



Advies WMANL navMOTIE KOERHUIS

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft naar aanleiding van de motie van het Lid Koerhuis de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland verzocht om een advies uit te brengen over de wijze waarop de positie van de VvE kan worden versterkt.

Inleiding

Motie Koerhuis over het versterken van de positie van de vve¹ - Integrale visie op de woningmarkt-

Koerhuis verzoekt in de motie tot het volgende:

*“constaterende dat in grote steden opkopers woningen opkopen in bestaande appartementencomplexen om daar arbeidsmigranten te huisvesten;
constaterende dat een sterke vve belangrijk is voor de leefbaarheid;
verzoekt de regering, de positie van de vve te versterken door mogelijke opties van versterking in kaart te brengen, en de Kamer te informeren voor het commissiedebat Leefbaarheid en veiligheid”.*

In verschillende gemeenten komen signalen op dat appartementen worden gekocht en vervolgens in kamers worden verhuurd aan bijvoorbeeld arbeidsmigranten.

Bevoegdheden VvE bij woonoverlast

Soms leidt verhuur tot overlast. In het appartementsrecht zijn op dit moment al een aantal waarborgen opgenomen zodat een VvE kan optreden tegen woonoverlast. Het maakt daarbij niet uit of de overlast wordt veroorzaakt door de eigenaar of door de bewoner (zoals een huurder of zelfs een bezoeker. Zo biedt de splitsingsakte de waarborg dat een VvE vooraf toestemming dient te geven voor bijvoorbeeld gebruik in strijd met de bestemming van de privé gedeelten zoals deze blijkt uit de splitsingsakte. In de meeste splitsingsakten is kamergewijze verhuur niet toegestaan.

Deze maatregelen zijn verder:

De eigenaar mag geen onredelijke hinder veroorzaken zoals omschreven in art. 5:37 BW. Dit verbod is opgenomen in de modelreglementen en daarmee extra opgenomen in de meeste splitsingsakten. Bijvoorbeeld is in artikel 12 jo. 17 Modelreglement 1992 opgenomen dat:

Artikel 12

“...Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid, het onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten, voor zover deze niet voor het verblijf voor korte of lange tijd bestemd zijn, en het plaatsen van voertuigen of andere voorwerpen op plaatsen die daarvoor niet zijn bestemd...”

Artikel 17

“...Iedere eigenaar en gebruiker heeft het recht op uitsluitend gebruik van zijn privé gedeelte, mits hij aan de andere eigenaars en gebruikers geen onredelijke hinder toebrengt...”

Vervolgens wordt in MR 1992 nog bepaald dat in het huishoudelijk reglement nadere regels kunnen worden gesteld met betrekking tot het gebruik van privé gedeelten (artikel 17 lid 2) en het voorkomen van geluidshinder (artikel 20).

Ook Modelreglement 2006 kent specifieke bepalingen:

Artikel 2 lid 2 Modelreglement 2006:

¹ Kamerstukken II 2020/21, 32847, nr. 788.



“...Een eigenaar of gebruiker mag geen onredelijke hinder aan de andere eigenaars en gebruikers toebrengen. Regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder kunnen nader bij huishoudelijk reglement worden vastgesteld...”

Naast de waarborgen in het appartementsrecht heeft het publiekrecht ook waarborgen om op te treden tegen overlast in brede zin. Denk hierbij aan een verplichting tot zelfbewoning of het opstellen van een interventieteam. Zo is bijvoorbeeld in de gemeente Vlaardingen extra capaciteit gekomen bij het Servicepunt Woningverbetering om VvE's te begeleiden bij woonoverlast nadat bleek dat er bewoners waren die al lang overlast ervoeren van verhuurde woningen. (Interventieteam Woonoverlast gemeente Vlaardingen sluit pand aan Schiedamseweg – Waterweg24.nl) d.d. 1/10/2022. Uit navraag bij de gemeente bleek dat de aanleiding daarvoor is een kleine VvE waarin een appartement verhuurd werd aan meerdere arbeidsmigranten. Dat zorgde voor overlast voor de overige bewoners. In het algemeen is een kleine VvE lastiger te besturen, mede doordat het duurder is om professionele hulp in te huren van een beheerder. Bovendien blijkt de weg naar de rechter niet voor iedereen geschikt. Eigenaars procederen niet graag of weten de weg niet.

Het landelijke Centrum voor Criminaliteitspreventie en Veiligheid (het CCV) heeft een stappenplan voor VvE's met mogelijkheden om overlast tegen te gaan (Aanpak woonoverlast in appartementen en de rol van een VVE – CCV Aanpak Woonoverlast (hetccv-woonoverlast.nl)) waarin ook de mogelijkheid tot ontzegging van het gebruik als uiterst middel is opgenomen.

Tot slot gelden tussen burens nog de algemene regels van onrechtmatig handelen in art. 6:162 BW.

Inactieve houding

Wij vermoeden dat de ervaren problemen in de VvE's niet voortkomen uit wet- en regelgeving, maar uit de inactieve houding van de leden en de mogelijkheid om het individuele belang boven het gemeenschappelijke belang te stellen. Met de waarborgen uit het appartementsrecht kunnen VvE's naar de rechter om eigenaars te dwingen zich aan de afgesproken regels te houden. Er gaat ook een preventieve werking vanuit wetende dat het recht hen gelijk geeft. Een stappenplan zoals bijvoorbeeld van het CCV helpt VvE's de juiste weg vinden. Indien nodig zijn er boetes die opgelegd kunnen worden of het gebruik van de woning kan ontzegd worden. Daarmee kan een financiële prikkel worden gecreëerd om ervoor te zorgen dat de regels worden nageleefd. In een uiterst geval kan een appartementsrecht zelfs verkocht worden door de VvE. In de wetenschap dat de rechterlijke macht zwaar overbelast is, raden wij aan om te onderzoeken of een aparte geschillencommissie kan worden ingericht om geschillen zo snel als mogelijk uit de wereld te helpen.

Conclusie

Onze conclusie is dat in het appartementsrecht al veel waarborgen zitten tegen overlast. Uitbreiding van deze mogelijkheden is o.i. niet de oplossing, wel het beter benutten van de mogelijkheden.

WMANL
3/7/2023