Dringende onderhouds-werkzaamheden en renovatie in een gemengd complex

M.C.E. VAN DER VLEUTEN*

In situaties waarin er in een woongebouw een mix bestaat van huurders en eigenaars (een gemengd complex) en waarin grote werkzaamheden nodig zijn, is het soms lastig om te bepalen of huurders mee moeten werken en onder welke voorwaarden. Waar immers in een Vereniging van Eigenaars (VvE) een vergaderbesluit voldoende is om de overige eigenaars te 'dwingen' mee te doen, kan dat in het huurrecht anders liggen. Van groot belang is het verschil tussen 'dringende werkzaamheden' en 'renovatie' (vgl. artikel 7:220 BW). Dringende werkzaamheden moet een huurder in principe gedogen; een renovatie slechts onder voorwaarden. In deze bijdrage komen de bepalingen rondom dringende werkzaamheden en renovatie en hoe daarmee om te gaan in gemengde complexen aan de orde.

1. Inleiding

Het appartementsrecht heeft soms zelfs nog voordat er sprake is van splitsing in appartementsrechten een wisselwerking met het huurrecht. Zo maakten in Amsterdam huurders bezwaar tegen dringende werkzaamheden die de verhuurder wilde uitvoeren om het gebouw waarvan het gehuurde deel uitmaakte, gereed te maken voor splitsing in appartementsrechten.[1] De rechter oordeelde dat op grond van artikel 6:248 lid 1 BW een huurovereenkomst net zoals iedere andere overeenkomst niet alleen de door partijen overeengekomen rechtsgevolgen heeft, maar ook de gevolgen die naar de aard van de overeenkomst, uit de wet, de gewoonte of de eisen van redelijkheid en billijkheid voortvloeien. Artikel 3:12 BW geeft voor dat laatste aan dat rekening moet worden gehouden met algemeen erkende rechtsbeginselen, met de in Nederland levende rechtsovertuigingen en met de maatschappelijke en persoonlijke belangen, die bij het gegeven geval zijn betrokken.

In Amsterdam bestond gemeentelijk beleid om huurappartementen te splitsen en te verkopen, om daarmee de bevolkingssamenstelling te beïnvloeden. In dit geval telde niet alleen het persoonlijk belang van de eigenaar maar ook het maatschappelijke belang mee in de beoordeling van wat redelijk en billijk was, en wat huurders dus hadden te dulden. De huurders moesten dan ook dulden dat de verhuurder de werkzaamheden ging uitvoeren.[2]

2. VvE beslist over dringende werkzaamheden en renovatie

In het appartementsrecht geldt dat iedere eigenaar zijn eigen privégedeelte onderhoudt en de VvE het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten verzorgt (artikel 5:126 BW).[3] Binnen een VvE wordt in de vergadering besloten over groot onderhoud dan wel renovatie voor zover de beslissing hierover niet aan het bestuur toekomt. Het gaat dan om:[4]

- de kleur van het verfwerk aan de buitenzijde en aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken die zich binnen het gebouw bevinden;
- uitgaven anders dan ten behoeve van onderhoud, gebruik of behoud van gemeenschappelijke gedeelten of noodzakelijk herstel, vernieuwing en/of vervanging van gemeenschappelijke gedeelten en/of zaken;
- uitgaven ten laste van het reservefonds;
- het doen van uitgaven boven een bepaald door de vergadering vastgesteld bedrag besluiten tot verbouwing, het aanbrengen of wegbreken van

* Mr. dr. M.C.E. van der Vleuten is juridisch adviseur en onderzoeker aan de Open Universiteit (OU), en auteur van *Gemengde Complexen, een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar-bewoners* (diss. Heerlen), Maastricht: Nexus 2017. Dit artikel is ontleend aan par. 4.7 van deze dissertatie.

1. Ktr. Amsterdam 19 juli 2006, ECLI:NL:RBAMS:2006:BA0323, *WR* 2007/19.
2. Zie ook Asser/Abas, *5-IIA* 2017/59.
3. Zie ook R.F.H. Mertens, in: *GS Zakelijke rechten*, art. 5:126 BW, aant. 1.2.
4. Gebaseerd op Modelreglement 2006 van de KNB.

installaties voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.

In Modelreglement 2006 is in artikel 52 lid 5 bepaald dat dergelijke besluiten met verzwaarde meerderheid worden genomen: twee derde van de stemgerechtigden in een vergadering waar twee derde van de stemgerechtigden aanwezig dan wel vertegenwoordigd is. Het jaarlijkse onderhoud wordt in de begroting vastgelegd, en deze wordt ieder jaar met gewone meerderheid door de vergadering vastgesteld (artikel 11 lid 2 MR 2006).
In het appartementsrecht is het onderscheid tussen dringende werkzaamheden en renovatie minder relevant. Maar als het gaat om werkzaamheden die eigenlijk niet uitgesteld kunnen worden, of als de VvE op een juiste manier tot werkzaamheden heeft besloten, kan ook een onwillige eigenaar worden gedwongen om mee te betalen en mee te werken aan werkzaamheden waartoe de VvE beslist. De eigenaar die het niet eens is met het genomen VvE-besluit, staat de weg open om de rechter te verzoeken om vernietiging van dat besluit op grond van artikel 5:130 jo. 2:15 BW. Zo werden eigenaars gedwongen mee te werken aan de renovatie van balkons.[5] In een andere zaak werden eigenaars door de meerderheid gedwongen een fors bedrag ineens te storten, om de kozijnen te vervangen, hetgeen dringend noodzakelijk was.[6]
Ook eigenaars die hun appartement verhuurd hebben zijn gebonden aan vergaderbesluiten tot groot onderhoud dan wel renovatie. Verhuurders kunnen echter niet in alle gevallen zonder medewerking of zelfs toestemming van hun huurder werkzaamheden aan het appartement of het complex laten uitvoeren. Verhuurders zijn gebonden aan de bepalingen in het huurrecht, met name artikel 7:220 BW. Het is daarbij van belang onderscheid te maken tussen dringende werkzaamheden en renovatie.

3. Huurder moet dringende werkzaamheden gedogen

De regeling voor huurders inzake dringende werkzaamheden en de renovatieregeling is te vinden in artikel 7:220 BW. Hoewel de verhuurder in beginsel verplicht is om de huurder het rustig woongenot te verschaffen, moet de huurder dringende werkzaamheden aan het gehuurde die tijdens de huurperiode moeten worden uitgevoerd, of die de verhuurder krachtens het burenrecht van artikel 5:56 BW moet toestaan ten behoeve van een naburig erf, gedogen. Werkzaamheden aan de woning kunnen een inbreuk zijn op het genot van het gehuurde. Soms heeft de verhuurder echter een groot belang bij werkzaamheden, al is het maar om te voorkomen dat er gebreken ontstaan (waarvoor hij aansprakelijk is, zie artikel 7:206 BW). Het gaat daarbij ook om het opnemen of inventariseren van de uit te voeren werkzaamheden. De huurder moet daartoe gelegenheid geven.[7]
Zie voor een casus aangaande een VvE de uitspraak van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant van 28 januari 2015.[8] Een lekkage in de parkeerkelder bleek uit de sifon van de douchebak in de woning van een huurder te komen. De vloer in het appartement was verzadigd geraakt met vocht, en moest drogen. De huurder was verplicht om medewerking te verlenen aan het verwijderen van de laminaatvloer in zijn appartement en om de woning tijdens het drogen te verlaten. Wel hoefde de huurder gedurende die periode geen huur te betalen.

4. Classificatie: dringende werkzaamheden of renovatie

Het onderscheid tussen dringende werkzaamheden en renovatie is in de praktijk niet altijd eenvoudig te maken, terwijl de consequenties van dit onderscheid voor partijen groot zijn. Groot onderhoud dat valt onder de definitie van 'dringende werkzaamheden' (artikel 7:220 lid 1 BW) gaat immers vaak gepaard met verbetering van het gehuurde. Bij het groot onderhoud wordt het gehuurde veelal voorzien van nieuwe modernere materialen en nieuwe technische voorzieningen. Dit wordt door rechters echter niet noodzakelijkerwijs gezien als renovatie. Zo viel volgens de kantonrechter in Utrecht het vervangen van de 45 jaar oude gietijzeren binnenrioleringen onder 'dringende werkzaamheden'. Dit ondanks het feit dat daarbij de keuken, de douche en het toilet moesten worden weggebroken en daarna door nieuwe werden vervangen.[9]
Een huurder hoeft alleen mee te werken aan een renovatie als aan hem een redelijk voorstel is gedaan, waarin de belastende aspecten van de renovatie (zoals bijvoorbeeld een tijdelijke verhuizing) worden gecompenseerd om het aanbod redelijk te doen zijn. Bij het uitvoeren van groot onderhoud daarentegen worden de belastende aspecten (bijvoorbeeld tijdelijke verhuizing) vaak alleen gecompenseerd als er sprake is van een gebrek. Het laten uitvoeren van groot onderhoud in de zin van dringende werkzaamheden dient een huurder te accepteren, maar kan aan de andere kant geen reden zijn voor huurverhoging. Het laten uitvoeren van renovatie behoeft de instemming van de huurder en leidt dikwijls wel tot een huurverhoging.[10]

5. Achterstallig onderhoud

Een mogelijk knelpunt is dat de VvE bepaald onderhoud in gemeenschappelijke gedeelten niet of te traag uitvoert, terwijl een eigenaar-verhuurder door zijn

5. Ktr. Den Haag 24 mei 2000, ECLI:NL:KTGSGR:2000:AJ0109, *Prg*. 2000/5521.
6. Rb. Haarlem 4 juni 2008, ECLI:NL:RBHAA:2008:BD9624, *NJF* 2008/387.
7. Zie A.R. de Jonge, *Huurrecht*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2013, par. 8.3 en par. 21.
8. Ktr. Zeeland-West-Brabant 28 januari 2015, ECLI:NL:RBZWB:2015:1642.
9. Zie voor een 'schoolvoorbeeld' voor het onderscheid tussen dringende werkzaamheden en renovatie de uitspraak Ktr. Utrecht 15 augustus 2011, ECLI:NL:RBUTR:2011:BR5028 in *JHV* 2011/179. Zie ook Rb. Arnhem (vzr.) 15 oktober 2012, ECLI:NL:RBARN:2012:BY0755, Rb. 's-Hertogenbosch (vzr.) 26 maart 2010, ECLI:NL:RBSHE:2010:BL9272, Rb. Zutphen (vzr.) 6 augustus 2008, ECLI:NL:RBZUT:2008:BD9385.
10. J.K. Six-Hummel, in: *GS Huurrecht*, art. 7:220 BW, aant. 41.

huurder aangesproken wordt op dat onderhoud.[11] Een voorbeeld is het veelvuldig voorkomen van ernstige storingen aan de liftinstallatie als gevolg van ouderdom en/of technische gebreken. Dit is een gebrek in de categorie C, waarbij de huurcommissie in een procedure kan besluiten tot een huurverlaging tot 40% van de tot dan toe betaalde huur.[12] De verhuurder bevindt zich dan in een lastige situatie met een huurder die recht heeft op herstel van het gebrek, huurprijsverlaging of mogelijk zelfs schadevergoeding, terwijl hij geen directe invloed heeft op de uit te voeren werkzaamheden.[13]
Huurders kunnen achterstallig onderhoud dat leidt tot een gebrek (zie de gebrekenregeling voor huurders in artikel 7:204-209 BW) en bepaalde energiebesparingsmaatregelen (artikel 7:243 BW) bij hun verhuurder afdwingen.[14] Huurders kunnen van hun verhuurder verlangen het gebrek te verhelpen, en als deze dat niet doet kan de huurder zelf tot herstel overgaan, op kosten van de verhuurder. De huurder kan ook huurvermindering vorderen en kan onder omstandigheden – wanneer de verhuurder toerekenbaar tekortkomt in het herstellen van een gebrek – recht hebben op schadevergoeding.[15] Dat zou het geval kunnen zijn wanneer de verhuurder een overgrote meerderheid heeft binnen de VvE, en zijn invloed niet aanwendt om het gebrek door de VvE te laten opheffen. Doorgaans vindt echter slechts in substantiële gevallen van vermindering van genot huurprijsvermindering plaats.[16]
In de praktijk lijkt het vooral te gaan om lekkages, brandveiligheid, asbest, bomen die zorgen voor wortelopdruk, enzovoort. Op zich is het feit dat iets voor de huurder een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW is, niet zonder meer een situatie die de VvE moet oplossen. Het is immers aan de VvE om te bepalen in welke staat van onderhoud zij het gebouw wil houden.[17] Dit wordt een zaak tussen de huurder en de verhurende eigenaar geacht, die zelf de weg via de VvE dient te bewandelen.[18]
De verhuurder wordt in dergelijke gevallen aldus geconfronteerd met een huurder die diverse juridische acties tegen hem kan instellen, terwijl hij zelf mogelijk onvoldoende grip heeft op het doen en laten van de VvE. Een eigenaar, ook een verhurende (groot)eigenaar, mag namelijk geen veranderingen aan gemeenschappelijke gedeelten aanbrengen zonder voorafgaande toestemming van de VvE, tenzij er sprake zou zijn van onmiddellijk dreigend gevaar.[19] Dat geldt overigens ook voor de huurder die zelf het gebrek wil verhelpen om daarna de kosten door te berekenen aan zijn verhuurder (artikel 7:206 lid 3 BW).[20] Of de verhurende eigenaar daadwerkelijk klem komt te zitten tussen de VvE en de huurder hangt mede af van het aantal stemmen dat de verhuurder in de VvE heeft. Wanneer hij de meerderheid bezit is het gemakkelijker om de patstelling op te lossen dan wanneer hij weliswaar grooteigenaar is, maar niet (meer) de meerderheid van de stemmen heeft (hoewel de grooteigenaar wel het risico loopt dat een particuliere eigenaar die het niet met het besluit eens is, bij de kantonrechter om vernietiging van het betreffende besluit verzoekt).
De VvE voert in deze situaties mogelijk haar taak van het beheer en onderhoud van de gemeenschap en de instandhouding van het gebouw niet goed uit, maar kan daartoe in het uiterste geval wel worden gedwongen. Als er een goed meerjarenonderhoudsplan (MJOP) is en er wordt in het reservefonds zodanig voor gespaard dat dit plan ook kan worden uitgevoerd, zou het overigens nooit zo ver hoeven te komen.[21]

5.1. Drie mogelijke acties van de VvE

Er kunnen drie situaties worden onderscheiden: de VvE besluit niets aan het gebrek te doen, de VvE doet feitelijk niets en tot slot de VvE doet iets maar pas op termijn.[22]
In het eerste geval kan door de verhuurder – binnen een maand – aan de kantonrechter vernietiging van het besluit van de VvE (om niets aan het gebrek te doen) worden gevraagd conform artikel 5:130 BW, eventueel uitgebreid met een verzoek om vervangende machtiging conform artikel 5:121 BW of een vordering tot herstel op grond van artikel 5:108 lid 1 BW. De vervangende machtiging verleent de verzoeker het recht om het gebrek te (laten) herstellen op kosten van de VvE. Het besluit van de vergadering om geen werkzaamheden te verrichten om het gebrek te verhelpen wordt dan vernietigd en de verhurende eigenaar kan dan met machtiging van de kantonrechter de

11. Zie voor deze materie ook M.C.E. van der Vleuten, *Knelpunten en oplossingsrichtingen in gemengde complexen (VvE's) met grooteigenaars (literatuurstudie)*, Heerlen: Open Universiteit 2015, par. 4.3.
12. Gebrekenboek Huurcommissie, ernstige gebreken en tekortkomingen versie 1 april 2012.
13. Zie hierover N.L.J.M. Rijssenbeek, *De model-splitsingsreglementen toegelicht*, Den Haag: IBR 2015, p. 176-177.
14. Zie ook J.K. Six-Hummel, in: *GS Huurrecht*, art. 7:243 BW, aant. 11; A.A. van Velten, 'Botsende rechten van appartementseigenaars en huurders', in: A. Bergers-Kemp, M. Lagerweij & J.Ph. Lochem (red.), *De grenzen van het huurrecht (Liber Amoricum voor mr. A.D. Flesseman*, Deventer: Wolters Kluwer 2015, p. 159-172, m.n. p. 170.
15. Artikel 7:208 jo. 6:74 BW, vergelijk A.W. Jongbloed, 'Hoofdstuk 6, Huur', in: B. Wessels & A.J. Verheij (red.), *Bijzondere Overeenkomsten* (Studiereeks Burgerlijk Recht 6), Deventer: Kluwer 2013, p. 135-169, m.n. p. 146.
16. Jongbloed 2013, p. 135-169, m.n. p. 146.
17. M.J.J. Nijenhof, 'De spagaat van de verhurende appartementseigenaar', *HIP* 2013, afl. 4, p. 104-109, m.n. p. 105.
18. S.J.M. Verhoeven, 'Verhuurder klem tussen andere eigenaars en huurder', *TvHB* 2004, afl. 4, p. 105-109, m.n. p. 107. Aldus ook M.C.E. van der Vleuten, *Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's*, Heerlen: Open Universiteit 2014, p. 24. Anders: Rijssenbeek 2015, p. 177, die stelt dat het de huurder vrijstaat om wegens een gebrek in de opstal de gezamenlijke eigenaars aan te spreken.
19. Zie Ktr. Amsterdam 5 februari 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:5353, *WR* 2015/37, voor een casus waarin de verhuurder afhankelijk was van de medewerking van de VvE. Voor het plaatsen van een HR-ketel moesten de rookgasafvoeren vernieuwd worden. De VvE – die geen toestemming gaf – was echter geen partij in deze procedure.
20. Artikel 22 jo. artikel 4 Modelreglement 2006.
21. Van der Vleuten 2014, p. 24.
22. Nijenhof, *HIP* 2013, afl. 4, p. 104-109, m.n. p. 107-109. Zie ook Rijssenbeek 2015, p. 176.

werkzaamheden alsnog op kosten van de VvE uit laten voeren.[23]

In het tweede geval doet de VvE niets (in de zin van niet agenderen, er geen besluit over nemen, het niet als een onderwerp beschouwen), wellicht in de overtuiging dat zij niets te maken zou hebben met de huurders van een eigenaar. Een VvE die niets doet is geen 'excuus' voor de verhurende eigenaar; de huurder behoudt zijn rechten. Ook in dit geval kan de verhurende eigenaar de kantonrechter om een vervangende machtiging verzoeken – zodat hij het gebrek zelf kan (laten) herstellen op kosten van de VvE – of herstel vorderen. Het is echter maar de vraag of de huurder het resultaat wil afwachten, zeker als door de VvE hoger beroep ingesteld wordt (hetgeen de tijdspanne tot het gebrek wordt hersteld alleen maar groter maakt).

De derde situatie kan zich voordoen wanneer de VvE wel besloten heeft tot de werkzaamheden, de werkzaamheden ook in een MJOP op termijn heeft ingepland, maar er binnen een appartement al eerder, dus voor de geplande uitvoeringstermijn, hinder ontstaat. Ook dan kan een verzoek om vervangende machtiging en/of een vordering tot herstel soelaas bieden.[24]

6. Renovatie

Een verhuurder kan niet zonder meer een renovatie uitvoeren. Als de huurder het niet eens is met de renovatieplannen zal de rechter moeten beoordelen of het renovatievoornemen redelijk is of niet.[25] De rechtspraak leert 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 artikel 7:220 BW valt.[26] De verhuurder heeft dus toestemming van de huurder nodig, zelfs als de VvE reeds besloten heeft dat moet worden gerenoveerd. Een verhurende 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 5:120 lid 3 BW geeft voor huurders een speciale regeling met betrekking tot de werking van bepalingen in het reglement zoals opgenomen in de akte van splitsing in appartementsrechten. Een bepaling in het reglement die na het sluiten van de huurovereenkomst van kracht wordt, geldt niet ten opzichte van de huurder, tenzij hij daarin heeft toegestemd. In de meeste modelreglementen van de KNB is geregeld dat een gebruiker de woning pas in gebruik mag nemen nadat hij een gebruikersverklaring heeft getekend, waarin hij verklaart dat hij de bepalingen van het reglement en het eventuele huishoudelijk reglement, alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 5:128 lid 1 BW, voor zover die op een gebruiker betrekking hebben, zal naleven. Het is de vraag of deze bepalingen in wet en modelreglementen ook zien op renovatiebesluiten.

In de praktijk blijken huurders medewerking te weigeren omdat ze geen vervangende woonruimte ter beschikking krijgen, geen verhuiskostenvergoeding ontvangen of omdat ze de vergoeding voor het ongerief te laag vinden. Ook kan er sprake zijn van het al dan niet verstrekken van schadevergoeding of vermindering van de huurprijs als de dringende werkzaamheden het gevolg zijn van een gebrek (bijv. achterstallig onderhoud). In dit kader is dat van ondergeschikt belang; het gaat erom vast te stellen of de huurder al dan niet kan worden gedwongen mee te werken aan de werkzaamheden waartoe in een VvE wordt besloten.

De renovatieregeling is de enige regeling in het huurrecht waarbij de wetgever zichtbaar rekening gehouden heeft met VvE's. In de memorie van toelichting is daarover het volgende opgenomen:[27]

'Betreft het een renovatie van een complex waarvan een deel van de woningen wordt bewoond door eigenaars en een deel door huurders dan zullen eerst de eigenaars in hun vereniging van eigenaars conform de regels van titel 9 van Boek 5 een besluit moeten nemen met betrekking tot de renovatie. Als de eigenaars het daarover eens zijn kunnen de eigenaars het onderhavige artikel jegens de huurders hanteren.'

Deze gedachtegang is overigens niet juist. Niet de eigenaars kunnen artikel 7:220 BW jegens de huurders hanteren, maar slechts de verhuurder heeft die mogelijkheid. Verhuurders hebben aldus tijd nodig om 70% akkoord bij hun huurders te bereiken. Ook wanneer de grooteigenaar geen meerderheidsaandeel heeft dient hij tijd te krijgen om overeenstemming met zijn huurders te bereiken.

Six-Hummel merkt op dat de verhuurder een voorstel tot renovatie in de vergadering van appartementseigenaars uitsluitend kan accepteren onder de voorwaarde dat zijn huurders met het voorstel zullen instemmen. Ook die gedachte lijkt mij onjuist: het appartementsrecht voorziet niet in de mogelijkheid van 'voorwaardelijk instemmen met een besluit'. Daarom ben ik van mening dat onder het huidige recht de verhuurder in een VvE eerst 70% van de huurders zal moeten zien te overtuigen, waarna de VvE tot de werkzaamheden c.q. renovatie kan besluiten.[28]

---

23. Zo'n vervangende machtiging kan bij werkzaamheden die geen verder uitstel kunnen lijden, ook achteraf worden verleend: Ktr. Groningen 1 juli 2011, ECLI:NL:RBGRO:2011:BR3103; Hof Leeuwarden 13 november 2012, ECLI:NL:GHLEE:2012:BY7257.
24. In de casus die leidde tot Hof Amsterdam 15 november 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BU7795, stelde de verhurende eigenaar dat hij schade had geleden doordat zijn huurders de huurovereenkomst voortijdig hadden opgezegd in verband met lekkages van rioolwater door plafonds, waardoor hij in financiële problemen geraakte en was gedwongen zijn onverhuurbare recht met veel verlies te verkopen. Deze vordering was echter niet met bewijsmateriaal onderbouwd, waardoor de schade niet aannemelijk was geworden en werd afgewezen.
25. Artikel 7:220 lid 3 BW.
26. HR 16 mei 1986, *NJ* 1986/779 (*Zunder/Volksbelang*).
27. *Kamerstukken II* 1997/98, 26089, 3, p. 32.
28. M.C.E. van der Vleuten, 'Appartementsrecht en woningcorporaties: welke knelpunten zijn er in de praktijk?', *TvPP* 2009, afl. 4, p. 110-118, m.n. p. 114.

De wettekst noch de parlementaire geschiedenis laat zich erover uit of de 70%-regeling onverkort geldt in complexen met verschillende verhuurders. De wettekst sluit echter niet uit dat de huurders van verschillende verhuurders bij elkaar opgeteld worden om bij een gezamenlijk renovatievoorstel het vermoeden van een redelijk voorstel te verkrijgen. In artikel 7:220 lid 3 BW staat immers:

'Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, betreft wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. (…)'

Het moet dus wel gaan om een bouwkundige eenheid, maar niet per se om huurders van dezelfde verhuurder. De memorie van toelichting bevat geen opmerking over de vraag hoe de verhurende eigenaar zich tot de VvE dient te verhouden mocht hij er met zijn huurders niet uitkomen. Dit is echter een belangrijk mogelijk knelpunt tussen het huurrecht en het appartementsrecht. Als de VvE besloten heeft tot renovatie (of tot dringende werkzaamheden), is de verhurende eigenaar gehouden mee te werken aan dat besluit, ook als zijn huurders niet meewerken. Hij zal alsdan, als hij het besluit van de VvE niet ongedaan kan maken, hoe dan ook een mogelijkheid moeten vinden om zijn huurders tot medewerking te bewegen, of de huurovereenkomst op te zeggen en conform artikel 7:220 lid 4 BW trachten beëindigd te krijgen.
Andersom kan er ook een probleem ontstaan wanneer de huurder (groot) onderhoud wenst aan het gehuurde, maar de verhuurder daartoe vanwege gebrek aan medewerking door de VvE geen kans ziet. De kleur en de staat van het schilderwerk kan van invloed zijn op het woongenot, en er kunnen situaties zijn dat het woongenot dusdanig wordt verminderd dat er sprake is van een gebrek in de zin van artikel 7:204 lid 2 BW.[29]

7. Verhuiskostenvergoeding?

Over het onderscheid tussen renovatie en dringende werkzaamheden valt naar aanleiding van de uitspraak van de Hoge Raad op 22 april 2016 nog op te merken, dat de verhuurder slechts moet bijdragen in de verhuis- en inrichtingskosten van de huurder als die verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 derde zin BW.[30] Artikel 7:220 lid 1 BW kan de huurder een aanspraak toekennen op (onder meer) 'schadevergoeding' wanneer gedurende de huurtijd dringende werkzaamheden aan het gehuurde moeten worden uitgevoerd en de huurder daartoe gelegenheid moet geven. Renovatie wordt – als gevolg van vervangende nieuwbouw dan wel als gevolg van gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging – geacht te leiden tot een toename van het woongenot. Het begrip 'dringende werkzaamheden' in artikel 7:220 lid 1 BW daarentegen ziet op werkzaamheden die bij uitstel tot extra kosten, tot schade of nadeel voor de verhuurder kunnen leiden. Deze werkzaamheden zijn dus niet per se gericht op een toename van het woongenot. In een concreet geval kan sprake zijn van samenloop van renovatie als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 derde zin BW en dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW.

Wanneer in een concreet geval renovatie wordt gecombineerd met dringende werkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden (vaak aangeduid als 'groot onderhoud') is de verhuurder slechts een verhuiskostenvergoeding verschuldigd als de renovatiewerkzaamheden (op zichzelf beschouwd en dus ongeacht de overige werkzaamheden) het noodzakelijk maken dat de huurder verhuist. Niet van belang is of de renovatie wordt uitgevoerd op basis van een verzoek of initiatief van de huurder. Voor de toepassing van deze bepalingen is uitsluitend van belang dat sprake is van renovatie in de hiervoor bedoelde zin en dat die renovatie verhuizing noodzakelijk maakt.[31]

8. Geen dwingend maar regelend recht

Artikel 7:220 BW is niet van dwingend recht, gezien artikel 7:242 BW. In veel standaardovereenkomsten wordt dan ook afgeweken van de regeling uit lid 3. In het ROZ-model voor winkelbedrijfsruimte is een forse afwijking te vinden, inhoudende dat renovatie plaatsvindt als 51% van de huurders met het renovatievoorstel akkoord gaat, welke huurders tezamen 70% van de verhuurbare vloeroppervlakte in gebruik hebben.[32] Daarbij telt voor zover het leegstaande winkelruimte betreft de (uiteraard voorstemmende) verhuurder als stem voor die ruimte mee.
Bij kantoorbedrijfsruimte heeft het ROZ-model artikel 7:220 BW in zijn geheel buiten toepassing verklaard.[33] Bij woonruimte blijft het ROZ-model dichter bij de wettelijke regeling, evenals dat overigens bij het Aedesmodel voor woningcorporaties en bij andere professionele verhuurders het geval is.[34] Het is echter goed om te weten dat een contractuele afwijking wel mogelijk is, ook al wordt er door woningcorporaties niet vaak gebruik van gemaakt.

---

29. H.J. Rossel, *Huurrecht algemeen,Recht en praktijk – Vastgoedrecht*, Deventer: Kluwer 2011, p. 141. Zie ook de uitspraak HR 16 mei 1986, *NJ* 1986/779 (*Zunder/Volksbelang*), waar de Hoge Raad overwoog dat het genot van een woning in niet te verwaarlozen mate mede wordt bepaald door haar aanblik. P.A. Stein schrijft in zijn noot onder deze uitspraak dat dientengevolge de huurder bezwaar kan maken tegen het opverven van het gehuurde onroerend goed in kleuren die hem niet aanstaan en die afwijken van de oorspronkelijke kleurstelling.
30. HR 22 april 2016, *NJ* 2016/449, m.nt. J.L.R.A. Huydecoper (*Loth/Portaal*).
31. Vgl. HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726, *NJ* 2016/449, *WR* 2016/76 (*Loth/Portaal*).
32. Artikel 14.7 van de Algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte, vastgesteld op 17 september 2012, zie https://roz.nl/de-roz-modellen/model-winkelruimte/.
33. Artikel 13.4 van de Algemene bepalingen huurovereenkomst kantoorruimte, vastgesteld op 30 januari 2015, zie https://roz.nl/de-roz-modellen/kantoorruimte/.
34. Artikel 5.2 van de Algemene bepalingen huurovereenkomst woonruimte, vastgesteld op 20 maart 2017, zie https://roz.nl/de-roz-modellen/model-woonruimte/.

De voorzieningenrechter in Rotterdam moest oordelen in een casus waar in de huurovereenkomst een bepaling was opgenomen dat de verhuurster zonder toestemming van de huurder geen veranderingen aan het gehuurde mocht aanbrengen. Huurder diende uitsluitend die noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden te gedogen, die niet konden worden uitgesteld tot het einde van de huurovereenkomst. Huurder wenste niet mee te werken aan de renovatiewerkzaamheden, terwijl 80% van de huurders wel met het voorstel had ingestemd. De vordering van de verhuurder dat de huurder van het gehuurde moest meewerken aan de werkzaamheden werd dan ook afgewezen, behalve voor zover dit het buitenschilderwerk betrof. Dat viel onder onderhoudswerkzaamheden die de huurder diende te gedogen.[35]

Er mag niet afgeweken worden van artikelen die wel van dwingend recht zijn ex artikel 7:242 BW, zoals de afspraak dat er bij dringende werkzaamheden of renovatie geen recht zou zijn op huurprijsvermindering, want dat is strijdig met artikel 7:207 BW. Hetzelfde geldt voor een afspraak over schadevergoeding, die is strijdig met artikel 7:208 BW. Daar komt nog bij dat wanneer het recht op schadevergoeding in algemene voorwaarden wordt uitgesloten, dit conform artikel 6:237 aanhef en onderdeel f BW, wordt vermoed onredelijk bezwarend te zijn. Tot slot kan een contractuele afwijking van artikel 7:220 BW in een concrete situatie nog naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zijn (artikel 6:248 lid 2 BW).

9. Overleg met huurdersorganisatie of bewonerscommissie

De Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) is bij renovatie van belang. Op grond van artikel 4 Wohv moet de verhuurder op eigen initiatief de betrokken huurdersorganisatie of bewonerscommissie (van huurders) informeren over wijzigingen in beleid of beheer. Het gaat dan om de onderwerpen van artikel 3 Wohv, waarin in lid 2 onderdeel b het renoveren van woongelegenheden genoemd is. Artikel 5 Wohv geeft de huurdersorganisatie dan wel de bewonerscommissie adviesrecht, en een termijn voor 6 weken om dat advies te geven. Wacht de verhuurder de uitvoering van het nieuwe beleid of beheer niet af, dan kan de huurdersvertegenwoordiging het geschil aan kantonrechter of Huurcommissie voorleggen. De rechter voert echter slechts een marginale toets uit.[36] Getoetst wordt of de verhuurder bij afweging van de betrokken belangen tot de desbetreffende beoogde beleidsbeslissing had kunnen komen.[37] Zijn de overlegverplichtingen niet correct nagekomen, dan kan de rechter bepalen dat de uitvoering gestaakt moet worden totdat het overleg correct is gevoerd. In het slechtste geval levert het dus slechts vertraging van de renovatie op, maar geen afstel. Dat maakt dat deze regel in feite niet veel toevoegt aan de invloed van huurdersorganisaties, en mijns inziens een 'wassen neus' is die net zo goed geschrapt kan worden.[38] Bij renovatie gaat het er immers toch om dat de individuele huurders akkoord gaan met het renovatievoorstel.

10. Situatie bij een door de huurder getekende gebruikersverklaring

De huurder die de gebruikersverklaring heeft getekend waarmee hij akkoord is gegaan met de VvE-regels, is niet alleen gebonden aan deze VvE-regels ten opzichte van zijn verhurende eigenaar, maar ook ten opzichte van de gezamenlijke eigenaars en de VvE. Dat betekent dat als de VvE besluit tot een renovatie, de huurder daaraan in principe is gebonden, en dat hij geen beroep meer kan doen op de hiervoor genoemde regeling uit het huurrecht.[39]

Ook de bewonerscommissie wordt in een gemengd complex waar alle huurders de gebruikersverklaring hebben getekend, mogelijk buitenspel gezet. Wat heeft het immers nog voor zin om het adviesrecht over het renovatieplan te verzilveren als de huurders toch al verplicht zijn om mee te werken?

De huurder kan nog wel een beroep doen op een bepaling in de modelreglementen zoals bijvoorbeeld is opgenomen in artikel 35 lid 3 van Modelreglement 2006, wanneer een beroep op toekomstige besluiten en bepalingen jegens de gebruiker mogelijk in strijd zou zijn met de maatstaven van redelijkheid en billijkheid.[40] Wijziging van de kleur van het schilderwerk is zo'n voorbeeld. Dat valt onder renovatie, waardoor de huurder instemmingsrecht heeft. Onder omstandigheden kan het onredelijk zijn wanneer de kleur van het buitenschilderwerk drastisch gewijzigd wordt.

11. Conclusie

Voor de verhuurder in een gemengd complex is het van belang om te weten of de door de VvE gewenste werkzaamheden onder 'dringende werkzaamheden' vallen, of onder 'renovatie'. Dringende werkzaamheden moet de huurder gedogen, een renovatie alleen onder voorwaarden.

In het appartementsrecht geldt dat de eigenaars hun privégedeelte onderhouden en de VvE het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten verzorgt (artikel 5:126 BW). Een voorkomend knelpunt is dat de VvE bepaald onderhoud niet of te traag uitvoert, terwijl een eigenaar-verhuurder door zijn huurder aangesproken wordt op dat onderhoud. De door zijn

35. Ktr. Rotterdam 14 november 2012, ECLI:NL:RBROT:2012:BZ2697, *WR* 2013/32, *Prg.* 2013/95.
36. De Jonge 2013, p. 265.
37. Ktr. Amsterdam 24 december 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BY7561, *WR* 2013/123. Zie ook *WR* 2009/127.
38. Anders: Companen, *Wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE's: uitwerking SER-Energieakkoord,* Arnhem: Companen 2015, p. 38, die het overleg maatschappelijk gezien onvermijdelijk acht gelet op de belangen van de huurders.
39. Verhoeven, *TvHB* 2004, afl. 4, p. 105-109, m.n. p. 107. Artikel 7:220 BW speelt immers geen rol in de verhouding tussen huurder en gezamenlijke eigenaars.
40. Verhoeven, *TvHB* 2004, afl. 4, p. 105-109, m.n. p. 107. Aldus ook M.J.J. Nijenhof, 'Spanning tussen woningcorporaties en VvE bij gemengd wonen', *HIP* 2012, afl. 3, p. 68-74, m.n. p. 73.

huurder aangesproken eigenaar kan aan de kantonrechter vernietiging vragen van het besluit van de vergadering om niet de werkzaamheden te verrichten om een gebrek te verhelpen, eventueel uit te breiden met een verzoek om vervangende machtiging om het werk zelf uit te (laten) voeren en/of een vordering tot herstel. Het besluit om niets te doen wordt dan vernietigd en de verhurende eigenaar kan dan met machtiging van de kantonrechter de werkzaamheden alsnog op kosten van de VvE laten uitvoeren en/of met de uitspraak de VvE dwingen alsnog tot herstel over te gaan.
In alle gevallen doet de verhurende eigenaar er goed aan om zijn standpunt gemotiveerd en vergezeld van voldoende bewijzen aan de vergadering voor te leggen. Alleen dan heeft een beroep op de maatstaven van redelijkheid en billijkheid enige kans van slagen.[41]
De huurder kan in het huurrecht doorgaans worden gedwongen mee te werken aan een renovatie als minstens 70% van de huurders het renovatievoorstel redelijk vindt, en de betreffende huurder geen vonnis van de kantonrechter heeft dat het renovatievoorstel in zijn geval niet redelijk is. Het procesinitiatief ligt in dat geval bij de huurder. In beginsel zijn huurders die de gebruikersverklaring hebben getekend zonder meer gebonden aan het VvE-besluit tot renovatie, ongeacht of 70% van de huurders akkoord is gegaan. Dat is naar mijn mening alleen redelijk wanneer zij ook inspraak hebben gehad in de besluitvorming omtrent het renovatievoorstel.
Bij werkzaamheden in een VvE is er meestal – gezien de aard van het gebouw c.q. complex – sprake van een bouwkundige eenheid. De verhuurder kan dus aan de huurders een renovatievoorstel doen, hetgeen wordt vermoed redelijk te zijn als 70% van de huurders ermee instemt. De huurder die niet met het voorstel instemt, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd, een beslissing omtrent de redelijkheid van het renovatievoorstel vorderen van de rechter (artikel 7:220 lid 3 BW tweede volzin). De verhuurder doet er goed aan om – nu wettelijk niet geregeld is dat alle huurders en andere gebruikers gebonden zijn aan de VvE-regels en in ruil daarvoor inspraak in de besluitvorming hebben – in de betreffende VvE-vergadering tegen het renovatievoorstel te stemmen totdat hij overeenstemming heeft bereikt met de huurders, en eventueel de acht weken waarin de huurders die niet akkoord waren de rechter hebben geraadpleegd. Een verhurende 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. De verhurende eigenaar moet dit binnen een maand doen nadat hij kennis heeft of had kunnen nemen van het besluit.[42]
Artikel 7:220 BW betreft overigens regelend recht, zodat van deze regeling mag worden afgeweken.[43] Denkbaar zou bijvoorbeeld zijn dat in de huurovereenkomst bepaald wordt dat een huurder zich voegt naar de renovatievoorstellen of besluiten tot kleurwijzigingen van het buitenverfwerk die in een VvE-vergadering worden genomen met twee derde van de stemmen in een vergadering waar twee derde van de stemgerechtigden aanwezig dan wel vertegenwoordigd is.

12. Aanbeveling

Naar mijn mening zou er ten behoeve van gemengde complexen een regeling moeten worden ontworpen die soepeler is voor eigenaars die hun woningen verhuren. In een VvE kan immers al tot een renovatie worden besloten door 45% van alle eigenaars (een renovatiebesluit is een besluit waar een gekwalificeerde meerderheid voor nodig is). Dat betekent dat conform bijvoorbeeld Modelreglement 2006 twee derde van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars in een vergadering waarin ten minste twee derde van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is, voor het voorstel moet stemmen (artikel 52 lid 5 MR 2006).[44] Aan een dergelijk besluit zijn dan ook de andere eigenaars gebonden. De 70%-regeling van artikel 7:220 lid 3 BW lijkt in dat licht erg strikt. De inspraakregeling die de bewonerscommissie onder de huidige Wohv heeft, leidt in het beste geval tot vertraging, maar niet tot afstel. De huurder of andere gebruiker die de gebruikersverklaring tekende, is echter al gebonden aan de VvE-besluiten, zonder dat daar in de huidige regelgeving inspraak tegenover staat.
Dit knelpunt wordt aanzienlijk minder knellend wanneer VvE-regels niet alleen op eigenaars van toepassing zijn, maar ook op alle huurders en andere gebruikers. Eén set regels, waaraan alle betrokkenen zijn gebonden en waarop zij indien nodig een beroep kunnen doen, zorgt er ook bij renovatie voor dat er minder snel een patstelling kan ontstaan. In het proefschrift 'Gemengde complexen' worden daartoe aanbevelingen gedaan.[45]

41. Zie ook Nijenhof, *HIP* 2013, afl. 4, p. 104-109, m.n. p. 109.
42. Artikel 5:130 lid 2 BW.
43. Verhoeven, *TvHB* 2004, afl. 4, p. 105-109, m.n. p. 107. Zie ook J. Sengers, in: J. van Breevoort & P. van der Sanden (eindred.), *Huurrecht woonruimte* (Huurreeks), Den Haag: Sdu 2015, p. 101.
44. In de modelreglementen van 1973 en 1982 ging het nog om een vergadering waarin ten minste drie vierde van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, waarvan ten minste twee derde voor het voorstel stemt.
45. M.C.E. van der Vleuten, *Gemengde complexen, een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar-bewoners* (diss. Heerlen), Maastricht: Nexus 2017, p. 424.