Urbannerdam), Jeroen Singelenberg (SEV), Pim Hogenboom (Eigen Haard) en Ben van der Tweel.

Graag dank ik ook Marieke Lindeman en Janet van Gisbergen, medestudenten aan de OU, die met me mee hebben gelezen en me gewezen hebben op inconsistenties en denkfouten.

Veel dank ben ik verschuldigd aan mr. Judith R. Sanders MRE. Zij heeft me ondersteund bij het afbakenen van het onderwerp en probleemstelling van de scriptie, verschaft me toegang tot haar eigen documentatie en de bibliotheek van de ASRE, inspireerde me met diverse gesprekken over het onderwerp en heeft me van kritisch advies gediend tijdens het schrijven.

Mijn moeder mr. S.M.I. Blankers-van Gennip inspireerde me niet alleen om dit afstudeeronderwerp te kiezen, maar in wezen tot het volgen van de hele studie. Ik ben haar dankbaar voor het voorbeeld dat ze voor me is.

En tot slot, deze scriptie had ik niet kunnen schrijven zonder de steun en vooral het geduld van mijn lieve man Hans.

Zeist, 26 mei 2009

Mechteld van der Vleuten

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Inleiding

Stel, een woningcorporatie (verhuurder van sociale huurwoningen, zie hoofdstuk 2, paragraaf 3) is eigenaar van diverse flatcomplexen. Tot voor kort werden de flats allemaal verhuurd. Op een gegeven moment besluit de woningcorporatie om de woningen in een van de flatcomplexen te koop aan te bieden aan de zittende huurders en - als er een woning 'vrij' komt - ook aan overige belangstellenden. Het gebouw wordt daartoe gesplitst in appartementsrechten. In eerste instantie is de woningcorporatie vanzelfsprekend de enige eigenaar, maar naar mate er meer appartementsrechten (flats) verkocht worden, komen er meer eigenaren in het gebouw. Bij de splitsing in appartementsrechten heeft de woningcorporatie zichzelf tot bestuurder benoemd. Als ongeveer 30% van de appartementen verkocht is, maken de individuele kopers bezwaar tegen de machtspositie van de woningcorporatie. Wat kan de woningcorporatie rechtens doen om het bezwaar dat de individuele kopers hebben weg te nemen danwel te verminderen?

Een jaar later heeft de woningcorporatie meer dan de helft van de flatwoningen in het gebouw verkocht en is daardoor niet meer de grootste eigenaar. De individuele eigenaren overleggen met elkaar en maken een prachtig plan voor een flinke opknappbeurt van - onder andere - de entree. Er komt een vergadering van de VvE (vereniging van eigenaars, zie hoofdstuk 2.3), en met meerderheid van stemmen wordt het voorstel rechtsgeldig aangenomen. De woningcorporatie was ter vergadering niet akkoord gegaan, omdat zij heeft haar huurders nog geen renovatievoorstel heeft kunnen doen. Hoe dient de woningcorporatie rechtens te handelen?

Dit zijn twee voorbeelden uit de praktijk die duidelijk maken dat woningcorporaties in praktische en juridische probleemsituaties kunnen komen als zij appartementen gaan verkopen en te maken krijgen met splitsingsakten en een Vereniging van eigenaars. Deze scriptie behandelt de knelpunten in het appartementsrecht vanuit het oogpunt van woningcorporaties die besluiten (al dan niet vrijwillig) om hun bestand aan huurwoningen op deze wijze te reduceren, met inachtneming van de meest actuele stand van zaken betreffende het appartementsrecht naar aanleiding van de wetwijziging van mei 2005.

Korte achtergrond

Het appartementsrecht maakt sinds 1952 deel uit van ons Burgerlijk Wetboek. In de jaren negentig van de vorige eeuw is de voorbereiding voor de wijziging van het appartementsrecht zoals dat in 2005 van kracht is geworden, gestart. In 1997 is een preadvies uitgebracht door Mertens, Venemans en Verdoes Kleijn voor de jaarlijkse Algemene Ledenvergadering van de Koninklijke Notariële Broederschap.¹ Vervolgens is een wetsvoorstel opgesteld teneinde titel 9 van boek 5 BW (het appartementsrecht) te wijzigen om tegemoet te komen aan een aantal bekende knelpunten uit de praktijk. Het wetsvoorstel is in mei 2005 aangenomen.²

In november 2000 is door het (toenmalige) kabinet een nieuwe Nota Wonen gepubliceerd, de nota 'Mensen, Wensen, Wonen, wonen in de 21^e eeuw, waarin het kabinet zijn visie op het wonen in de 21^e eeuw heeft neergelegd.³ De Nota Wonen is de opvolger van de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig (de 'nota Heerma') uit 1989, die vooral inzette op de decentralisatie en verzelfstandiging van beleid naar de gemeenten en woningcorporaties. In de nieuwe Nota Wonen 'staat de burger centraal'. De nota beschrijft de omslag die het rijksbeleid voor het wonen doormaakt: van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen, van volkshuisvestings- naar woonbeleid.

Een van de onderwerpen genoemd in de Nota Wonen waar woningcorporaties mee 'aan de slag' zijn gegaan, was de bevordering van het eigen woningbezit. Het was de bedoeling dat circa 500.000 sociale huurwoningen verkocht zouden worden tussen 2000 en 2010.⁴ Nu woningcorporaties op basis daarvan steeds vaker woningen in bestaande appartementengebouwen aan individuele eigenaren verkopen, participeren zij steeds vaker in VvE's, waar zij - zeker in het begin, maar vaak ook een langere periode - vaak de meerderheid van het eigendom en dus ook het stemrecht hebben. In dezelfde Nota Wonen is het wetsvoorstel voor wijziging van het appartementsrecht aangekondigd.⁵

Onderwerp van deze scriptie

Aan de hand van de belangrijkste wijzigingen in het appartementsrecht die in 2005 zijn ingevoerd en de daarmee samenhangende wijzigingen in het modelreglement van het KNB⁶, wil ik in deze scriptie onderzoeken of de wetgever bij het wijzigen van de appartementenwet ook (voldoende) rekening heeft gehouden met de knelpunten die woning-

¹ Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997.

² Staatsblad 2005, 89.

³ www.vrom.nl.

⁴ Nota Wonen 2000, p. 82.

⁵ *kamerstukken II* 2000/01, 27 559, nr. 2, p. 62, 80.

⁶ De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, voor 1 oktober 1999 Koninklijke Notariële Broederschap, heeft een modelreglement bij splitsing in appartementsrechten opgesteld. Deze is in de openbare registers ingeschreven, zie Mertens 2006 Mon. BW B29 paragraaf 13, p. 17-18.

corporaties kunnen ervaren bij het eigenaar zijn van een gesplitst, gedeeltelijk verkocht en gedeeltelijk nog verhuurd gebouw.

Vanuit mijn eigen werkervaring⁷ weet ik dat woningcorporaties niet zelden specifieke problemen ervaren in situaties waarin zij (meestal groot-)eigenaar zijn in een gesplitst en gedeeltelijk aan individuele eigenaren verkocht appartementencomplex. Vooral op het gebied van de vele rollen die de woningcorporatie heeft, maar ook op het gebied van renovatie, zelf aangebrachte wijzigingen, overlast en inspraak kent het appartementsrecht andere regels dan bijvoorbeeld het huurrecht.

1.2 Probleemstelling en deelvragen

De hoofdvraag die in deze scriptie centraal staat is:

Is het huidige appartementsrecht juridisch toereikend om woningcorporaties in de praktijk zowel hun rol in Verenigingen van Eigenaars als hun rol als verhuurder (waar deze rollen in één complex samengaan) te vervullen, met inachtneming van de doelstellingen van de desbetreffende regeling en de maatstaven van redelijkheid en billijkheid?

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden heb ik enkele deelvragen geformuleerd. De deelvragen die in deze scriptie behandeld worden zijn:

1. Wat is (de geschiedenis van het) appartementsrecht en wat zijn woningcorporaties?
 - a. Korte geschiedenis van het appartementsrecht
 - b. Wat is een appartementsrecht, wat is een VvE en wat is de plaats in het recht van het appartementsrecht?
 - c. Toelichting op het begrip woningcorporaties
2. Wat is er inmiddels gewijzigd en wat werd daarmee beoogd?
 - a. In de wet
 - b. In het modelreglement
3. Welke knelpunten zijn er in de praktijk voor woningcorporaties?
 - a. Verschillende regimes: huurrecht - appartementsrecht (met name overlast, zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV), renovatie en servicekosten)
 - b. Instemmingsverklaring bij verhuur
 - c. Betrekken van huurders in de VvE
 - d. Groot eigenaar met veel stemmen in de VvE

⁷ Ik ben sinds mei 1995 werkzaam bij woningcorporaties (in eerste instantie in loondienst, maar sinds mei 2006 als zelfstandig ondernemer), en heb me als woonconsulent, beleidsmedewerker, directiesecretaris en sinds mei 2006 als interimmanager en adviseur bezig gehouden met vraagstukken rondom het uitponen van complexen, het oprichten van VvE's, het beheer van VvE's en het werken met eigenaren en huurders in hetzelfde complex.

- e. Hoogte reservefonds
- f. Direct ontstaan van de VvE
- g. Verschillende rollen: eigenaar, verhuurder, bestuurder

Ik zal de scriptie afronden met enkele conclusies en aanbevelingen. De deelvragen worden per hoofdstuk behandeld.

2. Appartementenrecht en woningcorporaties

2.1 *Korte geschiedenis van het appartementenrecht*

Het Nederlandse appartementenrecht (zoals voor het eerst hier te lande neergelegd in 1952) is gebaseerd op het Franse recht. In Frankrijk bestond in sommige bergachtige gebieden van oudsher de behoefte aan een regeling om horizontaal eigendom te splitsen. Aldaar werden woningen namelijk tegen berghellingen aan gedeeltelijk bovenop elkaar gebouwd.⁸ Dat leverde het probleem op van gemeenschappelijke delen in het bouwwerk, waarbij meer dan één eigenaar belang heeft bij de instandhouding daarvan, namelijk zowel de eigenaar van de boven- als van de benedenwoning. Eenvoudig gezegd: de een kan niet zomaar zijn plafond verhogen of verlagen, omdat daarmee de vloer van de bovenbuurman in gevaar komt.

In Nederland werden in de periode na de Eerste Wereldoorlog de eerste grote appartementengebouwen gerealiseerd. Het probleem van de gemeenschappelijke eigendom werd toen nog opgelost door het gebouw op naam van een rechtspersoon te zetten, bijvoorbeeld middels een N.V. constructie, een woningstichting of de flatcoöperatie, die vervolgens gebruiksrechten verleende aan de bewoners.⁹ Een overkoepelende organisatie regelde daarbij het beheer van het gebouw. De behoefte aan een goede wettelijke regeling ontstond in ons land pas echt nadat het bouwen van flatgebouwen een vlucht nam.¹⁰ Na de Tweede Wereldoorlog werden in het kader van de wederopbouw in grote hoeveelheden goedkope koopwoningen in appartementencomplexen gebouwd. Deze woningen werden in eerste instantie vooral verkocht. De aldus ontstane maatschappelijke behoefte heeft geleid tot een regeling die eind 1952 als de Appartementenwet 1951 is ingevoerd. De Appartementenwet 1951 bevatte een regeling met betrekking tot splitsing van één of meerdere gebouwen in appartementenrechten.¹¹ Deze regeling werd in het Burgerlijk Wetboek ingepast, met name in de artikelen 638a e.v. BW.

Het grote voordeel van splitsing in appartementenrechten boven de ouderwetse vormen is, dat er door de splitsing wettelijk geregelde zakelijke rechten ontstaan, die voor inschrijving in de openbare registers en voor afzonderlijke hypotheek vatbaar zijn. In 1972 is de regeling verplaatst naar art. 875a e.v. BW en is de regeling aangepast. De

⁸ Mertens 2006 Mon. BW B29, p. 1, zie ook Van Velten 2006, p. 367, Asser-Van Dam e.a. 2002, nr. 335, Asser-Mijnssen-De Haan 2001 nr. 64, Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 7 e.v.

⁹ Van Velten 2006, p. 367 e.v., zie ook Asser-Van Dam e.a. 2002, nr. 342 en Ploeger 1997, p. 222.

¹⁰ Mertens 2006 Mon. BW B29, p. 1, zie ook Asser-Van Dam e.a. 2002, nr. 340.

¹¹ Mertens 2006 Mon. BW B29, p. 2, zie ook Asser-Van Dam e.a. 2002, nr. 347 en Gerver & Mertens Zakelijke rechten, titel 9, aant. 2.

VvE werd voortaan verplicht, de ondersplitsing werd geïntroduceerd, nog niet gerealiseerde gebouwen konden voortaan alvast worden gesplitst en voortaan konden meerdere gebouwen in één splitsing betrokken worden. De regeling is momenteel in aangepaste vorm terug te vinden in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, titel 9, artikel 106 en verder. De laatste aanpassingen dateren van mei 2005, deze worden beschreven in hoofdstuk 3.

2.2 Appartementenrecht, VvE en de plaats in het recht.

Wat is een appartementenrecht?

Bij een eengezinswoning (huis met voordeur op de begane grond, meestal een voor- en/of achtertuin, veelal met soortgelijke woningen er naast gelegen, maar *zonder* woning er bovenop of er onder) gaat de eigendom van het huis doorgaans gepaard met eigendom van de grond waarop het huis gebouwd is. De grond is dan de hoofdzaak en het huis wordt als onzelfstandig deel van de grond beschouwd. Artikel 3:4 BW bepaalt dat een zaak die met een hoofdzaak zodanig verbonden wordt dat zij daarvan niet kan worden afgescheiden zonder dat beschadiging van betekenis wordt toegebracht aan een der zaken, bestanddeel wordt van de hoofdzaak. Dat is het geval met een woning die op een stuk grond is gebouwd. Artikel 5:1 BW bepaalt dat eigendom het meest omvattende recht is dat een persoon op een zaak kan hebben. Artikel 5:3 BW vervolgens bepaalt dat de eigenaar van een zaak eigenaar is van al haar bestanddelen, voorzover de wet niet anders bepaalt (bijvoorbeeld het recht van opstal, artikel 5:101 BW; het zakelijk recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen etc. in eigendom te hebben).

Ook artikel 5:20 lid 1 sub e bepaalt dat de eigendom van de grond ook de eigendom van gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd omvat, voor zover ze geen bestanddeel zijn van andermans onroerende zaak (de natrekkingsregel van onroerende zaken). De eigenaar van de grond is dus eigenaar van het huis, tenzij de wet anders bepaalt.

De eigendom van een enkele flatwoning kan vanwege datzelfde artikel 5:20 BW niet automatisch vastgekoppeld worden aan de eigendom van een stuk grond, waarbij de flatwoning zou behoren. Bij flatwoningen zijn er immers altijd gedeelde eigendommen, zoals de scheidingsmuren, plafonds/verdiepingsvloeren, trappenhuis, die noodzakelijkerwijs bestanddeel zijn van andermans onroerende zaak. Is een gebouw verdeeld in flatwoningen, dan zijn de flatwoningen onzelfstandige delen van het gebouw en kan niet zonder meer als een op zichzelf staande eenheid worden gebruikt. Het gebruik van de flatwoning is immers niet mogelijk wanneer men niet tevens bevoegd is tot het gebruik

van de grond waarop gebouwd is en andere delen van het gebouw die voor alle bewoners bestemd zijn, zoals de stoep en het trappenhuis. Het in Nederland geldende appartementsrecht voorziet in een regeling van 'eigendom' van een flatwoning en heeft als uitgangspunt dat de rechthebbende op een appartementsrecht geen eigenaar is van het voor afzonderlijke bewoning bestemde gedeelte, maar mede-eigenaar is van het gehele gebouw, terwijl aan dit recht van mede-eigendom een zakelijk gebruiksrecht verbonden is met betrekking tot de privé-woning.¹²

Rijssenbeek omschrijft in 2007 het appartementsrecht als volgt: "Een appartement is een deel van een gebouw" ...etc. "Wij kennen het appartementsrecht, dat weliswaar geen volledig eigendomsrecht inhoudt op een bepaald deel van een gebouw, maar dat door de uitgebalanceerde wettelijke en notarieel vastgelegde regelingen een zeer grote mate van zekerheid biedt."¹³

Niet alleen bij woningen komt men splitsingen in appartementsrechten tegen, maar ook bij winkel-, kantoor- en garageruimten. Dergelijke splitsingen komen eveneens niet zelden voor bij projecten in recreatiegebieden (vakantiehuisjes met voorzieningen, waarbij dikwijls afzonderlijke huisjes de privé-ruimten vormen, die een onderdeel zijn van het appartementsrecht).

Onder het begrip appartementsrecht zoals dit heden ten dage in art. 5:106 lid 3 BW is omschreven, wordt door Asser-Van Dam e.a. verstaan: "een *aandeel* in de eigendom van een gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren (dan wel in een recht van erfpacht of opstal op de grond), in welk aandeel is begrepen de bevoegdheid tot het *uitsluitend* gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (de zogenaamde privé-gedeelten), alsmede het *medegebruik* van de overige gedeelten (de gemeenschappelijke gedeelten) en van de gemeenschappelijke zaken (bijv. meubilair in de gemeenschappelijke gedeelten). Het aandeel kan verder mede omvatten de bevoegdheid tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van de grond, bijv. een tuin."¹⁴

Het appartementsrecht omvat aldus op grond van artikel 5:106 lid 4 BW het mede-eigendom van het gehele in de splitsing betrokken gebouw, met daaraan gekoppeld het recht van uitsluitend gebruik van een bepaald privé gedeelte. Dit wordt een unitair of

¹² Asser-Mijnssen-De Haan 2001, p. 54-55.

¹³ Rijssenbeek 2007a, p. 19.

¹⁴ Asser-Van Dam e.a. 2002, nr. 343, Mertens 2006 Mon. BW B29, p. 5.

monistisch stelsel genoemd.¹⁵ In het dualistische stelsel (zoals in Frankrijk) wordt gewerkt met horizontale eigendom waarbij iedere gerechtigde eigenaar wordt van een gedeelte van het gebouw (vaak een verdieping), en via een erfdiensbaarheid het gemeenschappelijke trappenhuis kan gebruiken om de woning te verlaten.¹⁶

Vereniging van Eigenaars

Het lidmaatschap van de verplichte VvE (Vereniging van Eigenaars) is van rechtswege verbonden aan het appartementsrecht (art. 5:125 lid 2 BW). Het is dan ook een kwalitatief lidmaatschap: omdat iemand eigenaar is van een appartementsrecht, is degene lid van de VvE. Het lidmaatschap eindigt pas wanneer het appartementsrecht vreemd wordt.¹⁷

De VvE heeft als doel de belangen van de individuele appartementseigenaren te behartigen en de exploitatie van een gebouw te regelen. De VvE heeft rechtspersoonlijkheid (art. 5:124 lid 1 BW) en heeft daardoor een van de appartementseigenaars afgescheiden vermogen, dat daardoor niet vatbaar is voor privé-schuldeisers van een van de afzonderlijke appartementseigenaars.

Plaats in het recht

Het appartementsrecht neemt een wat bijzondere plaats in ten opzichte van het algemene vermogensrecht. Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek regelt de zakelijke rechten. Zakelijke rechten zijn de rechten die rusten op zaken, dat wil zeggen voor menselijke beheersing vatbare objecten (art. 3:2 BW). In boek 5 is behalve het appartementsrecht ook de eigendom van roerende en onroerende zaken geregeld, alsmede het burenrrecht, mandeligheid, erfdiensbaarheden, erfpacht en opstal. Het appartementsrecht is geregeld in titel 9 van boek 5 BW¹⁸, de laatste titel van dit boek. De titel bestaat uit vier afdelingen: Algemene bepalingen, de Vereniging van Eigenaars, Rechten uit verzekeringsovereenkomsten en Wijziging van de akte van splitsing en opheffing van de splitsing.

Hoewel het appartementsrecht is opgenomen in boek 5, na de beperkte zakelijke rechten, is een appartementsrecht geen beperkt recht, maar een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken.¹⁹ Hoewel niet een zaak (het complex), maar *het recht op deze zaak* het onderwerp van splitsing betreft, heeft dit recht altijd betrekking op een

¹⁵ Ploeger 1997, p. 222 e.v.

¹⁶ Van Velten 2006, p. 369, zie ook Gerver 1997 p. 498 en Mertens 2006 Mon. BW B29, p. 8.

¹⁷ Ploeger 1997, p. 224, zie ook Van Velten 2006, p. 371.

¹⁸ Wet van 19 februari 2005 tot wijziging van titel 5.9 (Appartementsrechten) van het Burgerlijk Wetboek (Stb. 2005, 89).

¹⁹ Asser-Van Dam e.a. 2002, nr. 7, zie ook Mertens 2006 Mon. BW B29, p. 5.

zaak (en niet op een vermogensrecht). Daarom is plaatsing in boek 5 te verdedigen. Ook in Pitlo/Reehuis, Heisterkamp, Goederenrecht wordt gesteld dat een eigendomsrecht door de splitsing getransformeerd wordt in een nieuw zakelijk recht: een appartementsrecht.²⁰ Appartementsrechten zijn immers geen beperkte rechten op de zakelijke rechten die in de splitsing betrokken zijn, maar verschaffen een aandeel in de gemeenschap met betrekking tot deze zakelijke rechten, alsmede een recht van gebruik met betrekking tot het privé-gedeelte van de zaak. Ik concludeer dat de combinatie van de bevoegdheden die gezamenlijk een appartementsrecht vormen, als een zelfstandig zakelijk recht beschouwd kan worden en vatbaar zijn voor overdracht en bezwaring (artikel 5:117), vestiging van een erfdiensbaarheid (artikel 5:118 BW), en vestiging van een recht van erfpacht en/of een recht van opstal (artikel 5:118a BW).

Het appartementsrecht heeft een hybride karakter (hetgeen door onder andere J.H. Beekhuis ook wel - enigszins verwarrend - dualistisch karakter wordt genoemd).²¹ Zolang er één eigenaar is, kan het gezien kan worden als een bijzonder zakelijk genotsrecht, maar zodra er meer eigenaars komen is het tegelijk een recht van mede-eigendom (een bijzondere vorm van gemeenschap). Daarnaast komt het hybride karakter tot uiting in de samensmelting van vermogensrecht (mede-eigendom) en verenigingsrecht (VvE).

Mertens, Nieskens-Isphording en Van Maanen voerden in 1996 een interessante discussie over de plaatsing van het appartementsrecht in relatie tot het algemene vermogensrecht. Volgens Mertens zijn ook algemene goederenrechtelijke eisen op de splitsing van toepassing zoals dat de splitsing moet plaatsvinden door een beschikkingsbevoegde middels een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers (zie art. 3:84 jo. 3:98 BW).²² Nieskens-Isphording ging de discussie aan of het vereiste van een geldige titel ook van toepassing was. Mertens was die mening indertijd nog wel toegedaan²³, maar zij en Van Maanen niet, overigens op basis van verschillende argumenten, maar dat terzijde.²⁴ De discussie spitste zich toe op de vraag of de splitsing al dan niet op één lijn gesteld kan worden met rechtshandelingen zoals de vestiging of overdracht van een (beperkt) zakelijk recht. Van Maanen is het met Nieskens eens dat dat niet het geval is.²⁵ Daarnaast verschilden zij van mening over de aard van artikel 5:110 BW, wel of geen bepaling van derdenbescherming.

²⁰ Pitlo/Reehuis, Heisterkamp, Goederenrecht 2001, nr. 709.

²¹ Asser-Van Dam e.a. 2002, nr. 350.

²² Mon. BW B29 (Mertens), nr. 18.

²³ Mertens 1996, p. 554.

²⁴ Nieskens-Isphording 1996, p. 551.

²⁵ Van Maanen 1996, p. 553.

Van Maanen verschilde in die tijd ook van mening met Venemans inzake het karakter van het appartementsrecht.²⁶ Venemans stelde dat het appartementsrecht in wezen een onverdeeld aandeel in de in de splitsing betrokken rechten op onroerende zaken is.²⁷ Van Maanen was van mening (en ik met hem) dat een appartementsrecht een zelfstandig zakelijk recht (en registergoed) is, dat kan worden overgedragen, met zakelijke en persoonlijke rechten worden bezwaard en voor schulden worden uitgewonnen (art. 5:117, 5:118 en 5:118a BW).

De verhouding tussen de boeken 2 en 5 van het BW

Zodra er een splitsing van een recht op een gebouw en/of grond met toebehoren in appartementsrechten heeft plaatsgevonden, ontstaan er van rechtswege twee juridische structuren die naast elkaar bestaan:²⁸

1. de goederenrechtelijke gemeenschap van alle appartementseigenaars die samen eigenaar zijn van het hele complex. Deze gemeenschap valt onder de regels van Boek 5.
2. de VvE waarvan iedere appartementseigenaar kwalitatief lid is. De VvE heeft zelf in beginsel geen onroerende zaken op zijn naam. Op de vereniging zijn in principe de regels van het verenigingsrecht zoals geregeld in Boek 2 BW van toepassing.

Overigens kan de VvE niet ingeschreven worden in het verenigingenregister, maar sinds 1 juli 2008 wel in het Handelsregister.²⁹ Op deze manier is voor een buitenstaander (en voor de notaris) toch te achterhalen wie als bestuur optreedt.

De VvE is een rechtspersoon, en rechtspersonen zijn geregeld in Boek 2 van het BW. Voor de gemeenschap daarentegen geldt normaal gesproken het zakenrecht van de Boeken 3 en 5 van het BW. Om onduidelijkheid over welke regels gelden op te heffen heeft de wetgever in de regeling over appartementsrechten uitdrukkelijk bepaald welke bepalingen van Boek 2 op de VvE van toepassing zijn (art. 5:124 BW). Uit art. 124 lid 1 vloeit het beginsel voort dat de VvE als rechtspersoon onderworpen is aan de algemene bepalingen die titel 2.1 voor alle rechtspersonen geeft, hoewel een aantal artikelen van die eerste titel expliciet niet van toepassing worden verklaard (artikel 5:124 lid 2 BW). Gerver heeft de van toepassing zijnde regels uit titel 2.1 BW overzichtelijk op een rij gezet.³⁰ De verschillen tussen de VvE en de gewone vereniging bevinden zich o.a. op het vlak van de oprichtingshandeling, de aard van het lidmaatschap (al dan niet kwalita-

²⁶ Van Maanen 1997, p. 524.

²⁷ Mertens, Venemans & Verdoes Klein 1997, p. 48.

²⁸ Van Velten 2006, p. 373, zie ook Mertens 2006 Mon. BW B29, p. 32 en Meijer & Philipsen 1998, p. 6.

²⁹ art. 18 lid 1 jo. art. 6 lid 1 sub b Handelsregisterwet.

³⁰ Gerver & Mertens (Zakelijke rechten, titel 9), art. 124, aant. 3.

tief), de inhoud van de statuten, het vernietigen van besluiten en de opheffing van de vereniging.³¹

In art. 3:189 BW is vastgelegd dat de hoofdregels van de gemeenschap niet van toepassing zijn op de gemeenschap van appartementsrechten, zolang de splitsing niet is opgeheven. Het genot, gebruik en beheer van gemeenschappelijke zaken wordt dus geregeld conform de bepalingen van titel 9 van boek 5 BW. Zo kan het gemeenschappelijke goed niet verdeeld worden, zoals dat bij een gemeenschap wel mogelijk is (artikel 3:178 BW).

Het verschil in regime (Boek 2 of Boek 5 BW) blijkt vooral in de wijze van besluitvorming in de VvE. Als het gaat om het *normale beheer van het complex*, dan zijn de regels van het verenigingsrecht van kracht. Als er een besluit genomen dient te worden inzake *daden van beschikking* (bijvoorbeeld onttrekking van een gedeelte van de grond, of het ter beschikking stellen van een dakterras aan een van de eigenaren), dan zijn de regels van Boek 5, titel 9 BW van toepassing.³²

2.3 Woningcorporaties

Historie³³

Het woord 'woningcorporaties' is een verzamelnaam voor woningbouwverenigingen en woning-, woningbouw of woonstichtingen. Dergelijke organisaties bestaan al meer dan een eeuw. De eerste zijn aan het eind van de 19^e eeuw ontstaan. Ze zijn voortgekomen uit particulier initiatief, met als doel betere woonomstandigheden van arbeiders te bevorderen.³⁴ De woningen van Philips in Eindhoven en het Hevea-dorp in Arnhem zijn vroege voorbeelden. Naast bedrijven namen ook sociaal betrokken burgers, arbeidersorganisaties en kerken initiatieven. Dat is terug te zien in veel voorkomende namen van corporaties, bijvoorbeeld 'Patrimonium', 'Helpt elkander' of 'Volksbelang'.

In het begin van de vorige eeuw bestond er nog geen relatie tussen de corporaties en de overheid. In 1901 kreeg de volkshuisvesting dankzij de Woningwet meer status. De overheid trok geld uit om slechte woningen - waar er heel veel van waren in die tijd - te vervangen door nieuwe, goede huurwoningen. Particuliere organisaties konden vanaf dat moment met overheidssteun bouwen voor het 'algemeen belang', de toenmalige 'woningwetwoningen'.

³¹ Gerver & Mertens (Zakelijke rechten, titel 9), art. 124, aant. 4.

³² Meijer & Sjoer 1996, p. 26 e.v., zie ook Meijer & Philipsen 1998, p. 6.

³³ Kempen & Van Velzen 1988, p 16 e.v.

³⁴ www.aedesnet.nl

Na de eerste wereldoorlog ging de overheid zich steeds meer bemoeien met de woningbouw. Dat moest ook wel, want er was behoefte aan nieuwe woningen in een situatie waarin op allerlei terreinen grote schaarste heerste. Schaarste aan bouwmaterialen, vakbekwame arbeiders en financiële middelen.³⁵ Er werden veel woningen gebouwd en wettelijk werd geregeld dat woningcorporaties als eersten in aanmerking kwamen om gesubsidieerde sociale huurwoningen te bouwen. Toen er na de tweede wereldoorlog enorme woningnood was, werd er vooral naar gestreefd véél woningen te bouwen. Beton werd 'herontdekt' als bouw materiaal. Een creatieve geest bedacht de duplexwoning, een woning tijdelijk ingericht voor twee gezinnen, om zo het woningtekort sneller weg te kunnen werken.³⁶ Of het er ook prettig wonen was, was een vraag die toen nog niet zo'n rol speelde.³⁷ Nu is dat heel anders: corporaties spannen zich in om kwalitatief goede woningen te bouwen in wijken en buurten waar het prettig wonen is.

Juridische status

Artikel 70 lid 1 van de Woningwet vermeldt: "Verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen, die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en niet beogen uitkeringen te doen anders dan in het belang van de volkshuisvesting, kunnen bij koninklijk besluit worden toegelaten als instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam." Het betreffende koninklijk besluit is het BBSH.³⁸ Ook verenigingen en stichtingen die zich *mede* en niet *uitsluitend* werkzaam zijn op het gebied van de volkshuisvesting kunnen worden toegelaten (art. 70j lid 1 Woningwet). Toegelaten instellingen in de zin van art. 70 Woningwet vallen onder het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV³⁹), dat onder andere subsidies verleent, zo staat in 71a lid 1 Woningwet. De subsidies worden betaald uit de jaarlijkse bijdragen die iedere corporatie jaarlijks aan het CFV betaalt.⁴⁰ Uit artikel 82 Woningwet blijkt dat ook anderen dan de genoemde overheidsorganen een bijdrage uit 's Rijks kas kunnen ontvangen, voorzover het gaat om activiteiten die passen in het rijksbeleid met betrekking tot het bouwen, het wonen en de woonomgeving. De voorwaarden voor subsidieverstrekking worden uitgewerkt in een AmvB (art. 82 lid 2 Woningwet). Ook dit betreft het BBSH.

³⁵ Kleijn 1995, p. 53.

³⁶ Van Genderen 1994, p. 47, zie ook Siraa 1989, p. 76.

³⁷ Kleijn, Smit & Thunnissen 1995, p. 269.

³⁸ BBSH, Besluit beheer sociale huursector, Besluit van 9 oktober 1992, Stb 1992, 555, houdende regels betreffende instellingen, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting, laatst gewijzigd op 1 maart 2009, *Stcrt.* 2009, 35.

³⁹ Zie ook www.cfv.nl

⁴⁰ Op basis van het Besluit Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (BCFV) kan het Fonds zowel voor saneringsteun als voor projectsteun een bijdrageheffing opleggen aan corporaties. Voor 2008 heeft de minister voor Wonen, Wijken en Integratie het Centraal Fonds Volkshuisvesting gevraagd de heffing te verzorgen in het kader van de bijzondere projectsteun ten behoeve van de 40 wijken.

Inmiddels is er veel veranderd. 31 mei 1995 werd de 'Wet balansverkorting geldelijke steun volkshuisvesting'⁴¹, beter bekend als de Bruteringswet, van kracht. De financiële banden tussen de overheid en de corporaties werden hiermee doorgesneden. De exploitatiesubsidies die de corporaties tegoed hadden van het Rijk werden contant gemaakt en gesaldeerd met de lopende leningen die de corporaties bij het Rijk hadden afgesloten. Het ging hier om fl. 33 miljard subsidies en fl. 25 miljard aan rijksleningen.⁴² Ook werd een stap gezet naar verzelfstandiging van woningcorporaties. Gemeenten en corporaties kregen meer vrijheid in het lokale volkshuisvestingsbeleid. Hiermee vielen de belangrijkste banden met de overheid weg en werd een nieuw tijdperk ingeluid. Corporaties zijn sindsdien maatschappelijke instellingen. Ze leggen op grond van het BBSH achteraf verantwoording af aan overheid en samenleving (zie BBSH hoofdstuk IV). Financieel staan ze op eigen benen. Alle winst die corporaties eventueel maken wordt gebruikt in het belang van de volkshuisvesting, dus voor o.a. het bouwen van nieuwe woningen, het verbeteren van bestaande woningen en de leefbaarheid in buurten en wijken (artikel 22 BBSH).

Huidige taken, doelstellingen en verantwoordelijkheden

In het BBSH is geregeld wat corporaties tot hun taken mogen rekenen. Dat is nogal wat:

- Het kopen, bouwen, slopen en verkopen van woningen (en ander onroerend goed).
- Het onderhouden van woningen en de woonomgeving en het bieden van voorzieningen en verlenen van diensten.
- Het beheren, toewijzen en verhuren van woningen, zoveel mogelijk aan mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens.
- Het bijdragen aan de leefbaarheid van de wijken en buurten waar de woningen gelegen zijn.
- Het bijdragen aan de huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven.
- Het bieden van een klachtregeling met een klachtencommissie.
- Er voor zorgen dat de door bewoners opgerichte bewonerscommissie haar werk kan doen.
- Het informeren van en overleggen met de huurdersorganisaties over het beleid van de corporatie.
- Het voeren van een zodanig financieel beleid en beheer, dat het voortbestaan in financieel opzicht is gewaarborgd.

⁴¹ 31 mei 1995, *Stb.* 1995, 313.

⁴² Schuyt 2008, p. 26.

- De middelen die de corporatie niet direct nodig heeft, inzetten ten behoeve van de volkshuisvesting.
- Het voeren van een sobere en doelmatige bedrijfsvoering en het voeren van een administratie die een juist en volledig inzicht geeft in de werkzaamheden en de financiële situatie.

Dit alles met inachtneming van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Ook sinds de corporaties zelfstandig zijn, blijft de overheid er over waken dat zij in samenwerking met de gemeente goede woningen aanbieden voor een redelijke prijs, die in een prettige buurt staan (hoofdstuk V BBSH) en dat er met de bewoners overlegd wordt over toekomstplannen (art. 17 BBSH).⁴³ Tevens is gewaarborgd dat het geld van de corporatie niet verspild wordt (art. 24 BBSH) en dat eventuele klachten van huurders goed worden afgehandeld door een speciaal daarvoor op te richten klachtencommissie (art. 16 BBSH).

⁴³ Zie ook de Wet op het overleg huurders verhuurder, laatst gewijzigd op 1-1-2009, *Stb 2008*, 564, waarin is gespecificeerd over welke onderwerpen de verhuurder met welke bewoners(-vertegenwoordiging) dient te overleggen.

3. Huidige stand van zaken in het appartementsrecht

3.1 Inleiding

Op 24 september 2002 werd aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal het wetsvoorstel 28614 betreffende de wijziging van titel 5.9 (appartementsrecht) van het Burgerlijk Wetboek aangeboden.⁴⁴ Dit wetsvoorstel was reeds aangekondigd in de nota "Mensen, wensen, wonen" van de Staatssecretaris van VROM.⁴⁵

Het wetsvoorstel vloeide voort uit het pre-advies van 1997 aan de KNB.⁴⁶ Het wetsvoorstel is voorbereid door een 'Werkgroep herziening appartementsrecht' die door de KNB naar aanleiding van dit pre-advies in het leven was geroepen. De Werkgroep stond onder voorzitterschap van prof. mr. A.A. van Velten en in de Werkgroep hadden de leden van de Commissie Beekhuis⁴⁷, vertegenwoordigers van de Vereniging Eigen Huis en vertegenwoordigers van de Vereniging Nederlandse Gemeenten zitting. Vervolgens bracht de Vaste Commissie voor Justitie haar verslag uit over dit wetsvoorstel.⁴⁸

Op een aantal door de preadviseurs wenselijk geachte wijzigingen na zijn de adviezen zijn door de wetgever in de in 2005 gewijzigde titel 5.9 BW overgenomen. Niet overgenomen zijn o.a. de adviezen inzake het koppelen van rechtspersoonlijkheid aan de gemeenschap van appartementseigenaars ter vervanging van de VvE, een goederenrechtelijke regeling voor timesharing en floating space (doet zich voor bij elektronisch gestuurde parkeergarages), en enkele wijzigingen in het procesrecht.⁴⁹ Daarnaast zijn diverse mogelijke 'kleinere' verbeteringen en verbeteringen die niet op titel 9 van boek % BW betrekking hebben, niet in het advies opgenomen. Van Velten beschrijft deze in zijn artikel in WPNR over de indiening en voortgang van het wetsvoorstel.⁵⁰ Voorbeelden van zulke mogelijke wijzigingen die niet opgenomen zijn, zijn het toevoegen van een bepaling over commissarissen, een koppeling tussen gewone eigendom van onroerende zaken en een verplicht lidmaatschap van een beheersvereniging (relevant

⁴⁴ *Kamerstukken II* 2002/03, 28 614, nr. 1-2, 3.

⁴⁵ *Kamerstukken II* 2000/01, 27 559, nr. 2, p. 62, 80.

⁴⁶ Mertens, Venemans & Verdoes Klein, *'Naar een vernieuwd appartementsrecht'*, Lelystad, Koninklijke Vermande: 1997.

⁴⁷ De Commissie Beekhuis schreef het Pre-advies van 1997. J.H. Beekhuis ontwierp de oorspronkelijke appartementenwet van 1951, evenals de wijziging van de betreffende artikelen in 1972. Bij de invoering van het NBW werd Beekhuis regeringscommissaris, boek 5 waarin het appartementsrecht is opgenomen, is voorbereid onder zijn leiding. Hij wordt daarom wel de 'ongekroonde koning van het appartementenrecht' genoemd, omdat hij de Wet ontwierp, de toelichting daarop maakte en ook verschillende commentaren op de wet publiceerde, bijv. Asser's Zakenrecht. Zie Gerver 1997, p. 497.

⁴⁸ *Kamerstukken II* 2002/03, 28 614, nr. 4.

⁴⁹ Gerver & Mertens (Zakelijke rechten, titel 9), inleiding, aant. 2.

⁵⁰ Van Velten 2004, p. 548.

bij moderne kantoorgebieden die willen werken met 'parkmanagement') en de introductie van 'redelijkheid en billijkheid' bij rechterlijk ingrijpen vanwege onvoorziene omstandigheden.

In de Overgangswet invoering nieuw Burgerlijk Wetboek zijn aan artikel 174 vier leden toegevoegd, die regelen dat voor splitsingen c.q. VvE's van voor de invoering van de wetswijziging de artikelen 5:113 lid 1, 5:118a, 5:126 lid 1 en artikel 5:139 pas van kracht worden na drie jaar na inwerkingtreding van de wetswijziging. Deze overgangstermijn liep tot 1 mei 2008 en is derhalve inmiddels ten einde.

Doelstellingen van de wetswijziging

Met de wetswijziging werd beoogd de volgende in de praktijk gebleken knelpunten weg te nemen:⁵¹

1. De onduidelijkheden over de mogelijkheid van splitsing van onbebouwde en ook niet te bebouwen grond.
2. Het ontbreken van een onderbouwing van de in de splitsingsakte vermelde aandelen in de gemeenschap.
3. Het omstrede van de mogelijkheid van vestiging van een erfpachtrecht of een opstalrecht op een privé-gedeelte.
4. De aansprakelijkheid van de verkrijger van een appartementsrecht voor de bijdrage(n) die de vervreemder ten tijde van de levering nog aan de VvE verschuldigd is.
5. Het bij de inschrijving van de akte niet altijd ontstaan van de VvE.
6. Het vaak onvoldoende of geheel afwezig zijn van reservering voor (groot)onderhoud van het complex.
7. De onduidelijkheid omtrent het stem- en vergaderrecht in geval van ondersplitsing.
8. Het vereiste van unanimiteit voor wijziging van de ondersplitsing.

3.2 Wijzigingen in het appartementsrecht

De acht belangrijkste inhoudelijke wijzigingen in het BW die per 1 mei 2005 in werking zijn getreden worden hieronder besproken.

1. Splitsing van onbebouwde grond (art. 5:106 lid 2 BW)

Voor de wetswijziging was het niet mogelijk (of op zijn minst liet de tekst van artikel 5:106 BW twijfel of de mogelijkheid bestond⁵²) om een stuk grond zonder dat daarop een gebouw was/werd gerealiseerd in appartementsrechten te splitsen. In de praktijk

⁵¹ Kolster 2005, p. 15. Zie ook *Kamerstukken II 2002/03*, 28 614, nr. 3, p. 1 waar de onderwerpen genoemd bij nr. 1, 4, 6 en 8 genoemd worden.

⁵² *Kamerstukken II 2002/03*, 28 614, nr. 3, p. 2.

bleek hier echter wel behoefte aan te zijn; bijvoorbeeld voor het splitsen van een parkeerterrein in afzonderlijke parkeerplaatsen of een haven in ligplaatsen voor boten. Sinds 1 mei 2005 is splitsing van onbebouwde grond mogelijk.

Overigens was Gerver in 1997 van mening dat deze nieuwe regeling overbodig is: via mandeligheid of het vestigen van erfdienstbaarheden kunnen gemeenschappelijke belangen goed geregeld worden.⁵³ Van Velten noemt echter de sterkere rechtszekerheid en de mogelijkheid tot hypothecaire financiering als voordelen van splitsing in appartementsrechten.⁵⁴

2. Benoemen grondslag van de aandelen (art. 5:113 lid 1 BW)

In de praktijk is gebruikelijk om verschillende aandelen te hanteren. Vaak wordt voor de gebruikerslasten (zoals schoonmaakkosten) bepaald dat ieder een gelijk deel bijdraagt, terwijl voor de eigenaarlasten (zoals kosten van vernieuwing en groot onderhoud) bepaald wordt dat de eigenaren bijdragen naar rato van een breukdeel op basis van bijvoorbeeld vierkante meters.⁵⁵

Onder de oude wet waren de aandelen die door splitsing in appartementsrechten ontstaan in principe van gelijke grootte, tenzij anders werd bepaald in de splitsingsakte. In de praktijk werd vaak van deze standaardverdeling afgeweken, waardoor kopers zich verbaasden over de verschillen in de grootte van de aandelen. De grootte van de aandelen zijn van belang omdat de aandelen vaak bepalend zijn voor de hoogte van de bijdrage die de eigenaar aan de VvE moet betalen, evenals het aantal stemmen dat ter vergadering uitgebracht kan worden.

Na de wetswijziging dient, als een andere verhouding is bepaald, uit de splitsingsakte de grondslag van die verhouding te blijken.⁵⁶ Vloeroppervlaktes, waarde van de in de splitsing betrokken appartementen of kubieke meters kunnen bijvoorbeeld als grondslag van die verhouding dienen.

3. Vestiging erfpachtrecht en/of opstalrecht op een appartementsrecht (art. 5:118a lid 1 BW)

De vraag of op een appartementsrecht een recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen (een zogenaamd opstalrecht) gevestigd kan worden, werd in het verleden niet beantwoord in de wet. Denk bijvoorbeeld aan het vestigen van een opstalrecht voor

⁵³ Gerver 1997, p. 499.

⁵⁴ Van Velten 2006, p. 386.

⁵⁵ Robbers 2005, p. 71.

⁵⁶ Deze regel geldt overigens niet voor bestaande splitsingen, ook niet na de overgangstermijn, omdat doorgaans de grondslag van de aandelen meestal niet kan worden teruggevonden (*Kamerstukken II, 2003/04, 28 614, nr. 6, p. 2.*)

een elektriciteitshuisje of een zendmast op een privé-gedeelte van een appartementsrecht, bijvoorbeeld een tuin. Onder anderen Van Velten was van mening dat vestiging van een opstalrecht op de privé-gedeelten van een appartementsrecht ook onder de voorgaande regeling mogelijk was. Na de verruiming van het begrip opstalrecht sedert 1992 (art. 5:101 lid 1 BW: 'het recht om in, op of boven een onroerende zaak van een ander gebouwen, werken of beplantingen in eigendom te hebben of te verkrijgen') behoort ook de vestiging van een recht van opstal tot de mogelijkheden. Wel dient de betrokken appartementseigenaar in dat geval veelal toestemming te vragen van de andere appartementseigenaars, omdat zonder hun toestemming geen op-, aan- of onderbouw is toegestaan.⁵⁷

In de literatuur werd door het enkele schrijvers echter verdedigd dat vestiging van een opstalrecht op een appartementsrecht niet mogelijk was, terwijl dit wel wenselijk was. Volgens Mertens was het vestigen van een opstalrecht op een privé niet mogelijk, omdat een appartementseigenaar 'slechts' deelgerechtigde is tot zijn privé-gedeelten. Indien hij, met toestemming van de vergadering van eigenaars (vergelijk art. 22 MR 2006), een aanbouw aanbrengt aan zijn privé-gedeelten, wordt deze door natrekking eigendom van alle appartementseigenaars gemeenschappelijk. Mertens redeneert dat als de eigenaar die de aanbouw heeft aangebracht zelf geen eigenaar daarvan wordt, hij evenmin bevoegd is om terzake het in eigendom hebben van een aanbouw op zijn privé-gedeelten een opstalrecht te verlenen. Daarmee zou hij immers (buiten de overige eigenaars om) de eigendom van de aanbouw van de gemeenschap kunnen afsplitsen.⁵⁸

Over het vestigen van een erfpachtrecht op een appartementsrecht was minder discussie, maar stond ook niet expliciet in de wet geregeld.⁵⁹

De wetswijziging maakt het vestigen van zowel een erfpachtrecht als een opstalrecht op een privégedeelte van een appartementsrecht expliciet mogelijk. Deze bevoegdheid kan in de splitsingsakte wel worden beperkt of uitgesloten. Het opstalrecht kan alleen op toekomstige, nieuwe gebouwen worden gevestigd en niet op reeds bestaande, tenzij alle appartementseigenaren en beperkt gerechtigden (onder andere hypotheekhouders, erfpachters, opstalhouders) hieraan hun medewerking verlenen.⁶⁰

4. Achterstallige betalingen van bijdragen aan de VvE (art. 5:122 lid 5 BW)

Een koper van een appartementsrecht kon na de overdracht van het appartementsrecht geconfronteerd worden met het feit dat de verkoper nog bedragen had openstaan bij de

⁵⁷ Asser-Van Dam e.a. 2002, nr. 483. Zie ook Pitlo/Reehuis, Heisterkamp, Goederenrecht 2001, nr. 707a.

⁵⁸ Gerver & Mertens (Zakelijke rechten, titel 9), art. 118a, aant. 3.

⁵⁹ Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 48-50.

⁶⁰ *Kamerstukken 2002/03*, 28 614, nr. 3, p. 4, *Kamerstukken 2002/03*, 28 614, nr. 5, p. 4.

VvE, omdat hij naast de verkoper jegens de VvE hoofdelijk aansprakelijk was voor bedragen (bijvoorbeeld de maandelijkse servicekosten) die voorafgaand aan of tijdens het lopende boekjaar opeisbaar waren geworden (art. 5:122 lid 3 BW). Deze regel is zodanig aangepast dat de notaris bij de VvE een opgave vraagt van hetgeen de verkoper op de dag van overdracht van het appartementsrecht aan de VvE verschuldigd is. De notaris is verplicht deze door het bestuur van de VvE opgestelde opgave aan de leveringsakte te hechten. De koper van het appartementsrecht is dan niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat vermeld is op deze opgave. Overigens moest de notaris dit al doen volgens de Gedragsregels van het notariaat, maar werd het nogal eens vergeten.⁶¹ Als de VvE geen antwoord geeft aan de notaris, dan maakt hij daarvan melding in de leveringsakte.⁶²

In de wetwijziging van 2005 is geen regeling getroffen voor de publicatie van bestuursgegevens in een openbaar register. Het verenigingenregister, dat bij de Kamer van Koophandel berust, heeft vroeger enige tijd deze registratie verzorgd, maar is daarmee opgehouden na de wijziging van het appartementenrecht in 1992, omdat de desbetreffende regeling van Boek 2 toen niet op de VvE van toepassing werd verklaard. Daarna hebben de kadasters op vrijwillige basis meegewerkt aan registratie, hoewel registratie van bestuursgegevens een voor deze organisatie vreemde taak is. Inmiddels is echter de nieuwe Handelsregisterwet 2007 in werking getreden (op 1 juli 2008, met een overgangstermijn tot en met 31 december 2009).⁶³ Daarmee zijn alle ondernemingen en rechtspersonen in Nederland wettelijk verplicht zich in te schrijven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel, ook VvE's (art. 18 lid 1 jo. art. 6 lid 1 sub b Handelsregisterwet). In de MvT wordt de reden vermeld: "VvE's nemen als zodanig deel aan het economisch verkeer en vaak gaat het dan om grote bedragen: het is dus van belang te weten wie de bestuurders van een VvE zijn."⁶⁴ Dit is ook voor het notariaat van belang om te kunnen voldoen aan de verplichting van opgave van de vorderingen van de VvE op de verkoper en de hoogte van het reservefonds.

5. Ontstaan van de VvE (art. 5:111 jo 5:112 lid 1 jo 5:125 BW)

Een VvE ontstond voor de wetwijziging pas zodra de door de splitsing ontstane appartementsrechten aan meer dan één eigenaar toebehoorden. In de praktijk bracht dit problemen met zich mee, omdat zolang de appartementen nog in één hand waren belangrijke overeenkomsten zoals opstalverzekeringen, aansprakelijkheidsverzekeringen en/of beheersovereenkomsten nog niet door de VvE zelf gesloten konden worden. Sinds

⁶¹ Rijssenbeek 2008, p. 2.

⁶² Zie nader *Kamerstukken 2002/03*, 28 614, nr. 3, p. 5 en 6.

⁶³ *Stb.* 2008, 242.

⁶⁴ *Kamerstukken II*, 2005/06, 30 656, nr. 3, p. 29.

1 mei 2005 ontstaat de VvE op het moment van tekenen van de splitsingsakte, zodat de VvE ook wanneer alle appartementsrechten nog in één hand zijn, overeenkomsten kan sluiten.⁶⁵

6. Verplicht reservefonds (art. 5:126 lid 1 BW)

In de praktijk kwam het regelmatig voor dat appartementseigenaren in vooral de kleinere VvE's geconfronteerd werden met onvoorziene uitgaven of kosten voor groot onderhoud, terwijl hiervoor geen reserveringen door de VvE waren gedaan. Er werd wel rekening gehouden met de kosten van het dagelijks onderhoud, maar niet met groot onderhoud zoals het *vernieuwen* van liften of daken. Dit zorgt voor onverwachte lastenverzwaring zodra groot onderhoud niet meer te vermijden is. Daarnaast komt de verkoopbaarheid van het appartement onder druk te staan, omdat de koper geneigd zal zijn om het benodigde bedrag voor groot onderhoud in mindering te willen brengen op de koopsom.⁶⁶

Onder de oude wettelijke regeling van het appartementsrecht bestond geen verplichting voor de VvE om een reservefonds aan te houden. Door de wetwijziging is het aanhouden van een reservefonds verplicht gesteld ter dekking van andere dan gewoonlijke jaarlijkse kosten. Bovendien is de notaris verplicht de koper opgave te doen van de omvang van het reservefonds.

Niet alleen Voorzitter van VvE Belang Fred Schuurs betreurt het dat de wetgever niet heeft vastgesteld hoe hoog het reservefonds moet zijn. Ook de PvdA heeft stevig aangedrongen op een norm voor de mate waarin het reservefonds gevuld moet zijn.⁶⁷ De minister van Justitie verwijst in zijn nota n.a.v. het verslag naar de mogelijkheid een regeling omtrent de hoogte van het reservefonds in het splitsingsreglement op te nemen.⁶⁸ Hij is van mening dat de omvang van het fonds te veel afhangt van de omstandigheden van het geval. Het ministerie van VROM heeft wel een 'VVE onderhoudsmeter' ontwikkeld, maar dat is slechts een hulpmiddel. Bovendien is er geen sanctie op het ontbreken van een fonds.⁶⁹

7. Stemrecht in geval van ondersplitsing (art. 5:127 lid 3 BW)

Een appartementsrecht kan op zijn beurt (onder)gesplitst worden in appartementen, tenzij in de splitsingsakte anders is bepaald. In de oude wet waren geen nadere regels opgenomen over hoe de stemmen van een ondersplitsing in de hoofdsplitsing uitgebracht moesten worden. In het vorige modelreglement was in artikel 34 bepaald dat de

⁶⁵ Rothengatter 2005, p. 6, zie ook *Kamerstukken 2002/03*, 28 614, nr. 3, p. 6.

⁶⁶ Jansen 2007, p. 92.

⁶⁷ *Kamerstukken 2002/03*, 28 614, nr. 4, p. 4-5.

⁶⁸ *Kamerstukken 2002/03*, 28 614, nr. 5, p. 7.

⁶⁹ Wondergem 2008, p. 7, zie ook *Kamerstukken 2002/03*, 28 614, nr. 5, p. 12.

stemmen niet eensluidend hoeven door te klinken in de hoofdsplitsing. In de wet is nu deze regeling overgenomen, de stemverhouding zoals die zich in de ondersplitsing heeft geopenbaard kan in de hoofdsplitsing tot uitdrukking te worden gebracht, overigens tot spijt van Gerver.⁷⁰

Rijssenbeek vindt dit ook een onwenselijke regeling maar concludeert anders: zolang de akte van ondersplitsing niets over het stemrecht in de hoofdsplitsing bepaalt, wordt er dus geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om te bepalen dat in de hoofdsplitsing op grond van evenredigheid moet worden gestemd.⁷¹ In die gevallen moet volgens het gerechtshof Amsterdam worden teruggevallen op artikel 37 MR 1992, hetgeen bepaalt dat alle besluiten met volstreekte meerderheid der uitgebrachte stemmen zullen worden genomen.⁷² De meerderheid van de ondereigenaars in de ondersplitsing had kunnen bepalen dat naar evenredigheid in de hoofdvergadering zou worden gestemd. Als dat niet gebeurt, dient dus een onverdeelde stem te worden uitgebracht.⁷³ De meerderheid van de ondersplitsing bepaalt dus hoe het bestuur van de ondersplitsing in de hoofdsplitsing moet stemmen.⁷⁴ Mertens gaat er daarentegen vanuit dat de wettekst betekent dat de stemmen weliswaar niet eensluidend 'behoeven' te worden uitgebracht, maar dat bedoeld wordt dat de stemmen niet eensluidend 'mogen' worden uitgebracht tenzij in de ondersplitsing zelf unaniem is besloten.⁷⁵ De meningen zijn dus verdeeld, ik sluit mij vanuit de praktijk aan bij Rijssenbeek, gezien de onwenselijke gevolgen die het uitbrengen van een verdeelde stem in de hoofdvereniging kan hebben. Kolster noemt een voorbeeld van een hoofdsplitsing, ondergesplitst in twee ongelijkwaardige ondersplitsingen: een van 10 bedrijfsruimten en een van 40 woningen. De 10 bedrijfsruimten hebben samen evenveel stemmen in de hoofdsplitsing als de 40 woningeigenaren. Als dan verdeeld kan worden gestemd en de eigenaars van de bedrijfsruimten een bepaald besluit willen nemen, zouden zij met slechts één voorstemmende woningeigenaar dat besluit kunnen nemen.⁷⁶

8. Wijziging splitsingsakte bij meerderheidsbesluit (art. 5:139 lid 2 BW)

Onder de oude wet was het in feite bijna onmogelijk om een splitsingsakte te wijzigen, omdat hiervoor de medewerking van *alle* appartementseigenaren en toestemming van *alle* beperkt gerechtigden op een appartementsrecht, gerechtigden tot een erfdienstbaarheid en beslagleggers vereist was. Indien iemand die toestemming of medewerking

⁷⁰ Gerver 1997, p. 502.

⁷¹ Rijssenbeek 2005, p. 38.

⁷² Hof Amsterdam 7 april 2005, NJF 2006, 26, Notamail 2006, 137 (VvE Vondellaan en Bork Croesestraat te Utrecht)

⁷³ Zie ook artikel 5:131 lid 3 BW, waarin staat dat het bestuur zorg draagt voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering van eigenaars.

⁷⁴ Van Velten 2008, p. 754.

⁷⁵ Mertens 2004, p. 32.

⁷⁶ Kolster 2006, p. 12. Zie ook Gerver 1997, p. 502.

moest verlenen zonder redelijke grond deze medewerking of toestemming weigerde, kon deze toestemming of medewerking wel worden vervangen door de machtiging van de kantonrechter. Wijziging van de splitsingsakte is in de praktijk vaak nodig c.q. wenselijk als er bijvoorbeeld aan- of bijgebouwd is, men het nieuwe modelreglement van toepassing wil verklaren of anderszins het splitsingsreglement wil moderniseren (bijv. het aanpassen van de aandelen aan het profijtbeginsel, zodat bijv. bewoners van de begane grond niet meer mee hoeven te betalen aan de kosten van de lift.)⁷⁷ De praktijk vroeg dan ook om een versoepeling van deze regeling.

Sinds de wetwijziging is het mogelijk om met een meerderheid van tenminste 4/5 van het totaal aantal stemmen een besluit tot wijziging van de splitsingsakte te nemen. Dit besluit kan vervolgens door het bestuur worden uitgevoerd. De eenling die zijn medewerking weigert en vroeger de wijziging tegen kon houden, dient nu zelf naar de rechter te gaan om wijziging te voorkomen, zodat de actie nu ligt waar deze hoort.

Wel blijft de eis bestaan dat alle beperkt gerechtigden hun toestemming moeten geven. Daardoor blijft het probleem bestaan van de hoge kosten die doorgaans met een wijziging van de splitsingsakte gepaard gaan, zodat ik niet verwacht dat splitsingsakten nu massaal aangepast zullen worden.

3.3 Wijzigingen in het modelreglement

In artikel 5:111 lid d BW is bepaald dat de splitsingsakte een reglement moet bevatten, en dat de bepalingen van het modelreglement geacht worden hier deel van uit te maken. De KNB heeft inmiddels diverse modelreglementen gemaakt, de meest recente is van 17 januari 2006. De modelreglementen worden doorgaans van toepassing verklaard in de splitsingsakte.⁷⁸ Ze zijn van groot belang geweest voor de ontwikkeling van het appartementsrecht. Omdat via de modelreglementen veel zaken die niet in de wet geregeld zijn, toch worden gestandaardiseerd, vormen de modelreglementen als het ware pseudo-wetgeving.⁷⁹ Bij een geschil betreft de rechter de inhoud van het splitsingsre-

⁷⁷ Stuijt 2006, p. 16.

⁷⁸ Ik heb nog niet meegemaakt dat een VvE een 'eigengemaakt' reglement had. Wat ik tot nu toe tegenkom in de praktijk is dat het modelreglement in de akte van toepassing verklaard wordt, en dat er dan op 1 à 2 pagina's uitzonderingen benoemd worden. Vandaag de dag wordt het modelreglement steeds vaker integraal overgenomen, met in de lopende tekst de nodige aanpassingen en wijzigingen.

⁷⁹ Zie Asser-Van Dam e.a. 2002, nr. 422. Bij de totstandkoming van de Appartementswet van 1951 heeft de wetgever niet de bedoeling gehad een geheel uitgewerkte regeling te geven aan de rechten en plichten van de appartementseigenaars, die als gevolg van de splitsing ontstaan. Hij achtte het beter dat partijen zelf een regeling in het leven zouden roepen, opdat het nieuwe recht dat zich over dit onderwerp zou vormen zich in volle vrijheid zou kunnen ontwikkelen. In dit opzicht sloot ons recht aan bij de situatie in België en Frankrijk, waar de zogenaamde *réglements de copropriété* steeds een grote rol gespeeld hebben. In de praktijk werden deze reglementen in de genoemde landen opgesteld aan de hand van bepaalde voorbeelden en het is daarom begrijpelijk dat de toenmalige Broederschap van Notarissen in ons land het initiatief heeft genomen tot het ontwerpen van modellen voor een akte van splitsing en een daarbij behorend reglement, die ook bij ons als voorbeeld zouden kunnen dienen. Sindsdien heeft men in de praktijk deze modellen, zij het soms met geringe afwijkingen, gevolgd. Dit is ook zeer

glement bij zijn beoordeling. Omdat de reglementen meestal gebaseerd zijn op het modelreglement, is het mogelijk om uit de jurisprudentie algemene regels af te leiden.

De commissie Beekhuis stelde het huidige modelreglement op. Het is een verdere uitwerking van het vertrouwde 'gele boekje', het modelreglement uit 1992, waarin de rechtspraak, de praktijkervaring sinds 1991 alsmede de wetswijziging van 2005 is verwerkt. Onderwerpen zijn in het nieuwe modelreglement beter gedefinieerd en enkele algemene principes zijn concreet opgenomen, zoals het feit dat de appartementseigenaar zich moet gedragen naar de eisen van redelijkheid en billijkheid. Hieronder worden globaal de belangrijkste wijzigingen besproken.⁸⁰

1. Algemene begrippen

In de eerste zeven artikelen zijn enkele algemene begrippen 'verzameld'. Zo is bepaald dat de appartementseigenaars zich onderling moeten gedragen naar de eisen van redelijkheid en billijkheid. Ook zijn de wettelijke bepalingen van het burennrecht van overeenkomstige toepassing verklaard. Voorts zijn enkele algemene regels gegeven ter voorkoming van schade en hinder. Tenslotte is bepaald dat een appartementseigenaar een door hem verkregen (bouw)vergunning niet mag gebruiken voordat hij ook de eventueel benodigde toestemming van de vergadering heeft gekregen.

2. Reservefonds

In artikel 10 wordt het sinds 1 mei 2008 (vanwege de overgangsregeling) verplicht gestelde reservefonds behandeld. In de oude modelreglementen was dat niet zo, er werd slechts vermeld dat de vereniging een fonds in kon stellen. In artikel 10 wordt bepaald dat er een reservefonds moet zijn ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan, dat het bestuur verplicht is zo'n onderhoudsplan op te (laten) maken telkens over een periode van minstens 5 jaar, dat dit plan door de vergadering vastgesteld moet worden en dat slechts de voorzitter tezamen met een van de eigenaren en slechts na machtiging daartoe van de vergadering, over de gelden kan beschikken. Ook in het modelreglement is geen specifieke sanctie opgenomen, maar dit wil niet zeggen dat bij het ontbreken van een reservefonds het bestuur, de beheerder en/of de overige appartementseigenaars niet kunnen worden aangesproken door een nieuwe eigenaar (koper) die ontdekt dat er geen toereikend fonds is.⁸¹

wenselijk, omdat de waarde van het appartementsrecht mede bepaald wordt door de wijze waarop de rechten en verplichtingen van de appartementseigenaars in het reglement zijn uitgewerkt.

⁸⁰ Van Velten 2006, p. 8 e.v., zie ook Hockx-Dudok & Verhoeven 2006, p. 47 e.v., Bahlman 2006a, p. 29 e.v., Bahlman 2006b, p. 56 e.v. en Rijssenbeek 2006.

⁸¹ Van Velten 2006, p. 8.

3. Financieel beheer

In de artikelen 11 en 12 is de beschrijving verbeterd van de door het bestuur van de VvE te volgen werkwijze inzake het financiële beheer.⁸²

4. Gebruik en beheer van de gemeenschappelijke gedeelten

In artikel 17 is gedetailleerder dan in de vorige modelreglementen bepaald welke onderdelen van het gebouw tot de gemeenschappelijke gedeelten (inclusief gemeenschappelijke zaken) worden gerekend en welke niet. Dit is uitgewerkt in een nieuw lid 2, waarin de onderdelen die als privé worden beschouwd vermeld worden, zoals eigen installaties voor verwarming en koeling. Nieuw is art. 19, waarin de mogelijkheid van verwijdering van o.a. een gemeenschappelijke installatie is geregeld. Ook nieuw is art. 20 lid 2: in de akte kan worden bepaald dat een of meer appartementseigenaars het gebruik van een bepaalde gemeenschappelijke ruimte of zaak niet toekomt (en dat zij daaraan dan ook niet behoeven bij te dragen). In art. 22 is nu op systematischer wijze dan voorheen bepaald dat de vergadering toestemming moet geven aan het vestigen van een erfpacht- of opstalrecht.⁸³ Art. 23 is uitgebreid met de mogelijkheid van doorbraak van twee aan elkaar grenzende privé gedeelten, een situatie die zich voor kan doen bij de samenvoeging van twee appartementen. Bahlman merkt op dat dit geen permanente verandering mag zijn, omdat in zulke gevallen de splitsingsakte gewijzigd dient te worden.⁸⁴ In art. 27 is een regeling opgenomen voor de opslag van (brand)gevaarlijke stoffen anders dan voor normaal huishoudelijk gebruik.

5. Gebruik en beheer van de privé gedeelten

De regels over het onderhoud van een privé gedeelte door een eigenaar of gebruiker zijn verfijnd in art. 28 en verder. Het in gebruik geven van een privé gedeelte aan een gebruiker is nu geregeld in art. 35 en in art. 37 is geregeld dat niet alleen het bestuur maatregelen kan nemen tot ontruiming, maar ook de eigenaar.

Nieuw is dat de vereiste verklaring dat de gebruiker de bepalingen van de VVE na zal leven, verwerkt kan worden in een huurovereenkomst. Een kopie of uittreksel van de huurovereenkomst moet in tweevoud aan het bestuur van de VVE gezonden worden, die de huurovereenkomst voor akkoord moet ondertekenen.

6. Verbod op langdurige overeenkomsten

Artikel 39 van het modelreglement 1992 waarin het verbod om langdurige overeenkomsten aan te gaan stond, is vervallen. Deze bepaling bleek in de praktijk een te nauw

⁸² De Gruiter 2005, p. 35.

⁸³ Bahlman 2006a, p. 31.

⁸⁴ Bahlman 2006a, p. 31.

keurslijf op de leveren, net als de bepaling van het quorum van 50% voor alle vergaderingen.⁸⁵

7. Vernietigbaar besluit

In art. 41 is aangegeven dat besluiten vernietigbaar kunnen zijn overeenkomstig art. 2:15 en 5:130 BW. Veiligheidshalve is de (korte) termijn van één maand hier herhaald, evenals de dag waarop die termijn aanvangt.

8. Vereniging van Eigenaars en vergadering van eigenaars

De VvE wordt opgericht door het enkele feit van het passeren van de splitsingsakte (art. 42 lid 1). In de akte van splitsing dient o.a. een reglement opgenomen te zijn (artikel 5:111 sub d), en dat reglement dient o.a. de oprichting van een vereniging van eigenaars in te houden (artikel 5:112 lid 1 sub e). Het doel van de vereniging is niet meer alleen het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars, maar ook het beheer van het gebouw. Toegevoegd is dat de VvE registergoederen op naam kan hebben (bijvoorbeeld een 'overtollige' parkeerplaats of een appartementsrecht omfattende het uitsluitend gebruik van een conciërge woning) en dat de VvE vergunningen die betrekking hebben op het gebouw kan aanvragen (zoals een gemeentelijke parkeervergunning voor de gemeenschappelijke garage). Dit laatste is vooral een Amsterdams gebruik.⁸⁶

9. Volstrekte meerderheid

In art. 50 is een definitie gegeven van het begrip 'volstrekke meerderheid van de uitgebrachte stemmen'. In de praktijk bleek daar veel onduidelijkheid over te bestaan. Onder volstrekke meerderheid van stemmen wordt verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen; blanco stemmen, ongeldige stemmen en (verklaringen van) stemonthouding worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.

10. Quorum

Het in eerdere reglementen opgenomen quorum van 50% voor alle vergaderingen is op dringend verzoek van de praktijk vervallen. Het quorum is het aantal stemmen dat ter vergadering aanwezig dient te zijn om rechtsgeldig besluiten te kunnen nemen. Bij sommige VvE's is men namelijk al tevreden als er überhaupt enkele appartementseigenaars op de vergadering verschijnen. Voor sommige besluiten (zoals de besluiten van art. 52 lid 5) blijven een bijzondere meerderheid en een quorum gehandhaafd, met de

⁸⁵ Hartman & Van Velten 2006, p. 10.

⁸⁶ De Gruiter 2005, p. 35.

mogelijkheid van een tweede vergadering zonder quorum. Voor de bepaling van zo'n quorum geldt de getekende presentielijst.

11. Inschrijving in het kadaster

Art. 53 lid 2 bepaalt dat het bestuur de namen en adresgegevens van de bestuursleden dient te laten registreren door het kadaster. Dit is een praktische regeling die de vindbaarheid van en de communicatie met de VVE verhoogt, zeer van belang nu bij verkoop o.a. een verklaring omtrent de omvang van het reservefonds dient te worden verstrekt.⁸⁷ In 2006 hoopte men dat hierdoor een gewoonte zou ontstaan, die bij een eerstvolgende wetswijziging alsnog kon worden vastgelegd.⁸⁸ Inmiddels is de nieuwe Handelsregisterwet in werking getreden, zodat de bestuursleden (uiterlijk vanaf 1 januari 2010, na de overgangstermijn) kenbaar zijn via het Handelsregister (art. 18 lid 1 jo. art. 6 lid 1 sub b Handelsregisterwet).

12. Raad van commissarissen

Helemaal nieuw is een gedetailleerde regeling omtrent een eventuele raad van commissarissen en van commissies. Ontbreekt een raad van commissarissen, dan benoemt de vergadering jaarlijks een kascommissie die de jaarrekening onderzoekt en daarvan verslag doet in de vergadering.

13. Wijziging van de akte en opheffing van de splitsing

Gezien de ingewikkelde wettelijke regeling inzake wijziging van de splitsing (deels Boek 5, deels Boek 2) vond men het wenselijk om de desbetreffende procedures in de artikelen 60 en 61 nader toe te lichten, onder verwijzing naar de relevante wetsartikelen.

14. Geschillenbeslechting

Voor geschillen tussen de eigenaars onderling of tussen een of meer eigenaars en de VvE kan de keuze gemaakt worden voor arbitrage, bindend advies of mediation. Uiteraard is dit een vrijblijvende zaak, zo blijkt uit art. 62.

Tot slot

Het modelreglement 2006 is veel uitgebreider dan het vorige reglement. De wijzigingen en toevoegingen zijn niet alleen ontleend aan de wetswijziging van 2005, maar ook gebaseerd op de jurisprudentie, literatuur en ervaringen in de praktijk van de afgelopen jaren. Al met al wordt het nieuwe modelreglement gezien als een goede basis voor de

⁸⁷ Bahlman 2006b, p. 59.

⁸⁸ Hartman & Van Velten 2006, p. 9.

toekomstige splitsingspraktijk.⁸⁹ Bij een splitsing in appartementsrechten hoeft niet perse met het modelreglement 2006 van de KNB gewerkt te worden. In art. 5:112 BW is geregeld wat een splitsingsreglement in dient te houden, en men kan er dus voor kiezen om - met in achtneming van de wettelijke bepaling - een eigen reglement op te stellen.⁹⁰ Dat betekent dan wel dat er van de makers van splitsingsakten veel creativiteit verwacht wordt; in de praktijk maakt men meestal gebruik van het modelreglement van de KNB.

⁸⁹ Bahlman 2006b, p. 60, Hartman & Van Velten 2006, p. 10.

⁹⁰ Hockx-Dudok & Verhoeven 2006, p. 50.

4. Welke knelpunten zijn er in de praktijk voor woningcorporaties?

4.1 Inleiding

Reeds in 1997 sprak Gerver over de verwachting dat er talloze in de jaren '60 en '70 gebouwde huurappartementengebouwen uitgepond zouden worden. Hij constateerde dat eind jaren '90 van de vorige eeuw circa 30% van de woningvoorraad uit appartementen bestond, zodat het appartementenrecht een steeds belangrijker rechtsgebied zal worden voor notarissen, maar ook voor de advocatuur en de rechterlijke macht.⁹¹ Inmiddels is gebleken dat ook woningcorporaties, veelal eigenaar van die 'tallose huurappartementengebouwen' niet zonder kennis van het appartementenrecht kunnen.

De woningvoorraad van corporaties daalt jaarlijks enigszins. Eind 2007 is het aantal woongelegenheden van corporaties uitgekomen op iets meer dan 2,4 miljoen. De afname wordt vooral veroorzaakt door verkopen aan bewoners en sloop van woongelegenheden, respectievelijk 76.500 (waarvan 32.600 aan zittende huurders en 43.900 aan nieuwe huishoudens) en 74.200 in de laatste vijf jaar.⁹² Aan de andere kant zijn ruim 33.200 woongelegenheden van buiten de sector aangekocht en zijn 104.300 nieuwbouw huurwoningen opgeleverd. Over de afgelopen vijf jaar werden daarnaast ook 35.000 koopwoningen door corporaties gebouwd.⁹³

Het was de nota Mensen, Wensen, Wonen (2000) die de verkoop van huurwoningen voor het eerst hoog op de agenda zette.⁹⁴ Verkoop werd bestempeld als een van de fysieke vernieuwingsstrategieën die moesten bijdragen aan de 'transformatieopgave'. Om beter te kunnen aansluiten bij de woonvoorkeuren van woonconsumenten was het volgens de nota nodig om, naast nieuwbouw op de Vinex-locaties, bestaande woonmilieus te transformeren door sloop, nieuwbouw en verkoop.⁹⁵

Ter ondersteuning van dit beleid zijn o.a. de regels in het BBSH omtrent woningverkoop versoepeld (in 2003) en is de individuele koopbijdrage (koopsubsidie) geïntrodu-

⁹¹ Gerver 1997, p. 497.

⁹² Centraal Fonds Volkshuisvesting 2006, p. 47.

⁹³ Centraal Fonds Volkshuisvesting 2008, p. 16.

⁹⁴ Een nota wonen is een door bewindslieden geschreven document dat wordt gebruikt om de toekomstvisie en beleidsvoornemens over het wonen te beschrijven. Van deze Nota was het de bedoeling dat de beleidsvoornemens zouden uitmonden in een integrale Woonwet (*Kamerstukken II 2001/02, 28 000, hoofdstuk XI nr. 2 p. 8.*

⁹⁵ Nota Wonen 2000, p. 82, 107, 167

ceerd in de Wet bevordering eigenwoningbezit.⁹⁶ Met koopsubsidie wil de overheid het eigen woningbezit bevorderen. Wanneer een aanvrager voldoet aan de voorwaarden, kan hij een subsidie in de vorm van een maandelijkse bijdrage in de hypotheeklasten ontvangen.⁹⁷

Daarnaast hebben corporaties ook economische motieven om hun bezit te verkopen, namelijk de financiering van de herstructureringsopgave, de bijdrage aan de investeringen in de 40 wijken van € 250 miljoen per jaar, de heffing die minister Vogelaar de corporaties vanaf 2008 oplegt ad € 75 miljoen per jaar en de vennootschapsbelasting⁹⁸ die sinds kort betaald moet worden.⁹⁹

Aangezien een groot deel van het bezit van woningcorporaties bestaat uit meergezinswoningen, is het onvermijdelijk dat corporaties geconfronteerd worden met het appartementsrecht.

Woningcorporaties zien zichzelf geplaatst in vele rollen: ontwikkelaar, eigenaar, bestuurder, verkoper, leverancier en VvE beheerder. Rollen waar ze niet allemaal even vertrouwd mee zijn. Van oudsher zijn woningcorporaties tenslotte slechts bouwer, beheerder (onderhoud) en verhuurder. In al deze rollen is, zodra er een appartementsrecht is verkocht, de woningcorporatie niet meer *de* eigenaar, maar *een van de* eigenaren. Beslissingen worden genomen in de VvE, het eigendom van het gebouw berust bij de gezamenlijke eigenaren en de woningcorporatie kan, in tegenstelling tot wat zij gewend is, niet meer zelf beslissen wat te doen met het onroerend goed. In de VvE dienen door woningcorporaties drie belangen behartigd te worden: het eigenaarsbelang, het VvE belang (als de corporatie bestuurder en/of beheerder is, hetgeen vaak het geval is) en het huurdersbelang.

In de volgende paragrafen beschrijf ik de juridische knelpunten die ik ben tegengekomen. Daarnaast bestaan er nog allerlei praktische problemen voor de corporatie als eigenaar van een gemengd complex, omdat ze vaak ook het beheer doen, contactpersoon zijn van de huurdersorganisatie, intern de reparatieverzoeken niet goed gestroomlijnd hebben, soms ook nog de ontwikkelaar van het complex zijn geweest, enzovoort. In het kader van deze juridische scriptie ga ik daar niet nader op in.

⁹⁶ *Stb.* 2000, 577.

⁹⁷ www.vrom.nl, dossier koopsubsidie, geraadpleegd op 15 december 2008.

⁹⁸ De Eerste Kamer heeft op 18 december 2007 het Belastingplan 2008 en daarmee de integrale vennootschapsbelastingplicht (VPB) voor corporaties aangenomen. Hiermee is de integrale VPB-plicht voor corporaties sinds 1 januari 2008 een feit.

⁹⁹ www.kei-centrum.nl, dossier aanpak woningvoorraad, KEI-overzicht verkoop huurwoningen, geraadpleegd op 4 januari 2009.

4.2 Huurrecht versus appartementsrecht

Artikel 5:120 lid 1 BW geeft de appartementseigenaar de bevoegdheid zijn privé gedeelte in gebruik te geven aan een derde. Hieronder wordt zowel ingebruikgeving als verhuur verstaan.¹⁰⁰ In complexen met huurders en eigenaren gelden aldus twee rechtssystemen naast elkaar: het appartementsrecht en het huurrecht. 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 besluiten van de VvE te houden voor zover deze op hem van toepassing zijn.

Het huurrecht wordt geregeld in de artikelen 7:201 t/m 7:310 BW. Afdeling 5, de artikelen 7:232 t/m 7:289 BW zien met name op de huur en verhuur van woonruimte.

4.2.1 Splitsingsreglement van toepassing voor huurder?

De wet opent in artikel 5:112 lid 4 BW de mogelijkheid om nadere regels te stellen omtrent gebruik, beheer en onderhoud. In het Modelreglement 2006 wordt daar ook gebruik van gemaakt, bijvoorbeeld in artikel 25, waar geregeld wordt dat het appartementsrecht overeenkomstig de bestemming dient te worden gebruikt. Lid 2 van artikel 5:120 BW bepaalt dat de voorschriften van het reglement omtrent gebruik, beheer en onderhoud ook van toepassing zijn op degene die het appartement huurt. Ook andere bepalingen van het reglement kunnen in het reglement op de huurder van toepassing worden verklaard.

De huurder komt bij het aangaan van de huurovereenkomst met de verhuurder zijn rechten en plichten overeen (artikel 7:201 lid 1 jo 6:233 en 6:234 lid 1 sub a. e.v. BW). De eigenaar die zijn privé-gedeelten in gebruik wil geven, moet de aspirant huurder daarom, maar ook ingevolge artikel 35 van het modelreglement 2006 vóór het aangaan van de huurovereenkomst de aspirant-huurder een verklaring laten ondertekenen dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, evenals een besluit als bedoeld in artikel 5:128 BW zal naleven (gebruik algemene ruimten). In artikel 35 lid 3 van het modelreglement 2006 is opgenomen dat als de huurder de verklaring zoals bedoeld in lid 1 van artikel 35 heeft ondertekend, deze verklaring ook geacht wordt betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die na de ondertekening worden genomen of vastgesteld, tenzij de redelijkheid en de billijkheid zich daartegen verzet.

Zoals gezegd komt de huurder *bij het aangaan* van de huurovereenkomst met de verhuurder zijn rechten en plichten overeen. De huurder is in principe slechts gebonden

¹⁰⁰ Asser-Van Dam e.a. 2002, nr. 505.

aan de bepalingen van zijn huurcontract met bijbehorende algemene huurvoorwaarden. Een derde partij kan daar niet op een later tijdstip iets aan toevoegen, tenzij de huurder daar in toestemt. Een bepaling in het splitsingsreglement die na het sluiten van de huurovereenkomst wordt ingeschreven, deert de huurder in principe niet, zo is ook te lezen in artikel 5:120 lid 3. Om eventuele ongewenste situaties het hoofd te bieden is in lid 3 van artikel 5:120 BW geregeld dat als de huurder zijn toestemming voor zo'n nieuwe bepaling weigert of niet reageert, de kantonrechter op verzoek van iedere appartementseigenaar kan beslissen dat de reglements bepaling ten aanzien van de huurder toch komt te gelden. Een vergelijkbare bepaling voor de gebruiker van algemene ruimten is opgenomen in artikel 5:128 BW.

Het probleem dat ontstaat wanneer de verhuurder vergeet de verklaring ter ondertekening voor te leggen is hiermee niet opgelost, maar eventueel later vastgestelde bepalingen kunnen wel voor de huurder van toepassing verklaard worden.

Overigens is het denkbaar dat de omissie via een omweg toch hersteld kan worden. Als door de VvE een huishoudelijk reglement wordt vastgesteld waarin alle bepalingen die voor huurders van toepassing zijn worden opgenomen, kan via deze weg het huishoudelijk reglement op de huurder van toepassing verklaard worden, desnoods via de kantonrechter.

In artikel 35 MR 2006 is tevens bepaald dat bij verhuur de eigenaar een door de huurder ondertekende verklaring aan het bestuur van de VvE dient af te geven. Als de verhuurder de verklaring in de huurovereenkomst verwerkt, dan volstaat het echter niet om een kopie van de huurovereenkomst aan het bestuur af te geven. In die situatie dient het bestuur de overeenkomst ook nog eens voor akkoord te ondertekenen.¹⁰¹ Deze extra hindernis is omslachtig voor woningcorporaties als grote verhuurder. In de praktijk is het ondoenlijk om een huurovereenkomst eerst naar het bestuur van de VvE te sturen en te wachten op de ontvangst van een voor akkoord ondertekend exemplaar, alvorens tot verhuur over te gaan. Daarnaast is de corporatie in veel gevallen gebonden aan regels van woonruimteverdeling, ongeacht wat een bestuur van een VvE daarvan vindt. De corporatie komt voor een onoplosbaar probleem te staan als de VvE niet akkoord gaat met een verhuring, terwijl de corporatie gezien de woonruimteverdelingsregels de betreffende woning aan deze kandidaat-huurder niet mag weigeren.

Mertens constateerde in zijn proefschrift reeds dat een huurovereenkomst niet nietig verklaard kan worden wegens het ontbreken van een van de vereisten voor de geldigheid van rechtshandelingen.¹⁰² Hier handelde het om gevallen waarin een huurder zich gediscrimineerd voelt als de verhuurder vanwege discriminatoire motieven de voorkeur

¹⁰¹ Hockx-Dudok & Verhoeven 2006, p. 50, zie ook Modelreglement 2006 artikel 35 lid 1.

¹⁰² Mertens 1989, p. 160.

geeft aan een andere huurder. Ook al zou men de vereiste ondertekende verklaring van het bestuur van de VvE als een vereiste voor het afsluiten van een huurovereenkomst beschouwen, dan nog leidt het ontbreken hiervan niet tot nietig verklaring van de huurovereenkomst. Zodra de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder is gesloten, dan is er in feite geen weg meer terug.

In de praktijk wordt het ter ondertekening voorleggen van een verklaring als bedoeld in artikel 35 MR 2006 nog vaak vergeten. De huurder krijgt doorgaans de standaard huurovereenkomst met de algemene huurvoorwaarden van de corporatie ter ondertekening aangeboden. Op grond van artikel 5:112 lid 4 BW en artikel 37 lid 2 van Modelreglement 2006 kan de VvE in zulke gevallen gerechtigd zijn om de eigenaar of degene die zijn rechten uitoefent, om nader in het reglement aangegeven gewichtige redenen het gebruik van het privé gedeelte te ontzeggen.¹⁰³

In de praktijk komt het ook regelmatig voor dat een corporatie een bestaand appartementencomplex, waarvan de woningen zijn verhuurd, besluit te splitsen in appartementsrechten, waarna afzonderlijke appartementen verkocht worden. De zittende huurders hebben dan uiteraard de bedoelde verklaring niet ondertekend bij het aangaan van de huurovereenkomst, de VvE was er ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst immers nog niet.

Bij de splitsing dient hier aandacht aan geschonken te worden middels een bepaling dat de zittende huurders niet gebonden zijn aan de bepalingen in het reglement voor zover deze afwijken van de bepalingen in de huurovereenkomst met bijbehorende algemene huurvoorwaarden. Voor zover het het gebruik van de algemene ruimten betreft en voor zover het reglement daarover geen bepalingen bevat, kan echter instemming met later door de VvE vastgestelde regels afgedwongen worden via artikel 5:128 lid 2 BW. Als een huurder zich niet uitspreekt of niet akkoord gaat met het verzoek van een willekeurige appartementseigenaar dergelijke regels na te leven, kan de kantonrechter beslissen dat de regel ook ten aanzien van de gebruiker/huurder komt te gelden.

Samenvatting

Huurders dienen dus in principe de bepalingen uit het splitsingsreglement die op gebruikers van toepassing zijn, na te leven. Wanneer een huurder dit niet doet, dan kan de vergadering en/of het bestuur van de VvE de huurder daarop aanspreken. De vergadering kan zelfs, als de juiste procedure doorlopen wordt (waarover meer in paragraaf 4.2.2), besluiten tot het ontruimen van de verhuurde woning (zie art. 39 MR 2006). Het

¹⁰³ Asser-Van Dam e.a. 2002, nr. 507.

bestuur van de VvE kan de huurder een boete opleggen, tenminste als de huurder schriftelijk door het bestuur is gewaarschuwd en hij de betreffende waarschuwing in de wind slaat (zie art. 41 MR 2006).

Het bestuur van de VvE en de vergadering kunnen zich ook tot de eigenaar/verhuurder wenden. De eigenaar blijft immers aansprakelijk voor de verplichtingen die voortvloeien uit het reglement (art. 35 lid 6 MR 2006). Tot slot kan de verhuurder tegen de huurder optreden, zowel uit eigen beweging als onder druk van het bestuur van de VvE of de vergadering.

Knelpunten:

1. Regels omtrent gebruik, beheer en onderhoud zijn volgens het appartementsrecht automatisch op de huurder van toepassing, maar volgens het huurrecht niet. Volgens het huurrecht (en het algemene overeenkomstenrecht) geldt slechts hetgeen bij het aangaan van de huurovereenkomst overeengekomen is. Als een corporatie verzuimd heeft een verklaring als bedoeld in artikel 35 Modelreglement 2006 door de huurder te laten ondertekenen, kan de VvE strikt genomen de huurder het gebruik van de woning ontzeggen. Mij zijn hiervan overigens geen praktijkvoorbeelden bekend en ik kan mij niet voorstellen dat een rechter het enkele feit dat de verklaring ontbreekt voldoende grond vindt voor een ontruimingsvonnis.
2. Het is voor een corporatie lastig om op een door het bestuur voor akkoord ondertekende verklaring te wachten alvorens de huurovereenkomst te ondertekenen, terwijl de corporatie daarnaast in veel gevallen gebonden is aan woonruimteverdelingsafspraken. De corporatie komt voor een onoplosbaar probleem te staan als de VvE niet akkoord zou gaan met een verhuring, terwijl de corporatie gezien de woonruimteverdelingsregels de betreffende woning aan deze aspirant-huurder niet mag weigeren.
3. Heeft de corporatie de verklaring wel opgesteld en door de huurder laten ondertekenen, dan kan de corporatie (of een van de andere appartementseigenaren) indien nodig voor iedere later vastgestelde bepaling en voor iedere huurder de kantonrechter verzoeken te beslissen dat de bepaling ook ten aanzien van de betreffende huurder geldt. Als er sprake is van veel huurders en veel later vastgestelde bepalingen, dan kan dit bij veel weigerachtige of niet reagerende huurders een omslachtig traject zijn. In de meeste gevallen (als het Modelreglement is toegepast) wordt deze situatie ondervangen door de bepaling van artikel 35 lid 3 MR 2006.¹⁰⁴ In de

¹⁰⁴ “De in lid 1 bedoelde verklaring zal geacht worden ook betrekking te hebben op besluiten en bepalingen die eerst na die verklaring worden genomen, respectievelijk vastgesteld, tenzij een beroep op die

door de huurder ondertekende verklaring moet hier dan natuurlijk wel naar verwezen worden.

Bij bestaande verhuurde complexen kan er geen sprake zijn van de verklaring, hier dient in de splitsing rekening mee gehouden te worden. Voor zover het het gebruik van de algemene ruimten betreft, kan instemming met de regels afgedwongen worden via artikel 5:128 lid 2 BW.

4.2.2 Overlast

Iedere appartementseigenaar en iedere huurder kan op grond van onrechtmatige daad (artikel 6:162 BW) een andere gebruiker van een appartement aanspreken op diens overlastveroorzakende gedragingen. Men kan in kort geding bijvoorbeeld op straffe van een dwangsom vorderen dat de overlastveroorzaker geen geluidsoverlast meer zal veroorzaken.

De VvE kan echter ook tegen een overlastveroorzakende eigenaar optreden. Het Modelreglement 2006 bevat in artikel 2 lid 2 een bepaling die inhoudt dat men een andere eigenaar of gebruiker geen hinder of overlast mag toebrengen. De VvE dient ervoor te zorgen dat ook de overlastveroorzaker het reglement nakomt en kan zich op grond hiervan tot de rechter wenden.

Iedere huurder die overlast ondervindt van zijn buurman kan ook op grond van het burendrecht (artikel 5:37-59 BW) de buurman aanspreken. De huurder kan in ieder geval deze vordering instellen als de eigenaar/verhuurder hiertegen geen bezwaar heeft.¹⁰⁵ Maar ook de verhuurder kan en moet soms actie ondernemen tegen overlast veroorzakende huurders.

Procedure in het huurrecht:

De corporatie als verhuurder dient haar huurder de woning ter beschikking te stellen (art. 7:203 BW). De huurder is verplicht zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen (art. 7:213 BW). Dat is niet het geval als hij aan anderen overlast bezorgt.¹⁰⁶

De verhuurder heeft verplichtingen ten aanzien van het verhelpen van gebreken (art. 7:204 BW). Wordt het genot van de huurder beperkt door een feitelijke stoornis door een derde, dan is er, aldus artikel 7:204 lid 3 BW, geen sprake van een gebrek. Heeft

besluiten en bepalingen jegens de gebruiker in strijd zou zijn met de redelijkheid en de billijkheid. Artikel 5:128 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek is van toepassing."

¹⁰⁵ Dozy & Huydecoper (T&C Huurrecht), art. 7:204 BW, aant. 4c.

¹⁰⁶ Dozy & Huydecoper (T&C Huurrecht), art. 7:213 BW, aant. 2.

de huurder echter overlast van een andere huurder van dezelfde verhuurder, dan kan er toch sprake zijn van een gebrek. De corporatie heeft de plicht iets te doen aan overlastklachten wanneer zij zowel aan de overlastveroorzaker als de geplaagde huurder verhuurt. Als de verhuurder geen gebruik maakt van zijn bevoegdheid om tegen de overlast veroorzakende huurder op te treden, dan levert dit nalaten een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 op jegens de geplaagde huurder.

Mertens spreekt in zijn dissertatie uitvoerig over de verschillen tussen ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanprestatie en beëindiging van de huurovereenkomst wegens het zich niet gedragen zoals een goed huisvader betaamt, al dan niet met een anti-overlast clause in de huurovereenkomst.¹⁰⁷ Tevens benoemt hij de situatie dat de ene huurder van de verhuurder verlangt actie te ondernemen tegen een andere - overlastveroorzakende - huurder. Dat hiertegen opgetreden kan en moet worden is al geruime tijd de heersende rechtsopvatting, zie bijvoorbeeld het arrest De Goede woning/Smits.¹⁰⁸

Daarnaast heeft de Rechtbank Amsterdam in haar vonnis van 17 maart 1999 bepaald dat ook als er geen sprake is van overlast van huurders onderling, de verhuurder toch via de eisen van redelijkheid en billijkheid kan worden gehouden op te treden met de als appartementseigenaar mogelijke middelen, zoals door gebruik te maken van het lidmaatschap van de VvE te zorgen dat de overlastveroorzaker het gebruik van het appartement kan worden ontzegd.¹⁰⁹ De huurder die overlast ervaart van een eigenaar-bewoner kan immers niet terecht bij de VvE, want hij is daar geen lid van. Voordat de huurder zelf op grond van 'onrechtmatige daad' gaat procederen, mag hij van zijn verhuurder verwachten dat deze als VvE-lid optreedt, zo vindt ook Wondergem.¹¹⁰

De huurder die overlast ondervindt zal dit in de regel melden bij de verhuurder en deze vragen er voor te zorgen dat de overlast beëindigd wordt. Corporaties dienen overlastklachten van huurders serieus en voortvarend te onderzoeken en dienen zonodig daadwerkelijk actie te ondernemen.

Voor veel corporaties geldt een interne overlastprocedure die voorziet in een buurtonderzoek naar de klachten, het voeren van gesprekken met klager en beklaagde en eventuele omwonenden en het bemiddelen tussen klager en beklaagde. Is de overlast ernstig genoeg en past de overlastveroorzakende huurder zijn gedrag niet aan, dan kan

¹⁰⁷ Mertens 1989, p. 170 e.v.

¹⁰⁸ HR 17 dec. 1982, NJ 1983, 511, m.nt. P.A. Stein.

¹⁰⁹ Rb. Amsterdam 17 maart 1999, WR 1999, 65.

¹¹⁰ Wondergem 2006, p. 7.

de verhuurder een gerechtelijke procedure beginnen tegen de overlastveroorzaker. In de praktijk duurt het vele maanden voordat een dossier stevig genoeg onderbouwd is om een rechter te overtuigen van ernstige en aanhoudende overlast die ontbinding van de overeenkomst en ontruiming van het gehuurde rechtvaardigen (op grond van wanprestatie, art. 6:74 BW).

Een huurovereenkomst kan ook beëindigd (opgezegd) worden. De beëindiginggronden van huurovereenkomsten van woonruimte door de verhuurder zijn limitatief vastgelegd in artikel 7:274 BW. In lid 1 sub a van dat artikel is vastgelegd dat een rechter (na correcte opzegging, zie artikel 7:272 en 7:273 BW) de vordering tot huurbeëindiging kan toewijzen indien de huurder zich niet heeft gedragen zoals een goed huurder betaamt. Overlast valt hieronder.¹¹¹ Ook bij deze vorderingen beoordeelt de rechter of de ernst van het wangedrag, alle omstandigheden in aanmerking genomen, de sanctie van beëindiging van de overeenkomst rechtvaardigt.

Procedure in het appartementsrecht:

Voor overlast geldt het bepaalde in artikel 5:112 lid 4 BW en artikel 39 van MR 2006. Aan de huurder die zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars en/of gebruikers of door zijn aanwezigheid in het gebouw aanleiding geeft tot ernstige verstoring van de rust in het gebouw, kan door de vergadering een waarschuwing worden gegeven dat, indien hij ondanks deze waarschuwing een of meer van de genoemde gedragingen verricht of voortzet, de vergadering kan overgaan tot ontzegging van het gebruik van het privé gedeelte alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

De vergadering besluit pas tot het geven van een waarschuwing of ontzegging van het gebruik na verhoor of behoorlijke oproeping ter vergadering van de *eigenaar*. De corporatie blijft als eigenaar van de verhuurde woning aansprakelijk voor de gedragingen van de gebruiker (art. 35 lid 5 modelreglement 2006).¹¹²

Een dergelijke besluit kan slechts met verzwaaarde meerderheid genomen worden, dat wil zeggen met een meerderheid van tenminste 2/3 van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste 2/3 van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen (art. 39 lid 4 MR 2006). Het besluit moet per aangetekende brief ter kennis gebracht worden, en er dient een maand gewacht te worden alvorens tot uitvoer overgegaan kan worden. In dat geval kan de huurder zich ex artikel 5:130 BW tot de kantonrechter wenden met het verzoek het besluit te vernietigen.

¹¹¹ Dozy & Huydecoper (T&C Huurrecht), art. 7:274 BW, aant. 1 en 3.

¹¹² Hockx-Dudok & Verhoeven 2006, p. 49.

Het bestuur van een VvE kan niet eigenhandig het appartement ontruimen. Daarvoor dient een deurwaarder en/of de politie ingeschakeld te worden, waarvoor een gerechtelijk vonnis vereist is. Op grond van het besluit van de VvE kan in een gerechtelijke procedure ontruiming van het appartement gevorderd worden. De VvE dient daarbij de rechter te overtuigen van het feit dat het besluit weloverwogen is genomen, en dat de ernst van de overlast het besluit van de VvE tot ontruiming rechtvaardigt. Het duurt dus ook in het appartementsrecht enige tijd voordat het zover is.

De wettelijke bepalingen in het appartementsrecht gaan bij verhuur uit van de gedachte dat de huurder uitsluitend een van de eigenaar afgeleid gebruiksrecht van de woning met aanhorigheden heeft.¹¹³ Dit heeft tot gevolg dat handhaving van de gebruiksregels uit het reglement door de VvE altijd via de verhurende eigenaar moeten lopen, en niet rechtstreeks naar de huurder, behalve inzake ontzegging van het gebruik wegens overlast (art. 39 MR 2006). Het wonderlijke is ook dat slechts de eigenaar, maar niet de overlast veroorzakende huurder (die toch belanghebbende is) toegang heeft tot de vergadering waar wordt gesproken en eventueel besloten tot ontzegging van het gebruik. De huurder kan zich als benadeelde partij wel rechtstreeks ex artikel 5:130 BW tot de kantonrechter wenden met het verzoek het besluit te vernietigen.

Verdoes Kleijn is het in 1997 al helemaal niet eens (en ik met hem) met de ongelijkheid van rechtspositie die er is tussen huurder en VvE. Mede vanuit sociaal oogpunt behoeft naar zijn mening de wettelijke regeling over huurders in verband met appartementsrechten een grondige herziening. Het gaat niet aan dat de huurder een rechtstreeks beroep op de VvE mist en de VvE andersom wel wettelijke mogelijkheden heeft om rechtstreeks tegen huurders op te treden.¹¹⁴

Mertens constateert dat ontzegging van het gebruik door de VvE aan een huurder de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder niet aantast. Niet de huurovereenkomst eindigt, maar de huurder mag het appartementsrecht niet meer gebruiken. Hij zit dan dus met een huurovereenkomst zonder woonrecht.¹¹⁵ Het appartementsrecht kent in Nederland daarmee een geheel eigen ontzeggingsmogelijkheid, waarbij niet alleen aan een appartementseigenaar het verdere gebruik van zijn appartementsrecht kan worden ontzegd, zonder dat hem zijn gerechtigdheid ten aanzien van het appartementsrecht wordt ontnomen, maar dit geldt ook voor huurders, waarbij het huurrecht niet wordt ontnomen, maar hem wel het gebruik van het appartement wordt ontzegd. Mede

¹¹³ Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 126.

¹¹⁴ Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 128.

¹¹⁵ Mertens 1989, p. 177 en p. 366 e.v.

hierom ben ik van mening dat beide procedures beter op elkaar afgestemd dienen te worden.

Knelpunten:

De beide trajecten lijken op elkaar. Er vindt onderzoek en hoor en wederhoor plaats, de overlastveroorzaker krijgt waarschuwingen, er is sprake van dossieropbouw en eventueel volgt gerechtelijke vordering tot ontruiming, waarbij de rechter oordeelt of, alle omstandigheden in aanmerking genomen, de sanctie gerechtvaardigd is. Binnen de VvE geldt een extra stap dat de vergadering met verzwaarde meerderheid het besluit moet nemen alvorens de gerechtelijke procedure opgestart kan worden. De corporatie hoeft als verhuurder slechts actie te ondernemen als het gaat om overlast tussen twee van haar eigen huurders. De VvE dient actie te ondernemen als het gaat om overlast tussen eigenaren of gebruikers van het complex, dus ook als er een huurder bij betrokken is.

Knelpunt is dat in principe na een actie van de VvE de huurovereenkomst niet teniet gaat. Het gebruik van het appartement wordt ontzegd, niet het huurrecht. De huurder kan de verhuurder aanspreken op grond van wanprestatie. De toegang tot de woning is de huurder weliswaar rechtsgeldig ontnomen, maar zonder woonrecht heeft hij er niet veel aan. Van de andere kant is het de vraag of van de verhuurder gevraagd kan worden om de overlastveroorzakende huurder opnieuw te huisvesten of aan de overlastveroorzakende huurder toestemming te verlenen de woning onder te verhuren, hetgeen veelal in strijd met het beleid van woningcorporaties is.

Wat gemist wordt is een afstemming tussen beide procedures. Wie is nou de meest gereede partij om actie te ondernemen, wat gebeurt er als beide partijen (verhuurder en VvE) tegelijk actie ondernemen? Waarom kan de VvE rechtstreeks tegen de huurder ageren en hoeft dat niet via de verhurende eigenaar? Wat gebeurt er met de huurovereenkomst? Het verdient aandacht dat hier een eenduidige regeling voor ontworpen wordt.

4.2.3 Zelf aangebrachte voorzieningen

Bepalingen uit het huurrecht:

Huurders hebben een grote mate van vrijheid om zelf aangebrachte voorzieningen in hun woning aan te brengen. De vrijheid wordt begrensd door de wet en de contractuele afspraken tussen huurder en verhuurder. Voorts hebben de meeste corporaties een duidelijk beleid met betrekking tot zelf aangebrachte voorzieningen op grond waarvan de huurder eveneens rechten en verplichtingen mag afleiden. Er is zelfs een Model Zelf-

aangebrachte veranderingen gemaakt door de Woonbond en Aedes, dat door veel corporaties wordt toegepast.

In artikel 7:215 BW wordt geregeld wat de huurder wel en niet mag. Bepaald is dat de huurder veranderingen en toevoegingen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten verwijderd dan wel ongedaan gemaakt kunnen worden, zonder toestemming mag aanbrengen. De verhuurder kan toestemming bovendien niet weigeren als de voorgenomen veranderingen de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaden dan wel niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde. Van deze ruime bevoegdheden mag alleen contractueel afgeweken worden als het om veranderingen aan de buitenzijde van de woning gaat.

Voorbeelden van veranderingen die zonder toestemming aangebracht kunnen worden zijn plaatsing van een zonnescherm, buitenverlichting, gordijnrails, luxaflex, badkamerkastjes etc.

Regeling in het appartementsrecht:

Artikel 5:119 BW bepaalt dat iedere appartementseigenaar zonder toestemming van de overige appartementseigenaars veranderingen in zijn privé gedeelten mag aanbrengen, voor zover deze veranderingen geen nadeel toebrengen aan de andere privé gedeelten of de gemeenschappelijke gedeelten. Bij veranderingen is men verplicht de VvE hiervan op de hoogte te brengen. Onder het begrip verandering valt tevens het aanbrengen van installaties.¹¹⁶ Dikwijls zullen deze veranderingen bestaan in het wegnemen van tussenwanden.

Voor het aanbrengen van bijzondere werken of installaties (een extra raam, een schotelantenne op het dak) kan eventueel een rechterlijke machtiging worden gevraagd ex artikel 5:121 BW.

Knelpunten:

1. Het spanningsveld tussen het huurrecht en het appartementsrecht bevindt zich op het vlak van wijzigingen aan de buitenzijde, zoals het aanbrengen van zonwering. Als de verhuurder (bepaalde) wijzigingen aan de buitenzijde contractueel niet heeft uitgesloten, zal de verhuurder wijzigingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt of verwijderd kunnen worden, moeten gedogen. Dat kan in strijd komen met het splitsingsreglement als daar afspraken zijn gemaakt over dergelijke wijzigingen zoals een zonwering. Dat is meestal het geval, zie artikel 22 lid 2 MR 2006.

¹¹⁶ Gerver & Mertens (Zakelijke rechten, titel 9), art. 119, aant. 1.

2. Ook zal lang niet iedere huurder er aan denken om de VvE van een aangebrachte wijziging op de hoogte te stellen als hij voor deze wijziging geen toestemming van de verhuurder nodig heeft. Wijzigingen in de waarde van het onroerend goed moeten doorgegeven worden aan de verzekeraar.

4.2.4 Renovatie en groot onderhoud

De vergadering van de VvE beslist over het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van het complex, zo is te lezen in artikel 16 MR 2006. Zo beslist de vergadering over de kleur van het buitenverfwerk (art. 52 lid 3 MR 2006).

Bepalingen in het huurrecht

De verhuurder heeft de plicht om gebreken te verhelpen (art. 7:206 BW). De verhuurder mag tijdens de huurperiode de gedaante of inrichting van de woning niet zonder meer veranderen, maar, zo is bepaald in artikel 7:220 BW, dringende werkzaamheden aan het gehuurde moet de huurder toestaan. Renovatie tegen de zin van de huurder mag pas worden doorgevoerd als deze in een redelijk voorstel vervat is (art. 7:220 lid 2 BW). Een renovatievoorstel wordt vermoed redelijk te zijn als er sprake is van werkzaamheden die alleen complexgewijs aangepakt kunnen worden, en tenminste 70% van de huurders met het voorstel ingestemd heeft. Let wel, het gaat hier om de *huurders*, niet om alle *bewoners* van het complex. De verhuurder zal dus in een VvE 70% van de huurders moeten zien te overtuigen, waarna de VvE tot de werkzaamheden c.q. renovatie kan besluiten.

Bij de beoordeling van de redelijkheid van het voorstel, gelet op de belangen van verhuurder en huurder, spelen de volgende omstandigheden een rol: de aard van de werkzaamheden, de noodzaak van de medewerking van de huurder, de financiële consequenties voor de verhuurder bij niet medewerking van de huurder, de huurprijsverhoging en de mogelijkheid van een vervangende woning.¹¹⁷

Als de huurder het niet eens is met de renovatieplannen zal de rechter er aan te pas moeten komen om te bepalen of het renovatievoornemen redelijk is of niet. Het maakt hierbij niet uit of de verhuurder een appartementseigenaar is of niet. De rechtspraak leert ons dat ook het aanbrengen van dubbele beglazing of het wijzigen van de kleur van het buitenschilderwerk reeds wordt aangemerkt als een verandering van de woning, en dus onder het begrip renovatie ex art. 7:220 BW valt.¹¹⁸ De verhuurder heeft dus toestemming van de huurder nodig, zelfs als de VvE reeds besloten heeft dat geren-

¹¹⁷ *Kamerstukken II 1997/98, 26 089, nr. 3, p. 31.*

¹¹⁸ HR 16 mei 1986, NJ 1986, 779.

veerd moet worden. Een verhuurende appartementseigenaar kan zich niet verschuilen achter een VvE besluit, omdat iedere eigenaar bij de kantonrechter om vernietiging van een VvE besluit kan vragen, bijvoorbeeld omdat hij tijd nodig heeft om eerst met de huurders overeenstemming te bereiken (artikel 51 MR 2006).

Bovendien kan de huurder een beroep doen op de bepaling van artikel 35 lid 3 MR 2006. Als het gaat om een besluit dat wordt genomen nadat de huurovereenkomst van kracht is geworden, is de huurder niet aan het besluit gebonden als het jegens hem in strijd met de redelijkheid en billijkheid is. Al met al een onwenselijke situatie, die de verhuurder kan voorkomen door met de huurder overeen te komen dat als de vergadering tot wijziging van de kleur van het buitenschilderwerk besluit, huurder jegens verhuurder aan die keuze gebonden is. Een dergelijke afspraak is mogelijk, omdat artikel 7:220 BW regelend recht bevat.¹¹⁹

Ook andersom kan het mis gaan. Als het bestuur van de VvE niet snel genoeg reageert op onderhoudsgebreken kan de huurder daar de dupe van worden, en kan er sprake zijn van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW. De huurder kan dan een beroep doen op de rechten die hem toekomen op grond van artikel 7:206 BW en verder, kort gezegd kan de huurder van de verhuurder verlangen dat deze de gebreken verhelpt. Als de verhuurder dat niet doet en in verzuim geraakt, de huurder zelf tot herstel over kan gaan op kosten van de verhuurder. De huurder kan huurvermindering vorderen en heeft onder omstandigheden recht op schadevergoeding. De verhuurder bevindt zich dan in een lastige situatie met een huurder die allerlei acties tegen hem in gang kan zetten, terwijl hij geen directe invloed heeft op de uit te voeren werkzaamheden.

Knelpunten

1. De verhuurder komt in een lastige positie wanneer de VvE besluit tot renovatie voordat hij overeenstemming heeft kunnen bereiken met de huurders. De verhuurder zal dan gebruik moeten maken van de mogelijkheid die artikel 51 MR 2006 biedt: verzoeken om vernietiging van het besluit.
2. De verhuurder die te maken krijgt met een huurder die acties tegen hem instelt vanwege achterblijvend onderhoud, bevindt zich in een lastige positie wanneer het bestuur van de VvE het onderhoud niet snel genoeg oppakt. De corporatie is slechts een van de eigenaren en dient dus de weg van vergaderen te bewandelen om het onderhoudswerk vlot te trekken.

¹¹⁹ Verhoeven 2004, p. 107.

4.2.5 Servicekosten

Een soortgelijke situatie als bij onderhoudswerkzaamheden doet zich voor bij de wijziging van servicekosten. De verhuurder van een appartementsrecht is jegens de huurder gebonden aan de wettelijke bepalingen ter zake huur en verhuur. Artikel 7:261 lid 2 BW geldt niet alleen voor verhuurders die uit eigen beweging het servicepakket willen wijzigen maar ook voor wijzigingen in het servicepakket die voortkomen uit een besluit van een VvE. Het gaat om de wijziging, en niet of aan die wijziging een zelfstandig besluit ten grondslag ligt van de eigenaar/verhuurder of van een VVE. Dat de VVE bevoegd is regels te stellen betreffende de leveringen en diensten doet daar niets aan af.¹²⁰ De oplossing is in ieder geval niet om in de algemene verhuurvoorwaarden een bepaling op te nemen dat een huurder die in een 'gemengd complex' woont gebonden is aan een wijziging van de servicekosten als de VvE aldus besluit, zo heeft het gerechtshof in Den Haag vorig jaar maart gevonnist.¹²¹ Zo'n bepaling is onredelijk bezwarend voor huurders.

Daarnaast kan het tijdstip van afrekenen van servicekosten voor problemen kosten. Artikel 7:259 lid 2 BW schrijft voor dat de verhuurder ieder jaar uiterlijk 6 maanden na het verstrijken van het kalenderjaar een gespecificeerd overzicht van de servicekosten en de berekening daar van aan de huurder moet verstrekken. Als de huurder het overzicht niet op tijd heeft gehad, kan hij de huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen omtrent zijn betalingsverplichting met betrekking tot de servicekosten (art. 7:260 BW). Als de VvE vergadering waarin de jaarlijkse bijdrage besproken wordt niet (ruim) voor 1 juli plaatsvindt, kan de corporatie dus niet op tijd met de huurders afrekenen, omdat het overzicht dan nog niet beschikbaar is.

4.3 Betrekken van huurders in de VvE

De huurder van een appartement is huurder van het desbetreffende gedeelte van de onroerende zaak, en niet van het appartementsrecht. De huurder heeft dus geen toegang tot de vergadering van de VvE en heeft daar dus ook geen stemrecht. Tot de vergadering van eigenaars hebben in principe slechts de appartementseigenaars toegang. Anderen, zoals huurders, dus niet. Het reglement kan vanzelfsprekend anders bepalen.¹²²

¹²⁰ Gerechtshof 's Gravenhage, 21 maart 2008, WR 2008, 78.

¹²¹ LJN BC 7666.

¹²² Gerver & Mertens (Zakelijke rechten, titel 9), art. 5:127 aant. 2.

In gemengde complexen (huurders en kopers) moet bij besluitvorming dus alles dubbel: met de VvE en met de huurders individueel en/of met de bewonerscommissie. Een bewerkelijke situatie voor de corporatie.

Zoals gezegd heeft de huurder geen toegang tot de vergadering en mist hij dus de bevoegdheid er stem uit te brengen, zelfs als het onderwerpen betreft die zijn belang raken. Wellicht dat hier in de toekomst toch verandering in zal worden gebracht, gezien de steeds breder levende wens tot uitbreiding van de bevoegdheden van de huurders. Zo'n uitbreiding van bevoegdheden spreekt Gerver niet zo aan, hij verwacht dat dit de toch al vaak moeizame vergaderingen van Verenigingen van Eigenaars nog onaantrekkelijker zal maken. Gerver spreekt de wens uit dat hier wellicht in de toekomst een ander forum voor kan worden geschapen.¹²³

Overigens heeft een huurder van een woning in een appartementencomplex vanzelfsprekend dezelfde rechten als de huurder van een gewone woning.

Voorts kan door het kwalitatieve lidmaatschap van een andere vereniging, zoals bedoeld in artikel 5:112 lid 3 (wellicht het 'andere forum' dat Gerver bedoelt) de mogelijkheid worden geschapen bepaalde besluiten over te laten aan de leden van die aparte vereniging. Maar wanneer alleen daar wordt gestemd, zal het resultaat van die stemming onttrokken zijn aan de besluitvorming in de centrale vereniging, tenzij men dat besluit weer aan de laatste ter goedkeuring voorlegt.¹²⁴

Inmiddels zijn er initiatieven om in gemengde complexen tot een betere balans van belangen en een eenvoudiger besluitvorming te komen. Bij Woonbron in Rotterdam is een model ontwikkeld dat sinds 2005 in enkele gemengde complexen wordt uitgetest. Het komt erop neer dat er gemengde commissies worden gevormd waarin huurders en kopers zitten en die de VvE adviseren inzake technisch beheer, financieel beheer en leefbaarheid. Bovendien krijgen huurders in de VvE beperkt stemrecht over onderwerpen die hen rechtstreeks aangaan: servicekosten, huisregels en verbeteringen waarvan huurders ook zelf de kosten dragen.¹²⁵

Fred Schuurs van VvE Belang is warm voorstander van het betrekken van huurders in een VvE. Hij is van mening dat huurders en eigenaren door één deur moeten kunnen, en dat huurders beslist geen tweederangs bewoners zijn (hetgeen in de praktijk wel vaak zo ervaren wordt, door zowel de huurders als de eigenaren). Schuurs vindt een bewonersvereniging met vertegenwoordigers van beide partijen een goede stap als het gaat om gemeenschappelijke belangen zoals de schoonmaak en verlichting van hallen,

¹²³ Gerver & Mertens (Zakelijke rechten, titel 9), art. 5:127 aant. 4.

¹²⁴ Gerver & Mertens (Zakelijke rechten, titel 9), art. 5:127 aant. 2.

¹²⁵ Singelenberg 2005, p. 1.

galerijen, de buitenruimte of regels voor vuilniszakken en fietsen. Verder juicht hij initiatieven toe zoals complexen waar de huurdersorganisatie als toehoorder bij de VVE vergadering aanwezig is en andersom, of waar men elkaar op de hoogte houdt van de genomen besluiten.¹²⁶

De Woonbond is ook voorstander van betere samenwerking tussen huurders en eigenaren in gemengde complexen. De Woonbond was in 2006 voornemens een voorbeeldsamenwerkingsovereenkomst tussen huurdersorganisatie en VvE te maken, maar deze is er nooit gekomen.¹²⁷

Volgens de Woonbond kan de samenwerking verbeterd worden door elkaars vergaderingen te bezoeken, zeker wanneer huurders bij bepaalde onderwerpen een stem in volmacht mogen uitbrengen, maar ook om van gedachten te wisselen over gezamenlijke belangen. De verhuurder dient haar huurders in ieder geval te informeren over VvE-besluiten die voor de huurders relevant zijn. Ook dient de verhuurder de wensen van huurders aan de VvE bekend te maken. Ten slotte zou de verhuurder het oprichten van een 'gemengde' bewonersorganisatie kunnen stimuleren, naast of in plaats van de huurdersorganisatie.¹²⁸

SEV-experimenten

De SEV¹²⁹ had het plan om in 2006 in haar programma meer aandacht te geven aan gemengde complexen. Het zou beginnen bij het volgen van projecten die ten doel hebben om in reeds gemengde complexen de besluitvorming te stroomlijnen en de tegenstellingen tussen huurders en kopers te reduceren. Maar de SEV zocht ook partners die een stap verder willen zetten en willen zoeken naar een maatschappelijk verantwoorde vorm van privaat eigendom, die toch de verantwoordelijkheid op complexniveau aan bewoners teruggeeft, met als verzamelnaam verenigd eigendom.

Er zijn corporaties die bij voorkeur in innovatieve eigendomsvormen als Sociale Koop¹³⁰, Koopgarant¹³¹ of Koop Goedkoop¹³² verkopen. Zij willen wellicht verder experimenteren met overdracht van complete complexen aan een nieuwe rechtspersoon die eigendom is van de bewoners zelf. Dit kan een coöperatieve vereniging zijn of een spe-

¹²⁶ Wondergem 2008, p. 7.

¹²⁷ Woonbondig 8, oktober 2006, pagina 6.

¹²⁸ Wondergem 2006, p. 9.

¹²⁹ Stichting Experimenten Volkshuisvesting, zie www.sev.nl.

¹³⁰ Sociale Koop: Via Sociale Koop kunnen huurders hun woning kopen voor een door de corporaties bepaald minimum instapbedrag dat minstens 50% van de opstalwaarde van de woning bedraagt. Daarmee kunnen de kopers ook gebruik maken van hypotheekrenteaftrek. Zie www.socialekoop.nl.

¹³¹ Koopgarant: De woning wordt gekocht met korting, er is een terugkoopgarantie en de waardeverandering wordt gedeeld. Zie www.koopgarant.com.

¹³² Koop Goedkoop: De woning en de grond worden gescheiden: de woning wordt gekocht en de grond wordt gehuurd. Op de grondhuur verstrekt de corporatie aanzienlijke kortingen. Zie www.koop-goedkoop.nl.

ciaal opgetuigde vereniging van eigenaren. Wie had willen blijven huren krijgt de woning tegen bedrijfswaarde met voortzetting van dezelfde maandelijkse lasten. Maar dan wel in één van de bovengenoemde gebonden eigendomsvormen. Wie liever had willen kopen betaalt de marktwaarde en het woonrecht wordt dan vrij verhandelbaar. Maar beiden worden lid van dezelfde vereniging, met dezelfde rechten en plichten. Dit laatste experiment is niet van de grond gekomen, zo bleek mij na een telefoongesprek (d.d. 20 april 2009) met Jeroen Singelenberg, de programmaregisseur bij SEV van dit experiment.

Het eerste experiment is wel in gang gezet. Stichting Urbannerdam (voorheen Steunpunt Wonen uit Rotterdam) is de trekker van dit deel van het SEV-experiment. Op een expertmeeting van Steunpunt Wonen in 2005 kwam naar voren dat huurders zich door de indirecte vertegenwoordiging in de VvE (via de woningcorporatie) vaak buiten spel voelen staan terwijl het om ook voor hen belangrijke besluiten gaat. Aan de andere kant verwijten de kopers hen dat zij geen verantwoordelijkheid nemen voor het leefklimaat en een 'huurdersmentaliteit' hebben. Verschillende corporaties denken na over modellen die huurders en kopers meer in een gelijke positie plaatsen daar waar het gemeenschappelijke belangen betreft. Deze participatiemodellen kunnen echter de formeel-juridische besluitvorming in de VvE niet buiten werking stellen, waardoor ze nogal complex dreigen te worden. Daarbij is ook de positie van de woningcorporatie in het geding als risicodragend mede-eigenaar en vaak ook nog als beheerder en administrateur van de VvE.¹³³

In aansluiting op de expertmeeting zijn 5 varianten opgesteld, waarmee Steunpunt Wonen samen met enkele corporaties pilots wil doen. Het is nog niet tot een evaluatie gekomen, de pilots zijn nog niet afgerond. Heleen Zwebe¹³⁴ geeft aan dat het lastig is om de pilots te vertalen in een algemeen beeld, omdat er te veel verschillende factoren blijken te zijn die een variant wel of niet tot een succes maken. De startsituatie is telkens anders (bestaande bouw, nieuwbouw of een deels uitgepand complex dat is aangekocht), en een en ander is ook afhankelijk van hoe het VVE beheer bij de corporatie is ingericht (zelf doen, uitbesteden aan eigen BV of uitbesteden aan externe partner). Conclusie is wel dat corporaties in die zin behoudend zijn dat ze de belangrijke beslissingen in een VVE graag zelf nemen en niet bereid zijn om deze bevoegdheden aan huurders over te dragen.

¹³³ SEV-indieningsformulier project EX 26008.0 d.d. 4 april 2006.

¹³⁴ Ir. Heleen Zwebe is senior adviseur / directie bij Urbannerdam te Rotterdam.

De vijf varianten worden beschreven in bijlage 1, en komen in het kort neer op:¹³⁵

1. Kopers en huurders overleggen ieder apart
2. Huurders en kopers gezamenlijk overleg in bewonerscommissie
3. Huurders en kopers georganiseerd in een vereniging van gebruikers
4. Huurders met gelimiteerd mandaat in de VvE
5. Huurders met volledig mandaat in de VvE

4.4 Groot eigenaar met veel stemmen in de VvE

Veel corporaties hebben vanwege beheer-overwegingen het beleid om altijd ten minste 51% van het eigendom in eigen hand te behouden. Uit het modelreglement 2006 blijkt echter dat een dergelijke meerderheid onvoldoende is bij besluiten waar een gekwalificeerde meerderheid of unanimiteit van stemmen noodzakelijk is (zie artikel 52 lid 5 MR 2006). Dit zijn - uiteraard - juist de besluiten over onderhoud of financiën waar de corporatie graag invloed op uit wil oefenen zoals het opstellen van een meerjarenonderhoudsbegroting, het vaststellen van de onderhoudsbijdrage of de aanbesteding van het onderhoud. Met 51% van de stemmen heeft de corporatie dus geen bruikbare meerderheid.

Ook met een grotere meerderheid staat het nog niet vast dat de corporatie 'haar wil door kan drukken'. Zie hiervoor de uitspraak van de kantonrechter in Amsterdam d.d. 12 maart 2008.¹³⁶ De VvE heeft bij meerderheid van stemmen (uitgebracht door de corporatie: eigenaar van een meerderheid van het aantal appartementen) een besluit genomen om het beheer van de VvE op te dragen aan een aan de corporatie gelieerde onderneming. Een minderheid van appartementseigenaren vordert vernietiging van dat besluit op grond van artikel 2:15 jo 5:130 BW. De kantonrechter oordeelt dat de corporatie misbruik van haar macht heeft gemaakt door het gewraakte besluit er door te drukken. Het besluit wordt vernietigd op grond van misbruik van meerderheidsmacht.

Overigens is de Hoge Raad van mening dat het feit dat een eigenaar een hoog percentage van de stemmen uit kan brengen en ook uitbrengt, op zichzelf onvoldoende om te concluderen tot strijd met de statuten of met de eisen van redelijkheid en billijkheid (art. 2:8 BW). Ook mag gestemd worden om elk voorkomend belang te dienen. Het kan wel zo zijn dat de genomen besluiten in strijd zijn met de eisen van redelijkheid en billijkheid, of dat de besluiten tot stand gekomen zijn door misbruik van de meerder-

¹³⁵ Steunpunt Wonen 2005, p. 18 en 19.

¹³⁶ Rechtbank Amsterdam, 12 maart 2008, NJF 2008, 293.

heidsmacht.¹³⁷ Het hangt dus van de aard van het besluit af en de belangenafweging daarbij of er sprake is van misbruik van het grote stemrecht.

Om even door te gaan op de uitspraak van de Hoge Raad dat gestemd mag worden om elk voorkomend belang te dienen: daar denkt de KNB blijkbaar anders over. In het nieuwste modelreglement van 2006 is een nieuw lid van artikel 47 opgenomen, waarin woordelijk staat: "Een stemgerechtigde kan zijn stemrecht niet uitoefenen bij het nemen van besluiten waarbij aan hem, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn, of aan vennootschappen waarin hij, zijn echtgenoot, geregistreerd partner of bloedverwanten in de rechte lijn direct of indirect een meerderheidsbelang hebben, anders dan in hun hoedanigheid van eigenaar, rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden." Samengevat betekent dat, dat een eigenaar niet mag meebeslissen over besluiten waarbij aan hem rechten worden toegekend of verplichtingen worden kwijtgescholden. Ook dat betekent een inperking van de invloed die een woningcorporatie kan uitoefenen.

Gerver noemt de beslissing binnen de gemeente Amsterdam van jaren geleden die betrekking heeft op situaties waarin er één grote eigenaar en een groep kleinere appartementseigenaars zijn, waarbij de grote eigenaar de kleinere eigenaren steeds zijn wil op kan leggen. In dat geval zal de grote eigenaar (doorgaans een woningcorporatie) nooit méér stemmen hebben dan de gezamenlijke anderen (doorgaans een groep eigenaars van bedrijfsruimten).¹³⁸ Diverse notariskantoren bieden een dergelijke variant op het modelreglement ter overweging aan de splitsende partij aan.¹³⁹

4.5 Hoogte reservefonds

Sinds 1 mei 2008 is iedere VvE wettelijk verplicht om een onderhoudsfonds c.q. reservefonds te hebben voor (groot) onderhoud. Vanuit dit fonds onderhouden de eigenaren samen de gemeenschappelijke delen zoals het dak, de gevel, de fundering, de gemeenschappelijke installaties en ruimten etc. Een veelgestelde vraag is hoe hoog deze reserve nu eigenlijk moet zijn. Tijdens de behandeling van de wetwijziging in de Tweede Kamer zijn vragen gesteld over het reservefonds. Zo vroeg men zich af welke sancties er zijn wanneer een VvE geen of een te klein reservefonds heeft. Ook de vraag hoe groot het reservefonds dient te zijn, evenals het stellen van beleggingsvoorschriften is

¹³⁷ HR 29 september 2006, NJ 2006, 639, m.nt. Maeijer, Notamail 2007, 25 (The Mill Resort op Aruba)

¹³⁸ Gerver 1997, p. 502.

¹³⁹ o.a. De Brauw, Blackstone & Westbroek, Lexence en Loyens & Loeff.

aan de orde geweest.¹⁴⁰ De minister heeft het niet nodig gevonden hier richtlijnen voor te maken.¹⁴¹

Er is door Companen op verzoek van het ministerie van VROM een VvE-onderhoudsmeter ontworpen waarmee berekend kan worden hoe groot het onderhoudsfonds moet zijn en welk bedrag daarvoor jaarlijks nodig is.¹⁴² De VvE-onderhoudsmeter is aan te merken als een handreiking voor (potentiële) eigenaren van een appartement en partijen die bij de verkoop van appartementen zijn betrokken zoals makelaars en notarissen. De indicatie voor de hoogte van het fonds wordt gegeven op basis van de herbouwwaarde van het appartement of aan de hand van de eigenschappen van het gebouw en het appartement (bouwjaar, aantal bouwlagen, m², regio, achterstallig onderhoud).

Het reservefonds moet in principe op elk moment voldoende middelen bevatten om het noodzakelijke onderhoud te kunnen uitvoeren. De hoogte van dit reservefonds wordt meestal gebaseerd op een liquiditeitsplanning van inkomsten en uitgaven volgens de meerjarenonderhoudsplanning. Dit betekent dat er na uitvoering van een grote onderhoudspost weinig in het reservefonds zal zitten en vlak voor de uitvoering van een grote onderhoudspost juist veel. De hoogte van het reservefonds verschilt dus in de tijd. Als stelregel wordt aangehouden dat het fonds gemiddeld 4-5 jaarbijdragen bevat.¹⁴³

In de praktijk betekent de verplichting daadwerkelijk een reservefonds in stand te houden een probleem voor woningcorporaties. Nadat gesplitst is, maar voordat het eerste appartement verkocht is (en de appartementen dus nog allemaal verhuurd zijn), zal de corporatie veelal geen reservefonds hebben gecreëerd. Dat is ook logisch, de exploitatie van het gesplitste complex gaat nog op in het grote geheel. Nadat de eerste appartementen verkocht zijn, dient er een apart onderhoudsplan voor het complex opgesteld te worden en dient er daadwerkelijk geld in een reservefonds gestort te worden. De gelden die daadwerkelijk vastgezet zijn in een reservefonds zullen over het algemeen matig tot slecht renderen.¹⁴⁴

De corporatie heeft er dus belang bij de middelen in de gewone bedrijfsvoering te kunnen betrekken en het reservefonds wel administratief maar niet feitelijk in stand te houden, maar dat is met de nieuwe wet niet meer mogelijk, ook al zijn er slechts enkele appartementen in een groot complex verkocht.

¹⁴⁰ *Kamerstukken II 2002/03*, 28 614, nr. 4, p. 4 e.v..

¹⁴¹ *Kamerstukken II 2003/04*, 28 614, nr. 5, p. 4 e.v..

¹⁴² Zie www.vrom.nl/pagina.html?id=35767.

¹⁴³ Companen 2008, p. 13.

¹⁴⁴ Jansen 2007, p. 93.

Er lijkt in de wet geen rekening gehouden te zijn met de afwijkende positie van grote beleggers en woningcorporaties, die vaak rechthebbende zijn van grote aantallen appartementsrechten. Woningcorporaties beschikken vrijwel altijd over ruimschoots afdoende financiële middelen of kunnen deze snel betrekken. Het lijkt voor de hand te liggen om een regeling te bedenken waarin beleggers vrijgesteld kunnen worden van het periodiek bijdragen aan het reservefonds, uiteraard onverminderd de verplichting om zodra nodig 'de schade in te halen'. Van Velten concludeert dat het hebben van een reservefonds dwingend recht is.¹⁴⁵ Hij verwijst naar de Memorie van Toelichting pagina 7 en de Nota n.a.v. het verslag p. 4 en 5. Van Velten wijst erop dat ook een solide belegger kan faileren of na geruime tijd de appartementsrechten overdragen aan een minder solide uitponder, zonder dat het reservefonds alsnog aangevuld wordt. Hij kan zich wel voorstellen dat er een bankgarantie afgegeven wordt ten gunste van de VvE, maar dat brengt ook de nodige kosten met zich mee.

Van Velten noemt expliciet de door sommige corporaties gevolgde werkwijze om alle reserveringen van alle bij hen in administratie zijnde VvE's op één gezamenlijke rekening te storten. Iedere VvE dient een aparte, eigen rekening te hebben voor haar reservefonds. Van Rhee is het met Van Velten eens voorzover het onwenselijk is om bepaalde soorten eigenaars vrij te stellen van periodieke stortingsplicht, maar stelt dat het wel mogelijk is om vrij te stellen tot het periodiek feitelijk storten in het reservefonds.¹⁴⁶ Hij trekt de vergelijking met de bevoegdheden van een vennootschap om volstorting van de aandelen te vragen, en stelt dat een stortingsplicht op eerste verzoek geen onbekende rechtsfiguur is. Tevens concludeert Van Rhee uit de Nota n.a.v. het verslag dat het de bedoeling is geweest om de VvE vrijheid te geven in de inrichting en het beheer van het reservefonds. Anders had de wetgever wel meer regels over het fonds in het leven geroepen, maar zij heeft dat niet gedaan om niet te betuttelend te willen zijn. Deze gedachtelijn volgend zou de VvE bevoegdheid hebben om zelf de wijze en frequentie van storting in het reservefonds vast te stellen, hetgeen een praktische oplossing voor woningcorporaties zou zijn.

Een praktische oplossing kan ook zijn om de hoogte van het reservefonds laag vast te stellen. Er is immers geen sanctie op een klein fonds, als er maar een reservefonds is. Voordat het eerste appartementsrecht verkocht wordt kan dan een VvE vergadering gehouden worden waarin de hoogte van het reservefonds op een reële wijze (bijvoorbeeld op basis van de meerjarenonderhoudsbegroting) vastgesteld wordt.

¹⁴⁵ Van Velten 2005, p. 1050.

¹⁴⁶ Van Rhee 2006, p. 95.

Sommige notarissen voegen een lid 5 toe aan de tekst van artikel 10 van het modelreglement 2006: "Het in het eerste en tweede lid bepaalde behoeft pas toepassing te vinden zodra een van de appartementsrechten een andere Eigenaar heeft gekregen."¹⁴⁷ Er is nog geen rechtspraak geweest inzake deze bepaling. Voorlopig lijkt men met deze bepaling (nog) niet aan de wettelijke verplichting om een reservefonds en een meerjarenonderhoudsplan te hebben, te voldoen.

4.6 Direct ontstaan van de VvE

Doordat lid 3 van art. 5:125 BW is geschrapt, ontstaat de VvE direct na het ondertekenen van de splitsingsakte, ook als alle appartementsrechten nog in één hand zijn. De VvE kan nu derhalve direct na de inschrijving van de splitsing verplichtingen aangaan. Het voormalige artikel 5:125 lid 3 BW gaf aan dat wanneer bij de totstandkoming van de splitsing alle aldus gevormde appartementsrechten nog in één hand zijn, de vereniging eerst ontstaat als de appartementsrechten in meer dan een hand komen (anders gezegd, wanneer er minstens twee appartementsrechten elk aan een verschillende eigenaar toebehoren).

In het verleden is gediscussieerd over het feit dat de oprichting van een vereniging een meezijdige rechtshandeling is (art. 2:26 lid 2 BW). De wetgever vond het indertijd nodig dat de splitsing zelf door één persoon, enig eigenaar van het gebouw zijnde, moest kunnen geschieden. Met het nu vervallen lid 3 van artikel 5:125 BW werd dit dogmatische dilemma opgelost. Mertens is overigens van mening dat het allemaal niet zo veel uitmaakt: de nadruk moet worden gelegd op artikel 5:112 BW (de oprichting) en niet op artikel 5:125 BW, dat niet slaat op de schepping van de vereniging, maar dat moet worden gelezen in de zin van 'de vereniging gaat pas 'draaien', wordt eerst effectief'.¹⁴⁸ Omdat de gemeenschap van appartementseigenaars tot rechtspersoon is verklaard, is de verenigingsrechtelijke grondslag vervangen door een goederenrechtelijke. Met de inschrijving van de splitsingsakte in de openbare registers valt het ene recht op het gebouw uiteen in verschillende deelrechten, de appartementsrechten. Nu aan die gemeenschap van de verschillende samenhangende rechten rechtspersoonlijkheid wordt gegeven, ontstaat die rechtspersoonlijkheid bij en door de splitsing, onafhankelijk van het bestaan van één of meer eigenaars. Daarom kon art. 5:125 lid 3 BW vervallen.¹⁴⁹

¹⁴⁷ O.a. De Brauw, Blackstone & Westbroek

¹⁴⁸ Gerver & Mertens (Zakelijke rechten, titel 9), art. 5:125 aant. 1., Zie ook Mertens 2006 Mon. BW B29, nr. 21.

¹⁴⁹ Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 23.

Het vervallen van lid 3 van artikel 5:125 BW betekent echter wel dat woningcorporaties sinds de wetwijziging vanaf het moment van de splitsing van een complex formeel ook verplicht zijn jaarlijks te vergaderen en jaarstukken op te maken, ook al zijn er nog geen appartementsrechten verkocht. In de praktijk gebeurt dat niet altijd. In de praktijk lijkt dit dit niet tot onoverkomelijke problemen te leiden; mij zijn namelijk geen gevallen bekend.

5. Aanbevelingen en conclusies

5.1 Inleiding

Aan de hand van de belangrijkste wijzigingen in het appartementsrecht die in 2005 zijn ingevoerd en de daarmee samenhangende wijzigingen in het modelreglement van het KNB, heb ik in deze scriptie onderzocht of de wetgever bij het wijzigen van de appartementenwet ook (voldoende) rekening heeft gehouden met de knelpunten die woningcorporaties kunnen ervaren bij het eigenaar zijn van een gesplitst, gedeeltelijk verkocht en gedeeltelijk nog verhuurd gebouw.

De hoofdvraag die in deze scriptie centraal staat is:

Is het huidige appartementsrecht juridisch toereikend om woningcorporaties in de praktijk zowel hun rol in Verenigingen van Eigenaars als hun rol als verhuurder (waar deze rollen in één complex samengaan) te vervullen, met inachtneming van de doelstellingen van de desbetreffende regeling en de maatstaven van redelijkheid en billijkheid?

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden heb ik omschreven wat woningcorporaties zijn en (de wijzigingen in) het appartementsrecht nader toegelicht, evenals de wijzigingen in het Modelreglement 2006. Daarna heb ik knelpunten in de praktijk van woningcorporaties beschreven.

Mijn conclusie in het algemeen is dat, hoewel er nog steeds praktische problemen zijn, het huidige appartementsrecht juridisch toereikend is om woningcorporaties in de praktijk hun rol als verhuurder te laten vervullen in gemengde complexen. De problemen zijn niet van dien aard dat de wet aanvullend gewijzigd dient te worden. De geconstateerde knelpunten kunnen met nauwgezette aanvullende formuleringen in de splitsingsakte verholpen worden. Hier kan door het notariaat meer maatwerk geleverd worden.

In paragraaf 5.2 staan mijn conclusies per onderwerp op een rij, in de volgende paragraaf formuleer ik een enkele aanbeveling.

5.2 Conclusies

Huurrecht versus appartementsrecht

Toepasselijkheid splitsingsreglement:

1. Regels omtrent gebruik, beheer en onderhoud zijn volgens het appartementsrecht automatisch op de huurder van toepassing, maar volgens het huurrecht niet. Volgens het huurrecht (en het algemene overeenkomstenrecht) geldt slechts hetgeen bij het aangaan van de huurovereenkomst overeengekomen is. Als een corporatie verzuimd heeft een verklaring als bedoeld in artikel 35 Modelreglement 2006 door de huurder te laten ondertekenen, kan de VvE strikt genomen de huurder het gebruik van de woning ontzeggen.
2. Het is voor een corporatie lastig om op een door het bestuur voor akkoord ondertekende verklaring te wachten alvorens de huurovereenkomst te ondertekenen, terwijl de corporatie daarnaast in veel gevallen gebonden is aan woonruimteverdelingsafspraken. De corporatie komt voor een onoplosbaar probleem te staan als de VvE niet akkoord zou gaan met een verhuring, terwijl de corporatie gezien de woonruimteverdelingsregels de betreffende woning aan deze aspirant-huurder niet mag weigeren. Bovendien gaat een eenmaal tot stand gekomen huurovereenkomst niet teniet wanneer de toestemming van de VvE niet verkregen wordt. De verhuurder kan dan aangesproken worden wegens wanprestatie.
3. Heeft de corporatie de verklaring wel opgesteld en door de huurder laten ondertekenen, dan kan de corporatie indien nodig voor iedere later vastgestelde bepaling en voor iedere huurder de kantonrechter verzoeken te beslissen dat de bepaling ook ten aanzien van de betreffende huurder geldt. Als er sprake is van veel huurders en veel later vastgestelde bepalingen, dan kan dit bij veel weigerachtige of niet reagerende huurders een omslachtig traject zijn. In de meeste gevallen (als het Modelreglement is toegepast) wordt deze situatie ondervangen door de bepaling van artikel 35 lid 3 MR 2006. In de door de huurder ondertekende verklaring moet hier dan natuurlijk wel naar verwezen worden.

Overlast:

De beide trajecten lijken op elkaar. Er vindt onderzoek en hoor en wederhoor plaats, de overlastveroorzaker krijgt waarschuwingen, er is sprake van dossieropbouw en eventueel volgt gerechtelijke vordering tot ontruiming. Binnen de VvE geldt een extra stap dat de vergadering met verzwaaarde meerderheid het besluit moet nemen alvorens de gerechtelijke procedure opgestart kan worden. De corporatie hoeft slechts actie te onder-

nemen als het gaat om overlast tussen twee van haar eigen huurders. De VvE kan actie ondernemen als het gaat om overlast tussen eigenaren of gebruikers van het complex, dus ook als er een huurder bij betrokken is.

Knelpunt is bovendien dat in principe na een actie van de VvE de huurovereenkomst niet teniet gaat. Het gebruik van het appartement wordt ontzegd, niet het huurrecht.

Wat gemist wordt is een afstemming tussen beide procedures. Wie is nou de meest gereede partij om actie te ondernemen, wat gebeurt er als beide partijen (verhuurder en VvE) tegelijk actie ondernemen? Waarom kan de VvE rechtstreeks tegen de huurder ageren en hoeft dat niet via de verhurende eigenaar? Wat gebeurt er met de huurovereenkomst? Het verdient aandacht dat hier een eenduidige regeling voor ontworpen wordt.

Zelf aangebrachte voorzieningen:

1. Het spanningsveld tussen het huurrecht en het appartementsrecht bevindt zich op het vlak van wijzigingen aan de buitenzijde, zoals het aanbrengen van zonwering. Als de verhuurder (bepaalde) wijzigingen aan de buitenzijde contractueel niet heeft uitgesloten, zal de verhuurder wijzigingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan gemaakt of verwijderd kunnen worden, moeten gedogen. Dat kan in strijd komen met het splitsingsreglement als daar afspraken zijn gemaakt over dergelijke wijzigingen zoals een zonwering. Dat is meestal het geval, zie artikel 22 lid 2 MR 2006.
2. Ook zal lang niet iedere huurder er aan denken om de VvE van een aangebrachte wijziging op de hoogte te stellen als hij voor deze wijziging geen toestemming van de verhuurder nodig heeft. Wijzigingen in de waarde van het onroerend goed moeten doorgegeven worden aan de verzekeraar.

Renovatie en groot onderhoud:

1. De verhuurder komt in een lastige positie wanneer de VvE besluit tot renovatie voordat hij overeenstemming heeft kunnen bereiken met de huurders. De verhuurder zal dan gebruik moeten maken van de mogelijkheid die artikel 51 MR 2006 biedt: verzoeken om vernietiging van het besluit.
2. De verhuurder die te maken krijgt met een huurder die acties tegen hem instelt vanwege achterblijvend onderhoud, bevindt zich in een lastige positie wanneer het bestuur van de VvE het onderhoud niet snel genoeg oppakt. De corporatie is slechts een van de eigenaren en dient dus de weg van vergaderen te bewandelen om het onderhoudswerk vlot te trekken.

Servicekosten:

1. De verhuurder van een appartementsrecht is jegens de huurder gebonden aan de wettelijke bepalingen ter zake huur en verhuur. Artikel 7:261 lid 2 BW geldt niet alleen voor verhuurders die uit eigen beweging het servicepakket willen wijzigen maar ook voor wijzigingen in het servicepakket die voortkomen uit een besluit van een VvE.
2. Daarnaast kan het tijdstip van afrekenen van servicekosten voor problemen kosten. Artikel 7:259 lid 2 BW schrijft voor dat de verhuurder ieder jaar uiterlijk 6 maanden na het verstrijken van het kalenderjaar een gespecificeerd overzicht van de servicekosten en de berekening daar van aan de huurder moet verstrekken. Als de huurder het overzicht niet op tijd heeft gehad, kan hij de huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen omtrent zijn betalingsverplichting met betrekking tot de servicekosten (art. 7:260 BW). Als de VvE vergadering waarin de jaarlijkse bijdrage besproken wordt niet (ruim) voor 1 juli plaatsvindt, kan de corporatie dus niet op tijd met de huurders afrekenen, omdat het overzicht dan nog niet beschikbaar is.

Betrekken van huurders in de VvE

De huurder van een appartement is huurder van het desbetreffende gedeelte van de onroerende zaak, en niet van het appartementsrecht. De huurder heeft dus geen toegang tot de vergadering van de VvE en heeft daar dus ook geen stemrecht, zelfs als het onderwerpen betreft die zijn belang raken. Tot de vergadering van eigenaars hebben in principe slechts de appartementseigenaars toegang. Anderen, zoals huurders, dus niet. In gemengde complexen (huurders en kopers) moet bij besluitvorming dus alles dubbel: met de VvE en met de huurders individueel en/of met de bewonerscommissie. Een bewerkelijke situatie voor de corporatie.

Groot eigenaar met veel stemmen in de VvE

Veel corporaties hebben vanwege beheer-overwegingen het beleid om altijd ten minste 51% van het eigendom in eigen hand te behouden. Uit het modelreglement 2006 blijkt echter dat een dergelijke meerderheid onvoldoende is bij besluiten waar een gekwalificeerde meerderheid of unanimitéit van stemmen noodzakelijk is (zie artikel 52 lid 5 MR 2006). Dit zijn - uiteraard - juist de besluiten over onderhoud of financiën waar de corporatie graag invloed op uit wil oefenen zoals het opstellen van een meerjarenonderhoudsbegroting, het vaststellen van de onderhoudsbijdrage of de aanbesteding van het onderhoud. Met 51% van de stemmen heeft de corporatie dus geen bruikbare meerderheid. Ook met een grotere meerderheid staat het - gezien de jurisprudentie - nog niet vast dat de corporatie 'haar wil door kan drukken'.

Reservefonds

In de praktijk betekent de verplichting daadwerkelijk een reservefonds in stand te houden een probleem voor woningcorporaties. Nadat gesplitst is, maar voordat het eerste appartement verkocht is (en de appartementen dus nog allemaal verhuurd zijn), zal de corporatie veelal geen reservefonds hebben gecreëerd. Dat is ook logisch, de exploitatie van het gesplitste complex gaat nog op in het grote geheel. Nadat de eerste appartementen verkocht zijn, dient er een apart onderhoudsplan voor het complex opgesteld te worden en dient er daadwerkelijk geld in een reservefonds gestort te worden. De gelden die daadwerkelijk vastgezet zijn in een reservefonds zullen over het algemeen matig tot slecht renderen.

De corporatie heeft er dus belang bij de middelen in de gewone bedrijfsvoering te kunnen betrekken en het reservefonds wel administratief maar niet feitelijk in stand te houden, maar dat is met de nieuwe wet niet meer mogelijk, ook al zijn er slechts enkele appartementen in een groot complex verkocht.

Direct ontstaan van de VvE

Het vervallen van lid 3 van artikel 5:125 BW betekent dat woningcorporaties sinds de wetswijziging vanaf het moment van de splitsing van een complex formeel ook verplicht zijn jaarlijks te vergaderen en jaarstukken op te maken, ook al zijn er nog geen appartementsrechten verkocht. In de praktijk gebeurt dat niet altijd. In de praktijk leidt dit niet tot onoverkomelijke problemen.

5.3 Aanbevelingen

In aansluiting op de conclusies kan ik enkele aanbevelingen geven:

Betrekken van huurders bij de VvE

Een aantal zaken binnen splitsingsreglementen en huurovereenkomsten zou beter op elkaar afgestemd kunnen worden zodat er minder tegenstrijdheden zijn. Met name zaken als schoonmaken en huishoudelijke reglementen moeten makkelijk aangepast kunnen worden. Aandachtspunt hierbij is ook dat zaken vooral niet ingewikkelder gemaakt moeten worden dan ze zijn, slechts in een enkel geval leidt het in de praktijk tot conflicten. Het realiseren van kleine dingen (plaatsen bankje in hal) moet niet tot uitgebreide vergaderingen leiden.

Nog steeds worden vaak alleen huurders of alleen kopers van besluiten op de hoogte gesteld en dat leidt tot wrijving. Als corporatie en beheerder is het noodzakelijk deze communicatie te stroomlijnen en daar afspraken over te maken.

De doelomschrijving van de VvE zou aangepast kunnen worden. Nu is dat het behartigen van de belangen van de appartementseigenaars. Dit zou uitgebreid kunnen worden met het behartigen van de belangen van zowel de eigenaren als gebruikers/huurders die krachtens een geldige titel tot gebruik bevoegd zijn. Tenslotte gaat het niet alleen om de instandhouding van het onroerend goed, maar ook om prettig woongenot van ieder die in het complex woont.

Zo zou ook bepaald kunnen worden dat huurders toegang krijgen tot de VvE vergadering en daar in ieder geval de bevoegdheid krijgen het woord te voeren. Ook van een tegen een huurder gerichte maatregel zal voor de huurder rechtstreeks beroep mogelijk moeten zijn zoals een eigenaar dat kan doen.¹⁵⁰

Gedacht kan worden aan het bijvoorbeeld tweemaal per jaar bijwonen van een vergadering van de huurdersorganisatie door een afvaardiging of afgevaardigde van de VvE. Van de verhuurder mag worden verwacht dat hij de wensen van zijn huurders in de vergaderingen van de VvE zal inbrengen. Tenslotte is het wenselijk dat de eigenaar-verhuurder het oprichten van een "gemengde" bewonersorganisatie, bestaande uit eigenaars en huurders, stimuleert.

Overlast

De verhuurder kan de contractuele verplichting op zich te nemen om in het geval van hinder, overlast of onrechtmatig handelen van een appartementseigenaar in redelijkheid datgene te doen wat nodig is om de VvE tot het nemen van een conflictbeslechtend besluit te brengen. De corporatie zou zelfs zover kunnen gaan dat hij een voor hem onredelijk besluit van de VvE inzake overlast, hinder of onrechtmatig handelen door een appartementseigenaar door de rechter laat vernietigen en zodoende de huurder een gang naar de rechter bespaart.

Voorts dienen naar mijn mening de procedure tot beëindiging van de huurovereenkomst, de ontbinding van de huurovereenkomst wegens wanprestatie en ontzegging van verder gebruik door de VvE op elkaar afgestemd te worden, zodat het niet meer voor kan komen dat een huurder de woning niet meer mag gebruiken, maar nog wel huurder is.

¹⁵⁰ Zie voor tekstvoorstellen, die overigens niet in het gewijzigde appartementsrecht opgenomen zijn, Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 129-130.

Reservefonds

Er lijkt in de wet geen rekening gehouden te zijn met de afwijkende positie van grote beleggers en woningcorporaties, die vaak rechthebbende zijn van grote aantallen appartementsrechten. Woningcorporaties beschikken vrijwel altijd over ruimschoots afdoende financiële middelen of kunnen deze snel betrekken. Het lijkt voor de hand te liggen om een regeling te bedenken waarin beleggers vrijgesteld kunnen worden van het periodiek bijdragen aan het reservefonds, uiteraard onverminderd de verplichting om zodra nodig 'de schade in te halen', eventueel gegarandeerd door een bankgarantie. De VvE zou ook de bevoegdheid kunnen krijgen zelf de wijze en frequentie van storting in het reservefonds vast te stellen, hetgeen een praktische oplossing voor woningcorporaties zou zijn.

Literatuurlijst – verkort aangehaalde werken

www.aedesnet.nl

Aedes, vereniging van woningcorporaties, *Wie zijn woningcorporaties*, 24 januari 2007, <www.aedesnet.nl/achtergrond,2007/01/Wie-zijn-woningcorporaties.html>, geraadpleegd op 29 november 2008.

Asser-Van Dam e.a. 2002

C.C. van Dam, F.H.J. Mijnsen, A.A. van Velten, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht. 3. Zakenrecht. Deel II Zakelijke rechten*, Deventer: Kluwer 2002.

Asser-Mijnsen-De Haan 2001

F.H.J. Mijnsen & P. de Haan, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht. Goederenrecht, Algemeen goederenrecht*, Deventer: W.E.J. Tjeenk Willink: 2001.

Bahlman 2006a

W.D. Bahlman, 'Het nieuwe modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2006 (deel 1)', *De Notarisklerk* 2006-1454, p. 28-32.

Bahlman 2006b

W.D. Bahlman, 'Het nieuwe modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2006 (deel 2)', *De Notarisklerk* 2006-1455, p. 56-60.

Centraal Fonds Volkshuisvesting 2007

Centraal Fonds Volkshuisvesting 2007, *Sectorbeeld realisaties woningcorporaties verslagjaar 2007*, Naarden: Centraal Fonds Volkshuisvesting 2008.

Companen 2008

Companen i.o.v. Ministerie van VROM, *Ontwikkeling interactieve VvE-onderhoudsmeter*, Arnhem: Companen 2008

Dozy & Huydecoper 2006 (T&C Huurrecht)

R.A. Dozy & J.L.R.A. Huydecoper, *Tekst & Commentaar Huurrecht*, Deventer: Kluwer 2006.

Van Genderen 1994

R.A. van Genderen, *75 jaar Patrimoniums Bouwvereniging*, Veenendaal: Patrimoniums Bouwvereniging Veenendaal.

Gerver 1997

P.H.M. Gerver, 'Naar een vernieuwd appartementsrecht', *WPNR* 1997, p. 497-503.

Gerver & Mertens (Zakelijke rechten, titel 9)

P.H.M. Gerver & R.F.H. Mertens, 'Titel 9. Appartementsrechten', in: W.M. Kleijn & A.A. van Velten (red.), *Zakelijke rechten (Groene serie)*, Deventer: Kluwer (losbl.).

De Gruiter 2005

J. de Gruiter, 'Nieuw modelreglement: gele boekje wordt blauwgroen', *Notariaat magazine* 2005-12, p. 34-35.

Hartman & Van Velten 2006

A.G. Hartman en A.A. van Velten, 'Het gele boekje is blauwgroen geworden!', *VvE Magazine* 2006-1, p. 8-10.

Hockx-Dudok & Verhoeven 2006

J. Hockx-Dudok & S.J.M. Verhoeven, 'Who's afraid of green yellow and blue?', *Tijdschrift voor huurrecht bedrijfsruimte* 2006-2, p. 47-50.

Jansen 2007

A.W.O. Jansen, 'Het nieuwe appartementsrecht en in het bijzonder het reservefonds', *Vastgoedrecht*, 2007-3, p. 91-94.

Kempen & Van Velzen 1988

B.G.A. Kempen & N. van Velzen, *Werken aan wonen. 75 jaar Nationale Woningraad*. (publicatie ter gelegenheid van het 75-jarig bestaan van de NWR) Almere: Nationale Woningraad 1988.

Klijn 1995

E.H. Klijn, 'De stille revolutie in de volkshuisvesting', *Bestuurskunde* 1995-2 (thema-nummer bestuurlijke reorganisaties: de dadendrang van de kabinetten-Lubbers), p. 53-61.

Kleijn, Smit & Thunnissen 1995

K. Kleijn, J. Smit & C. Thunnissen, *Nederlandse bouwkunst. Een geschiedenis van tien eeuwen architectuur*. Alphen aan den Rijn, Atrium 1995.

Kolster 2005

H.M. Kolster, 'Wet van 19 februari 2005 tot wijziging van titel 5.9 BW (appartementenrechten)', *Vastgoed Fiscaal & Civiel*, 2005-4, p. 15-18.

Kolster 2006

M.H. Kolster, 'Enige kanttekeningen naar aanleiding van het Modelreglement van splitsing 2006', *Vastgoed Fiscaal & Civiel* 2006-7, p. 8-12.

Van Maanen 1996

G.E. van Maanen, Naschrift bij 'Het eigen-aardige van het appartementsrecht (III): Hoe eigenaardig is eigen-aardig?', *WPNR* 1996, p. 553.

Van Maanen 1997

G.E. van Maanen, 'Appartementsrecht en Broederschap', *WPNR* 1997, p. 524.

Meijer & Philipsen 1998

F.M. Meijer & E. Philipsen (red.), *Nieuwe perspectieven voor Verenigingen van Eigenaren* (OTB-studiedagverslag), Delft: Delft University Press 1998.

Meijer & Sjoer 1996

F.M. Meijer & E. Sjoer (red.), *Vereniging van Eigenaren: nieuwe ontwikkelingen* (OTB werkdocument), Delft: University Press 1996.

Mertens 1989

R.F.H. Mertens, *Appartementsrecht en de welstandsbepalingen* (diss. Maastricht), Deventer: Kluwer 1989.

Mertens 1996

R.F.H. Mertens, Naschrift bij 'Het eigen-aardige van het appartementsrecht (III): Hoe eigenaardig is eigen-aardig?', *WPNR* 1996, p. 554.

Mertens 2004

R.F.H. Mertens, 'Het appartementsrecht vernieuwd!', *Bouwrecht* 2004-1, p. 28-34.

Mertens 2006 Mon. BW B29

R.F.H. Mertens, *Appartementen* (losdelig handboek Monografieën BW, deel B29), Deventer: Kluwer 2006.

Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997

R.F.H. Mertens, C. Venemans & G. Verdoes Kleijn, *Naar een vernieuwd appartementsrecht*, Lelystad: Koninklijke Vermande 1997.

Nieskens-Isphording 1996

B.W.M. Nieskens-Isphording, 'Het eigen-aardige van het appartementsrecht (III): Hoe eigenaardig is eigen-aardig?', *WPNR* 1996, p. 551-553.

Nota wonen 2000

Ministerie van VROM, *Nota wonen, Mensen wensen wonen, wonen in de 21^e eeuw*, Den Haag, 2000.

Pitlo/Reehuis, Heisterkamp, Goederenrecht 2001

W.H.M. Reehuis e.a., *Het Nederlands burgerlijk recht, deel 3, goederenrecht*, Deventer: Gouda Quint 2001.

Ploeger 1997

H.D. Ploeger, *Horizontale splitsing van eigendom* (Ars Notariatus deel 83), Deventer: Kluwer 1997.

Van Rhee 2006

A. van Rhee, 'Rechtsvragenrubriek. Stortingsplicht reservefonds VvE. Reactie op rechtsvraag 12 WPNR (2005) 6648', *WPNR* 2006, p. 95.

Rijssenbeek 2005

N.L.J.M. Rijssenbeek, 'De stemverhouding bij ondersplitsing', *VvE Magazine* 2005-2, p. 38.

Rijssenbeek 2006

Rijssenbeek advocaten, *Compendium van modelreglementen bij splitsing in appartementsrechten 1973 – 1983 – 1992 – 2006*, Arnhem: Drukkerij Gelderland BV 2006.

Rijssenbeek 2007a

N.L.J.M. Rijssenbeek, 'Appartementseigendom door de eeuwen heen', *VvE Magazine* 2007-1, p. 16-19.

Rijssenbeek 2008

N.L.J.M. Rijssenbeek, 'De nieuwe appartementswetgeving 2005',
<www.rijssenbeek.nl>; publicaties, geraadpleegd op 24 november 2008.

Robbers 2005

M.M. Robbers, 'Eindelijk ... een nieuw appartementsrecht', *JBN* 2005-5, p. 3-6

Rothengatter 2005

R.M.G. Rothengatter, 'Wetgeving appartementsrecht gewijzigd', *VvE Magazine* 2005-2,
p. 4-7.

Schuyt 2008

J. Schuyt, 'Een nieuw huurbeleid zegen voor woningmarkt', *Building Business* 2008-5, p.
26-29.

Singelenberg 2005

J. Singelenberg, 'Gemengde complexen, ingewikkeld en conflictueus', www.sev.nl, ge-
raadpleegd op 20 april 2008.

Siraa 1989

H.T. Siraa, *Een miljoen nieuwe woningen. De rol van de rijksoverheid bij wederopbouw, volkshuisvesting, bouwnijverheid en ruimtelijke ordening (1940 - 1963)*, 's-Gravenhage: SDU uitgeverij 1989.

Steunpunt Wonen 2005

Steunpunt Wonen, *Gemengd complex: naar gebundelde kracht - van onderzoek naar pilots*, Rotterdam: Steunpunt Wonen 2005.

Stuijt 2006

A. Stuijt, 'Update van de splitsingsakte is van groot belang', *Nieuwsbrief Onroerend Goed* 2006-21, p. 15-16.

Van Velten 2004

A.A. van Velten, 'De indiening en voortgang van het wetsvoorstel tot herziening van het appartementsrecht', *WPNR* 2004, p. 547-559.

Van Velten 2005

A.A. van Velten, 'Rechtsvragenrubriek. Is ontheffing mogelijk van de verplichting tot het hebben van een reservefonds bij een VvE?', *WPNR* 2005, p. 1050.

Van Velten 2006

A.A. van Velten, *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed* (Ars Notariatus 120), Deventer: Kluwer 2006, p. 367-398.

Van Velten 2008

A.A. van Velten, 'Kroniek van het goederenrecht', *WPNR* 2008, p. 745-756.

Verhoeven 2004

S.J.M. Verhoeven, 'Verhuurder klem tussen andere eigenaars en huurder', *Tijdschrift voor huurrecht bedrijfsruimte* 2004-4, p. 105-106.

Wondergem 2006

M. Wondergem, 'Huurders tussen kopers', *Huurwijzer* 2006-3, p. 6-9.

Wondergem 2008

M. Wondergem, 'Huurders en eigenaren moeten door één deur kunnen', *Huurwijzer* 2008-3, p. 6-7.

Bijlage 1

Beschrijving van de 5 varianten uit het SEV-experiment Gemengde Complexen

Variant 1: Kopers en huurders apart

De eigenaren zijn georganiseerd in de VvE vergadering, de huurders hebben een overleg met de corporatie. De corporatie brengt de standpunten van de huurders in in de VvE vergadering en treedt hiermee op als "belangenbehartiger" van de huurders (dit is nu vaak de praktijk).

De huurders krijgen inzicht in de stukken en besluitpunten van de VvE en ook in de kosten die daar mee gemoeid zijn. Er vindt overleg plaats met de huurders over deze stukken. Daarop kan de corporatie haar standpunt baseren tijdens de VvE vergadering. De huurders krijgen de uitkomsten van de vergadering teruggekoppeld en het verslag van de VvE vergadering toegestuurd. Andersom krijgen de eigenaar-bewoners de stukken en verslagen van het huurdersoverleg toegestuurd. Op die manier weten beide groepen van elkaar wat er besproken is in de afzonderlijke overleggen. Het experiment bestaat in deze variant uit het anders stroomlijnen van de communicatie.

Variant 2: Huurders en kopers gezamenlijk overleg in bewonerscommissie

Huurders en kopers worden georganiseerd in een gezamenlijk overleg los van de VvE of het huurdersoverleg. In dit gezamenlijke overleg wisselen zij hun standpunten uit en kunnen gemeenschappelijke activiteiten organiseren. Wanneer er een leefbaarheidsbudget aan de bewonerscommissie wordt gekoppeld kunnen zij hier gezamenlijk invulling aan geven. De commissie kan daarbij als adviesorgaan optreden naar de VvE en het huurdersoverleg.

De commissie heeft geen statuten en werkt op vrijwillige basis. Het is daarmee vrijblijvend maar kan wel direct gestart worden met enkele actieve bewoners. Een commissie heeft normaliter een overeenkomst met de corporatie waarin hun prestaties worden afgesproken. In een gemengd complex zou een commissie dan een overeenkomst met de VvE moeten sluiten waarin de thema's van overleg en adviserende rol wordt vastgelegd.

Variant 3: huurders en kopers georganiseerd in een vereniging van gebruikers

Los van de VvE en huurdersoverleg met de corporatie wordt een bewonersvereniging of vereniging van gebruikers opgericht. Het doel en de invloed van de vereniging wordt statutair vastgelegd.

Voordeel van een vereniging is dat bewoners lid kunnen worden en zo een stem kunnen uitbrengen op vergaderingen en er een gekozen bestuur is. Besluiten voor de VvE kunnen vooraf in de ALV besproken worden. Maar ook andere zaken als leefbaarheid, activiteiten of kleinere zaken kunnen bij uitstek in de vergadering van gebruikers besproken worden. Ook hier kan met een leefbaarheidsbudget gewerkt worden. Bij nieuwkomers kan een automatisch lidmaatschap worden opgenomen in de huur- of koopovereenkomst.

Variante 4: huurders met gelimiteerd mandaat in de VvE

Huurders kunnen over een aantal vooraf te bepalen zaken een mandaat krijgen in de VvE-vergadering. Zij kunnen dan hun stem uitbrengen in de VvE-vergadering. Te denken is aan zaken als:

- beheer gemeenschappelijke (buiten)ruimte
- huishoudelijk reglement en woonafspraken
- servicekosten (schoonmaak, woon-zorg-arrangementen)
- klachtenafhandeling (overlast)
- gezamenlijke activiteiten

Niet al deze onderwerpen horen standaard in een VvE vergadering thuis. Hierover zullen dus afspraken gemaakt moeten worden dat zaken die meer betrekking hebben op de leefbaarheid van de complexen ook binnen de VvE-vergadering en met huurders op de vergadering worden besproken. Het overleg biedt wel de mogelijkheid om meer betrokkenheid en gemeenschappelijkheid te creëren.

Door de huurders hierbij ook van de overige vergaderstukken te voorzien en inzicht te geven in de onderhoudskosten en planningen zal de betrokkenheid worden vergroot. De corporatie zal per vergadering en agendapunt aan moeten geven waarover zij mandaat geeft aan de huurders.

Het is ook denkbaar voor een variant op dit model te kiezen: de huurders krijgen een beperkt aantal stemmen als het gaat om besluiten over servicekosten, woonregels, verbeteringen die de huurder geld kosten en het benoemen en ontslaan van leden van de VvE-commissies. De corporatie behoudt het grootste deel van haar stemrecht. Er wordt dan als het ware voor een deel van de appartementsrechten een volmacht gegeven aan huurders.

Daarnaast kunnen huurders de mogelijkheid krijgen om zitting te nemen in een van de VvE-commissies. Vaak wordt gewerkt met een technische commissie, een kascontrolecommissie en een leefbaarheidscommissie.

Variant 5: huurders krijgen volledig mandaat in de VvE

De corporatie kan er ook voor kiezen het stemrecht geheel bij de huurders te leggen. Zij geeft haar mandaat over alle besluitpunten aan de huurders. Wanneer huurders hier geen gebruik van maken kan de corporatie ervoor kiezen voor het afwezige deel wel haar stemrecht te gebruiken. Op deze manier krijgen huurders een grote betrokkenheid bij het complex. De angst leeft vaak dat huurders anders zullen stemmen omdat het niet om hun eigen geld gaat.