

# De handhaving van een vereniging van eigenaars binnen een wooncomplex

Onderzoek naar de handhavingsmogelijkheden van een VvE binnen  
een wooncomplex waar huurders en eigenaren samen leven



Afstudeerorganisatie:	Stichting !WOON
Opleiding:	HBO-Rechten aan de Hogeschool van Amsterdam
Auteur:	T.M. Correia
Studentnummer:	500548118
Studiejaar:	2017/2018
Datum:	7 februari 2018
Docentbegeleider:	S.A.P. Moerman
Docentbeoordelaar 1:	M.M.L. Harreman
Docentbeoordelaar 2:	M.P.P. Wehberg



# Voorwoord

---

Dit onderzoek heb ik geschreven in de eindfase van mijn opleiding HBO-Rechten aan de Hogeschool van Amsterdam. Het onderzoek is een afstudeeropdracht die ik bij stichting !WOON heb mogen doen. Mijn standplaats was steunpunt Zuidoost waar ik met meerdere collega's het kantoor heb gedeeld. Het rapport is in opdracht van !WOON geschreven en is bestemd voor al haar medewerkers en de cliënten die zij adviseert.

Ik wil graag een aantal personen bedanken. Ten eerste wil ik graag mijn praktijkbegeleider Kelly Schwegler-Robertson bedanken. Zij heeft mij snel thuis laten voelen in de organisatie en in contact gebracht met verschillende mensen. Ook heeft zij mij in het begin geholpen toen ik nog worstelde met het onderzoeksplan. Ten tweede wil ik Saskia Bosnie van Sabo Advies bedanken voor het meedenken bij het opzetten van het onderzoek. Ik heb veel geleerd van haar professionaliteit en ik heb het gewaardeerd dat ik betrokken werd bij de lezingen in het Pakhuis de Zwijger. Ten derde wil ik graag Minou Westzaan van !WOON Zuidoost bedanken. Zij heeft mij veel vertrouwen gegeven in mijn eigen onderzoek. Ten slotte wil ik mijn docentbegeleider de heer Moerman bedanken voor al zijn feedback die hij vaak snel paraat had.

Ik kijk met een warm gevoel terug op mijn periode bij !WOON en de collega's om mij heen. Ik ben trots op het resultaat en ik hoop dat ik u als lezer kan boeien.

Toby Correia

Amstelveen, 26 januari 2018

# Inhoudsopgave

---

<b>Voorwoord</b> .....	<b>2</b>
<b>Inhoudsopgave</b> .....	<b>3</b>
<b>Verklarende woordenlijst</b> .....	<b>5</b>
<b>Afkortingenlijst</b> .....	<b>7</b>
<b>Samenvatting</b> .....	<b>8</b>
<b>Hoofdstuk 1: Inleiding</b> .....	<b>9</b>
Aanleiding en projectkader.....	9
Doelstelling.....	9
Centrale vraag.....	10
Deelvragen .....	10
Onderzoek- en begripsafbakening.....	10
Methodologische verantwoording.....	10
Leeswijzer .....	12
<b>Hoofdstuk 2: Gebondenheid huurder</b> .....	<b>13</b>
Inleiding.....	13
In gebruikgeving van het privégedeelte .....	13
De gebruikersverklaring .....	14
Deelconclusie .....	15
<b>Hoofdstuk 3: Sanctiemogelijkheden VvE</b> .....	<b>16</b>
Inleiding.....	16
Woonoverlast.....	16
Woonoverlast gemeenschappelijke gedeelten .....	17
Woonoverlast privégedeelten .....	17
Sancties.....	17
Boete.....	18
Ontzegging van gebruik .....	18
Handhaving ten aanzien van huurder .....	19
Deelconclusie .....	20
<b>Hoofdstuk 4: Het praktijkonderzoek.....</b>	<b>21</b>
Inleiding.....	21
<b>Kantonrechter boete</b> .....	<b>21</b>
De uitspraken.....	21
Rb. Noord-Holland, 20 april 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:3136 .....	21
Rb. Gelderland, 22 maart 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:2419.....	22
Rb. Noord-Holland, 7 november 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:9249.....	22
Rb. Midden-Nederland, 21 mei 2014, ECLI:NL:RBMNE:2014:2211 .....	23
Rb. Amsterdam, 11 maart 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:1382 .....	24
Rb. Noord-Holland, 21 februari 2013, ECLI:NL:RBNHO:2013:BZ0096.....	24
Rb. Haarlem, 30 mei 2007, ECLI:NL:RBHAA:2007:BA5191 .....	24
Deelconclusie .....	25
<b>Ontzegging van gebruik.....</b>	<b>27</b>
De uitspraken.....	27
Rb. Noord-Holland, 7 april 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:3118 .....	27
Rb. Amsterdam, 6 februari 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BV6338 .....	27
Rb. Amsterdam, 22 september 2011, ECLI:NL:RBAMS:2011:BT2463 .....	28
Rb. Almelo, 30 augustus 2010, ECLI:NL:RBALM:2010:BN5621 .....	29
Rb. Utrecht, 15 september 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BL0339.....	29

Rb. Utrecht, 13 november 2008, ECLI:NL:RBUTR:2008:BG8926 .....	30
Deelconclusie .....	30
<b>Hoofdstuk 5: Conclusies en aanbevelingen .....</b>	<b>33</b>
Inleiding .....	33
Conclusies.....	33
Aanbevelingen.....	33
<b>Literatuurlijst.....</b>	<b>35</b>
<b>Bijlagen.....</b>	<b>37</b>
<b>Beslisboom.....</b>	<b>37</b>
<b>Jurisprudentie analyses .....</b>	<b>38</b>
Boete uitspraken .....	38
Rb. Noord-Holland, 20 april 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:3136 .....	38
Rb. Gelderland, 22 maart 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:2419.....	40
Rb. Noord-Holland, 7 november 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:9249.....	42
Rb. Midden-Nederland, 21 mei 2014, ECLI:NL:RBMNE:2014:2211 .....	44
Rb. Amsterdam, 11 maart 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:1382 .....	45
Rb. Noord-Holland, 21 februari 2013, ECLI:NL:RBNHO:BZ0096.....	47
Rb. Haarlem, 30 mei 2007, ECLI:NL:RBHAA:2007:BA5191 .....	48
Ontzegging van gebruik uitspraken .....	50
Rb. Noord-Holland, 7 april 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:3118 .....	50
Rb. Amsterdam, 6 februari 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BV6338 .....	51
Rb. Amsterdam, 22 september 2011, ECLI:NL:RBAMS:2011:BT2463 .....	52
Rb. Almelo, 30 augustus 2010, ECLI:NL:RBALM:2010:BN5621 .....	54
Rb. Utrecht, 15 september 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BL0339.....	56
Rb. Utrecht, 13 november 2008, ECLI:NL:RBUTR:2008:BG8926 .....	57
<b>Reflectie .....</b>	<b>59</b>

# Verklarende woordenlijst

---

<b>(Appartements)eigenaar</b>	gerechtigde tot een appartementsrecht.
<b>Appartementsrecht</b>	een aandeel in de goederen die in de splitsing zijn betrokken, dat de bevoegdheid omvat tot het uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw die blijkens hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
<b>Eigenaar-bewoner</b>	een appartementseigenaar die zijn appartementsrecht zelf bewoont.
<b>Eigenaar-verhuurder</b>	een appartementseigenaar die zijn appartementsrecht verhuurt.
<b>Gebruikersverklaring</b>	een schriftelijke verklaring van een huurder of gebruiker waarin deze te kennen geeft de reglementen van de VvE, waaronder het reglement en eventueel huishoudelijk reglement, na te zullen leven.
<b>Gemengd wooncomplex</b>	een gebouw waar zowel huurders als eigenaren wonen.
<b>Genotsrecht</b>	het recht op genot van een zaak, het recht om gebruik te maken van iets.
<b>Huishoudelijk reglement</b>	is een aanvulling op de regels die in de wet of de splitsingsakte staan voor de vereniging van eigenaars.
<b>Mandaat</b>	de bevoegdheid om in naam van een appartementseigenaar te stemmen op de vergadering van eigenaars.
<b>Modelreglement</b>	het reglement waarin de rechten en plichten van eigenaren ten opzichte van elkaar staan beschreven

<b>Splitsingsakte</b>	een notariële akte waarin het gebouw en de daarbij behorende grond gesplitst is in een aantal appartementsrechten.
<b>Splitsingsreglement</b>	een document dat hoort bij een splitsingsakte waarin afspraken staan die gelden tussen eigenaren van appartementsrechten.
<b>Vergadering van eigenaars</b>	het orgaan dat de besluiten binnen de VvE neemt.
<b>Wooncomplex</b>	een verzameling van ten minste 25 in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.
<b>Zittende huurder</b>	een huurder waarbij de reglements bepalingen van de VvE pas werden ingeschreven in de openbare register na het tot stand komen van de huurovereenkomst.

# Afkortingenlijst

---

<b>Art.</b>	Artikel
<b>BW</b>	Burgerlijk Wetboek
<b>MR</b>	Modelreglement
<b>Rb.</b>	Rechtbank
<b>VvE</b>	Vereniging van eigenaars



# Samenvatting

---

Amsterdam Zuidoost wordt gekenmerkt door zijn hoogbouw. Er staan veel flatgebouwen waar eigenaren verenigd zijn. Het komt vaak voor dat eigenaren hun woning verhuren. Er ontstaan dan gemengde wooncomplexen waar huurders en eigenaren samen wonen. Sommige vereniging van eigenaars weten niet goed wie zij moeten aanspreken bij overlast. Dit onderzoek verheldert dat.

Hoofdstuk 2 gaat over de gebondenheid van een huurder aan de regels van een VvE. De huurder is gehouden aan de regels van het splitsingsreglement maar niet die van het huishoudelijk reglement. Het is echter lastig om de huurder aan te spreken om deze regels als er geen gebruikersverklaring is getekend. De gebruikersverklaring verbindt de huurder aan alle regels van een VvE. Dat een appartementseigenaar zijn woning in gebruik gegeven heeft betekent overigens niet dat hij gevrijwaard wordt van de verplichtingen jegens de VvE. De appartementseigenaar blijft ten alle tijden aansprakelijk voor de verplichtingen uit het splitsingsreglement en het gedrag van zijn huurders.

In hoofdstuk 3 komen de sanctiemogelijkheden voor een VvE aan bod. Een VvE heeft twee soorten sancties die zij kan opleggen. De boete en het ontzegging van gebruik van het privé gedeelte. Voorwaarde voor beide sancties is dat de overtreder schriftelijk gewaarschuwd wordt door de VvE. Indien de overtreder na een maand nog geen gevolg heeft gegeven aan de overtreding, kan de VvE overgaan tot het opleggen van een sanctie. Daarbij zal vaker voor een boete gekozen worden dan voor ontzegging van gebruik. De boete is namelijk een laagdrempelige sanctie terwijl ontzegging van gebruik ingrijpend kan zijn.

In hoofdstuk 4 is het praktijkonderzoek opgenomen. Ik heb getoetst in de praktijk hoe en wanneer de sanctiemogelijkheden van een VvE kunnen worden opgelegd. Dit heb ik gedaan door middel van jurisprudentie onderzoek.

Als eerste heb ik de boete getoetst. Uit het onderzoek kwam naar voren dat een boete tussen de 200 euro en 500 euro gebruikelijk is en proportioneel werd bevonden door de rechter. Wat ook naar voren kwam is dat de juiste procedure doorlopen moet worden door de VvE bij het opleggen van een boete. Verder was de bewijslast een belangrijk onderdeel. Als er sprake is van een overtreding, moet die wel objectiveerbaar zijn.

Daarna heb ik ontzegging van gebruik getoetst aan zes uitspraken van de lagere rechter. Uit deze uitspraken kon ik concluderen dat dossiervorming en bewijslast belangrijk was. Een enkel incident of misdrijving was niet voldoende om ontzegging van gebruik te rechtvaardigen. Ontzegging van gebruik moet worden gezien als laatste redmiddel.

Ten slotte heb ik naar aanleiding van dit onderzoek een beslisboom gecreëerd. Deze digitale beslisboom geeft aan hoe een VvE kan handhaven en is terug te vinden in de bijlagen.

# Hoofdstuk 1: Inleiding

---

## Aanleiding en projectkader

Het is een opmerkelijk verhaal. In 2011 werd het appartementencomplex “Kleiburg” in Amsterdam Zuidoost verkocht door Rochdale aan Kondor Wessels Vastgoed voor een symbolisch bedrag van 1 euro. Rochdale en stadsdeel Zuidoost hadden voor ogen om Kleiburg te slopen. De flat stond leeg en kreeg nog een laatste kans. Kondor Wessels had de opdracht om in korte tijd veel appartementen te verkopen en dit lukte. De 500 casco appartementen werden in vier fases in geringe tijd verkocht. Kleiburg werd een klusflat. Men kon het appartement naar geheel eigen ontwerp inrichten. In mei 2017 won Kleiburg zelfs de prestigieuze Mies van der Rohe Award, de belangrijkste Europese architectuurprijs volgens velen.<sup>1</sup>

Kleiburg is dus een 100 procent koopflat. Er is geen woningbouwvereniging meer eigenaar. Het nadeel van het succesverhaal van Kleiburg, is dat het ook een aantrekkelijke investering is geworden. Huizen worden opgekocht om vervolgens weer te verhuren. Soms gebeurt dit volgens de regels maar vaak ook niet. Er ontstaan ook problemen in de leefbaarheid van Kleiburg. Denk aan overlast in de vorm van geluid, afval of de vele fietsen die niet in de rekken worden geplaatst. Het stoort sommige bewoners en er komen klachten binnen bij !Woon van de vereniging van eigenaren van Kleiburg.

Doordat eigenaren de woningen verhuren ontstaat er gemengd wonen. Huurders en eigenaren leven samen in een wooncomplex. Op het moment dat de leefbaarheid wordt verstoord, is het voor de besturen van VvE's vaak niet meer duidelijk wie daar op aan te spreken valt en welke maatregelen genomen kunnen worden. Dit is het praktijkprobleem waar !WOON mee kampt.

Kleiburg en de Gouden Leeuw worden nu als voorbeeld genoemd maar dat zijn niet de enige wooncomplexen die stichting !WOON adviseert. Veel VvE's in de regio kampen met dit probleem. De laatste maanden worden veel gesprekken gevoerd met VvE's. !WOON ziet graag dat er een oplossing gezocht wordt. In het verleden hielp !WOON alleen huurders. Nu is de VvE een nieuwe doelgroep geworden die zij ook graag van advies voorzien. Er wordt dus een nieuwe markt aangeboord.

## Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is om !WOON en de VvE's die zij adviseert handvatten aan te reiken waarmee zij duidelijk en helder weten welke acties ondernomen kunnen worden ter handhaving in een wooncomplex.

Dit probeer ik op juridische wijze te bereiken door een beslisboom te ontwikkelen waarin een stappenplan wordt weergegeven van hoe een VvE kan handhaven.

---

<sup>1</sup> Het Parool 12 mei 2017

## Centrale vraag

Met welke omstandigheden moet een vereniging van eigenaars rekening houden bij het handhaven van de regels binnen een wooncomplex waar zowel huurders als eigenaren wonen?

## Deelvragen

### Theorie

- Is een huurder gebonden aan het splitsingsreglement en huishoudelijk reglement van een VvE?
- Hoe kan de VvE overtredingen van de wet, het splitsingsreglement en huishoudelijk reglement sanctioneren?

### Praktijk

- Hoe oordeelt de kantonrechter over het besluit van een VvE tot het opleggen van een boete?
- Hoe oordeelt de kantonrechter/voorzieningenrechter over het besluit van de VvE tot ontzegging van gebruik?

## Onderzoek- en begripsafbakening

In dit onderzoek heb ik bepaalde keuzes moeten maken om het af te bakenen. Om te beginnen heb ik gekozen voor het Nederlands recht. De wetgeving die aan bod komt is enkel Nederlands recht. Ik ben verder niet ingegaan op lokale regels of verordeningen. Het appartementsrecht is namelijk nationaal geregeld. In dit onderzoek ga ik niet in op het algemene appartementsrecht. Er is al een bepaalde basiskennis onder de medewerkers binnen !WOON en ik ga specifiek in op de handhavingsmogelijkheden.

Verder bestaan er meerdere modelreglementen. Het meeste recente modelreglement is het modelreglement 2017. Dit reglement is echter pas een maand geleden in december 2017 uitgekomen. Op het moment van schrijven was dus het modelreglement 2006 het meest recent. Ik heb dus gekozen voor dat reglement. Dit onderzoek heeft 20 weken geduurd. Omdat ik specifiek op de regels in wilde gaan, was het niet haalbaar om alle modelreglementen daar bij te betrekken.

Ook wil ik de juridische term hinder benoemen. Deze term heb ik niet uitgewerkt in het onderzoek. Ik wilde onderzoeken een VvE haar eigen regels kan handhaven. Als ik de juridische term hinder zou gaan onderzoeken, was het onderzoek te groot geworden.

In het praktijkonderzoek heb ik jurisprudentieonderzoek gedaan. Aanvankelijk wilde ik enkel recente uitspraken van de rechtbank Amsterdam onderzoeken. Toen bleek dat dit te weinig op zou leveren heb ik het onderzoek landelijk gedaan. Daarbij heb ik alleen uitspraken meegenomen na 2006. Ik moest ergens een lijn trekken en dit was een logische keus aangezien het laatste modelreglement op dat moment uit 2006 kwam.

## Methodologische verantwoording

### Hoofdstuk 2

In hoofdstuk 2 geef ik antwoord op de volgende deelvraag: is een huurder gebonden aan het splitsingsreglement en huishoudelijk reglement van een VvE? Daarvoor heb ik literatuuronderzoek en bronnenonderzoek gedaan. Ik heb

verschillende boeken en tijdschriften geraadpleegd. Verder heb ik het Burgerlijk Wetboek 5 en het modelreglement 2006 gebruikt. Ten slotte heb ik nog jurisprudentie van de Hoge Raad en enkele kamerstukken bestudeerd.

### **Hoofdstuk 3**

In hoofdstuk 3 heb ik ook gekozen voor literatuuronderzoek en bronnenonderzoek. De deelvraag die ik in dit hoofdstuk beantwoord luidt: hoe kan de VvE overtredingen van de wet, het splitsingsreglement en huishoudelijk reglement sanctioneren? Ik heb gebruik gemaakt van diverse boeken, tijdschriften en een proefschrift. Verder heb ik gebruik gemaakt van het Burgerlijk Wetboek en het modelreglement 2006. Als laatste heb ik ook enkele Hoge Raad arresten bestudeerd. In hoofdstuk 2 en 3 heb ik voor deze methodes gekozen omdat ik vooral een theoretisch kader wilde schetsen van het onderwerp. In hoofdstuk 4 is te vinden hoe ik dat in de praktijk heb getoetst.

### **Hoofdstuk 4**

In hoofdstuk 4 heb ik gekozen voor jurisprudentieonderzoek. Ik heb gekozen voor een onderzoek naar lagere rechtspraak omdat ik wilde weten hoe de sancties door een VvE in de praktijk ten uitvoer gelegd kunnen worden en wanneer dit rechtmatig gebeurt. Ik vond dit de meest logische methode om dat te onderzoeken. Ik had ook kunnen kiezen voor interviews met ervaren VvE's hoe zij in de praktijk omgaan met het opleggen van sancties. Het probleem daarmee is echter dat ik dan niet kon toetsen of de sanctie rechtmatig was opgelegd.

In totaal heb ik 13 uitspraken geanalyseerd. Dat heb ik gedaan door bij elke uitspraak antwoord te geven op onderstaande vragen:<sup>2</sup>

1. Wat voor soort procedure betreft het?
2. Wie zijn de partijen?
3. Waaruit bestaat de vordering?
4. Wat is de aanleiding tot de vordering van eiser?
5. Wat zijn de standpunten van eiser en wat zijn de argumenten?
6. Wat zijn de standpunten van gedaagde en wat zijn de argumenten?
7. Wat zijn de rechtsvragen?
8. Hoe oordeelt de rechter hierover?
9. Wat is de beslissing van de rechter?

Deze analyses zijn terug te vinden in de bijlagen.

Op basis van deze analyses heb ik in hoofdstuk 4 mijn praktijkonderzoek geschreven. Daarbij heb ik voor elke uitspraak de volgende opbouw aangehouden: korte samenvatting – overwegingen rechter – eigen zienswijze.

De eerste deelvraag van hoofdstuk 4 is: hoe oordeelt de kantonrechter over het besluit van een VvE tot het opleggen van een boete? Hiervoor heb ik zeven uitspraken gevonden. In de beantwoording van de deelvraag heb ik de volgende elementen terug laten komen:

- Wie is de overtreder?
- Wat was de misdraging/overtreding?

---

<sup>2</sup> Mr. Huis, Studiehandleiding Huurrecht 2017/2018, HBO-Rechten, p. 15.

- Wat is de hoogte van de boete?
- Was er voldoende bewijslast?
- Hoe overweegt de rechter?

De tweede deelvraag luidt: hoe oordeelt de kantonrechter/voorzieningenrechter over het besluit van de VvE tot ontzegging van gebruik? Hiervoor heb ik zes uitspraken gevonden. Bij de beantwoording van deze deelvraag heb ik de volgende elementen terug laten komen:

- Wie is de overtreder?
- Wat was de misdraging/overtreding?
- Welke maatregelen/acties heeft de VvE ondernomen voordat zij over ging tot ontzegging van gebruik?
- Was er voldoende bewijslast?
- Hoe overweegt de rechter?

### **Beslisboom**

Naar aanleiding van het theoretische en praktijk onderzoek heb ik een beslisboom ontwikkeld. Deze beslisboom laat een stappenplan zien van hoe een VvE kan handhaven op het moment dat er sprake is van een misdraging of overtreding.

Hiervoor heb ik de software Berkeley Bridge gebruikt. Door deze software kon ik de beslisboom digitaal maken en publiceren. In de bijlage is de link te vinden naar de beslisboom.

### **Leeswijzer**

#### **Hoofdstuk 1: Inleiding**

In hoofdstuk 1 vindt u de inleiding. In dit hoofdstuk worden de aanleiding, doelstelling, vraagstelling, afbakening en verantwoording weergegeven van het onderzoek.

#### **Hoofdstuk 2: Gebondenheid huurder**

Dit hoofdstuk is onderdeel van het theorieonderzoek. Dit hoofdstuk bestaat voornamelijk uit literatuuronderzoek waarin ik uitleg aan welke regels van de VvE een huurder gebonden is.

#### **Hoofdstuk 3: Sanctiemogelijkheden VvE**

Dit hoofdstuk is ook onderdeel van het theorieonderzoek. In dit hoofdstuk geef ik sanctiemogelijkheden van een VvE weer en hoe die toegepast kunnen worden. Dit hoofdstuk bestaat uit voornamelijk literatuur- en bronnenonderzoek.

#### **Hoofdstuk 4: Het praktijkonderzoek**

In dit hoofdstuk doe ik praktijkonderzoek naar de sanctiemogelijkheden van een VvE. Dat doe ik door middel van jurisprudentieonderzoek. Eerst behandel ik de boete en daarna ontzegging van gebruik.

#### **Hoofdstuk 5: Conclusies en aanbevelingen**

In dit hoofdstuk vindt u de conclusies en aanbevelingen die ik heb geformuleerd naar aanleiding van het onderzoek.

# Hoofdstuk 2: Gebondenheid huurder

---

## Inleiding

Voor de eigenaar-bewoner van een wooncomplex gelden meerdere regels. Hij moet zich conformeren aan de wet maar ook aan de regels van de VvE. Het gaat dan om de splitsingsakte, het splitsingsreglement en eventueel het huishoudelijk reglement. Elke eigenaar in een VvE behoort zich te gedragen naar deze regels. Maar hoe zit dat met een huurder? Dient een huurder zich te houden aan een splitsingsreglement of huishoudelijk reglement van een VvE? Uiteraard zijn de regels van het huurrecht van toepassing. De huurder sluit een overeenkomst met de eigenaar en heeft dus geen directe relatie met een VvE. Toch zijn er mogelijkheden om een huurder te binden aan de regels van een VvE. Ik zal in dit hoofdstuk uitleg geven op welke wijze dit kan. Ik geef daarbij antwoord op de volgende deelvraag:

*“Is een huurder gebonden aan het splitsingsreglement en huishoudelijk reglement van een VvE?”*

## In gebruikgeving van het privégedeelte

In art. 5:120 lid 1 BW staat dat een appartementseigenaar het recht heeft om zijn privégedeelten aan een ander in gebruik te geven. Ingebruikgeving is een ruimomvattend begrip. Hiermee wordt elke vorm van gebruik bedoeld en dus ook huur.<sup>3</sup> Dit gebruiksrecht kan wel worden beperkt blijkt uit art. 5:112 lid 4 BW. Zo kan in het reglement een bepaling worden opgenomen dat de privégedeelten volgens een bepaalde bestemming moeten worden gebruikt. Vaak is de bestemming woonruimte of bedrijfsruimte.<sup>4</sup> In het modelreglement 2006 is een dergelijke bepaling opgenomen in artikel 25 (hierna te noemen MR 2006). De vorm van gebruik kan dus worden beperkt.

Binnen een wooncomplex maakt iedere bewoner gebruik van de algemene ruimtes. Het is van belang om regels op te stellen betreffende het gebruik van die gemeenschappelijke ruimtes. De VvE is daartoe bevoegd. Volgens art. 5:128 lid 1 BW mag de vergadering van eigenaars besluiten nemen om het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes te reguleren. Er bestaat wel een bepaalde rangorde van regels. Eerst de wet, daaropvolgend de akte van splitsing met daarin het splitsingsreglement en tot slot regelingen, gelijk in de rangorde, komen het huishoudelijk reglement en eventuele vergaderbesluiten.<sup>5</sup>

De vraag ontstaat of een huurder gebonden kan worden aan deze regels. Art. 5:120 lid 2 BW beantwoordt deze vraag en bepaalt dat voorschriften van het reglement omtrent het gebruik, beheer en onderhoud van toepassing zijn op eenieder die het gebruik verkrijgt. Het maakt daarbij niet uit of de reglementsbevestigingen tot stand zijn gekomen vóór of tijdens het genotsrecht van

---

<sup>3</sup> Van Velten, WPNR 2003/6528.

<sup>4</sup> Mertens, in: GS Zakelijke rechten, art. 5:120 BW, aant. 4.3.

<sup>5</sup> Van der Vleuten, TBR 2015/161, p. 2.

de gebruiker.<sup>6</sup> Voor een reeds zittende huurder geldt dit overigens niet, zo blijkt ook uit art. 5:120 lid 3 BW. Met een zittende huurder wordt bedoeld dat de reglementsbepalingen pas ingeschreven worden in de openbare registers na het tot stand komen van de huurovereenkomst. Bijvoorbeeld, als een gebouw in appartementsrechten wordt gesplitst op het moment dat de huurder daar al woont.

De wet spreekt van voorschriften van het reglement. In een uitspraak van de Hoge Raad wordt duidelijk gemaakt welk reglement hiermee wordt bedoeld. *“’s Hofs oordeel dat de huurders uit hoofde van art. 5:120 BW aan het huishoudelijk reglement zijn gebonden, is onjuist. Dit artikel bepaalt in lid 2 onder meer dat voorschriften van ‘het reglement’ omtrent gebruik, beheer en onderhoud ook van toepassing zijn op degene die het gebruik van de appartementseigenaar verkrijgt. Het in art. 5:120 lid 2 vermelde reglement is het reglement bedoeld in art. 5:111 onder d en art. 5:112 BW; van een ander reglement in de genoemde en tussenliggende bepalingen is ook geen sprake. Dat reglement is het splitsingsreglement, dat ingevolge art. 5:111 onder d, opgenomen moet zijn in de splitsingsakte.”*<sup>7</sup> De gebruiker is dus wel rechtsreeks gebonden aan het splitsingsreglement maar niet aan het huishoudelijk reglement.<sup>8</sup>

Andere bepalingen van het splitsingsreglement (anders dan gebruik, beheer of onderhoud) kunnen op grond van art. 5:120 lid 2 BW in het reglement op de gebruiker van toepassing worden verklaard. Hierbij moet worden gedacht aan boetebepalingen of bepalingen over de bestemming.<sup>9</sup>

### De gebruikersverklaring

Toch is er wel een manier om een huurder te binden aan het huishoudelijk reglement en eventuele toekomstige vergaderbesluiten van een VvE. Dit kan middels een gebruikersverklaring. Hierin verklaart een huurder of gebruiker dat zij de VvE regels zal naleven, waaronder het huishoudelijk reglement. In art. 35 MR 2006 is een zogenaamde toelatingsregeling opgenomen. Door deze toelatingsregeling wordt afgedwongen dat een gebruiker de gebruikersverklaring ondertekent.<sup>10</sup> Een dergelijke verklaring kan doorgaans ook als bepaling in de huurovereenkomst worden opgenomen. Indien de huurder een gebruikersverklaring heeft ondertekend is hij gebonden aan de splitsingsakte en bijbehorende splitsingsreglement, het huishoudelijk reglement en de nog te nemen besluiten van de VvE, mits die niet in strijd zijn met de redelijkheid en billijkheid (art. 35 lid 3 MR 2006). Een eigenaar is verplicht om er voor te zorgen dat zijn huurder een gebruikersverklaring tekent op grond van art. 37 lid 1 MR 2006. Uit art. 35 lid 6 MR 2006 blijkt dat de eigenaar aansprakelijk blijft voor de verplichtingen die uit het splitsingsreglement voortvloeien en voor de gedragingen van de gebruiker van zijn privé gedeelte.

---

<sup>6</sup> Kamerstukken II 1970/71, 10 987, nr. 3.

<sup>7</sup> Hoge Raad, 10 februari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BU8174

<sup>8</sup> Rijssenbeek 2015, p. 175.

<sup>9</sup> Asser/Mijnssen, van Velten & Bartels 5\* 2008/510.

<sup>10</sup> Vegter 2012, p. 146.

Stel dat de eigenaar-verhuurder heeft nagelaten om zijn huurder een gebruikersverklaring te overleggen. Wat kan de VvE dan doen om de huurder alsnog te binden aan regels van de VvE?

De gebruiker die een privégedeelte betrokken heeft zonder een gebruikersverklaring kan door het bestuur van een VvE worden verwijderd en de toegang tot het wooncomplex worden ontzegd op grond van art. 37 lid 2 MR 2006. Overigens zijn mij hiervan geen praktijkvoorbeelden bekend. *“Een veroordelend vonnis tot ontruiming en ontzegging, slechts op grond van het ontbreken van de gebruikersverklaring, ligt niet in de verwachting.”*<sup>11</sup> Dit omdat er nog geen voorbeelden in de rechtspraak bekend zijn.

Er is nog een andere minder ingrijpende mogelijkheid. Een huurder kan namelijk worden afgedwongen dat hij de regels van het huishoudelijk reglement of eventuele vergaderbesluiten zal naleven conform art. 5:128 lid 2 BW. Hiervoor dient een beroep op de kantonrechter te worden gedaan. Het gaat dan wel enkel om regels ten aanzien van de gemeenschappelijke ruimtes van een VvE en niet om de privégedeelten.<sup>12</sup> Dit geldt ook voor zittende huurders (art. 5:120 lid 3 BW).

### Deelconclusie

Bij een VvE bestaan dus regels die voortvloeien uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement, het huishoudelijk reglement en besluiten van de vergadering van eigenaars. Of een huurder wel of niet gebonden is aan de regels van de VvE is niet eenduidig. Er zijn verschillende scenario's denkbaar. Allereerst maak ik onderscheid tussen een zittende huurder en een nieuwe huurder.

Een zittende huurder is niet gebonden aan het splitsingsreglement noch aan het huishoudelijk reglement of eventuele latere VvE-besluiten over het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. Voorschriften van het reglement omtrent gebruik, beheer en onderhoud kunnen wel van toepassing worden verklaard op de zittende huurder middels een gang naar de rechter. Voorschriften van het huishoudelijk reglement en VvE-besluiten kunnen ook via de rechter worden afgedwongen op de zittende huurder. Het gaat dan wel enkel om regels met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten.

De nieuwe huurder is van rechtswege gebonden aan de regels uit het splitsingreglement. Dit geldt echter niet voor de regels uit het huishoudelijk reglement of eventuele latere VvE-besluiten. Daarom is de gebruikersverklaring van groot belang. Een getekende gebruikersverklaring bindt de nieuwe huurder namelijk wel aan die regels. Mocht de gebruikersverklaring achterwege gebleven zijn, is een gang naar de rechter mogelijk voor iedere appartementseigenaar, om de nieuwe huurder alsnog te kunnen binden aan het huishoudelijk reglement of besluiten van de VvE.

---

<sup>11</sup> Rijssenbeek 2015, p. 177.

<sup>12</sup> Nijenhof, HIP 2012/3, p. 68-74, p. 69.



# Hoofdstuk 3: Sanctiemogelijkheden

## VvE

---

### Inleiding

Zoals al uitgelegd gelden voor leden van een VvE de regels uit de wet, de splitsingsakte, het splitsingsreglement en eventueel het huishoudelijk reglement. In de hoofdstuk ga ik in op overtredingen van de regels van de VvE. Als splitsingsreglement zal ik ingaan op de regels uit het modelreglement 2006, het meest recente modelreglement. Als dergelijke regels overtreden worden is het wenselijk dat de VvE hier tegen optreedt. De vraag ontstaat welke mogelijkheden een VvE daarvoor heeft en met welke procedure zij rekening moet houden. In dit hoofdstuk geef ik antwoord op de volgende deelvraag:

*“Hoe kan de VvE overtredingen van de wet, het splitsingsreglement en huishoudelijk reglement sanctioneren?”*

### Woonoverlast

Art. 5:37 BW bepaalt dat een eigenaar van een erf niet in een mate of op een wijze die volgens artikel 6:162 BW (onrechtmatige daad) onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun. Een beroep op dit artikel bij de rechter zou een beroep op onrechtmatige hinder zijn. Onrechtmatige hinder is minder snel aanwezig dan onredelijke hinder.<sup>13</sup> Daar zit een subtiel verschil in.

Onrechtmatige hinder is op grond van onrechtmatige daad. Onredelijke hinder is een term die is opgenomen in het splitsingsreglement. In het modelreglement 2006 is dat terug te vinden in artikel 2 lid 1 en 2. Daarin is bepaald dat de eigenaars en gebruikers zich overeenkomstig de eisen van redelijkheid en billijkheid jegens elkander moeten gedragen en dat zij geen onredelijke hinder aan elkaar mogen toebrengen. In dit hoofdstuk ga ik in op onredelijke hinder en de bepalingen daarover in het modelreglement 2006. Het modelreglement omvat een aantal bepalingen omtrent onredelijke hinder. Andere vormen van hinder kunnen worden opgenomen in het huishoudelijk reglement. Het verdient dan ook de aanbeveling om de verschillende vormen van onredelijke hinder duidelijk uit te werken in het huishoudelijk reglement.<sup>14</sup> In een later hoofdstuk zal ik hier nader op ingaan.

De VvE voert het beheer over – en draagt de zorg voor het onderhoud van – de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken. Dit betekent ook dat zij toezien op het nakomen van de verplichtingen die voortvloeien uit het reglement en de wet. Dat staat in art. 5:126 lid 1 en 3 BW jo. art. 16 lid 1 MR 2006 Deze corrigerende functie heeft de VvE niet alleen tegen eigenaars maar ook tegen huurders en gebruikers. De bepaling in art. 5:126 BW wordt namelijk met een eigenaar gelijkgesteld, degene die een gebruiksrecht aan een eigenaar

---

<sup>13</sup> Hoge Raad, 2 december 1983, NJ 1984, 367

<sup>14</sup> Vegter 2011, Hfdst. 4.1.

ontleent. *“Dit betekent, dat de VvE ook tegen een gebruiker c.q. huurder kan optreden indien deze zich niet aan de reglementsbepalingen houdt.”*<sup>15</sup>

Daarbij moet iedere overtreder gelijk worden behandeld. Er mag geen sprake zijn van willekeur. Daar kom ik nog op terug bij het opleggen van boetes.

De verplichtingen ter voorkoming van woonoverlast die voortvloeien uit het modelreglement 2006 schets ik hieronder.

### **Woonoverlast gemeenschappelijke gedeelten**

Het modelreglement 2006 gaat eerst in op het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten.

Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zich te onthouden van luidruchtigheid en onnodig verblijf in de gemeenschappelijke gedeelten. De eigenaar of gebruiker zal geen voertuigen of andere voorwerpen plaatsen op plaatsen waarvoor deze niet bestemd zijn. De gemeenschappelijke ruimtes mogen volgens art. 21 lid 1, 2 en 4 MR 2006 niet worden gebruikt voor het aanbrengen van decoraties en dergelijke en doorgangen en/of vluchtwegen mogen niet worden belemmerd door het plaatsen van voorwerpen of obstakels.

Iedere op-, aan-, onder- of bijbouw zonder voorafgaande toestemming van de vergadering is verboden. Denk hierbij aan het plaatsen van naamborden, reclame-uitingen, zonweringen, bloembakken, schotelantennes, enzovoorts (art. 22 lid 1 jo. 2 MR 2006).

### **Woonoverlast privégedeelten**

Er staan ook nog enkele bepalingen ter voorkoming van woonoverlast in het modelreglement 2006 met betrekking tot het privégedeelte.

Op grond van art. 25 lid 1 MR 2006 moet iedere eigenaar en gebruiker het privégedeelte gebruiken volgens de bestemming die is opgenomen in de akte van splitsing. Meestal is de bestemming in een appartementencomplex “woonruimte”. Dit betekent dat bepaalde activiteiten kunnen worden uitgesloten, bijvoorbeeld bedrijfsmatige activiteiten.

Verder zijn er ook regels over de samenstelling van de vloerbedekking. Deze moet contactgeluiden zo veel mogelijk tegengaan en een parket of stenen vloer wordt verboden. Zo staat ook in art. 26 lid 1 MR 2006.

De opslag van gevaarlijke stoffen die niet voor normaal huishoudelijk bestemd gebruik zijn, is verboden blijkt uit art. 27 MR 2006. Verder is een appartementseigenaar op grond van art. 28 MR 2006 verplicht zijn privégedeelte behoorlijk te onderhouden. Hierdoor kan woonoverlast veroorzaakt door achterstallig onderhoud eenvoudig worden aangepakt. Ten slotte is het nog belangrijk om art. 31 MR 2006 te vermelden die verloedering van de tuin tegen gaat. Elke eigenaar en gebruiker is verplicht om zijn tuin of balkon te onderhouden.

### **Sancties**

Bij woonoverlast kan de burgerlijke rechter ingeschakeld worden. *“Bij overtreding van de reglementsbepalingen zal een actie kunnen worden ingesteld tegen de nalatige eigenaar en herstel in de vorige toestand, verbod van stoornis in de toekomst en handhaving door middel van een dwangsom kunnen worden*

---

<sup>15</sup> Asser/Bartels & Van Velten 5\* 2017/558.

*gevorderd.*<sup>16</sup> Arbitrage of mediation kan ook een middel zijn om tot een oplossing te komen. Uitgangspunt is echter dat de woonoverlast in eerst instantie intern door de VvE wordt aangepakt.<sup>17</sup> De VvE kan namelijk een boete opleggen of de eigenaar het gebruik van het appartement ontzeggen. De boete is een laagdrempelige sanctie terwijl ontzegging van gebruik zeer ingrijpend is. Laatstgenoemde komt dan ook weinig voor in de praktijk.

### Boete

De mogelijkheid voor het opleggen van een boete door de VvE wordt geopend in artikel 41 van het modelreglement 2006. Een boete kan worden opgelegd bij overtreding of niet-nakoming van een der bepalingen van de wet, van het splitsingsreglement, van het huishoudelijk reglement of van een besluit van de vergadering. Die geldt voor zowel de eigenaar als gebruiker. Voorwaarde is wel dat het bestuur de overtreder eerst zal waarschuwen. Dit dient te gebeuren per aangetekende brief waarin gewezen wordt op de overtreding. Als hier binnen een maand geen gevolg aan gegeven wordt, kan het bestuur een eenmalige of dagboete opleggen. Voor de noodzakelijke dossieropbouw kan het verstandig om tweemaal een schriftelijke waarschuwing op te leggen alvorens over te gaan tot het opleggen van een boete.<sup>18</sup> De hoogte van de boete kan per overtreding verschillen. De hoogte van de boete wordt bepaald door de vergadering. In de praktijk is het niet makkelijk om voor ieder geval de vergadering bijeen te roepen. Het is daarom raadzaam om een boeteregeling op te stellen waarin de vergadering per soort overtreding de hoogte van de boete heeft bepaald. De boeteregeling kan dan vervolgens worden opgenomen in het huishoudelijk reglement. Hetgeen volgens de rechter niet in strijd is met de redelijkheid en billijkheid.<sup>19</sup> De mogelijkheid tot het opnemen van een boeteregeling in een huishoudelijk reglement wordt in deze zaak dus door de rechter geopend. Er mag geen sprake zijn van willekeur bij het opleggen van boetes. Van willekeur is bijvoorbeeld sprake als een overtreding door meerdere eigenaren begaan wordt en slechts één van hen een boete krijgt opgelegd.<sup>20</sup> De opbrengst van de boetes komen ten gunste van de VvE volgens art. 41 lid 3 MR 2006. Indien de overtreder niet (tijdig) de boete betaalt, is hij wettelijke rente en kosten verschuldigd tegenover de VvE conform art. 41 lid 4 jo. art. 13 MR 2006. Naast de boete is er nog een andere, zwaardere, ingrijpende sanctie. Namelijk ontzegging van gebruik. Deze sanctie zal ik hieronder behandelen.

### Ontzegging van gebruik

Ontzegging van gebruik vindt zijn wettelijke grondslag in art. 5:112 lid 4 BW: *“Het reglement kan inhouden een regeling omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Een zodanige regeling kan inhouden dat de vergadering van eigenaars bevoegd is een appartementseigenaar of degene die zijn rechten uitoefent, om nader in het reglement aangegeven gewichtige redenen het gebruik van deze*

---

<sup>16</sup> Asser/Mijnssen, Van Velten & Bartels 5\* 2008/425.

<sup>17</sup> Vegter 2011, Hfdst. 6.

<sup>18</sup> Rijssenbeek 2015, p. 199.

<sup>19</sup> Rb. Gelderland, 5 maart 2015, ECLI:NL:RBGEL:2015:2195

<sup>20</sup> Rijssenbeek 2015, p. 202.

*gedeelten te ontzeggen.*” Een dergelijke regeling is opgenomen in artikel 39 van het modelreglement 2006. Dat artikel zal ik nu gaan uitwerken.

Er zijn vier gewichtige redenen in dit artikel uitgewerkt om het gebruik te ontzeggen:

- 1) overtreding van de bepalingen van het reglement van splitsing, het huishoudelijk reglement, de besluiten van de vergadering of de regels als bedoeld in art. 5:128 BW;
- 2) schuldig maken aan onbehoorlijk gedrag jegens andere eigenaars of gebruikers;
- 3) ernstige verstoring van de rust in het gebouw;
- 4) het niet nakomen van de financiële verplichtingen jegens de vereniging.

Wederom geldt eerst de waarschuwingsplicht zoals die ook bij het opleggen van de boete vereist is. Een verschil is alleen dat slechts de vergadering bevoegd is tot ontzegging van gebruik en het niet het bestuur. Mocht de vergadering overgaan tot ontzegging van gebruik moet er een zorgvuldige procedure gevolgd worden. Het gebruik kan pas worden ontzegd na hoor of behoorlijke oproeping van de eigenaar. De oproeping geschiedt tegelijkertijd met de bijeenroeping van de vergadering, en wel bij aangetekende brief met vermelding van de gerezen bezwaren. Op grond van art. 39 lid 4 jo. art. 52 lid 5 MR 2006 kan de vergadering het besluit tot ontzegging slechts nemen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. Het ontzeggingsbesluit kan niet eerder dan na een maand ten uitvoer worden gelegd. Daar is een reden voor. Op grond van art. 5:130 BW kan de betrokkene namelijk een gang naar de rechter maken om het besluit te laten vernietigen. Vaak is dit een beroep op vernietiging wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid.<sup>21</sup> Dit dient wel binnen een maand na het besluit te gebeuren. De praktijk leert dat er maar heel weinig VvE's zijn die de ontzeggingsbevoegdheid ten uitvoer kunnen leggen. Dat komt doordat de betreffende eigenaar/gebruiker vaak een beroep bij de rechter instelt. Ook heeft de VvE een ontruimingsvonnis nodig om een besluit tot ontzegging ten uitvoer te kunnen leggen. De VvE kan niet eigenmachtig een deurwaarder inschakelen daarvoor.<sup>22</sup>

De bepalingen van ontzegging van gebruik zijn overigens ook van toepassing op een gebruiker of huurder volgens art. 39 lid 7 MR 2006.

### **Handhaving ten aanzien van huurder**

Handhaving van de gebruiksregels uit het splitsingsreglement door de VvE moeten altijd via de verhurende eigenaar lopen en niet rechtstreeks naar de huurder. Bij ontzegging van gebruik kan de handhaving wel rechtstreeks naar de huurder op grond van art. 39 MR 2006.<sup>23</sup> Er doet zich dan een opmerkelijke situatie voor. De huurder wordt het gebruik tot de woning ontzegd maar de

---

<sup>21</sup> Vegter 2011, Hfdst. 6.2.

<sup>22</sup> Rijssenbeek 2015, p. 187.

<sup>23</sup> Van der Vleuten, TvPP 2009/4, p. 4.

huurovereenkomst blijft in stand. De huurder zit dan met een huurovereenkomst zonder woonrecht.<sup>24</sup>

De procedure van ontzegging van gebruik kan dus op zowel een appartementseigenaar als een huurder worden toegepast. De boete zal echter via de verhuurder moeten verlopen tenzij de huurder een gebruikersverklaring heeft getekend.

Op het moment dat er overlast ontstaat door een huurder die geen gebruikersverklaring heeft getekend kan door een VvE het beste actie ondernomen worden volgens onderstaand schema.<sup>25</sup>

	Tegen eigenaar	Tegen gebruiker/huurder
1)	Vraag om een gebruikersverklaring;	Aanspreken op grond van art. 5:120 lid 2 BW (hinderbepalingen uit het splitsingsreglement);
	bij weigering,	
2)	boeteregeling toepassen;	eventueel een vordering uit hoofde van onrechtmatige daad;
3)	aanspreken op grond van art. 35 lid 6 MR 2006;	algemeen burenrecht/hinderbepalingen;
4)	vordering uit hoofde van onrechtmatige daad.	gebondenheid opleggen van regels als bedoeld in art. 5:128 lid 1 BW jo. 5:128 lid 2 BW.

### Deelconclusie

Na een korte schets van de overtredingen uit het reglement wordt duidelijk dat er meerdere manieren zijn om tot een oplossing te komen. De VvE heeft twee sanctiemogelijkheden. Het opleggen van een boete of het ontzeggen van gebruik. Ontzegging van gebruik is zeer ingrijpend en zal alleen kunnen worden toegepast bij ernstige overlast. Verder is dossieropbouw raadzaam. Een schriftelijke waarschuwing is verplicht. In de praktijk kiezen veel VvE's ervoor om tweemaal te waarschuwen, hetgeen de dossieropbouw ten goede komt. Het is ook wenselijk om een boeteregeling op te nemen in het huishoudelijk reglement. Dit voorkomt dat voor elke overtreding de vergadering bijeen geroepen moet worden om de hoogte van de boete te bepalen. Als laatste is het de taak van het bestuur om te handhaven en iedere overtreder gelijk te behandelen.

---

<sup>24</sup> Mertens 1989, p. 177 en p. 366 e.v..

<sup>25</sup> Elbers 2011.

# Hoofdstuk 4: Het praktijkonderzoek

---

## Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het praktijkonderzoek behandeld. Ik ga de theorie toetsen aan de praktijk. Dat doe ik door middel van jurisprudentieonderzoek. In totaal heb ik 13 uitspraken geanalyseerd. Het merendeel zijn kantonprocedures. Er zitten ook enkele kortgedingprocedures bij. Ik wil de sanctiemogelijkheden van de VvE toetsen in de praktijk. Zoals ik in de theorie heb beschreven, is dat het opleggen van een boete en het besluiten tot ontzegging van gebruik.

## Kantonrechter boete

In deze paragraaf ga ik uitspraken van de kantonrechter analyseren. Bij de analyse ga ik alleen in op de omstandigheden die relevant zijn voor de boete. Daarbij kijk ik naar de hoogte van de boete, de wijze waarop de boete tot stand is gekomen en waarom de boete is opgelegd. In totaal gaat het om zeven uitspraken. Door de verschillende uitspraken met elkaar te vergelijken geef ik antwoord op de volgende deelvraag:

*“Hoe oordeelt de kantonrechter over het besluit van een VvE tot het opleggen van een boete?”*

## De uitspraken

Wat hieronder volgt zijn korte conclusies en samenvattingen van de uitspraken. Ze zijn als volgt opgebouwd: een korte samenvatting, het oordeel van de rechter en mijn eigen visie op de uitspraken. De analyse is terug te vinden in de bijlagen.

### **Rb. Noord-Holland, 20 april 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:3136**

Deze zaak gaat over een appartementseigenaar die gebruik wilde maken van zijn inzagerecht ten aanzien van een project van de VvE dat al lang geleden was afgesloten. Door het benaderen van bedrijven waar de VvE zaken had gedaan, het versturen van beledigende e-mails, het ongevraagd benaderen van bewoners en het overmatig sturen van e-mails aan de beheerder van de VvE, vertoonde de appartementseigenaar storend gedrag. Er werd besloten om de appartementseigenaar boetes op te leggen en dat de extra beheerskosten doorbelast mochten worden.

Het modelreglement 1973 was van toepassing op de splitsingsakte in deze zaak. Volgens dit reglement is de vergadering en niet het bestuur bevoegd tot het opleggen van boetes. Dat er nieuwe modelreglementen tegenwoordig zijn verandert daar niets aan, oordeelde de kantonrechter. De regels uit het toepasselijke reglement blijven van kracht.

Verder moet worden opgemerkt dat het inzagerecht beperkt kan worden. Het bestuur moet zijn taak kunnen blijven uitoefenen en daar niet in gehinderd worden. De drie opgelegde boetes in deze zaak zijn volgens de rechter niet onredelijk. Er is voldaan aan de waarschuwingsplicht en de eigenaar staakte zijn wangedrag niet. Er is zelfs nog een extra mogelijkheid gegeven om zijn gedragingen te staken. Daarna pas zijn de boetes opgelegd.

Bij onredelijke hinder denk ik snel aan hinder van de fysieke aard. Bijvoorbeeld zwerfvuil of geluidsoverlast. Deze uitspraak toont aan dat hinder zich in vele vormen kan voordoen. Het overmatig sturen van emails aan de beheerder waardoor extra beheerkosten in rekening worden gebracht mag worden doorbelast aan de individuele eigenaar als dat is besloten door de vergadering van eigenaars. Op het moment dat een individuele eigenaar activiteiten onderneemt die de VvE op extra kosten jaagt, kan de vergadering dus besluiten dat deze kosten worden doorbelast. Dit zou je kunnen zien als een soort extra sanctie, los van de boete of ontzegging van gebruik.

Daarbij is een boete van 450 euro redelijk en billijk. Ten slotte moet worden genoemd dat de individuele eigenaar veroordeeld wordt tot de proceskosten.

#### **Rb. Gelderland, 22 maart 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:2419**

In deze zaak had Engelsing, een appartementseigenaar, haar appartement verhuurd aan een partij die daar een dönerzaak exploiteert. De bestemming was "winkel". Het appartementsrecht werd daarmee in strijd met de bestemming gebruikt. De VvE besloot tot het opleggen van een dagboete aan de verhuurder.

Engelsing, de verweerder, wordt grotendeels in het ongelijk gesteld door de rechtbank. De rechtbank oordeelt dat zij de splitsingsakte en het splitsingsreglement overtreedt. Opvallend is dat de gevorderde boetes niet worden toegewezen door de rechter. De VvE had wel voldaan aan haar waarschuwingsplicht en de vergadering had rechtsgeldig tot het besluit kunnen komen om boetes op te leggen. Er zijn immers regels door Engelsing overtreden. De wijze waarop dit is gedaan is echter niet juist. De VvE had namelijk het voornemen om een boete op te leggen als agendapunt moeten opnemen.

In deze zaak is het modelreglement 1973 van toepassing. Het bestuur is dus niet bevoegd om boetes op te leggen. Dat besluit moet eerst door de vergadering worden genomen. De boetes worden nu niet toegewezen. Daarom is het zo belangrijk dat het bestuur en de vergadering altijd de juiste procedure volgen. Dit kan per modelreglement verschillen.

De boetes zijn dus niet toegewezen maar al het andere gevorderde wel. Dat vind ik interessant. Hieruit blijkt namelijk dat de aansprakelijkheid van een verhuurder erg ver kan gaan. Het is immers niet Engelsing die de horecazaak exploiteert. Het is haar huurder die dat doet in de gehuurde ruimte. De verantwoordelijkheid van Engelsing als appartementseigenaar is dus groot. Zij dient er op toe te zien dat de huurder zich gedraagt volgens de regels van de VvE. Het is dus verstandig voor de VvE om een verhuurder aan te spreken op gedragingen van een huurder.

#### **Rb. Noord-Holland, 7 november 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:9249**

In deze zaak veroorzaakte een appartementseigenaar geluidsoverlast met haar gezin van twee tieners. Deze geluidsoverlast werd 's nachts veroorzaakt. De VvE besloot twee keer (voor twee nachten) tot het geven van een boete. Er werd vervolgens een verzoek bij de kantonrechter ingediend ter vernietiging van de boetes.

Voor de eerste boete verklaarde de rechter zich niet-ontvankelijk omdat de termijn van een maand uit art. 5:130 BW was overschreden. Over de tweede boete oordeelde de rechter als volgt: de onredelijke hinder in de vorm van geluidsoverlast is niet objectiveerbaar, objectieve bronnen zijn nodig om onredelijke hinder te kunnen vaststellen. Denk daarbij aan dagrapporten of mutatiestatistieken van de politie. In deze zaak kwam de rechter tot het oordeel dat het besluit tot oplegging van boetes vernietigd moest worden, omdat niet objectief was vastgesteld dat er onredelijke hinder zou zijn.

In deze zaak is het modelreglement 2006 van toepassing bij de VvE. Dat betekent dat het bestuur bevoegd is om boetes op te leggen. Een besluit van de vergadering is daarvoor niet nodig. In tegenstelling tot een besluit voor de hoogte van de boete. Het gaat om onredelijke hinder in deze zaak, in de vorm van geluidsoverlast. Uit deze zaak komt naar voren dat dossieropbouw heel belangrijk is. Op het moment dat een bewoner vaak geluidsoverlast produceert, kunnen de VvE leden er verstandig aan doen om de politie te bellen zodat er een dossier wordt opgebouwd. Zonder deze objectieve maatstaven loopt een VvE de kans dat het besluit tot het opleggen van een boete wordt vernietigd door de kantonrechter. Dit wel op voorwaarde dat het verzoek binnen een maand wordt ingediend op grond van art. 5:130 BW.

#### **Rb. Midden-Nederland, 21 mei 2014, ECLI:NL:RBMNE:2014:2211**

In deze zaak is een VvE de eiser. Deze VvE bestaat uit een zorgcomplex met meerdere appartementen. Gedaagde is een appartementseigenaar die meerdere appartementen in dat complex in bezit heeft. In het splitsingsreglement is de verplichting opgenomen dat een eigenaar een huurdersverklaring en zorgovereenkomst moet laten ondertekenen door degenen die de woning in gebruik krijgen. De appartementseigenaar heeft verzuimd om dit te doen. De VvE besluit een boete op te leggen van 453,78 euro.

De rechter oordeelt dat de VvE heeft voldaan aan de waarschuwingsplicht. Dit blijkt uit een aangetekende brief en een transcriptie van een telefoongesprek waarin gedaagde erkent de brief te hebben ontvangen. Het splitsingsreglement schept de verplichting voor gedaagde om een gebruikersverklaring te verstrekken. Gedaagde wordt veroordeeld tot het betalen van de boete plus schadevergoeding.

Dit is een vrij kort vonnis maar mijn inziens een interessante uitspraak. Er zijn een aantal dingen die opvallen. Ten eerste de positie van de eigenaar. Als verhuurder moet hij zorg dragen voor het tekenen van de gebruikersverklaring. Dat is nu niet gebeurd en heeft als gevolg dat de boete wordt toegewezen door de rechter. De VvE eist echter nog meer. Zij stelt dat de eigenaar onrechtmatig heeft gehandeld door zijn/haar huurder niet een gebruikersverklaring te laten ondertekenen en dat de VvE daardoor schade lijdt. Namelijk het procederen tegen de huurder. Ook dit wordt door de rechter toegewezen in de vorm van een schadevergoeding. Ook wordt de eigenaar ook nog veroordeeld tot het betalen van de proceskosten aan de kant van de VvE. Ten slotte wil ik nog de



waarschuwingsplicht benoemen. Het bewijs in deze zaak was de aangetekende verzending van de brief en een transcriptie. Dit toont wederom aan hoe belangrijk dossieropbouw is voor een kans van slagen bij de rechter.

**Rb. Amsterdam, 11 maart 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:1382**

In deze zaak is er sprake van hinder in de vorm van geluidsoverlast. Het gaat om een harde vloerbedekking die niet goed geïsoleerd is. Bij de VvE, zoals vaak het geval is, zijn normen vastgelegd in het huishoudelijk reglement die eisen stellen aan de vloerisolatie. De eigenaar van een appartementsrecht weigert de woning een tweede maal aan te passen. De VvE besloot een dagboete op te leggen van 250 euro per dag. Het totaal aan boetes liep op tot 15.000 euro. Omdat de eigenaar tijdens de kantonprocedure besloot om alsnog de nodige maatregelen te nemen met betrekking tot geluidsisolatie, heeft de VvE besloten om de opgelopen boetes te matigen tot 5.000 euro. De rechter oordeelde dat dit proportioneel is. In deze zaak vind ik het opvallend dat een dagboete van 250 euro proportioneel wordt bevonden door de kantonrechter.

**Rb. Noord-Holland, 21 februari 2013, ECLI:NL:RBNHO:2013:BZ0096**

In deze zaak gaat het om een gedraging van een appartementseigenaar, tevens bewoner, die in strijd handelt met het splitsingsreglement van de VvE. Zij heeft de galerij voor haar eigen appartement ingericht als privébalcon. Namelijk, het plaatsen van hekjes, met toestemming van de VvE, en het plaatsen van meubilair, fietsen, houten kratten en plantenbakken. Dit is in strijd met het splitsingsreglement omdat hierdoor een gemeenschappelijke gedeelte onttrokken wordt aan het algemeen gebruik. De rechter oordeelt dat een boete op grond van het splitsingsreglement in beginsel dus mogelijk is. Die boete is met inachtneming van de schriftelijke waarschuwing ook opgelegd en bedraagt 226,89 euro. De kantonrechter komt niet toe aan een beoordeling van de hoogte van de boete. Het besluit tot het opleggen van de boete is namelijk niet conform de procedure gedaan zoals die in het splitsingsreglement stond. Dat besluit moet door de vergadering worden genomen en kan niet door het bestuur worden gedaan. Op grond van het modelreglement 2006 had dit wel gekund. Het is dus belangrijk om de juiste procedure nauwkeurig te volgen.

**Rb. Haarlem, 30 mei 2007, ECLI:NL:RBHAA:2007:BA5191**

In deze zaak had een appartementseigenaar zich schuldig gemaakt aan onbehoorlijk gedrag. Het ging om niet stoppende, persoonlijke aantijgingen (beledigen, beschuldigen, zwart maken) door de appartementseigenaar jegens de andere leden van de VvE. De VvE besloot tot het opleggen van twee boetes. De eerste was 200 euro en die daarna 400 euro. Beide keren ging er een schriftelijke waarschuwing aan vooraf. De appartementseigenaar verzocht de kantonrechter deze besluit te vernietigen.

De kantonrechter wees dat verzoek af. Volgens de rechter gedroeg de appartementseigenaar door de aantijgingen niet naar redelijkheid en billijkheid, hetgeen wel behoort op grond van art. 2:8 BW.

In deze zaak is het onbehoorlijk gedrag dat leidt tot een boete. De boetes van 200 en 400 euro worden niet vernietigd. De hoogte van de boetes ligt in lijn met de

andere uitspraken. Het valt op dat de rechter het verzoek afwijst op grond van art. 2:8 BW. Niet een directe bepaling uit het splitsingsreglement is hier de overtreding.

### Deelconclusie

De boetes in de zeven uitspraken lagen tussen de 200 en 500 euro. Twee daarvan waren dagboetes van 250 euro. In geen van die uitspraken is de rechter tot oordeel gekomen dat de boete onredelijk hoog zou zijn. Dit verbaast mij enigszins. Ik had zelf de hoogte van boetes en proportionaliteit daarvan iets lager ingeschat. Een dergelijk bedrag zal dus in de meeste gevallen proportioneel worden bevonden door de kantonrechter. Verder valt op dat in twee zaken niet de juiste procedure is gevolgd. Volgens het modelreglement 2006 is het bestuur bevoegd om een boete op te leggen. De oudere reglementen stellen echter dat alleen de vergadering deze bevoegdheid toekomt. De VvE's gingen hiermee in de fout, zodat de kantonrechter het besluit tot het opleggen van een boete moest vernietigen. Ten slotte komt de bewijslast duidelijk nog een keer naar voren. Als er een boete door een VvE wordt opgelegd zal de overtreding objectiveerbaar moeten zijn. Indien de overtreding niet objectiveerbaar is, zal de kantonrechter het besluit tot het opleggen van een boete vernietigen. Hierna volgt een schematische beknopte weergave van de uitspraken.

Uitspraak	Gedraging	Hoogte boete	Beslissing
Rb. Noord-Holland, 20 april 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:3136	Overmatig sturen van emails naar de beheerder (inzagerecht) waardoor extra beheerkosten in rekening worden gebracht. Geen hinder van fysieke aard.	450 euro	Boete van 450 euro is redelijk en billijk.
Rb. Gelderland, 22 maart 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:2419	Aansprakelijkheid gedragingen huurder. Huurder exploiteert een horecazaak hetgeen in strijd is met de bestemming. VvE houdt verhuurder aansprakelijk.	Dagboete van 250 euro.	De VvE wordt grotendeels in het gelijk gesteld maar de boete wordt niet toegewezen omdat niet de juiste procedure gevolgd is.
Rb. Noord-Holland, 7 november 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:9249	Hinder in de vorm van geluidsoverlast.	Een boete van 250 euro per overtreding.	Boete wordt vernietigd door de rechter omdat niet objectief is vastgesteld dat er sprake zou zijn van

			geluidsoverlast.
Rb. Midden-Nederland, 21 mei 2014, ECLI:NL:RBMNE:2014:2211	Het niet laten ondertekenen van een gebruikersverklaring. Appartementseigenaar/verhuurder heeft verzuimd zijn huurder een dergelijke verklaring te laten ondertekenen.	453,78 euro	Vordering tot betaling van boete wordt toegewezen door de rechter.
Rb. Amsterdam, 11 maart 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:1382	Geluidsoverlast door niet goed isoleren van vloer (volgens de normen uit het huishoudelijk reglement).	Een dagboete van 250 euro.	Vordering tot betaling van boete wordt toegewezen.
Rb. Noord-Holland, 21 februari 2013, ECLI:NL:RBNHO:2013:BZ0096	Appartementseigenaar gebruikt galerij als privé balkon.	Boete van 226,89 euro.	Vordering tot betaling van boete wordt afgewezen omdat niet de juiste procedure is gevolgd.
Rb. Haarlem, 30 mei 2007, ECLI:NL:RBHAA:2007:BA5191	Onbehoorlijk gedrag. Beledigen, beschuldigen en zwart maken van de leden van de VvE.	Boete van 200 euro en boete van 400 euro.	Boetes worden niet vernietigd. Gedrag niet in lijn met redelijkheid en billijkheid.

## Ontzegging van gebruik

In deze paragraaf ga ik zes uitspraken analyseren. Deze uitspraken gaan allemaal over ontzegging van gebruik door een VvE. De uitspraken zijn een kort geding of een kantonprocedure. Ik kijk naar de gedragingen die hebben geleiden tot ontzegging van gebruik en hoe de rechter daarover oordeelt. Door de uitspraken met elkaar te vergelijken geef ik antwoord op de volgende deelvraag:

*“Hoe oordeelt de kantonrechter/voorzieningenrechter over het besluit van de VvE tot ontzegging van gebruik?”*

### De uitspraken

Hieronder volgen de samenvattingen en conclusies van de uitspraken. De analyses zijn terug te vinden in de bijlagen.

#### **Rb. Noord-Holland, 7 april 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:3118**

In deze zaak bewoont de zoon van een appartementseigenaar zijn woning. Die zoon heeft psychische problemen en woont daar zelfstandig. De VvE is na het geven van een waarschuwing overgegaan tot ontzegging van gebruik wegens jarenlange ernstige overlast.

De kantonrechter is van oordeel dat de VvE in alle redelijkheid tot haar besluit heeft kunnen komen. Er zijn meerdere incidenten geweest die dat rechtvaardigen. De VvE heeft meerdere malen geprobeerd de zoon er toe bewegen zijn gedrag te verbeteren.

Wat als eerste opvalt aan deze uitspraak is dat er meerdere incidenten hebben plaatsgevonden. Echter staat er niet in de uitspraak beschreven wat die incidenten zijn. Duidelijk wordt in ieder geval wel dat het gaat om gestructureerde overlast. De VvE heeft meerdere malen gewaarschuwd waarvan slechts 1 officieel is gedaan middels aangetekende brief. Andere waarschuwingen blijken uit de gesprekken en het kort geding dat eerder was aangespannen. De enige conclusie die ik kan trekken uit deze uitspraak is dat het ontzeggen van gebruik wordt toegewezen door de rechter, omdat de juiste procedure doorlopen is door de VvE en sprake is van jarenlange gestructureerde overlast. Een enkel incident zou dus niet voldoende zijn geweest.

#### **Rb. Amsterdam, 6 februari 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BV6338**

In deze zaak had een appartementseigenaar zijn appartement bestaande uit een woonruimte en bedrijfsruimte verhuurd aan Talpa Producties. Talpa deed daar opnames voor een programma waarbij kandidaten (modellen) strijden tegen elkaar in een schoonheidswedstrijd. De kandidaten verbleven in de woning voor een maand lang. De verhuurder had geen toestemming gevraagd aan de VvE en ook geen gebruikersverklaring afgegeven. Hetgeen wel verplicht was volgens de splitsingsakte. De kandidaten veroorzaakten veel geluidsoverlast. Na een waarschuwing van de VvE heeft Talpa maatregelen genomen om de overlast te beperken. Het bestuur heeft vervolgens alsnog het besluit genomen tot ontzegging van gebruik en eist ontruiming in een kort geding.

Normaal gesproken kan alleen de vergadering het besluit tot ontzegging van gebruik nemen. Toch kan in spoedeisende gevallen het bestuur deze bevoegdheid uitoefenen hetgeen het geval was in deze zaak volgens de voorzieningenrechter.

Na het horen van verschillende eigenaren van de VvE vond de voorzieningenrechter het niet aannemelijk dat de overlast na de maatregelen van Talpa nog ernstig van aard was. Verder heeft de verhuurder direct nadat hij er op gewezen was door de VvE alsnog gezorgd voor een ondertekende gebruikersverklaring.

Na het afwegen van deze omstandigheden kwam de voorzieningenrechter tot het oordeel dat Talpa, die een rechtsgeldige huurovereenkomst heeft gesloten, te zwaar wordt getroffen indien zij de kandidaten voor de laatste 5 nachten op een alternatieve locatie dient onder te brengen.

Wat opvalt in deze zaak is dat een andere procedure wordt doorlopen door de VvE dan normaal het geval is. Op grond van art. 53 lid 6 MR 2006 kan het bestuur in spoedeisende gevallen ook overgaan tot ontzegging van gebruik hetgeen wordt erkend door de rechter.

Verder valt op dat in deze zaak naast de verhuurder ook de huurder wordt gedaagd. Beide partijen worden aangesproken door de VvE.

Ten slotte zie ik in deze zaak dat de rechter de belangen afweegt. Talpa heeft maatregelen genomen om de overlast tegen te gaan. De verhuurder heeft alsnog gezorgd voor een gebruikersverklaring. De kandidaten verblijven nog slechts 5 nachten. Talpa zou te zwaar getroffen worden door ontruiming. Enkele incidenten zijn niet genoeg om ontruiming te rechtvaardigen.

#### **Rb. Amsterdam, 22 september 2011, ECLI:NL:RBAMS:2011:BT2463**

In deze zaak gaat het niet om een kantonprocedure maar een kort geding. De vordering is ontruiming van het appartement. De VvE heeft het gebruik van het appartement aan de eigenaar ontzegt wegens ernstige langdurige overlast. Doordat de politie en het Meldpunt Zorg en Overlast vaak is ingeschakeld door de VvE, ligt er een dik dossier met mutaties waarin de gedragingen van de appartementseigenaar, tevens ook bewoner, staan opgesomd. De overlast was zeer ernstig in deze zaak. Er werd niet betwist door gedaagde of de juiste procedure was doorlopen.

Ontzegging van gebruik houdt stand. De rechter was van oordeel dat de situatie niet alleen ernstig was, maar ook levensbedreigend. Omdat de psychische situatie van de eigenaar onveranderd was, lag verbetering niet in de lijn der verwachting. Echter vorderde de VvE ook ontruiming. Dit wees de rechter af, want de bevoegdheid van de VvE strekt niet zo ver. Een VvE kan een appartementseigenaar niet onteigenen van zijn of haar rechten. Dat de gedaagde zijn appartement niet meer mag gebruiken, betekent niet dat zijn andere rechten die voortvloeien uit het eigendom worden beperkt. Hij mag zijn inboedel laten staan en het appartement zelfs aan een derde in gebruik geven. Er is geen rechtsgrond voor ontruiming.

Wat opvalt in deze zaak was dat er een dik dossier lag van de overlast. Door het vaak inschakelen van de politie en het Meldpunt Zorg en Overlast, waren er geen problemen met de bewijslast. Verder toont dit ook aan dat de VvE een bepaalde inspanning heeft geleverd om eigenaar er toe te bewegen zijn gedrag te verbeteren. Ook valt het op dat de rechter bij het afwegen van de belangen oordeelt of verbetering van gedrag in de lijn van verwachting ligt. Ten slotte blijkt uit deze uitspraak dat een appartementseigenaar na ontzegging van gebruik wel nog zijn andere rechten die voortvloeien uit zijn appartementsrecht mag uitoefenen, zoals het verhuren van de woning.

**Rb. Almelo, 30 augustus 2010, ECLI:NL:RBALM:2010:BN5621**

In deze zaak ging de VvE over tot ontzegging van gebruik wegens extreme overlast. Deze overlast uitte zich stank, geluid, intrappen van deuren, gooien met meubilair en dronkenschap. De overlast werd voornamelijk veroorzaakt door de inwonenden van gedaagde.

De rechter oordeelde dat een appartementseigenaar aansprakelijk blijft voor de gedragingen van zijn inwonenden. De rechter zegt ook dat ontruiming echt als laatste redmiddel gezien moet worden. De VvE moet zich dus hebben ingespannen om gedaagde er toe te bewegen zijn gedrag te verbeteren.

Bovenstaande suggereert dat de VvE een inspanningsverplichting heeft. Nu er voldoende pogingen waren gedaan, werd ontruiming toegewezen. Wat ook opvalt is dat de rechter gedaagde verbiedt om gebruik te maken van zijn appartementsrecht voor de duur van 30 dagen. Hij wordt dus onteigend van zijn rechten. Dat betekent dat gedaagde zijn privégedeelte niet in gebruik kan geven gedurende die 30 dagen. Dit staat haaks op de behandelde uitspraak direct hiervoor.

**Rb. Utrecht, 15 september 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BL0339**

In deze uitspraak wordt een eigenaar-bewoner het gebruik van zijn woning ontzegt door de VvE. Aanleiding hiervoor is een betalingsachterstand en het veroorzaken van overlast. De overlast bestond uit geluidsoverlast, vernieling en onbehoorlijk en bedreigend gedrag. Eigenaar-bewoner verzoekt de kantonrechter het besluit tot ontzegging te vernietigen.

De juiste procedure werd doorlopen. De vergadering werd bijeengeroepen door de VvE en eigenaar-bewoner werd hiervoor uitgenodigd. Dit gebeurde nadat hij al twee keer een officiële waarschuwing had gekregen.

Er was ook voldoende bewijslast, aangezien een groot deel van de overlast overeen kwam met de mutaties van de politie.

De kantonrechter overwoog dat de medebewoners van de VvE een overlast van die omvang niet meer hoefden te accepteren. De VvE had voldoende pogingen gedaan om de overlastveroorzaker te bewegen zijn gedrag aan te passen. De politie is namelijk vaak ingeschakeld, hij is meerdere keren gewaarschuwd en er zijn ook afspraken gemaakt om hem te helpen met het verbeteren van zijn gedrag. Die afspraken is hij niet nagkomen. De VvE kon dus in alle redelijkheid en billijkheid overgaan tot ontzegging van gebruik.

Wat ik opvallend vind in deze uitspraak is dat de overtreder ontzegging van gebruik disproportioneel zou vinden. Hij pleit voor een minder vergaande maatregel van de VvE. Dit wordt niet erkend door de kantonrechter omdat de VvE voldoende inspanning heeft geleverd en overlast te verduren heeft gehad. De omstandigheid dat de overtreder zonder woning komt te zitten, weegt daar niet tegen op. Je ziet duidelijk dat de belangen van partijen worden afgewogen.

#### **Rb. Utrecht, 13 november 2008, ECLI:NL:RBUTR:2008:BG8926**

In deze zaak had een appartementseigenaar al enige jaren problemen met zijn afvoer. De VvE weigerde medewerking te verlenen waarop de appartementseigenaar besloot om de betaling van de servicekosten op te schorten. De VvE startte aanvankelijk een incassoprocedure maar die werd vroegtijdig beëindigd. Dit omdat tijdens de vergadering van de VvE werd besloten om de appartementseigenaar het gebruik van zijn woning te ontzeggen. Gronden hiervoor waren de betalingsachterstand en bejegeningen van andere bewoners door de appartementseigenaar. De procedure werd juist doorlopen. De vergadering had het besluit genomen en de appartementseigenaar was uitgenodigd.

De rechter oordeelde dat de VvE bij het afwegen van de belangen, het belang van de appartementseigenaar onvoldoende zwaar had laten wegen. Wat betreft de bejegeningen was er onvoldoende bewijs. De betalingsachterstand in deze omstandigheden was niet voldoende om ontzegging van gebruik te rechtvaardigen. Het is nog maar de vraag of er sprake was van een betalingsachterstand aangezien de appartementseigenaar het opgeschortte bedrag wilde verrekenen met rioleringskosten. De maatregel die de VvE had genomen was disproportioneel. Zij had namelijk over kunnen gaan tot het afdwingen van betaling in rechte.

Wat opvalt in deze zaak is dat een betalingsachterstand de voornaamste reden is geweest voor de VvE om over te gaan tot ontzegging van gebruik. Echter is deze sanctie onder de omstandigheden disproportioneel. Dit omdat het gewenste resultaat met minder vergaande maatregelen bereikt had kunnen worden. Ik zie duidelijk naar voren komen dat de kantonrechter een belangenafweging maakt. Een VvE doet er dus verstandig aan om altijd de belangen van een individuele appartementseigenaar in overweging te nemen. Zij worden nu namelijk ook veroordeeld in de proceskosten.

#### **Deelconclusie**

Na het analyseren van de uitspraken kan ik de volgende conclusies trekken. Ten eerste is goede dossiervorming belangrijk. Dit dient ter bewijslast bij de rechter. Daarom doet een VvE er verstandig aan om bij incidenten de politie in te schakelen of een instantie zoals Meldpunt Zorg en Overlast. Volgens de normale procedure is de vergadering van de VvE bevoegd om een besluit tot ontzegging van gebruik te nemen. Nu komt ook naar voren dat het bestuur bij spoedeisende gevallen dit besluit kan nemen, mits gegrond op de splitsingsakte.

Verder maken deze uitspraken tezamen duidelijk dat ontzegging van gebruik als laatste redmiddel moet worden gezien. Als een minder ingrijpend middel tot het gewenste resultaat zal leiden, moet de VvE daar voor kiezen. Uit de uitspraken blijkt zelfs dat er een bepaalde inspanningsverplichting bestaat voor de VvE. Zij moet de overlastgever proberen er toe te bewegen zijn of haar gedrag te verbeteren. Dit kan met waarschuwingen geven, gesprekken aangaan, de politie inschakelen of het Meldpunt Zorg en Overlast.

Een enkel incident zal ontzegging van gebruik in de meeste gevallen niet rechtvaardigen. Elke keer zal de rechter een belangenafweging maken. Het ontnemen van iemands recht tot bewoning is ingrijpend. Op het moment dat de verwachting is dat de overlastgever zijn gedrag zal verbeteren, zal de rechter minder snel ontzegging van gebruik redelijk vinden.

De rechter zal ontzegging van gebruik waarschijnlijk toewijzen als er sprake is van:

- voldoende bewijs;
- voldoende pogingen van de VvE om de overlastgever zijn gedrag te verbeteren, waardoor verbetering niet in de lijn der verwachting ligt, en;
- ernstige of gestructureerde overlast, of;
- een onrechtmatige betalingsachterstand.

Hieronder volgt een schematische weergave van de uitspraken.

<b>Uitspraak</b>	<b>Gedraging</b>	<b>Inspanning partijen ter verbetering</b>	<b>Oordeel/beslissing rechter</b>
Rb. Noord-Holland, 7 april 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:3118	Gestructureerde overlast. Meerdere incidenten. Geen details bekend.	Meerdere gesprekken. Een officiële waarschuwing.	Ontzegging van gebruik wordt toegewezen.
Rb. Amsterdam, 6 februari 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BV6338	Kandidaten van Talpa veroorzaken geluidsoverlast in woning. Verhuurder heeft geen gebruikersverklaring laten ondertekenen en ook geen toestemming voor verhuur gevraagd aan de VvE.	Talpa heeft maatregelen genomen om de overlast te beperken. Verhuurder heeft alsnog gezorgd voor een gebruikersverklaring.	Gedrag verbeterd. Huurders worden te zwaar getroffen. Ontzegging van gebruik wordt niet toegewezen.
Rb. Amsterdam, 22 september 2011, ECLI:NL:RBAMS:2011:BT2463	Jarenlange gestructureerde ernstige overlast.	De VvE heeft diverse malen de politie en het Meldpunt Zorg en Overlast ingeschakeld.	De rechter wijst ontzegging van gebruik toe.
Rb. Almelo, 30	Extreme overlast.	De VvE heeft	De rechter



augustus 2010, ECLI:NL:RBALM:2010: BN5621	Stank, geluid, vernieling en dronkenschap. Voornamelijk veroorzaakt door inwonenden.	voldoende pogingen gedaan en doet gedaagde zelfs nog een handreiking. Zij zal namelijk niet overgaan tot ontzegging van gebruik als de overlast veroorzakende inwonenden alsnog vertrekken uit de woning.	oordeelt dat een appartementsei genaar aansprakelijk is voor het overlast die zijn inwonenden veroorzaken. Ontzegging van gebruik wordt toegewezen.
Rb. Utrecht, 15 september 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009: BL0339	Betalingsachtersta nd en overlast bestaande uit geluidsoverlast, vernieling en onbehoorlijk/bedr eigend gedrag.	Politie ingeschakeld, meerdere waarschuwinge n, afspraken gemaakt om te helpen bij het verbeteren van gedrag.	Ontzegging van gebruik wordt toegewezen.
Rb. Utrecht, 13 november 2008, ECLI:NL:RBUTR:2008: BG8926	Betalingsachtersta nd. Was een opschorting van servicekosten omdat de VvE niet meewerkte aan een oplossing voor afvoerprobleem.	Incassoprocedu re opgestart maar vroegtijdig afgebroken door de VvE.	Sanctie is disproportioneel. Er zijn minder vergaande maatregelen mogelijk. Ontzegging van gebruik wordt niet toegewezen.

# Hoofdstuk 5: Conclusies en aanbevelingen

---

## Inleiding

In dit hoofdstuk zal ik de centrale vraag van het onderzoek gaan beantwoorden. Dat doe ik door de vier deelvragen uit hoofdstuk 2 t/m 4 te beantwoorden. Daarna doe ik enkele aanbevelingen voor stichting !WOON.

## Conclusies

De centrale vraag in dit onderzoek luidde als volgt:  
Met welke omstandigheden moet een vereniging van eigenaars rekening houden bij het handhaven van de regels binnen een wooncomplex waar zowel huurders als eigenaren wonen?

De deelvragen die antwoord geven op deze vraag staan hieronder.

### Theorie

1. Is een huurder gebonden aan het splitsingsreglement en huishoudelijk reglement van een VvE?
2. Hoe kan de VvE overtredingen van de wet, het splitsingsreglement en huishoudelijk reglement sanctioneren?

### Praktijk

3. Hoe oordeelt de kantonrechter over het besluit van een VvE tot het opleggen van een boete?
4. Hoe oordeelt de kantonrechter/voorzieningenrechter over het besluit van de VvE tot ontzegging van gebruik?

De deelconclusies die antwoord geven op deze deelvragen zijn terug te vinden in de vorige drie hoofdstukken. Ik zal nu antwoord geven op de centrale vraag. Een VvE heeft twee sanctiemogelijkheden. Namelijk het opleggen van een boete en ontzegging van gebruik. Bij beide sancties dient de VvE voorafgaand aan de sanctie de overtreder schriftelijk te waarschuwen. Als er na een maand geen gevolg is gegeven aan de overtreding kan de VvE overgaan tot het opleggen van sanctie. Een boete opleggen is een laagdrempelige sanctie terwijl ontzegging van gebruik een ingrijpende maatregel is. Een VvE zal altijd eerst voor de minst ingrijpende maatregel moeten gaan.

Als er een gebruikersverklaring is getekend zal een huurder op dezelfde manier als een eigenaar gesanctioneerd kunnen worden. Als die gebruikersverklaring achterwege is gebleven kan de VvE beter de verhurende eigenaar aanspreken op het gedrag van zijn huurder. De eigenaar blijft immers aansprakelijk voor de verplichtingen jegens de VvE en het gedrag van zijn huurder(s).

## Aanbevelingen

Naar aanleiding van dit onderzoek doe ik ook nog enkele aanbevelingen aan stichting !WOON zodat zij beter VvE's kan adviseren. In totaal doe ik zes aanbevelingen.

- Aanbeveling 1: verplicht eigenaar-verhuurders om hun huurders een gebruikersverklaring te laten ondertekenen en laat de verhuurder deze af geven bij het bestuur van de VvE. Hierdoor worden alle huurders gebonden aan de regels van de VvE en kunnen alle bewoners gelijk worden behandeld. Bepaal ook een boete voor het niet afgeven van een gebruikersverklaring.
- Aanbeveling 2: neem een boeteregeling op in het huishoudelijk reglement. Door vooraf voor bepaalde overtredingen een boete vast te stellen, hoeft niet voor elk geval de vergadering van eigenaars een besluit te nemen over de hoogte van de boete.
- Aanbeveling 3: deze aanbeveling houdt verband met aanbeveling 2. De hoogte van de boete kan beter niet een exorbitant hoog bedrag zijn. Een redelijke boete ligt tussen de 200 euro en 500 euro.
- Aanbeveling 4: volg de vereiste procedure bij het opleggen van een sanctie. Die procedure kan per modelreglement verschillen.
- Aanbeveling 5: bij opleggen van een sanctie is de bewijslast van belang. De overtreding moet objectiveerbaar zijn. Als er niet genoeg bewijs is zal de rechter het besluit tot het opleggen van een sanctie kunnen vernietigen. Bij gestructureerde overlast doet de VvE er verstandig aan om de politie of Meldpunt Zorg en Overlast in te schakelen zodat er een dossier opgebouwd wordt.
- Aanbeveling 6: probeer de betrokkenheid van huurders te vergroten. Er zijn een aantal woningcorporatie die hiermee experimenteren door de huurders stemrecht te geven tijdens de vergadering van eigenaars. Door een mandaat te verschaffen kunnen de huurders meestemmen over zaken die hen rechtstreeks aangaan. Denk bijvoorbeeld aan servicekosten of huisregels. Een VvE kan dit ook proberen. Als huurders mogen meebepalen over deze regels, zullen zij zich waarschijnlijk ook meer verbonden voelen met deze regels.

# Literatuurlijst

---

## **Asser/Mijnssen, van Velten & Bartels, 5\* 2017**

F.H.J. Mijnssen, A.A. van Velten & S.E. Bartels, *Mr. C. Asser's Handleiding tot beoefening vna het Nederlands burgerlijk recht. 5. Zakenrecht. Eigendom en beperkte rechten*, Deventer: Kluwer 2017.

## **Asser/Mijnssen, van Velten & Bartels, 5\* 2008**

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

## **Elbers 2011**

mr. M.J.R. Elbers, Rijssenbeek Advocaten, 'Aanpak van overlast door eigenaar en/of huurder', rijssenbeek.nl 1 januari 2011.

## **Hoogewerf, Huisjes 2016**

Mr. dr. C.L. Hoogewerf en Mr. dr. S.C. Huisjes, *Juridische onderzoeksvaardigheden*, Boom Juridische Uitgevers 2016.

## **Mertens, in GS Zakelijke rechten**

R.F.H. Mertens, commentaar op art. 5:120 BW, Groene Serie Zakelijke rechten, Deventer: Wolters Kluwer (losbladig en online).

## **Mertens 1989**

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

## **Nijenhof, HIP 2012/3**

M.J.J. Nijenhof, 'Spanning tussen woningcorporaties en VvE bij gemengd wonen', *Tijdschrift huurrecht in praktijk 2012/3*, p. 68-74.

## **Rijssenbeek 2015**

Mr. N.L.J.M. Rijssenbeek, *De model-splitsingsreglementen toegelicht*, Den Haag: IBR 2015.

## **Vegter, 2012**

mr. N. Vegter, *De vereniging van eigenaars (diss. Rijksuniversiteit Groningen)*, Den Haag: Boom 2012.

## **Vegter, 2011**

mr. N. Vegter, De aanpak van woonoverlast bij Vereniging van Eigenaars, in: *Aanvullingen op rapport Woonoverlast (van mei 2010)*, VROM Inspectie, juni 2011.

**Velten, van, WPNR 2003/6528**

A.A. Van Velten, antwoord rechtsvraag, *Weekblad voor Privaatrecht, Notariaat en Registratie* 2003/6528.

**Vleuten, van der, TBR 2015/161**

Mr. M.C.E. van der Vleuten, 'VvE's met eigenaar-bewoners en huurders', *Tijdschrift voor Bouwrecht* 2015/161, nr 10.

**Vleuten, van der, TvPP 2009/4**

Mr. M.C.E. van der Vleuten, 'Appartementsrecht en woningcorporaties: welke knelpunten zijn der in de praktijk', *Tijdschrift voor procespraktijk* 2009/4, 25 januari 2012.

# Bijlagen

---

## Beslisboom

Met de informatie van dit onderzoek heb ik een beslisboom gecreëerd. Deze beslisboom laat zien hoe het bestuur van een VvE kan handhaven op het moment dat er regels worden overtreden. Deze beslisboom laat dat zien ten aanzien van de gebruiker, de huurder en de eigenaar. Daarbij zijn de procedure van het opleggen van een boete en ontzegging van gebruik uitgewerkt. Deze beslisboom is digitaal gemaakt met het programma Berkeley Bridge. Door antwoord te geven op de vragen komt u er achter welke procedure gevolgd moet worden. Klik op de link hieronder of voer deze handmatig in op uw browser. U zal direct verwezen worden naar mijn beslisboom.

*[https://berkeleypublisher.com/bb.html?modelname=VvE\\_Correia\\_beslisboom](https://berkeleypublisher.com/bb.html?modelname=VvE_Correia_beslisboom)*

## Jurisprudentie analyses

### Boete uitspraken

**Rb. Noord-Holland, 20 april 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:3136**

#### **1. Wat voor soort procedure betreft het?**

Deze zaak betreft een kantonprocedure bij de rechtbank Noord-Holland te Haarlem in 2017.

#### **2. Wie zijn de partijen?**

De verzoeker in deze zaak is een eigenaar van een appartementsrecht. De verweerder is de vereniging van eigenaars (VvE) van het betreffende appartement.

#### **3. Waaruit bestaat de vordering?**

Verzoeker verzoekt de kantonrechter de besluiten van de VvE ten aanzien van de oplegging van boetes en de doorbelasting van extra beheerkosten aan de veroorzakende eigenaars te vernietigen.

#### **4. Wat is de aanleiding tot de vordering van eiser?**

Verzoeker bewoont sinds 2011/2012 zelf zijn appartement dat gesplitst is in 1976. In artikel 27 van het toepasselijke modelreglement (MR 1973) is een boetebepaling opgenomen. In artikel 7 van datzelfde reglement is opgenomen dat de boete éénduizend gulden bedraagt. In de notulen van de op 21 mei 2015 gehouden vergadering van de VvE zijn een aantal dingen opgenomen. Van belang is wat volgt. Verzoeker wil graag dat het Hepro project opnieuw herzien wordt. Bij stemming geeft de meerderheid aan dat zij geen bespreking wensen. De leden willen geen stukken of mails meer ontvangen. Verzoeker is al eens veroordeeld tot betaling van 460 euro aan de VvE nadat zij volgens de rechter terecht een waarschuwing had gegeven. Sinds dien heeft verzoeker zijn gedrag niet veranderd. De meerderheid is akkoord met het opleggen van boetes indien verzoeker zijn hinderlijk gedrag blijft vertonen. Verzoeker dient zich te onthouden van:

- benaderen van bedrijven waarmee de VvE zaken doet/heeft gedaan;
- ongevraagd papieren stoppen in de brievenbussen van andere bewoners/eigenaren;
- mail sturen naar de beheerder/bestuur of technische commissie inzake het Hepro project;
- beledigende mails/teksten sturen naar, dan wel zich negatief of beledigend uitlaten over, eigenaren, bestuur of beheerder.

Indien verzoeker deze afspraken schendt, dan legt de VvE hem per keer een boete op van 450 euro.

Op 18 januari 2016 is het verzoek van verzoeker tot vernietiging van een besluit van VvE van 21 mei 2015 behandeld. Op 24 februari 2016 kwam een beslissing van de kantonrechter. Op 11 juni 2015 is een boete opgelegd. De rechter overwoog dat de bevoegdheid tot het opleggen van een boete exclusief toekomt aan de vergadering conform het toepasselijke modelreglement 1973. Dat deze bevoegdheid bij latere modelreglementen aan het bestuur is gegeven moge zo

zijn, maar maakt het niet anders voor deze VvE. Ter zitting heeft de VvE aangegeven de tot nu toe in rekening gebrachte boetes te willen wegstrepen.

Op 21 april 2016 is opnieuw een vergadering gehouden door de VvE. Er zijn een aantal besluiten genomen. Verzoeker heeft in 2 ½ jaar tijd meer dan 500 emails gestuurd aan bestuur en beheerder. Beheerder heeft aangegeven dat het behandelen hiervan erg veel tijd kost en dat zij de meer dan gemiddelde behandelkosten in rekening gaat brengen. Om VvE niet verder op de kosten te jagen is er gestemd over het voorstel om iedere eigenaar per jaar 1 uur aan behandel tijd te verstrekken ten aanzien van de beheerder. Op het moment dat de eigenaar meer dan 1 uur gebruikt, moet die dat zelf terug betalen aan de VvE. Het uurtarief wordt vastgesteld op 60 euro per uur. De bewoners zijn het daarmee eens en geven akkoord.

Vervolgens wordt nog gestemd over het opleggen van boetes. Het bestuur wil 3 boetes opleggen, te weten voor:

1. Zeer belastende mail naar de directie Hepro op 22 mei 2015
2. 6 juni 2015 opnieuw benaderen directie Hepro
3. 10 juli 2015 benaderen directie Hepro en mails sturen naar beheerder over afgesloten Hepro project.

Tijdens de vergadering krijgt verzoeker de kans om te reageren. Hij verklaart zeker niet te gaan stoppen. Met 145 stemmen voor en 21 stemmen tegen worden de 3 boetes in rekening gebracht. 450 euro per boete. Beheerder zal een factuur sturen die binnen 4 weken betaald moet zijn.

#### **5. Wat zijn de standpunten van eiser en wat zijn de argumenten?**

Volgens verzoeker zou het bestuur misbruik maken van de bevoegdheden door het onderzoek naar het Hepro-project uit 2011 te blokkeren. Verder zou de VvE misbruik maken van de meerderheidsmacht door alle acties te richten tegen verzoeker. Het besluit tot doorbelasting is feitelijk alleen op verzoeker gericht, strijdig met verzoekers recht op informatieve en daarmee in strijd met de redelijkheid en billijkheid genomen. Ten slotte is er onvoldoende grond voor het opleggen van boetes omdat het contact opnemen met Hepro niet in haar belang schaadt.

#### **6. Wat zijn de standpunten van gedaagde en wat zijn de argumenten?**

De VvE (verweerder) stelt dat de boetes terecht zijn opgelegd. De waarschuwingen die zijn gegeven zijn door de kantonrechter in de beschikking van 2015 en 2016 in stand gelaten. Desondanks heeft de verzoeker zijn gedragingen voortgezet. Hij heeft zelfs nog de kans gekregen van de VvE om het opleggen van de boetes te voorkomen.

Ook het besluit tot doorbelasting van de extra beheerkosten bij de veroorzakende eigenaar is terecht genomen door de vergadering. Verzoeker maakt misbruik van het inzagerecht en daar dienen overige eigenaren niet de dupe van te worden. Bovendien gaat het om inzages over reeds afgedane zaken. Verder worden er door verzoekers in de emails beledigingen geuit en verdachtmakingen gedaan. Het verweerder van belang dat de relatie met de bedrijven waarmee zij samenwerken goed blijft.



## **7. Wat zijn de rechtsvragen?**

Moet het besluit tot het opleggen van boetes en het doorbelasten van extra beheerskosten van de vergadering van eigenaars worden vernietigd?

## **8. Hoe oordeelt de rechter hierover?**

Volgens het modelreglement dient de administrateur iedere eigenaren alle inlichtingen te verstrekken over de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen. Dit recht is echter niet alomvattend. Een onbeperkte inzage in alle stukken zou het effectief besturen van een VvE kunnen belemmeren. Het is nog steeds mogelijk voor alle eigenaren om contact op te nemen met de administrateur. Dit tot een maximum van 1 uur per jaar er daarna op eigen rekening. De vergadering heeft eerder besloten het onderzoek naar het Hepro-project niet te willen (her)openen, hetgeen verzoeker voornamelijk zijn inzagerecht voor gebruikt. De kantonrechter oordeelt dus dat het niet onredelijk is dat alle andere eigenaars van VVE niet (langer) wensen bij te dragen aan de daaraan verbonden extra kosten van de administrateur.

Volgens verzoeker zou de VvE misbruik maken van meerheidsmacht. Verzoeker kan hierin niet worden gevolgd. Er is geen sprake van een eigenaar die gerechtigd is tot het uitbrengen van de meerderheid van de stemmen in de vergadering van appartementseigenaars.

Verzoeker heeft ook nog gesteld dat het waarschuwingsbesluit te ruim geformuleerd is. Verzoeker is echter duidelijk gewaarschuwd dat hij zich diende te onthouden van het benaderen van Hepro en het benaderen van de administrateur inzake het Hepro-project. Daarom kan niet worden geoordeeld dat de VVE niet redelijkheid tot het besluit tot het opleggen van boetes aan verzoeker had kunnen komen.

## **9. Wat is de beslissing van de rechter?**

De kantonrechter wijst het verzoek tot vernietiging af en veroordeelt verzoeker tot betaling van de proceskosten.

**Rb. Gelderland, 22 maart 2017, ECLI:NL:RBGEL:2017:2419**

### **1. Wat voor soort procedure betreft het?**

Deze procedure betreft een kantonzaak bij de rechtbank Gelderland in 2017.

### **2. Wie zijn de partijen?**

In deze zaak is eiseres vereniging van eigenaars Riche-flat te Arnhem (nader te noemen VvE). Gedaagde is Engelsing Beleggingen Winkels B.V. (nader te noemen Engelsing)

### **3. Waaruit bestaat de vordering?**

VvE vordert dat de rechtbank:

- a. Voor recht zal verklaren dat onder het begrip “winkel” c.q. “winkelruimte” in de splitsingsakte van 9 maart 1977 geen gebruik als horecagelegenheid valt;
- b. Voor recht zal verklaren dat Engelsing toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen;

- c. Engelsing zal verbieden om in de winkelruimte een horecagelegenheid te (laten) voeren;
- d. Zal bepalen dat voor iedere overtrading onder c. een dwangsom wordt verbeurd van 5000 euro per dag;
- e. Engelsing zal veroordelen tot betaling van 15000 euro uit hoofde van de verbeurde boetes;
- f. Engelsing zal veroordelen in de proceskosten en de nakosten, te vermeerderen met de wettelijke rente.

In mijn analyse zal ik voornamelijk in gaan op punt e. Dat is namelijk relevant voor mijn onderzoeksvraag. Bij de overwegingen van de rechter zal ik dus kijken naar de boetes en niet naar het begrip “winkel”.

#### **4. Wat is de aanleiding tot de vordering van eiser?**

De VvE is in 1977 opgericht en gesplitst in 21 appartementsrechten. Daarbij is in de akte het modelreglement 1973 van toepassing verklaard. Drie van die appartementsrechten geven het recht op het uitsluitend gebruiksrecht van een “winkel”. Engelsing is eigenaar van de drie appartementsrechten. Twee daarvan verhuurt zij aan een uitzendbureau. De laatste verhuurt Engelsing sinds 2014. Diegene aan wie Engelsing verhuurt exploiteert daar een döner kebab zaak. Bij brief van 13 februari 2015 heeft de VvE Engelsing gewezen op diverse inbreuken die worden gemaakt op bepalingen uit de splitsingsakte, het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement. Het gaat om het gebruik in strijd met de bestemming ‘winkel’, zoals vastgelegd in de splitsingsakte, het in gebruik nemen van privé gedeelten, ongeoorloofde reclameuitingen, aanpassingen aan het gebouw en verbouwingen in strijd met de splitsingsakte en het splitsingsreglement en structurele overlast als gevolg van een onrechtmatig gehuisveste horecaonderneming. Engelsing wordt gesommeerd om binnen twee weken de overtredingen te staken, bij gebreke waarvan de VvE aankondigt rechtsmaatregelen te zullen treffen. Tevens wordt aanspraak gemaakt op een billijke vergoeding van € 250,00 per dag voor elk van de genoemde overtredingen met een in de splitsingsakte vastgelegd maximum van € 2.268,90 per overtrading.

Engelsing is het daar niet mee eens. Op 12 november 2015 is tijdens een vergadering van de VvE besloten dat aan Engelsing een boete van 250 euro per dag per overtrading wordt opgelegd.

#### **5. Wat zijn de standpunten van eiser en wat zijn de argumenten?**

De VvE voert aan dat de ruimte in strijd met de splitsingsakte wordt gebruikt en dat er sprake is van stank-, geluid- en lichtoverlast. Engelsing heeft, na gewaarschuwd te zijn, niets gedaan om de overlast tegen te gaan. De vergadering heeft de boetes dus rechtmatig kunnen opleggen.

#### **6. Wat zijn de standpunten van gedaagde en wat zijn de argumenten?**

Engelsing voert aan dat het besluit tot oplegging van de boetes niet rechtsgeldig is wegens strijd met de splitsingsakte. Het voornemen van het opleggen van boetes is namelijk niet als agendapunt opgenomen.

### **7. Wat zijn de rechtsvragen?**

Is het besluit van de vergadering van eigenaars tot het opleggen van boetes rechtsgeldig?

### **8. Hoe oordeelt de rechter hierover?**

De splitsingsakte bepaalt dat de oproeping ter vergadering de opgave bevat van de punten der agenda. Engelsing was niet aanwezig op de vergadering. Nu Engelsing van te voren niet op de hoogte was van het voornemen van de vergadering, heeft zij geen bezwaar kunnen maken tegen het inbrengen van nieuwe agendapunten en de voorgenomen besluiten op dit punt. De rechtbank is van oordeel dat gehandeld is in strijd met het splitsingsreglement. Ingevolge artikel 5:124 lid 2 BW zijn de artikelen 2:14 en 2:15 BW ook van toepassing op de VvE. Op grond van artikel 5:129 BW is een besluit van een VvE dat in strijd is met het splitsingsreglement, nietig.

### **9. Wat is de beslissing van de rechter?**

De gevorderde boete wordt afgewezen.

**Rb. Noord-Holland, 7 november 2016, ECLI:NL:RBNHO:2016:9249**

#### **1. Wat voor soort procedure betreft het?**

Deze zaak betreft een kantonprocedure bij de rechtbank Noord-Holland te Alkmaar in 2016.

#### **2. Wie zijn de partijen?**

Verzoeker in deze zaak is mevrouw [X], een appartementseigenaar. De verwerende partij is de vereniging van eigenaars Watervilla III, nader te noemen VVE.

#### **3. Waaruit bestaat de vordering?**

Verzoeker vraagt:

I. om de volgende besluiten nietig te verklaren dan wel te vernietigen:

- besluit van de VVE van 26 februari 2015 tot wijziging van het huishoudelijk reglement, inhoudende het opnemen van een boete voor overtreding van artikel 9 van dit reglement;
- besluit van het bestuur van de VVE van 18 januari 2016 om [X] een waarschuwing te geven;
- besluit van het bestuur van de VVE van 20 april 2016 om [X] een boete op te leggen van € 250,-;
- besluit van het bestuur van de VVE van 26 mei 2016 om [X] een boete op te leggen van € 500,-;

II. om het bestuur van de VVE te verbieden in te toekomst nog boetes op te leggen naar

aanleiding van de (nietige dan we vernietigbare) waarschuwing d.d. 18 januari 2016;

III. om de VVE te veroordelen in de proceskosten.

#### **4. Wat is de aanleiding tot de vordering van eiser?**

De VVE is opgericht in 2008. In de splitsingsakte is het modelreglement 2006 van toepassing verklaard. [X] is appartementseigenaar en daarmee van rechtswege lid van de VVE. Het merendeel van de bewoners is 65 jaar of ouder. [X] heeft een gezin met twee tiener kinderen.

Op 18 januari 2016 heeft [X] op grond van artikel 41 van voornoemd Modelreglement een laatste waarschuwing ontvangen van het bestuur van de VVE, waarbij het volgende is aangegeven: *“Bij de eerstvolgende klacht van geluidsoverlast vanuit uw appartementen, die ten minste door twee medebewoners/buren bij u in de toren bij het bestuur wordt gemeld, wordt u een boete opgelegd van € 250,00. Bij herhaling wordt dit bedrag telkens verdubbeld tot het maximale boetebedrag van €2.500,00 (...).”*

Op 20 april 2016 is daadwerkelijk een boete opgelegd door het bestuur van 250 euro, vanwege geluidsoverlast veroorzaakt in de nacht van 17 op 18 april 2016.

Op 26 mei 2016 is nog een keer een boete opgelegd door het bestuur van 500 euro, vanwege geluidsoverlast veroorzaakt in de nacht van 20 op 21 mei en de nacht van 21 op 22 mei 2016.

#### **5. Wat zijn de standpunten van eiser en wat zijn de argumenten?**

Op het moment dat [X] het appartement kocht kon zij niet vermoeden dat de meeste bewoners ouder dan 65 jaar zouden zijn. Zij als gezin hebben een ander levenspatroon dat de oudere bewoners. Zelden veroorzaakt de familie geluidsoverlast. Er wordt wel eens muziek gedraaid maar ook dan wordt er rekening gehouden met de omgeving. Er is te weinig overlast om te kunnen spreken van onredelijk hinder.

#### **6. Wat zijn de standpunten van gedaagde en wat zijn de argumenten?**

De VVE verzoekt dat de kantonrechter zich onbevoegd zal verklaren, dan wel [X] niet-ontvankelijk zal verklaren in haar verzoeken, dan wel de verzoeken af te wijzen. Zeer kort samengevat voert de VVE aan, dat de verzoeken niet tot de competentie van de kantonrechter behoren en dat bovendien sprake is van termijnoverschrijding op grond van art. 5:130 BW. Voor wat betreft de inhoudelijke kant van de zaak verwijt de VVE [X] het veroorzaken van onredelijke hinder. Deze onredelijke hinder bestaat vooral uit het veroorzaken van geluidsoverlast, door de kinderen van [X] en hun bezoek, 's avonds en 's nachts, zowel vanuit de woning als vanaf de balkons en gemeenschappelijke ruimte.

#### **7. Wat zijn de rechtsvragen?**

Moet het besluit van de VVE op grond van art. 5:130 BW worden vernietigd?

#### **8. Hoe oordeelt de rechter hierover?**

De vaststelling of een besluit nietig is op grond van art. 2:14 BW, behoort niet tot de bevoegdheid van de kantonrechter.

Op grond van art. 5:130 lid 2 BW moet een verzoek tot vernietiging binnen één maand worden gedaan. Nu het verzoekschrift op 24 juni 2016 is binnen gekomen is alleen het verzoek ten aanzien van het besluit van 26 mei 2016 van

de VVE tijdig gedaan. Voor de overige verzoeken wordt [X] niet-ontvankelijk verklaard.

De beoordeling of sprake is van onredelijke hinder dient naat het oordeel van de kantonrechter objectieverbaar te zijn. Meestal zijn objectieven bronnen dagrapporten of mutatiestaten van de politie. De politie is drie keer inschakeld door leden van de VVE vanwege geluidsoverlast. Er is echter niet objectief vastgesteld dat die geluidsoverlast werd veroorzaakt door het gezin van [X].

### **9. Wat is de beslissing van de rechter?**

De kantonrechter vernietigt het besluit van het bestuur van de VVE van 26 mei 2016, waarbij aan [X] een boete is opgelegd van 500 euro. Verder verklaart de kantonrechter zich onbevoegd en niet-ontvankelijk voor de overige besluiten. De proceskosten worden gecompenseerd tussen partijen.

## **Rb. Midden-Nederland, 21 mei 2014, ECLI:NL:RBMNE:2014:2211**

### **1. Wat voor soort procedure betreft het?**

Deze zaak betreft een kantonprocedure bij de rechtbank Midden-Nederland te Utrecht in 2014.

### **2. Wie zijn de partijen?**

Eiseres in deze zaak is de vereniging van eigenaars hierna te noemen de VvE. De gedaagde partij is een eigenaar van verschillende appartementen die tot de VvE behoren, verder te noemen [gedaagde].

### **3. Waaruit bestaat de vordering?**

- VvE vordert betaling door [gedaagde] van 4.453,78 euro (een boete van 453,78 euro en een voorschot van 4.000 euro op een schadevergoeding).

### **4. Wat is de aanleiding tot de vordering van eiser?**

Eiseres is een zorgcomplex en [gedaagde] is eigenaar van verschillende appartementen in dat complex. [gedaagde] verhuurt sinds 2012 aan [A]. [A] heeft de huurdersverklaring niet afgelegd en geen zorgovereenkomst gesloten, hetgeen wel als verplichting is opgenomen in het reglement van splitsing van de VvE.

### **5. Wat zijn de standpunten van eiser en wat zijn de argumenten?**

[gedaagde] zou een boete verschuldigd zijn omdat een van de appartementen van [gedaagde] is verhuurd aan [A] terwijl er geen huurdersverklaring is overlegd en geen zorgovereenkomst is ondertekend. Dit is in strijd met de splitsingsakte. Verder stelt VvE dat [gedaagde] hiermee onrechtmatig handelt tegenover de VvE en dat zij daardoor schade lijdt omdat zij moet procederen tegen [A].

### **6. Wat zijn de standpunten van gedaagde en wat zijn de argumenten?**

[gedaagde] stelt dat hij niet in overtreding is door het ontbreken van een huurdersverklaring, maar [A]. Verder beweert [gedaagde] dat het bestuur hem niet schriftelijk heeft gewaarschuwd.

## **7. Wat zijn de rechtsvragen?**

Zijn de bepalingen in het splitsingreglement van de VvE overtreden en daarmee onrechtmatig gehandeld door [gedaagde]

## **8. Hoe oordeelt de rechter hierover?**

De VvE heeft wel voldaan aan de waarschuwingsplicht. Er is bewijs van aangetekende verzending en er is ook een transcriptie overlegd van een telefoongesprek waarin [gedaagde] erkent een brief te hebben ontvangen. Wat betreft het verweer van [gedaagde] omtrent de gebruikersverklaring moet worden gekeken naar de bedoeling van de bepalingen in de akte van splitsing. Deze bedoeling moet naar objectieve maatstaven worden afgeleid uit de tekst van de akte. Het woordje “wil” en het woordje “kunnen” duidt er volgens de rechter op dat er een bepaalde verplichting bestaat voor de eigenaar. Het verweer gaat dus niet op.

## **9. Wat is de beslissing van de rechter?**

De kantonrechter:

- veroordeelt [gedaagde] om aan de VvE tegen bewijs van kwijting te betalen € 3.418,28 met de wettelijke rente daarover vanaf 10 april 2013 tot de voldoening;
- veroordeelt [gedaagde] tot betaling van de proceskosten aan de zijde van de VvE, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 942,45, waarin begrepen € 400,- aan salaris gemachtigde;
- verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;
- wijst het meer of anders gevorderde af.

**Rb. Amsterdam, 11 maart 2014, ECLI:NL:RBAMS:2014:1382**

### **1. Wat voor soort procedure betreft het?**

Deze zaak betreft een kantonprocedure bij de rechtbank Amsterdam in 2014.

### **2. Wie zijn de partijen?**

Eiser in deze zaak is een vereniging van eigenaars nader te noemen VVE. Gedaagde is deze zaak is een eigenaar van een appartementsrecht in de VVE nader te noemen [gedaagde].

### **3. Waaruit bestaat de vordering?**

De VVE vordert dat [gedaagde] veroordeeld zal worden tot betaling van een boete ter hoogte van 5.000 euro en van de proceskosten.

### **4. Wat is de aanleiding tot de vordering van eiser?**

In de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement staan enkele bepalingen ter voorkoming van geluidsoverlast door harde vloerbedekking. In 2007 heeft de onderbuurman van [gedaagde], [buurman], geklaagd over geluidsoverlast uit de woning van [gedaagde]. Vervolgens heeft [gedaagde] een andere ondervloer geplaatst conform het voorstel van [buurman], die van beroep architect is. [buurman] blijft echter geluidsoverlast houden. Op 12 maart 2012 ontvangt [gedaagde] een brief van de VVE waarin gesommeerd wordt de vloer in overeenstemming te brengen met de splitsingsakte en het huishoudelijk

reglement. In die brief is ook aanspraak gemaakt op een boete van 250 euro per dag vanaf datum verzuim.

### **5. Wat zijn de standpunten van eiser en wat zijn de argumenten?**

De VVE stelt dat [gedaagde] in overtreding is door het hebben van een harde vloerbedekking zonder geluidsisolatie. Hierdoor ontstaat ernstige geluidsoverlast. Pas nadat in procedure een bijeenkomst van partijen heeft plaatsgevonden is [gedaagde] akkoord gegaan met het plaatsen van de vereiste geluidsisolatie. De VVE heeft toen besloten om de aanvankelijk gevorderde boete van 15000 euro te matigen naar 5000 euro. [gedaagde] weigert echter deze boete te voldoen.

### **6. Wat zijn de standpunten van gedaagde en wat zijn de argumenten?**

[gedaagde] stelt dat zij niet een boete verschuldigd is. Het zou niet aan haar te wijten zijn dat het leggen van de juiste isolatie zo lang heeft geduurd. Zij heeft in het verleden immers in samenwerking met [buurman] een aantal maatregelen genomen. [buurman] is architect en [gedaagde] was zich er niet van bewust dat het slechts ging om tijdelijke maatregelen. Zij vertrouwde op de deskundigheid van [buurman]. Ten slotte heeft [gedaagde] nog aangevoerd dat de VVE geen schade heeft geleden en dat daarom de gevorderde boete disproportioneel is.

### **7. Wat zijn de rechtsvragen?**

Heeft de VVE terecht volgens de akte van splitsing een dagboete opgelegd vanwege het niet in overeenstemming brengen van de vloer met de regels omtrent geluidsisolatie door gedaagde?

### **8. Hoe oordeelt de rechter hierover?**

Na de maatregelen die [gedaagde] in 2007 heeft genomen heeft [buurman] meerdere malen middels emails en aankloppen geklaagd over geluidsoverlast. Verder is [gedaagde] daarna ook nog gesommeerd door de VVE om de vloer in overeenstemming te brengen met de regels van de VVE. Voor zover [gedaagde] in 2007 er vanuit mocht gaan dat zij had voldaan aan haar verplichtingen, had zij naar oordeel van de kantonrechter uit de daaropvolgende correspondentie vanaf eind 2007 moeten begrijpen dat dit niet het geval was.

Dat de VVE mogelijkerwijs geen schade heeft geleden maakt het bovenstaande niet anders. Voor het verbeuren van een boete is dat niet vereist. Disproportioneel hoog is de boete ook niet, de boete is zelfs al gematigd tot 5000 euro. Het verweer wordt verworpen.

### **9. Wat is de beslissing van de rechter?**

De kantonrechter veroordeelt [gedaagde] tot betaling aan de VVE van 5.000 euro en veroordeelt [gedaagde] in de proceskosten, aan de zijde van de VVE.

**Rb. Noord-Holland, 21 februari 2013, ECLI:NL:RBNHO:BZ0096**

**1. Wat voor soort procedure betreft het?**

Deze zaak betreft een kantonprocedure bij de rechtbank Noord-Holland te Zaandam in 2013.

**2. Wie zijn de partijen?**

Eisende partij in deze zaak is de Vereniging van Eigenaren Kogerveld II, hierna te noemen VvE. Gedaagde in deze zaak is een bewoner en eigenaar van een appartementsrecht bij VvE Kogerveld II, hierna te noemen [gedaagde].

**3. Waaruit bestaat de vordering?**

VvE vordert dat de kantonrechter gedaagde zal veroordelen tot betaling aan de VvE een bedrag van 273,65 euro met rente en kosten. Het gaat om een opgelegde boete.

**4. Wat is de aanleiding tot de vordering van eiser?**

Gedaagde is eigenaar van een appartementsrecht bij de VvE. Met toestemming van de ledenvergadering hebben gedaagde en haar burens de vrije toegang tot en over de voor hun appartementen gelegen galerij mogen beperken, door het plaatsen van een hekje op de kopse kant. Gedaagde heeft dit echter ook op de lange zijde aangebracht en heeft bovendien nog de nodige spullen op de galerij geplaatst waaronder meubilair, fietsen, houten kratten en plantenbakken. In het splitsingsreglement is bepaald dat er geen inbreuk gemaakt mag worden op het recht van medegenot van andere eigenaren en dat er geen veranderingen aan het gebouw mogen worden aangebracht waardoor het architectonisch uiterlijk ervan gewijzigd zou worden. Volgens het splitsingsreglement kan de ledenvergadering bij overtreding een boete opleggen van maximaal 226,89 euro. Met inachtneming van de schriftelijke waarschuwing.

Die schriftelijke waarschuwing heeft gedaagde ontvangen op 27 februari 2012 inhoudende dat gedaagde de galerij voor haar appartement vrij moest maken. Nadat gedaagde hier geen gehoor aan had gegeven is op 16 mei 2012 een boete opgelegd van 226,89 euro. Deze boete is niet betaald.

**5. Wat zijn de standpunten van eiser en wat zijn de argumenten?**

VvE is van mening dat gedaagde haar galerij vrij moet maken op grond van de splitsingsakte. Zoals hierboven beschreven.

**6. Wat zijn de standpunten van gedaagde en wat zijn de argumenten?**

Gedaagde is van mening dat VvE zich schuldig zou maken aan treiteren en pesterijen.

In deze analyse zijn de standpunten wat kort beschreven omdat het vonnis alleen de feiten en de overwegingen van de rechter beschrijft.



## **7. Wat zijn de rechtsvragen?**

Is de boete door VvE rechtsgeldig opgelegd aan gedaagde volgens het reglement van splitsing?

## **8. Hoe oordeelt de rechter hierover?**

Het splitsingsreglement verbiedt het onttrekken van gemeenschappelijke gedeeltes aan het algemeen gebruik. Het is gedaagde dus niet toegestaan om de voor haar appartement gelegen galerij in te richten als privégedeelte. Gedaagde handelt dus in strijd met het splitsingsreglement en een boete kan in beginsel worden opgelegd. Het boetebesluit is echter niet rechtsgeldig genomen. De schriftelijke waarschuwing wordt wel erkend door de rechter maar uit niets blijkt dat de ledenvergadering de boete heeft opgelegd. Dat heeft het bestuur namelijk gedaan. Dat is niet volgens de procedure van het splitsingsreglement en de vordering zal dus worden afgewezen.

## **9. Wat is de beslissing van de rechter?**

De vordering van VvE wordt afgewezen, met veroordeling van VvE in de proceskosten, die aan de kant van gedaagde tot op heden worden begroot op nihil.

**Rb. Haarlem, 30 mei 2007, ECLI:NL:RBHAA:2007:BA5191**

### **1. Wat voor soort procedure betreft het?**

Deze zaak betreft een kantonprocedure bij de rechtbank Haarlem in 2007.

### **2. Wie zijn de partijen?**

Verzoeker in deze zaak is een appartementseigenaar, hierna te noemen verzoeker. Verweerster in deze zaak is de vereniging van eigenaars Alhom/Bandholm II, hierna te noemen VvE.

### **3. Waaruit bestaat de vordering?**

Verzoeker verzoekt op grond van art. 5:130 BW de besluiten van de VvE, waarbij hem boetes zijn opgelegd, te vernietigen.

### **4. Wat is de aanleiding tot de vordering van eiser?**

Verzoeker is lid van de VvE. De verhoudingen tussen partijen zijn al enige tijd verstoord. De VvE heeft bij besluiten van 7 en 29 november 2006 een boete opgelegd van 200 euro en 400 euro.

Bij brief van 28 september 2006 heeft de VvE een schriftelijke waarschuwing doen toekomen aan verzoeker per aangetekende brief.

Bij vergadering van 7 november 2006 heeft de VvE de beslissing genomen om verzoeker een boete van 200 euro op te leggen. De reden voor deze boete is voortdurende persoonlijke aantijgingen, beledigen, beschuldigen en zwart maken door verzoeker richting bijna alle andere leden van de VvE. Ook na de schriftelijke waarschuwing is dat niet gestopt.

Bij brief van 20 november 2006 wordt verzoeker nogmaals gewaarschuwd naar aanleiding van de reactie van verzoeker op de vergadering. De reactie op deze brief van verzoeker was voor de vergadering van de VvE aanleiding om nog een boete op te leggen van 400 euro.

**5. Wat zijn de standpunten van eiser en wat zijn de argumenten?**

Volgens verzoeker ontberen de besluiten een valide basis.

**6. Wat zijn de standpunten van gedaagde en wat zijn de argumenten?**

De VvE betoogt dat het opleggen van boetes terecht is omdat verzoeker sinds jaar en dag bijna alle leden van de VvE terroriseert met brieven vol beschuldigen en insinuaties, welke als laster of smaad opgevat kunnen worden. Dit gedrag is met verzoeker besproken en hij is gewaarschuwd. Dit alles zonder succes.

**7. Wat zijn de rechtsvragen?**

Moeten de besluiten van de VvE waarbij boetes zijn opgelegd aan verzoeker worden vernietigd?

**8. Hoe oordeelt de rechter hierover?**

Art. 2:8 BW brengt de redelijkheid en billijkheid met zich mee.

Appartementseigenaren behoren zich daar naar te gedragen. Verzoeker heeft zich niet naar redelijkheid en billijkheid gedragen. Uit de stukken blijkt dat verzoeker veel klaagt, alles ter discussie stelt en weinig acceptierend, beschuldigend gedragd vertoont. Op grond van art. 2:8 BW kan verzoeker niet monddood worden gemaakt maar er zijn wel grenzen. Grenzen die verzoeker heeft overschreden met zijn herhaalde aanvallen.

**9. Wat is de beslissing van de rechter?**

Het verzoek wordt afgewezen.

## Ontzegging van gebruik uitspraken

Rb. Noord-Holland, 7 april 2014, ECLI:NL:RBNHO:2014:3118

### **1. Wat voor soort procedure betreft het?**

Deze zaak betreft een kantonprocedure bij de rechtbank Noord-Holland te Alkmaar in 2014.

### **2. Wie zijn de partijen?**

Verzoekers in deze zaak zijn een appartementseigenaar en zijn zoon. Verwerende partij is de Vereniging van Eigenaars waar dat appartementsrecht is gelegen, verder te noemen VvE.

### **3. Waaruit bestaat de vordering?**

Verzoekers verzoeken de kantonrechter ex artikel 5:130 BW om het besluit van de VvE, om verzoekers het gebruik tot hun appartement te ontzeggen, te vernietigen.

### **4. Wat is de aanleiding tot de vordering van eiser?**

Verzoeker 1 is sinds 2015 eigenaar van een appartement gelegen in de VvE. Verzoeker 2 is zoon van verzoeker 1 en bewoont het appartement. Verzoeker 2 heeft grote psychische problemen en woont zelfstandig in het appartement. In 2011 zijn verzoekers al gedagvaard waarbij ontruiming van het appartement werd gevorderd. Dat werd afgewezen omdat de VvE de reglementen niet juist had toegepast. In 2012 is verzoeker 2 gewaarschuwd door de vergadering wegens het niet nakomen van de bepalingen van het splitsingsreglement en huishoudelijk reglement. In 2013 heeft de vergadering van de VvE verzoeker 2 het gebruik van zijn privégedeelte ontzegd wegens overtreding van het splitsingsreglement.

### **5. Wat zijn de standpunten van eiser en wat zijn de argumenten?**

Verzoekers zijn van mening dat het besluit van de VvE nietig danwel vernietigbaar is wegens strijd met de splitsingsakte, splitsingsreglement en de redelijkheid en billijkheid. Verzoekers stellen dat tijdens de vergadering een eenzijdig, onjuist beeld is geschetst van de situatie. Verder wordt de telling van de stemmen in twijfel getrokken. Ook stellen verzoekers dat na de waarschuwing in 2012 niks meer is gebeurd. Verzoeker 2 had een raam ingegooid maar dit kwam voort uit provocative en getreiter van een bewoner. Dit is onvoldoende om over te gaan tot ontzegging van gebruik. Er moet meer begrip zijn voor de situatie van verzoeker 2.

### **6. Wat zijn de standpunten van gedaagde en wat zijn de argumenten?**

Ten eerste betwist de VvE dat de oproeping voor de vergadering en de telling van de stemmen in strijd is met de reglementen en de redelijkheid en billijkheid. Ten tweede betwist de VvE dat er enkel een raam is ingegooid. Er hebben zich meerdere incidenten voorgedaan. Al vanaf 2005 veroorzaakt verzoeker 2 gestructureerd overlast en verbetering ligt niet in de lijn der verwachting.

### **7. Wat zijn de rechtsvragen?**

Moet het besluit van de VvE tot ontzegging van gebruik worden vernietigd?

## **8. Hoe oordeelt de rechter hierover?**

De kantonrechter is gebleken dat er meer incidenten zijn geweest. Er is geluidsoverlast geweest en dreigementen. Verzoekers stellen dat het beter gaat nu er hulpverlening is en begeleiding. Dit is een positieve ontwikkeling maar had eerder plaats moeten/kunnen vinden. De VvE had voor die tijd namelijk al meerdere malen aangegeven dat de situatie onhoudbaar zou zijn. Zo hebben er diverse gesprekken plaats gevonden, is er een kort geding gestart en een waarschuwing gegeven. Gezien de omstandigheden komt de kantonrechter tot het oordeel dat de VvE in alle redelijkheid en billijkheid tot haar besluit heeft kunnen komen.

## **9. Wat is de beslissing van de rechter?**

De kantonrechter wijst het verzoek af.

**Rb. Amsterdam, 6 februari 2012, ECLI:NL:RBAMS:2012:BV6338**

### **1. Wat voor soort procedure betreft het?**

Deze zaak betreft een kort geding bij de voorzieningenrechter sector civiel recht bij de rechtbank Amsterdam in 2012.

### **2. Wie zijn de partijen?**

Eisers in deze zaak zijn de vereniging van eigenaars en twee individuele eigenaren, hierna te noemen VvE, eigenaar 1 en eigenaar 2. Gedaagden in deze zaak zijn twee professionele verhuurders en de besloten vennootschap Talpa Producties, nader te noemen Talpa, verhuurder 1 en verhuurder 2.

### **3. Waaruit bestaat de vordering?**

Eisers vorderen samengevat, voor zover relevant:

- verhuurder 1 te veroordelen het ertoe te leiden dat Talpa tot ontruiming van het appartement zal overgaan, op strafe van een dwangsom. En tot betaling van een voorschot op schadevergoeding van 50.000 euro.
- Talpa te veroordelen het appartement te ontruimen op straffe van een dwangsom en tot betaling van een voorschot op schadevergoeding van 50.000 euro.

### **4. Wat is de aanleiding tot de vordering van eiser?**

Eigenaar 1 en 2 vormen samen het bestuur van de VvE. Verhuurder 1 is eigenaar van een appartementsrecht, waarvan een deel bedrijfsruimte is, en heeft deze verhuurd aan Talpa. In de splitsingsakte is de verplichting van een gebruikersverklaring opgenomen. Talpa maakt daar de opnames van een programma waarbij modellen strijden in een afvalrace. Die modellen/kandidaten verblijven een maand in het appartement. Bij e-mail (26 januari 2012) heeft eigenaar 2 aan verhuurder 1 kenbaar gemaakt hinder te ondervinden van de kandidaten. Nachtelijk gebral, harde muziek, klappende deuren, in en uitloop van productiemedewerkers. Verhuurder 1 had voor iedere vorm van verhuur toestemming moeten vragen. Dit is niet gebeurd. Verhuurder 1 wordt gesommeerd ervoor zorg te dragen dat het gebruik van het appartement gestaakt en ontruimd wordt.

Talpa heeft naar aanleiding van de klachten enkele maatregelen genomen om de overlast tegen te gaan.

#### **5. Wat zijn de standpunten van eiser en wat zijn de argumenten?**

Eisers stellen dat verhuurder 1 in strijd handelt met de splitsingsakte door het appartement zonder voorafgaande toestemming van de VvE, aan Talpa te verhuren. Verder handelen gedaagde onrechtmatig jegens de appartementseigenaren door het veroorzaken van overlast door de gebruikers van het appartement. De maatregelen die Talpa heeft genomen hebben onvoldoende resultaat gehad. Ontruiming is dan ook rechtvaardig.

#### **6. Wat zijn de standpunten van gedaagde en wat zijn de argumenten?**

Gedaagden stellen dat de VvE niet ontvankelijk verklaard zou moeten worden. Bij het niet naleven van het reglement kan de vergadering met 2/3 meerderheid overgaan tot het geven van een waarschuwing en bij voortzetting van de gedragingen na een maand tot een ontzegging van het gebruik van het appartement. Door geen vergadering uit te schrijven is er geen rechtsgeldig besluit genomen.

#### **7. Wat zijn de rechtsvragen?**

Is de VvE ontvankelijk in haar besluit tot ontzegging van gebruik en zijn de overtredingen dusdanig ernstig dat ontruiming gerechtvaardigd kan worden?

#### **8. Hoe oordeelt de rechter hierover?**

De voorzieningenrechter volgt gedaagden niet in het standpunt dat er geen rechtsgeldig besluit is genomen door de VvE. Op grond van art. 53 lid 6 van de splitsingsakte (modelreglement 2006) kan het bestuur van de VvE indien noodzakelijk zonder opdracht van de vergadering spoedeisende maatregelen treffen. Gelet op het korte verblijf van de kandidaten is de normale procedure zinloos. Zeker omdat verhuurder 1 de helft van de stemmen heeft. 2/3 van de stemmen is daardoor niet haalbaar.

Aannemelijk is geworden dat er sprake is geweest van ernstige overlast. Toch is er geen bewijs dat die overlast nog steeds ernstig is gebleven nadat Talpa maatregelen heeft genomen. Ook schiet eigenaar tekort door het niet vragen van toestemming voor verhuur.

De voorzieningenrechter is van mening dat ontruiming niet rechtvaardig is. Op enkele incidenten na kan niet meer worden gesproken van overlast. Daarnaast heeft verhuurder 1 alsnog voor een gebruikersverklaring gezorgd nadat hij hierop gewezen was door eigenaar 2.

#### **9. Wat is de beslissing van de rechter?**

De voorzieningenrechter weigert de gevraagde voorzieningen.

**Rb. Amsterdam, 22 september 2011, ECLI:NL:RBAMS:2011:BT2463**

#### **1. Wat voor soort procedure betreft het?**

Deze zaak betreft een kort geding bij de rechtbank Amsterdam in 2011.

## **2. Wie zijn de partijen?**

Eiser in deze zaak is een vereniging van eigenaren in Amsterdam nader te noemen VvE. Gedaagde is een bewoner en eigenaar van een appartement gelegen in de VvE.

## **3. Waaruit bestaat de vordering?**

De VvE vordert primair dat gedaagde verboden wordt om gebruik te maken van zijn appartementsrecht en hem te ontruimen.

Subsidair vordert de VvE dat gedaagde de toegang tot de woning voor de duur van 30 dagen ontzegd wordt en dat na terugkeer geen overlast meer veroorzaakt mag worden door gedaagde. In geval de VvE opnieuw twee goed gedocumenteerde overlast-gedragingen constateert wil zij gedaagde kunnen verbieden nog langer gebruik te maken van het aan hem toebehorende appartementsrecht.

## **4. Wat is de aanleiding tot de vordering van eiser?**

De VvE bestaat sinds 1986 en is gesplitst in vijf appartementsrechten. Het modelreglement 1983 is daarbij van toepassing. Gedaagde is in de afgelopen jaren meerdere malen opgenomen geweest in verschillende psychiatrische klinieken.

- Op 21 maart 2011 is gedaagde aangeschreven door de VvE. In de brief staat dat gedaagde de afgelopen 10 jaar met regelmaat buitensporig veel overlast heeft veroorzaakt van grote materiële en inmateriële schade. Hetgeen in strijd is met een groot aantal bepalingen uit de splitsingsakte.
- 4 mei 2011, aangetekende brief van de VvE aan gedaagde. Gedaagde handelt in strijd met de wet en het splitsingsreglement. Voornemens om gedaagde tijdens de eerst komende vergadering te waarschuwen. Bij nog een overtreding zal de VvE overgaan tot ontzegging van gebruik.
- 25 mei 2011, vergadering besluit unaniem tot een officiële waarschuwing. Gedaagde niet aanwezig wel geïnformeerd.
- Nacht van 5 op 6 juli, gedaagde wordt door de GGD en politie meegenomen en opgenomen in een psychiatrisch kliniek. Heeft daarbij gedreigd met een mes. Aanleiding was wateroverlast bij de burens afkomstig van gedaagde.
- 8 juli 2011, gedaagde ontvangt een aangetekende brief van de VvE dat op 26 juli een vergadering zou plaatsvinden waarop het besluit zou worden genomen gedaagde de toegang tot het appartement te ontzeggen. Dat besluit is ook daadwerkelijk genomen.

## **5. Wat zijn de standpunten van eiser en wat zijn de argumenten?**

Sinds 1998 lijdt gedaagde aan ernstige psychische stoornissen. In 2008 had gedaagde opnieuw een zware psychose en was de overlast zo ernstig dat Meldpunt Zorg en Overlast geïnformeerd moest worden. Sinds 2010 zijn de gedragingen van gedaagde alleen maar erger geworden. Die uiten zich door het verwaarlozen van zijn appartement, het naar buiten gooien van diverse voorwerpen vanaf zijn balkon, zoals bloempotten en kastdeuren, het veroorzaken van lekkages bij de burens door verstopping en het veroorzaken van kortsluiting door het bewust open laten staan van waterkranen, vernieling in het gemeenschappelijk trappenhuis, het 's nachts schuiven met meubelstukken en het zorgen voor levensbedreigende situaties doordat gedaagde gevaarlijk speelt

met vuur. Inmiddels ligt bij de politie en het Meldpunt Zorg en Overlast een dossier met vele mutaties waaruit de overlast en misdragingen blijken.

#### **6. Wat zijn de standpunten van gedaagde en wat zijn de argumenten?**

- Gros van de overlastklachten zijn niet waar en de rest zwaar overdreven.
- Geluidsoverlast wel eens voorgekomen en ooit wel eens wat naar beneden gegooid, maar veel is ook uit de duim gezogen zoals het wateroverlast.
- Overlast is niet ernstig genoeg om ontruiming te rechtvaardigen.
- Er zou sprake zijn van een complot tegen gedaagde.

#### **7. Wat zijn de rechtsvragen?**

Moet het appartement van gedaagde worden ontruimd door het besluit van ontzegging van gebruik van de VvE?

#### **8. Hoe oordeelt de rechter hierover?**

- Vve heeft Meldpunt Overlast en de politie diverse malen benaderd waaruit blijkt dat de VvE op verschillende manieren heeft getracht het ongewenste gedrag van gedaagde te verbeteren.
- De voorzieningenrechter is na het zien van de bewijsstukken van oordeel dat de overlast niet alleen ernstig is maar ook levensbedreigend.
- Verandering van gedrag ligt ook niet in de lijn der verwachting. Psychische situatie van gedaagde nog altijd onveranderd.
- Het gevorderde verbod om nog langer gebruik te doen maken van het aan gedaagde toebehorende appartementsrecht is niet toewijsbaar. Dat gaat te ver. Gedaagde zou bijvoorbeeld wel nog zijn appartement in gebruik kunnen geven aan een derde.
- De bevoegdheid van de VvE is geen bevoegdheid tot "onteigening". Gedaagde mag geen gebruik maken van zijn appartementsrecht maar blijft daar wel rechthebbende van. Hij mag het in gebruik geven en zijn inboedel laten staan. Een rechtsgrond voor ontruiming is er dus niet.

#### **9. Wat is de beslissing van de rechter?**

De voorzieningenrechter verbiedt gedaagde nog langer gebruik te maken van het aan hem toebehorende appartementsrecht en veroordeelt gedaagde om aan de VvE een dwangsom te betalen van 250 euro per dag als hij hier niet aan voldoet. Het overige gevorderde wordt afgewezen.

### **Rb. Almelo, 30 augustus 2010, ECLI:NL:RBALM:2010:BN5621**

#### **1. Wat voor soort procedure betreft het?**

Deze zaak is een kort geding bij de rechtbank Almelo in 2010.

#### **2. Wie zijn de partijen?**

Eiser is een vereniging van eigenaars nader te noemen VvE. Gedaagde is eigenaar en bewoner van een appartementsrecht gelegen in de VvE.

### **3. Waaruit bestaat de vordering?**

De VvE vordert bij vonnis uitvoerbaar bij voorraad gedaagde te verbieden gebruik te maken of te doen maken van het aan hem toebehorende appartementsrecht alsmede hem te veroordelen het appartement te ontruimen.

### **4. Wat is de aanleiding tot de vordering van eiser?**

Het appartementsrecht is in 2006 buiten gemeenschap van goederen aan gedaagde geleverd. De VvE heeft op de vergadering van 16 juni 2010 besloten om gedaagde de toegang en het gebruik tot zijn appartement te ontzeggen wegens geconstateerde misdragingen van hem en zijn huisgenoten/bezoekers.

### **5. Wat zijn de standpunten van eiser en wat zijn de argumenten?**

Degenen die gedaagde, zonder toestemming van de VvE, in zijn woning laat verblijven en gedaagde zelf handelen in strijd met het reglement en huishoudelijk reglement en veroorzaken veel overlast. Die overlast uit zich in het veroorzaken van extreme stank en geluidsoverlast, het gooien met meubels en intrappen van deuren. Verder is gedaagde vrijwel permanent dronken en onbereikbaar voor de VvE.

VvE heeft genoeg gedaan om gedaagde er toe te bewegen het gedrag aan te passen. De verzochte ontruiming heeft overigens geen betrekking op de roerende zaken van gedaagde.

### **6. Wat zijn de standpunten van gedaagde en wat zijn de argumenten?**

Gedaagde erkent dat er geluidsoverlast is geweest en met meubels is gegooid en deuren zijn ingetrapt. Hij ontkent dat hij altijd dronken is. Ter zitting verklaart gedaagde dat hij kampt met financiële problemen en op zoek is naar een vervangende ruimte. Hij staat onder begeleiding van maatschappelijk werk. Hij belooft beterschap en verzoekt hem niet uit zijn woning te zetten.

### **7. Wat zijn de rechtsvragen?**

Moet het appartement van gedaagde worden ontruimd op grond van ontzegging van gebruik van de VvE?

### **8. Hoe oordeelt de rechter hierover?**

Gedaagde had er voor moeten zorgen dat degenene die bij hem inwonen zich gedragen volgens de regels van het reglement en huishoudelijk reglement. Gedaagde is aansprakelijk voor de verplichtingen die daaruit voortvloeien. Dat zijn logés de overlast veroorzaken dient dan ook voor risico van gedaagde te komen. De overlast zelf is door gedaagde erkend.

Ontruiming van een woning dient als laatste redmiddel. De VvE heeft op verschillende manieren geprobeerd om in contact te komen met gedaagde om zijn gedrag te verbeteren. Zonder succes. De VvE heeft voldoende pogingen gedaan. Er kan niet meer worden verwacht.

Het kan nog enige tijd duren voordat gedaagde een nieuwe woning heeft gevonden. De VvE heeft er dus voldoende belang bij ontruiming.

Verder wijst de rechter erop dat de VvE een handreiking doet. Zij zal namelijk niet overgaan tot ontruiming als de inwonenden van gedaagde het appartement direct verlaten en gedaagde zelf geen overlast meer veroorzaakt.



## **9. Wat is de beslissing van de rechter?**

De voorzieningenrechter:

Veroordeelt gedaagde het appartement met al de zijnen te ontruimen en ontruimd te houden voor de duur van 30 dagen;

Verbiedt gedaagde gebruik te maken of te doen maken van het aan hem toebehorende appartementsrecht voor de duur van 30 dagen.

**Rb. Utrecht, 15 september 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BL0339**

### **1. Wat voor soort procedure betreft het?**

Deze zaak betreft een kantonprocedure bij de rechtbank Utrecht in 2009.

### **2. Wie zijn de partijen?**

Verzoeker in deze zaak is een appartementseigenaar en bewoner, hierna te noemen verzoeker. Verweerder in deze zaak is een vereniging van eigenaars, hierna te noemen VvE.

### **3. Waaruit bestaat de vordering?**

Verzoeker heeft de kantonrechter verzocht het besluit tot ontzegging van het gebruik van zijn woning te vernietigen op grond van artikel 5:130 BW.

### **4. Wat is de aanleiding tot de vordering van eiser?**

Op de algemene vergadering van de VvE op 27 november 2008 is besloten om verzoeker het gebruik van de woning te ontzeggen. Verzoeker was wel uitgenodigd maar niet aanwezig. Aanleiding was de overlast en het onbehoorlijke gedrag dat verzoeker heeft veroorzaakt.

### **5. Wat zijn de standpunten van eiser en wat zijn de argumenten?**

Verzoeker stelt dat hij ruzie heeft met de voorzitter van de VvE. De voorzitter belt steeds de politie vanwege het gedrag van verzoeker, echter hebben zijn burens geen last. Verder is tijdens de vergadering onaanvaardbare druk uitgeoefend op de stemgerechtigden. Ook vindt verzoeker dat ontzegging van gebruik disproportioneel is aangezien de VvE niet eerst een minder vergaande maatregel, zoals het opleggen van een boete of mediation, heeft gebruikt. Verzoeker zal niet makkelijk een nieuwe woning kunnen vinden. De gevolgen zijn dus ingrijpend.

### **6. Wat zijn de standpunten van gedaagde en wat zijn de argumenten?**

Verzoeker veroorzaakt veel overlast. Die overlast bestaat uit geluidsoverlast door harde muziek, geschreeuw en gevloek, vernieling van de voordeur, een ruit van de woning, huisraad en een auto, onbehoorlijk en bedreigend gedrag jegens medebewoners. Ook is er sprake van een betalingsachterstand.

### **7. Wat zijn de rechtsvragen?**

Moet het besluit van de VvE om verzoeker zijn woning te ontzeggen worden vernietigd?

## **8. Hoe oordeelt de rechter hierover?**

De lijst met genoemde overlast komt voor een groot deel overeen met de overlastmeldingen bij de politie. De kantonrechter is van oordeel dat de medebewoners een overlast van deze omvang niet hoeven te accepteren. Lichamelijke of psychische klachten van verzoeker doen daar niets aan af. Er is niet gebleken dat er druk uitgeoefend zou zijn op de stemgerechtigden. De kantonrechter neemt daarbij in aanmerking dat de VvE verzoeker tweemaal per aangetekende brief gesommeerd heeft zijn overlast gevend gedrag te staken. Deze brieven zijn gevolgd door twee officiële waarschuwingen. Verzoeker is er op gewezen dat de VvE over zou gaan tot ontzegging van gebruik indien hij zijn gedrag niet zou verbeteren. De betalingsachterstand is niet weersproken door verzoeker.

De VvE heeft niet te snel gegrepen naar het middle van de ontzegging van gebruik. De VvE heeft herhaaldelijk getracht verzoeker er toe bewegen om zijn gedrag te verbeteren. Onder andere met behulp van de politie. Er zijn ook afspraken gemaakt met verzoeker tot verbetering van zijn gedrag en herstel van de relatie met zijn medebewoners en herstel van de vernielingen. Geen van deze afspraken zijn nagekomen. Het is niet aannemelijk dat een boete wel tot het gewenste resultaat zou hebben geleiden.

## **9. Wat is de beslissing van de rechter?**

De kantonrechter wijst het verzoek tot vernietiging van het besluit tot ontzegging van gebruik af en veroordeelt verzoeker in de proceskosten aan de zijde van de VvE.

**Rb. Utrecht, 13 november 2008, ECLI:NL:RBUTR:2008:BG8926**

### **1. Wat voor soort procedure betreft het?**

Deze zaak betreft een kantonprocedure bij de rechtbank Utrecht in 2008.

### **2. Wie zijn de partijen?**

Verzoeker in deze zaak is een eigenaar-bewoner, hierna te noemen verzoeker. Verwerende partij is een vereniging van eigenaren, hierna te noemen VvE.

### **3. Waaruit bestaat de vordering?**

Verzoeker heeft de kantonrechter verzocht het besluit tot ontzegging van het gebruik van zijn woning te schorsen en te vernietigen op grond van artikel 5:130 BW juncto artikel 2:15 BW juncto artikel 2:8 BW.

### **4. Wat is de aanleiding tot de vordering van eiser?**

De splitsing van het wooncomplex was in 1977. Verzoeker is eigenaar van een appartementsrecht op de derde woonlaag. Verzoeker ondervindt sinds 2005 problemen met de afvoer. Tussen 2005 en 2007 heeft verzoeker minstens tien maal een ontstoppingsbedrijf ingeschakeld. Partijen hebben over een weer voorstellen gedaan om het probleem op te lossen, zonder succes. Verzoeker heeft de betaling van de door hem verschuldigde servicekosten opgeschort.

Op 3 maart 2008 heeft de vergadering van de VvE besloten verzoeker het gebruik van de woning te ontzeggen. Verzoeker was uitgenodigd maar niet verschenen ter vergadering. Bij brief is verzoeker na de hand op de hoogte gesteld van het besluit. Uit die brief blijkt het besluit genomen is in verband met het niet betalen van de servicekosten en het veroorzaken van onnodige hinder door het bejegenen van andere eigenaren of personen in het gebouw.

#### **5. Wat zijn de standpunten van eiser en wat zijn de argumenten?**

Verzoeker stelt dat hij al jaren problemen ondervindt met zijn afvoer. De VvE weigert medewerking te verlenen om tot een oplossing te komen. Om die reden heeft verzoeker de betaling van de servicekosten opgeschort. Volgens verzoeker heeft de VvE dan ook geen opeisbare vordering. Daarom is het besluit onredelijk. Verder is het besluit disproportioneel omdat de VvE niet eerst een minder vergaande maatregel heeft genomen, zoals het afdwingen van betaling in rechte. Het besluit is in strijd met de redelijkheid en billijkheid.

#### **6. Wat zijn de standpunten van gedaagde en wat zijn de argumenten?**

De argumenten die weergegeven zijn in de uitspraak zijn erg summier. Er wordt eigenlijk nauwelijks iets weersproken. De VvE is van mening dat de betalingsachterstand en het hinder voldoende is voor ontzegging van gebruik.

#### **7. Wat zijn de rechtsvragen?**

Moet de kantonrechter het besluit van de VvE tot ontzegging van gebruik vernietigen?

#### **8. Hoe oordeelt de rechter hierover?**

De VvE heeft middels een incassoprocedure getracht haar vorderingen op verzoeker te verhalen. Deze procedure heeft de VvE vroegtijdig beëindigd en is overgegaan tot ontzegging van gebruik. Die ontzegging zou ongedaan gemaakt worden wanneer verzoeker de betalingsverplichting alsnog voldoet. Toegang tot een woning behoort tot de eerste levensbehoeften van de mens. De VvE laat verzoeker in deze dus geen keus.

De kantonrechter is van oordeel dat het belang van verzoeker zwaarder weegt dan het belang van de VvE. Namelijk onderdak of spoedige betaling. De VvE heeft de oplossing van het afvoerprobleem onnodig vertraagd.

Wat betreft de vermeende overlast. Deze overlast is niet feitelijk onderbouwd.

#### **9. Wat is de beslissing van de rechter?**

De kantonrechter vernietigt het besluit van de VvE strekkende tot ontzegging van gebruik van de woning van verzoeker.

## Reflectie

Ik ben erg tevreden met het resultaat van dit onderzoek. Ik vind dat de deelvragen goed aansluiten op de centrale vraag en daar ook antwoord op gegeven wordt. Het is een heel specifiek onderwerp. Door het betrekken van huurders in mijn onderzoeksvraag werd het een complex onderwerp. In de eerste versie van het onderzoeksplan had ik drie producten bedacht en de deelvragen waren niet hetzelfde als in het eindproduct. Uiteindelijk resulteert dit onderzoek in één product en minder deelvragen. Dat is denk ik een goede zaak. Het onderzoek is namelijk van algemeen naar specifiek verschoven. Hierdoor is de kwaliteit gewaarborgd.

In de eerste weken van het onderzoek vond ik het moeilijk om het onderzoeksplan te schrijven. Het onderwerp was mij niet duidelijk en de afstudeerorganisatie gooide mij in het diepe. Dit zorgde voor uitdaging waar ik veel van heb geleerd. Het resulteerde ook in een lichte vertraging. Voordat ik mijn eerste zinnen op papier had was het namelijk al eind oktober. Tijdens het onderzoek ben ik gestructureerd te werk gegaan. Ik heb veel verschillende mensen in het veld gesproken en nieuwe contacten gemaakt. Ik heb geleerd hoe belangrijk het is om je netwerk uit te breiden. Ik vind dat ik doorzettingsvermogen en zelfstandigheid heb getoond. Als ik dit onderzoek opnieuw zou moeten doen, zou ik wel een aantal zaken anders aanpakken. Ten eerste zou ik sneller gaan beginnen met het schrijven van de theorie. Ik ben lang bezig geweest met het verzamelen van literatuur. Dit was nuttig werk maar ik heb gemerkt dat ik door het schrijven weer nieuwe inzichten opdeed waardoor ik het onderzoek kon verbeteren. Verder zou ik volgende keer eerder aan de bel trekken als ik er even niet uit kom. Door het sparren of praten met andere medewerkers van !WOON kwam ik altijd weer verder. Dat was vaak echt een verheldering. Ten slotte zou ik volgende keer eerder beginnen met een deel van het praktijkonderzoek. Ik wilde nu een perfect onderzoeksplan hebben voordat ik aan de slag ging. Maar ik heb gemerkt dat ik tijdens het proces nog heel vaak aanpassingen heb gedaan.

Ik denk dat ik tijdens dit onderzoek aan alle competenties heb gewerkt. Ik zou er graag twee uitlichten. Juridisch analyseren is belangrijk geweest om in te zetten. Ik heb veel literatuur, wet- en regelgeving en jurisprudentie bestudeerd. Ik heb verzameld wat relevant was voor mijn onderzoek. Deze informatie heb ik gebruikt en verwerkt tot een advies. Dit brengt mij gelijk bij de competentie adviseren. Het eindproduct dat er nu staat is een adviesrapport. Dit adviesrapport is direct toepasbaar in de praktijk.

Het praktijkonderzoek heeft voor mij de theorie helder gemaakt. Doordat alle rechters de zelfde lijn hanteerde, kon ik eenduidige conclusies trekken. De analyses hebben mij veel tijd gekost. Soms wat saai werk maar het resultaat vond ik interessant. Ik denk dat mijn onderzoek van toegevoegde waarde kan zijn voor vereniging van eigenaars met een groot aantal appartementen. Zeker met de beslisboom heb ik het heel toegankelijk gemaakt voor een groot publiek. Ook de medewerkers van !WOON kunnen het rapport gebruiken bij hun advisering.

