Appartementsrecht en woningcorporaties: welke knelpunten zijn er in de praktijk?

M.C.E. VAN DER VLEUTEN*

Woningcorporaties kunnen in praktische en juridische probleemsituaties komen als zij appartementen gaan verkopen en te maken krijgen met splitsingsakten en een Vereniging van eigenaren. 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. Besluiten over het onderhoud van het gebouw en over wat huurders wel en niet mogen veranderen aan het gehuurde, kan de corporatie immers niet zonder instemming van de overige eigenaren nemen. Dit artikel behandelt de knelpunten in het appartementsrecht vanuit het oogpunt van woningcorporaties die hun bestand aan huurwoningen reduceren door appartementen te verkopen. 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 dit artikel ga ik daar niet nader op in.
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.

1. Huurrecht versus appartementsrecht

Artikel 5:120 lid 1 BW geeft de appartementseigenaar de bevoegdheid zijn privégedeelte in gebruik te geven aan een derde. Hieronder wordt zowel ingebruikgeving als verhuur verstaan.[1] 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.

1.1. Is het splitsingsreglement van toepassing voor de 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. Artikel 5:120 lid 2 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 artikel 6:234 lid 1 onder a e.v. BW). De eigenaar die zijn privégedeelten in gebruik wil geven moet de aspirant-huurder daarom, maar ook ingevolge artikel 35 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 Modelreglement 2006 is opgenomen dat als de huurder de verklaring zoals bedoeld in artikel 35 lid 1 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 aan de bepalingen van zijn huurcontract met bijbehorende algemene huurvoorwaarden. 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 BW. Een derde partij kan daar niet op een

---

* Mw. mr. M.C.E. van der Vleuten is werkzaam als zelfstandig adviseur/interim-manager in de corporatiesector, voor meer informatie zie <www.mechteld.nl>. Dit artikel is een bewerking van schrijfsters afstudeerscriptie aan de OUNL Nederlands Recht uit mei 2009.

1. Asser/Mijnssen e.a. 2008, nr. 505.

later tijdstip iets aan toevoegen, tenzij de huurder daarin toestemt. Om eventuele ongewenste situaties het hoofd te bieden is in artikel 5:120 lid 3 BW geregeld dat als de huurder zijn toestemming voor zo'n nieuwe bepaling weigert of zich niet uitspreekt, de kantonrechter op verzoek van iedere appartementseigenaar kan beslissen dat de reglementsbepaling 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 worden verklaard, desnoods via de kantonrechter.

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

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 de afzonderlijke appartementen worden verkocht. De zittende huurders hebben dan uiteraard de bedoelde verklaring niet ondertekend bij het aangaan van de huurovereenkomst, de VvE bestond ten tijde van het aangaan van de huurovereenkomst immers nog niet.

Bij de splitsing dient hier aandacht aan geschonken te worden door 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 dit 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.

1.2. Resumé

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 hieronder meer), besluiten tot het ontruimen van de verhuurde woning (zie artikel 39 Modelreglement 2006). Het bestuur van de VvE kan de huurder een boete opleggen, tenminste als de huurder schriftelijk door het bestuur is gewaarschuwd en hij de desbetreffende waarschuwing in de wind slaat (zie artikel 41 Modelreglement 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 (artikel 35 lid 6 Modelreglement 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.

1.3. Knelpunten

Er zijn enkele knelpunten tussen appartements- en huurrecht te signaleren.

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. 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 Modelreglement

2. Asser/Mijnssen e.a. 2008, nr. 507.

2006.[3] In de 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 dit het gebruik van de algemene ruimten betreft, kan instemming met de regels afgedwongen worden via artikel 5:128 lid 2 BW.

2. Overlast: wie tegen wie?

Iedere appartementseigenaar en iedere huurder kan op grond van onrechtmatige daad (artikel 6:162 BW) een andere gebruiker van een appartement aanspreken op diens overlast veroorzakende 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 overlast veroorzakende 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 burenrecht (artikel 5:37-5:59 BW) de buurman aanspreken. De huurder kan in ieder geval deze vordering instellen als de eigenaar/verhuurder hiertegen geen bezwaar heeft.[4] Maar ook de verhuurder kan en moet soms actie ondernemen tegen overlast veroorzakende huurders.

2.1. Procedure in het huurrecht

De corporatie als verhuurder dient haar huurder de woning ter beschikking te stellen (artikel 7:203 BW). De huurder is verplicht zich ten aanzien van het gebruik van de gehuurde zaak als een goed huurder te gedragen (artikel 7:213 BW). Dat is niet het geval als hij aan anderen overlast bezorgt.[5]
De verhuurder heeft verplichtingen ten aanzien van het verhelpen van gebreken (artikel 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 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 BW op jegens de geplaagde huurder.

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 wordt ontzegd.[6] 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.[7]

Een huurovereenkomst kan ook beëindigd (opgezegd) worden. De beëindigingsgronden van huurovereenkomsten van woonruimte door de verhuurder zijn limitatief vastgelegd in artikel 7:274 BW. In lid 1 onder 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.[8] 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. 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 beëindiging of ontbinding van de overeenkomst en ontruiming van het gehuurde rechtvaardigen.

2.2. Procedure in het appartementsrecht

Voor overlast geldt het bepaalde in artikel 5:112 lid 4 BW en artikel 39 Modelreglement 2006. Aan de huurder die zich schuldig maakt aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaren 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 privégedeelte alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

De wettelijke bepalingen in het appartementsrecht gaan bij verhuur uit van de gedachte dat de huurder uitsluitend een van de eigenaar afgeleid gebruiksrecht van

3. '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 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.'
4. Dozy & Huydecoper (*T&C Huurrecht*), art. 7:204 BW, aant. 4c.
5. Dozy & Huydecoper (*T&C Huurrecht*), art. 7:213 BW, aant. 2.
6. Rb. Amsterdam 17 maart 1999, *WR* 1999, 65.
7. Wondergem 2006, p. 7.
8. Dozy & Huydecoper (*T&C Huurrecht*), art. 7:274 BW, aant. 1 en 3.

de woning met aanhorigheden heeft.[9] Dit heeft tot gevolg dat handhaving van de gebruiksregels uit het reglement door de VvE altijd via de verhurende eigenaar moet lopen en niet rechtstreeks naar de huurder, behalve inzake ontzegging van het gebruik wegens overlast (artikel 39 Modelreglement 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.

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

2.3. Resumé

De beide trajecten lijken op elkaar. Er vindt onderzoek, 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 tenietgaat. 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 kan worden gevraagd om de overlast veroorzakende huurder opnieuw te huisvesten of aan de overlast veroorzakende 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 gerede 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.

3. Klussen in de woning

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

3.1. Regeling in het huurrecht

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 worden afgeweken als het om veranderingen aan de buitenzijde van de woning gaat. Voorbeelden van veranderingen die zonder toestemming kunnen worden aangebracht zijn plaatsing van een zonnescherm, buitenverlichting, gordijnrails, luxaflex, badkamerkastjes etc.

3.2. Regeling in het appartementsrecht

Artikel 5:119 BW bepaalt dat iedere appartementseigenaar zonder toestemming van de overige appartementseigenaren veranderingen in zijn privégedeelten mag aanbrengen, voor zover deze veranderingen geen nadeel toebrengen aan de andere privégedeelten 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.[11] Dikwijls zullen deze veranderingen bestaan in het wegnemen van tussenwanden.

9. Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 126.
10. Mertens 1989, p. 177 en p. 366 e.v.
11. Gerver & Mertens (*Zakelijke rechten*, titel 9), art. 119, aant. 1.

Het spanningsveld tussen het huur- 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 Modelreglement 2006.
Ook zal lang niet iedere huurder eraan 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 worden doorgegeven aan de verzekeraar.

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 Modelreglement 2006. Zo beslist de vergadering over de kleur van het buitenverfwerk (artikel 52 lid 3 Modelreglement 2006).

4.1. De spanning tussen huur en appartementsrecht

De verhuurder heeft de plicht om gebreken te verhelpen (artikel 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 (artikel 7:220 lid 2 BW). Een renovatievoorstel wordt vermoed redelijk te zijn als er sprake is van werkzaamheden die alleen complexgewijs kunnen worden aangepakt en ten minste 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. Let wel, het gaat hier om de *huurders* en 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.

Als de huurder het niet eens is met de renovatieplannen zal de rechter eraan 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 artikel 7:220 BW valt.[12] De verhuurder heeft dus toestemming van de huurder nodig, zelfs als de VvE reeds besloten heeft dat gerenoveerd moet worden. 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 51 Modelreglement 2006).

Bovendien kan de huurder een beroep doen op de bepaling van artikel 35 lid 3 Modelreglement 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.[13]

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, kan de huurder zelf tot herstel overgaan 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.

4.2. Resumé

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 Modelreglement 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.

5. Wijziging en afrekening 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

12. HR 16 mei 1986, *NJ* 1986, 779.
13. Verhoeven 2004, p. 107.

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.[14] 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 Den Haag vorig jaar maart gevonnist.[15] Zo'n bepaling is onredelijk bezwarend voor huurders.

Daarnaast kan het tijdstip van afrekenen van servicekosten voor problemen zorgen.
Artikel 7:259 lid 2 BW schrijft voor dat de verhuurder ieder jaar uiterlijk zes maanden na het verstrijken van het kalenderjaar een gespecificeerd overzicht van de servicekosten en de berekening daarvan 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 (artikel 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.

6. Betrekken van huurders in de VvE

6.1. Problemen en oplossingen

De huurder van een appartement is huurder van het desbetreffende gedeelte van de onroerende zaak en niet van het appartement*srecht*. 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 eigenaren hebben in principe slechts de appartementseigenaren toegang. Anderen, zoals huurders, dus niet. Het reglement kan vanzelfsprekend anders bepalen.[16] 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.

Voorts kan door het kwalitatieve lidmaatschap van een andere vereniging, zoals bedoeld in artikel 5:112 lid 3 BW 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.[17]

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.[18]

6.2. SEV-experiment

Stichting Urbannerdam (voorheen Steunpunt Wonen uit Rotterdam) is de trekker van een SEV-experiment naar mogelijkheden om huurders bij de besluitvorming in VvE's te betrekken. Huurders voelen zich door de indirecte vertegenwoordiging in de VvE (via de woningcorporatie) vaak buitenspel 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.[19]

7. Grooteigenaar met veel stemmen in de VvE

Veel corporaties hebben vanwege beheeroverwegingen het beleid om altijd ten minste 51% van het eigendom in eigen hand te houden. 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 Modelreglement 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

14. Hof 's-Gravenhage 21 maart 2008, *WR* 2008, 78.
15. *LJN* BC7666.
16. Gerver & Mertens (*Zakelijke rechten*, titel 9), art. 5:127 aant. 2.
17. Gerver & Mertens (*Zakelijke rechten*, titel 9), art. 5:127 aant. 2.
18. Singelenberg 2005, p. 1.
19. SEV-indieningsformulier project EX 26008.0, d.d. 4 april 2006.

hiervoor de uitspraak van de kantonrechter in Amsterdam d.d. 12 maart 2008.[20] 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 erdoor 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 (artikel 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 meerderheidsmacht.[21] 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.

8. 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 wetswijziging 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 aan de orde geweest.[22] De minister heeft het niet nodig gevonden hier richtlijnen voor te maken.[23]

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 vier tot vijf jaarbijdragen bevat.[24]

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.[25]

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. 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 corporaties vrijgesteld kunnen worden van het periodiek bijdragen aan het reservefonds, uiteraard onverminderd de verplichting om zodra nodig 'de schade in te halen'.

Van Rhee concludeert uit de nota naar aanleiding van het verslag dat het de bedoeling is geweest om de VvE vrijheid te geven in de inrichting en het beheer van het

20. Rb. Amsterdam 12 maart 2008, *NJF* 2008, 293.
21. HR 29 september 2006, *NJ* 2006, 639 (m.nt. Maeijer), *Notamail* 2007, 25 (*The Mill Resort op Aruba*).
22. *Kamerstukken II* 2002/03, 28 614, nr. 4, p. 4 e.v.
23. *Kamerstukken II* 2003/04, 28 614, nr. 5, p. 4 e.v.
24. Companen 2008, p. 13.
25. Jansen 2007, p. 93.

reservefonds.[26] 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.

Sommige notarissen voegen een lid 5 toe aan de tekst van artikel 10 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.'[27] 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.

9. Direct ontstaan van de VvE

Doordat artikel 5:125 lid 3 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 één hand komen (anders gezegd, wanneer er minstens twee appartementsrechten elk aan een verschillende eigenaar toebehoren).

Het vervallen van artikel 5:125 lid 3 BW betekent echter wel 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 lijkt dit niet tot onoverkomelijke problemen te leiden; mij zijn namelijk geen gevallen bekend.

10. Aanbevelingen

10.1. Betrekken van huurders bij de VvE

Een aantal zaken binnen splitsingsreglementen en huurovereenkomsten zou beter op elkaar kunnen worden afgestemd zodat er minder tegenstrijdigheden 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 appartementseigenaren'. Dit zou kunnen worden uitgebreid 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.[28]

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. Ten slotte is het wenselijk dat de eigenaar-verhuurder het oprichten van een 'gemengde' bewonersorganisatie, bestaande uit eigenaren en huurders, stimuleert.

10.2. 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

26. Van Rhee 2006, p. 95.
27. O.a. De Brauw, Blackstone & Westbroek.
28. Zie voor tekstvoorstellen, die overigens niet in het gewijzigde appartementsrecht opgenomen zijn, Mertens, Venemans & Verdoes Kleijn 1997, p. 129-130.

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.

10.3. 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.

11. Literatuurlijst – verkort aangehaalde werken

Asser/Mijnssen e.a. 2008
F.H.J. Mijnssen, A.A. van Velten & S.E. Bartels, *Mr. C. Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlands burgerlijk recht. 5*. Zakenrecht. Eigendom en beperkte rechten*, Deventer: Kluwer 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.

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.).

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

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

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

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

Singelenberg 2005
J. Singelenberg, 'Gemengde complexen, ingewikkeld en conflictueus', <www.sev.nl>, geraadpleegd op 20 april 2008.

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.