

Proefschrift

Drie stellingen

M.C.E. van der Vleuten, *Gemengde complexen, een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar-bewoners**

Promotores: prof. mr. R.F.H. Mertens en prof. mr. A.L.H. Ernes

De auteur is op 1 september 2017 gepromoveerd aan de Open Universiteit Nederland te Heerlen.

Inleiding

Mijn proefschrift bevat een beschrijving van een onderzoek naar de juridische knelpunten in gemengde complexen, waarna ik kort gezegd pleit voor meer betrokkenheid van huurders bij de VvE in gemengde complexen. Onder gemengde complexen worden die woongebouwen verstaan die gesplitst zijn in appartementsrechten, waarbij een belangrijk deel van de woningen wordt verhuurd door één (of enkele) professionele verhuurders, vaak woningcorporaties. Woningcorporaties, maar ook andere professionele verhuurders, ervaren steeds vaker problemen in gemengde complexen. Ook particuliere eigenaars en huurders hebben reden tot ontevredenheid.

In het onderzoek stond de vraag centraal welke conflicten er zijn bij de gelijktijdige toepasselijkheid van het appartementsrecht en het huurrecht in een gemengd complex en welke oplossingen daarvoor kunnen worden geformuleerd die zorgen voor een betere juridische balans van zowel de belangen van de grooteigenaar, de particuliere eigenaar als van de huurder. Eerst wordt de belangrijkste wet- en regelgeving voor woningcorporaties besproken, daarna komen het appartementsrecht en het huurrecht aan de orde voor zover van belang voor gemengde complexen, gevolgd door een beschrijving van het praktijkonderzoek. Op basis van wet- en regelgeving, jurisprudentie en literatuur zijn de belangrijkste knelpunten geïnventariseerd. Het praktijkonderzoek bevestigt de relevantie van de gesignaleerde knelpunten. De problemen rondom zeggenschap lijken in de praktijk voorop te staan. Die zeggenschap kan te groot zijn (grooteigenaar), te klein (particuliere eigenaars) of afwezig (huurders).

Een vergelijking met andere privaatrechtelijke rechtsfiguren in het Nederlandse recht laat zien dat de coöperatie in de zin van Titel 2.3 BW een passend alternatief zou kunnen bieden voor een gemengd complex als de praktische nadelen zouden ontbreken, met name de financieringspro-

blemen. Een vergelijking met het Belgische recht laat zien dat de integratie van de huurder in de VvE een belangrijke rol heeft in het voorkomen van problemen in gemengde complexen. In België zijn huurders en andere gebruikers gebonden aan alle VvE-regels, en daar staat tegenover dat zij o.a. beroep op vernietiging van VvE-besluiten kunnen doen en het recht hebben om onderwerpen voor de vergadering aan te dragen.

Stelling 1

De VvE-regels behoren voor alle huurders te gelden

De wet bepaalt dat regels omtrent gebruik, beheer en onderhoud (en eventuele andere regels in het splitsingsreglement die op gebruikers van toepassing zijn verklaard), automatisch op *alle* gebruikers (zowel zittende als nieuwe) van toepassing zijn, maar slechts op *nieuwe* huurders (en derhalve niet op zittende huurders). Deze wettelijke regeling heeft geen betrekking op regels in het huishoudelijk reglement, en geldt ook niet voor wijzigingen in het splitsingsreglement of voor in de toekomst vast te stellen regels. De bepaling in het (model)reglement op grond waarvan een huurder zich akkoord moet verklaren voor de huidige en toekomstige VvE-regels is bovendien mogelijk onredelijk bezwaarend, zo bleek uit het onderzoek.

De huidige regeling is moeilijk te begrijpen en wordt bovendien zowel in de praktijk als in de literatuur onwenselijk gevonden, omdat zowel eigenaar-bewoners als gebruiker-bewoners als het ware deel uitmaken van één leefgemeenschap, waarin het wenselijk is dat eenieder zich aan dezelfde regels voor gebruik, beheer en onderhoud houdt. In België is de huurder volledig geïntegreerd in de vereniging, hetgeen niet tot bezwaren lijkt te leiden. Integendeel, het is voor iedereen duidelijk dat alle gebruikers van het gebouw (huurder of eigenaar of anderszins) gebonden zijn aan alle regels.

De positie van huurders en overige gebruikers wat betreft de toepasselijkheid van de VvE-regels, zou naar mijn mening moeten worden gelijkgesteld. Niet alleen het onderscheid tussen huurders en overige gebruikers zou moeten

* (Diss. Heerlen), Nexus: Maastricht 2017, 499 p., SBN 978-94-91417-03-0.

vervallen, voor alle persoonlijk gerechtigden zouden dezelfde regels moeten gelden, waarvan in het Belgische recht reeds is gebleken dat dat realiseerbaar is. Dat impliceert dat een huurder aldus eventueel een afwijking van de bepalingen van zijn huurovereenkomst heeft te dulden. De bepaling van art. 7:201 lid 2 BW (dat huur ook op een vermogensrecht betrekking kan hebben en dat dan de bepalingen van Boek 7 titel 4 afdeling 14 van toepassing zijn voor zover de strekking van die bepalingen of de aard van het recht zich daartegen niet verzet) dient daarvoor (zeer) ruim te worden uitgelegd, in die zin dat de strekking van bepalingen en/of de aard van het recht zich verzet tegen onverkorte toepassing in gemengde complexen. Ook zouden onder meer de regelingen van semi-dwingend recht in de art. 7:217 en 7:261 BW moeten worden aangepast. Een regeling waaruit blijkt dat de gebruiker eveneens toegang heeft tot de rechter (evenals in het Belgische recht) geldt reeds voor vernietiging van besluiten, maar nog niet voor de vervangende machtiging. Dat laatste dient te worden toegevoegd.

Stelling 2

Huurders zouden inspraak in de VvE moeten hebben

Tegenover deze gebondenheid aan alle VvE-regels (reglement, huishoudelijk reglement en vergaderbesluiten) en eventuele latere wijzigingen daarvan, zou naar mijn mening wel inspraak op deze regels via de VvE vergadering moeten staan. Huurders hebben in beginsel geen toegang tot de VvE vergadering. Zij zijn voor het uitoefenen van invloed in het complex afhankelijk van hun verhuurende eigenaar. Er zijn echter wel diverse vormen te bedenken om huurders toch toegang tot en spreek- en zelfs stemrecht in de algemene vergadering te geven, zodat zij op die manier rechtstreeks hun invloed kunnen uitoefenen. Geen van deze vormen is echter verplicht, zodat inspraak van huurders in de VvE vergadering niet gegarandeerd is. De wenselijkheid van de inspraak en vooral de mate van inspraak zijn punten van discussie; er lijkt het meest draagvlak te zijn voor inspraak op onderwerpen die de leefbaarheid en het wonen in het gebouw betreffen. Daartoe is het nodig om een 'gekwalificeerd adviesrecht' zoals nu geldt voor huurders in art. 5 van de Wet op het overleg huurders verhuurder, te introduceren voor huurders in een gemengd complex.¹ Mijn voorkeur gaat uit naar een wettelijke regeling zodat ook de bestaande gemengde complexen hiervan profiteren.

Er zijn nog enkele belemmeringen die weggerukt zouden moeten worden. De Wet op het overleg huurders verhuurder levert een

belemmering op wanneer in de bewonersvertegenwoordiging zowel huurders als eigenaars vertegenwoordigd zijn. De definitie van zowel de huurdersvereniging als de bewonerscommissie in art. 1 lid 1 sub f en g van de WOHV dient te worden aangepast, om gemengde commissies in gemengde complexen mogelijk te maken.

Het is voorts wenselijk om de twijfel over de mogelijkheid van benoeming van niet-leden zoals huurders in een kascommissie weg te nemen. Daarvoor zou art. 5:135 BW kunnen worden aangevuld.²

Een volmacht kan zowel een algemene als een bijzondere volmacht zijn, bijvoorbeeld over onderwerpen die het gebruik van het appartement en/of het woon- en leefklimaat betreffen. Deze variant komt in de praktijk steeds vaker voor. Een volmacht heeft geen privaat (de oorspronkelijk bevoegde uitsluitend) karakter, dus de eigenaar blijft zelf ook bevoegd. Ook al heeft de eigenaar een volmacht gegeven, hij mag zelf ook ter vergadering aanwezig zijn. Er is in de literatuur – mijns inziens onterecht – discussie over de toelaatbaarheid van zo'n bijzondere volmacht in relatie tot het modelreglement. Het zou goed zijn om daar duidelijk over te zijn, bijvoorbeeld door aan art. 5:127 lid 1 BW toe te voegen dat alle appartamenteigenaars toegang hebben tot de vergadering ongeacht het verlenen van een volmacht.

Stelling 3

Huurders, VvE en grooteigenaar hebben een formele overlegvorm nodig

In een gemengd complex zijn in hoofdzaak drie partijen te definiëren: de grooteigenaar, de particuliere eigenaar-bewoners en de huurders. Uit het onderzoek is gebleken dat er in gemengde complexen onvoldoende evenwicht in de zeggenschap op het reilen en zeilen binnen het complex is, omdat kort gezegd de grooteigenaar vaak veel, de particuliere eigenaars te weinig en de huurders geen invloed hebben. Onvoldoende communicatie is een belangrijke oorzaak van de onvrede, maar zeker ook het gebrek aan invloed. Er is onduidelijkheid over wat men van elkaar

1. Akkermans, B. & R.F.H. Mertens & M.C.E. van der Vleuten, 'VII Appartementsrecht, een rechtsgebied in ontwikkeling', in: Verstappen (red.), *Preadvies 'Boek 5 BW van de toekomst', over vernieuwingen in het zakenrecht*, Den Haag: Sdu 2016, p. 379-470, p. 419-420.
2. Akkermans & Mertens & Van der Vleuten, 'VII Appartementsrecht, een rechtsgebied in ontwikkeling', in: Verstappen (red.), *Preadvies 'Boek 5 BW van de toekomst', over vernieuwingen in het zakenrecht*, Den Haag: Sdu 2016, p. 379-470, p. 372.

mag verwachten, wie aan welke regels is gebonden en wie aanspreekbaar is door welke partij. Huurders hebben geen zeggenschap in de VvE, maar zijn in veel gevallen wel gebonden aan de regels van de VvE. Het feit dat eigenaars aan alle VvE-regels zijn gebonden en huurders niet allemaal en niet automatisch, zorgt voor onbalans, evenals het feit dat huurders geen inspraak hebben in de hele gang van zaken in de VvE, terwijl ze volgens het huurrecht wel inspraak hebben in bepaalde onderdelen daarvan.

Er bestaat in een gemengd complex een relatie tussen verhuurder en huurder enerzijds en verhuurende eigenaar en VvE anderzijds, maar er is geen zelfstandige juridische relatie tussen de huurder en de VvE.³ De VvE is geen partij bij de huurovereenkomst en de huurder is geen lid van de VvE.⁴ Dit knelt temeer nu de particuliere eigenaar-bewoners en de huurders dagelijks met elkaar worden geconfronteerd als burens in het gebouw, maar ook omdat de grooteigenaar wel overleg heeft met zijn huurders en de VvE niet.⁵ In het centrum van deze driehoeksverhouding bevindt zich min of meer een 'zwart gat'. Daar waar men zou verwachten dat alles bij elkaar komt, is er geen formeel en zelfs geen informeel verband waar alle drie de partijen elkaar ontmoeten en overleggen. Mijns inziens zou dat echter zeer nuttig zijn, onder andere opdat er ook meer draagvlak ontstaat voor de naleving van de VvE-regels.

Met een geformaliseerd driepartijenoverleg, waarin de bevoegdheden van huurders, particuliere eigenaars en grooteigenaar helder en vastgelegd zijn, zouden veel problemen in gemengde complexen op zijn minst kleiner worden. Dit zou voor gemengde complexen in de zin van dit onderzoek wettelijk kunnen worden vastgelegd middels een aanpassing van art. 5:127 BW.

Mw. mr. dr. M.C.E. van der Vleuten*

3. Van der Vleuten 2015c, p. 970 en Van der Vleuten 2015b, p. 26. Zie ook *Kamerstukken II* 2015/16, 27 926, nr. 253, bijlage.

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

5. Opgemerkt moet worden dat er meerdere verhuurders in één gemengd complex kunnen zijn, hetgeen de verhoudingen nog complexer maakt.

* Juridisch en beleidsadviseur/interimmanager voor woningcorporaties en tevens onderzoeker faculteit Cultuur- en rechtswetenschappen, wetenschapsgebied Rechtswetenschappen, Open Universiteit Nederland. (mechteld.vandervleuten@ou.nl)