

Inhoudsopgave

Woord vooraf V

Inhoudsopgave VII

Lijst van afkortingen XVII

1	Inleiding	1
1.1	Algemeen.....	1
1.2	Onderzoeksvraag	3
1.2.1	Maatschappelijke relevantie	5
1.2.2	Opzet van dit onderzoek en gehanteerde onderzoeksmethoden.....	5
2	Gemengde complexen, ontstaan en regelgeving	9
2.1	Inleiding.....	9
2.2	Woningcorporaties.....	10
2.2.1	Het ontstaan van woningcorporaties	11
2.2.2	Verzelfstandiging	12
2.2.3	Bevordering eigen woningbezit	14
2.2.4	Kooprecht	15
2.2.5	Regelgeving voor woningcorporaties	16
2.2.5.1	Grondwet.....	17
2.2.5.2	Woningwet.....	18
2.2.5.3	Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting	23
2.2.5.4	Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.....	23
2.2.5.5	Toezicht op woningcorporaties	24
2.2.5.6	Overige regelgeving.....	25
2.2.6	Actualiteit	26
2.3	Het appartementsrecht	28
2.3.1	De wet van 1951.....	29
2.3.2	Reden voor introductie van het appartementsrecht.....	31
2.3.3	De ontwikkelingen van het appartementsrecht na 1951.....	34
2.3.4	De appartementenwet van 1972.....	35
2.3.5	Het appartementsrecht van 1992 in het NBW	36
2.3.6	De wetwijziging van 2005	37
2.3.7	De wetwijziging van 2011	39
2.3.8	Het huidige appartementsrecht	41
2.3.8.1	Zakelijk recht.....	42
2.3.8.2	Bevoegdheid tot splitsing.....	43

2.3.8.3	Object van splitsing	45
2.3.8.4	Splitsingsakte	47
2.3.8.5	Reglement van splitsing	47
2.3.8.6	Oprichting van de VvE in de akte van splitsing en ontstaan van de VvE	51
2.3.8.7	Huishoudelijk reglement	52
2.3.8.8	Grondslag aandelen	56
2.3.8.9	Hoofdelijke aansprakelijkheid bij vervreemding	56
2.3.8.10	Erfpacht- en opstalrecht op privé gedeelte	57
2.3.8.11	Woningverbetering	58
2.3.8.12	In gebruik geven	58
2.3.8.13	Vruchtgebruik	59
2.3.8.14	Algemene vergadering	60
2.3.8.15	Reservefonds	60
2.3.8.16	Machtigingsmodel i.v.m. gemeentelijk ingrijpen	62
2.3.8.17	Het bestuur	65
2.3.8.18	Besluitvorming	66
2.3.8.19	Elektronisch en/of voorafgaand aan de vergadering stemmen	67
2.3.8.20	Aantasting van besluiten	69
2.3.8.21	Overtredingen	71
2.3.8.22	Wijziging van de akte van splitsing	72
2.3.9	Positie van huurders en andere gebruikers	74
2.3.9.1	Soorten gebruikers	78
2.3.9.2	Vruchtgebruik, recht van gebruik en recht van bewoning	78
2.3.9.3	Vergelijking vruchtgebruik (recht van gebruik en/of bewoning) en huur	79
2.3.9.4	Vermogensrechten	81
2.3.9.5	Verschil tussen zakelijke en persoonlijke rechten	81
2.3.9.6	Aansprakelijkheid	84
2.3.9.7	Beëindiging	85
2.3.9.8	Stemrecht	86
2.3.9.9	Synthese	86
2.3.9.10	Bruikleen en bewaarneming	87
2.3.9.11	Bewaarneming	87
2.3.10	Misbruik van bevoegdheid/macht	88
2.3.11	Modelreglementen	91
2.3.12	Actualiteiten	94
2.3.12.1	Verschillende onderzoeken	94
2.3.12.2	De wetwijziging van 2017/2018	97
2.3.12.3	KNB Preadvies Boek 5 BW van de toekomst	99
2.4	Het huurrecht	99
2.4.1	Introductie van het huurrecht in de wet	99
2.4.2	De Huurwet	101
2.4.3	Wetwijzigingen van 1971 en 1972 in het BW	103

2.4.4	Wetswijziging 1979 in het BW	105
2.4.5	Huurrecht in het Nieuw Burgerlijk Wetboek 1992.....	107
2.4.6	De wetswijziging van 2003 in het BW	108
2.4.7	Overige wijzigingen en relevante ontwikkelingen in het huurrecht.....	110
2.4.8	Het huidige huurrecht.....	113
2.4.8.1	Vereisten voor een geldige huurovereenkomst	116
2.4.8.2	Verplichtingen over en weer	117
2.4.8.3	Algemene voorwaarden die voor een huurder in een VvE gelden	118
2.4.8.4	Onderhuur.....	122
2.4.8.5	Huurbescherming	123
2.4.8.6	Gebreken.....	126
2.4.8.7	Huurderszelfwerkzaamheid.....	132
2.4.8.8	Buitenzijde van het gehuurde.....	133
2.4.8.9	Woningverbetering – energiebesparing.....	134
2.4.8.10	Schotelantennes	135
2.4.8.11	GSM-masten.....	136
2.4.8.12	Werkzaamheden aan het gehuurde: kleine herstellingen	136
2.4.8.13	Werkzaamheden aan het gehuurde: dringende werkzaamheden en renovatie.....	140
2.4.8.14	Gedoogplicht voor dringende werkzaamheden.....	141
2.4.8.15	Renovatieregeling	142
2.4.8.16	Verhuiskostenregeling.....	143
2.4.8.17	Opzegging wegens dringend eigen gebruik	144
2.4.8.18	Overlast.....	145
2.4.8.19	Servicekosten	146
2.4.8.20	Het einde van de huurovereenkomst.....	148
2.4.8.21	Opleveren van het gehuurde bij einde huurovereenkomst	149
2.5	Mogelijke knelpunten.....	151
3	Onderzoek van de praktijk	153
3.1	Expertmeeting “gemengde complexen”	153
3.1.1	Algemeen verslag van de discussies	154
3.2	Beleidslab ‘Samen wonen in gemengde complexen’.....	156
3.2.1	Vraagstelling.....	156
3.2.2	Analysefase en veldwerk	157
3.2.3	Ideeën genereren	157
3.2.4	Prototypes	158
3.2.5	Conclusie	159
3.2.6	Aanbevelingen.....	160
3.3	Bewonersonderzoek gemengde complexen.....	161

3.3.1	Onderzoek specificaties kwalitatief onderzoek.....	161
3.3.2	Onderzoek specificaties kwantitatief onderzoek	162
3.3.3	Conclusies.....	163
3.3.4	Samengevat	167
3.4	Rode draad uit het onderzoek van de praktijk.....	168
4	Knelpunten in gemengde complexen	171
4.1	Verschillende rollen	172
4.1.1	Mogelijke rollen	173
4.1.2	Splitsingsvergunning en huurders.....	175
4.1.3	Wie beslist.....	175
4.1.4	Synthese	177
4.2	Misbruik van meerderheidsmacht	178
4.2.1	Besluitvorming.....	179
4.2.2	Aantasting van besluiten.....	179
4.2.3	Besluitvorming bij tegenstrijdige belangen	181
4.2.4	Misbruik van bevoegdheid?.....	182
4.2.4.1	Verhouding misbruik van bevoegdheid en strijd met redelijkheid en billijkheid.....	183
4.2.5	Strijd met eisen van redelijkheid en billijkheid	186
4.2.6	Marginale toets	188
4.2.7	Misbruik van meerderheidsmacht in VvE's	190
4.2.8	Inperken macht van de grooteigenaar.....	207
4.2.9	Synthese	210
4.3	Toepasselijkheid VvE regels voor huurders en andere gebruikers	213
4.3.1	Onderscheid gebruiker – huurder in de zin van Boek 5 titel 9 BW	214
4.3.2	Toepasselijkheid VvE regels	215
4.3.3	Gebruikersverklaring.....	218
4.3.3.1	Onredelijk bezwarende bepalingen	219
4.3.3.2	Als de verklaring niet is ondertekend	221
4.3.3.3	Zittende huurders.....	223
4.3.4	Synthese	226
4.4	Inspraak van huurders in de VvE	227
4.4.1	Stemrecht	228
4.4.2	Vormen	229
4.4.3	Argumenten	230
4.4.4	Bezwaren	233
4.4.5	Huidige mogelijkheden voor huurdersparticipatie.....	234
4.4.5.1	Kascommissie.....	235

4.4.5.2	Volmacht	236
4.4.5.3	Experimenten.....	238
4.4.6	Succesfactoren voor het betrekken van huurders in een VvE... 238	238
4.4.7	Belemmering: de Wet op het overleg huurders verhuurder.....	242
4.4.8	Synthese.....	244
4.5	Wijzigingen aan het gehuurde	247
4.5.1	Spanningsveld – wijzigingen aan een gemeenschappelijk gedeelte.....	248
4.5.2	Synthese.....	252
4.6	Klein en dagelijks onderhoud.....	253
4.6.1	Regeling in het huurrecht.....	253
4.6.2	Regeling in het appartementsrecht	254
4.6.3	Vergelijking huurrecht – appartementsrecht inzake de kleine herstellingen.....	255
4.6.4	Synthese.....	256
4.7	Dringende onderhoudswerkzaamheden en renovatie	257
4.7.1	VvE beslist over dringende werkzaamheden en renovatie.....	258
4.7.2	Huurder moet dringende werkzaamheden gedogen.....	259
4.7.3	Classificatie: dringende werkzaamheden of renovatie	260
4.7.4	Achterstallig onderhoud	261
4.7.5	Renovatie.....	263
4.7.6	Geen dwingend maar regelend recht	267
4.7.7	Overleg met huurdersorganisatie of bewonerscommissie	268
4.7.8	Situatie bij een door de huurder getekende gebruikersverklaring	268
4.7.9	Synthese.....	269
4.8	Servicekosten: wijziging en afrekening.....	271
4.8.1	Servicekosten in het huurrecht.....	272
4.8.2	Servicekosten in het appartementsrecht	272
4.8.3	Wijzigen van servicekosten.....	273
4.8.4	Afrekening van servicekosten	275
4.8.5	Synthese.....	277
4.9	Overlast.....	278
4.9.1	Rol van de VvE bij overlast	280
4.9.2	Rol van de verhuurder bij overlast	282
4.9.3	Ontzegging van het gebruik	284
4.9.4	Synthese.....	286
4.10	Bankgarantie of borgstelling versus storten in het reservefonds	288
4.10.1	Bruidsschat.....	291
4.11	Beperkte contracteervrijheid van woningcorporaties	293

4.12	Verbod op het aangaan van langlopende verplichtingen.....	296
4.13	Warmtewet	301
4.13.1	Uitzondering voor VvE's.....	302
4.13.2	Geen uitzondering voor woningcorporaties.....	302
4.13.3	Geschillen	303
4.13.4	Herziening Warmtewet	305
4.13.5	Synthese	306
4.14	Rode draad	307
5	Mogelijke alternatieven voor een gemengd complex	309
5.1	De NV, de BV en de (woning)stichting	310
5.2	De gemeenschap	313
5.3	De gewone vereniging	314
5.3.1	Vershil Vereniging van Eigenaars – gewone vereniging	315
5.3.2	Kwalitatief lidmaatschap vereniging/coöperatie	316
5.3.3	Synthese: geschiktheid voor een gemengd complex	317
5.4	De (flat)coöperatie	318
5.4.1	De Coöperatieve flatexploitatievereniging (flatcoöperatie/CFV)	321
5.4.2	Coöperatie versus VvE	327
5.5	De wooncoöperatie (ex art. 18a Woningwet).....	329
5.5.1	Voorwaarden wooncoöperatie	331
5.5.2	Drie vormen	332
5.5.3	Huidige stand van zaken wooncoöperatie	332
5.5.4	Wooncoöperatie staat 'naast de VvE' indien aanwezig	334
5.5.5	De wooncoöperatie is geen coöperatie in de zin van titel 3 Boek 2 BW	335
5.5.6	Wooncoöperatie interessant voor gemengde complexen?	335
5.6	Ontwikkelingen rondom zelfbeheer	338
5.6.1	Trust c.q. BewonersBedrijf	340
5.7	Synthese	343
5.8	Overzicht alternatieven	345
6	Gemengde complexen in België	349
6.1	Wettelijke regeling van de eigendom van appartementen	350
6.1.1	De wettelijke regeling	351
6.1.2	Inwerkingtreding en overgangsbepalingen wetswijziging 2010	353

6.1.3	De statuten	355
6.1.4	Organen	356
6.1.4.1	Algemene vergadering	357
6.1.4.2	Voorzitter van de vergadering	357
6.1.4.3	Syndicus (beheer en bestuur, uitvoerend orgaan van de VME)	357
6.1.4.4	Raad van mede-eigendom	359
6.1.4.5	Commissaris van de rekeningen	359
6.1.5	Vergaderen	360
6.1.6	In gebruik geven	361
6.1.7	Alternatief: Flatexploitatievennootschap of wooncoöperatie ...	362
6.2	Huurrecht in België	365
6.2.1	Duur van de huurovereenkomst voor woonruimte	366
6.2.2	Het einde van de huurovereenkomst	366
6.2.3	Vereisten voor een geldige huurovereenkomst	367
6.2.4	Verplichtingen van verhuurder en huurder	368
6.2.5	Huurovereenkomst met renovatie	369
6.2.6	Huurbescherming	370
6.2.7	Onderhuur	370
6.2.8	Sociale huurovereenkomsten	370
6.2.9	Kooprecht	372
6.3	Verschillende rollen	373
6.3.1	Synthese	374
6.4	Misbruik van meerderheidsmacht	374
6.4.1	Besluitvorming	375
6.4.1.1	Quorum	375
6.4.1.2	Gekwalificeerde meerderheid	375
6.4.2	Aantasting van besluiten	376
6.4.3	Misbruik van meerderheidsmacht in VME's	377
6.4.4	Inperken macht van de grote eigenaar	379
6.4.5	Marginale toets?	380
6.4.6	Synthese	381
6.5	Toepasselijkheid VME regels voor gebruikers/huurders	382
6.5.1	Geen onderscheid gebruiker – huurder	383
6.5.2	Gebruikersverklaring	383
6.5.3	Onredelijk bezwarende bepalingen	383
6.5.4	Overtredingen	384
6.5.5	Beroep op de rechter door huurders	384
6.5.6	Synthese	385
6.6	Inspraak van huurders in de VME	385
6.6.1	Vormen, argumenten, bezwaren	386
6.6.2	Belemmeringen	389
6.6.3	Synthese	390

6.7	Wijzigingen aan het gehuurde.....	390
6.7.1	Huurderszelfwerkzaamheid	390
6.7.2	Wijzigingen aan een gemeenschappelijk gedeelte.....	391
6.7.3	Synthese	391
6.8	Klein en dagelijks onderhoud.....	392
6.8.1	Synthese	393
6.9	Dringende werkzaamheden en renovatie.....	393
6.9.1	Dringende werkzaamheden.....	394
6.9.2	Renovatie	395
6.9.3	VME beslist over dringende werkzaamheden en renovatie.....	396
6.9.4	Huurder in VME moet werkzaamheden gedogen	397
6.9.5	Achterstallig onderhoud.....	398
6.9.6	Synthese	399
6.10	Servicekosten: wijziging en afrekening	400
6.10.1	Servicekosten in het appartementsrecht.....	400
6.10.2	Servicekosten in het huurrecht	400
6.10.3	Wijziging van servicekosten	401
6.10.4	Afrekening van servicekosten.....	401
6.10.5	Rechten van de huurder	402
6.10.6	Synthese	403
6.11	Overlast.....	403
6.11.1	Overlast in het huurrecht	405
6.11.2	Overlast in een VME	405
6.11.3	Rol van de VME bij overlast.....	406
6.11.4	Rol van de verhuurder bij overlast	407
6.11.5	Rol van huurder en mede-eigenaar	407
6.11.6	Ontzegging van het gebruik	408
6.11.7	Synthese	409
6.12	Bankgarantie of borgstelling versus storten in het reservefonds	409
6.13	Beperkte contracteervrijheid woningcorporaties.....	411
6.14	Verbod op het aangaan van langlopende verplichtingen.....	412
6.15	Warmtewet	413
6.16	Rode Draad.....	414
7	Conclusie: verbeteren functioneren gemengde complexen	417
7.1	Betrokkenheid bij en invloed in de VvE.....	417
7.1.1	Toepasselijkheid VvE regels voor gebruikers/huurders	419
7.1.2	Huurders in de VvE vergadering.....	420

7.1.3	Synthese.....	421
7.1.4	Misbruik van meerderheidsmacht.....	422
7.2	Conflicten tussen huurrecht en appartementsrecht	423
7.2.1	Wijzigingen aan een privé gedeelte	423
7.2.2	Klein en dagelijks onderhoud.....	423
7.2.3	Dringende werkzaamheden en groot onderhoud	424
7.2.4	Renovatie.....	424
7.2.5	Servicekosten	425
7.2.6	Overlast.....	425
7.3	Specifieke knelpunten voor grooteigenaars	426
7.3.1	Bankgarantie of borgstelling versus storten in het reservefonds	427
7.3.2	Bruidsschat.....	427
7.3.3	Warmtewet.....	427
7.3.4	Beperkte contracteervrijheid van woningcorporaties	428
7.3.5	Verbod op het aangaan van langlopende verplichtingen.....	428
7.4	Suggesties voor wetwijzigingen	428
7.5	Afrondende beschouwing.....	433
8	Samenvatting	435
8.1	Wet- en regelgeving	435
8.2	Onderzoek van de praktijk	437
8.3	Knelpuntenanalyse	438
8.4	Alternatieven voor een VvE.....	441
8.5	Gemengde complexen in België	443
8.6	Verbeteren functioneren gemengde complexen	444
9	Summary	447
9.1	Laws and regulations.....	447
9.2	Study into practice	449
9.3	Analysis of pressure points.....	450
9.4	Alternatives to a VvE.....	453
9.5	Mixed complexes in Belgium.....	455
9.6	How to improve the functioning of mixed complexes.....	456

Literatuurlijst	459
Jurisprudentieregister	487
Trefwoordenregister	493
Curriculum Vitae	499