

# memo

**Aan** Martin de Koning  
**Van** Jan Saelman  
**Datum** 7-03-2019  
**Onderwerp** advies verschillende vragen

Beste Martin,

Onder toezending van het verslag van de Bewonersraadvergadering van 13 december 2018 heb je een tweetal vragen gesteld. Ik zal deze hieronder beantwoorden.

## Vloerverwarming

De eerste vraag luidde of de Bewonersraad op basis van het huishoudelijk reglement aan een eigenaar toestemming moet geven voor het installeren van vloerverwarming. Deze vraag heeft eigenlijk twee voorvragen: moet de eigenaar toestemming vragen, en zo ja, aan wie? De tekst van de splitsingsakte (het reglement van splitsing) is dienaangaande minder duidelijk dan je zou verwachten.

Op basis van de splitsingsakte geldt dat de vloeren gemeenschappelijke delen zijn (naast bijvoorbeeld de dragende muren en ventilatiekanalen, waar bij het installeren van een verwarming mogelijk doorheen geboord zou moeten worden).

In de splitsingsakte (artikel 2) staat verder dat tot de gemeenschappelijke gedeelten ook worden gerekend de technische installaties met de daarbij behorende leidingen, en met name wordt genoemd de centrale verwarming, met uitzondering van de radiatoren in de privégedeelten, maar weer wel met inbegrip van de radiatorcranken in de privé gedeelten.

De eigenaars hebben op grond van artikel 3 van de akte, kort gezegd, het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken conform de bestemming daarvan.

Zij moeten het reglement van splitsing en het huishoudelijk reglement daarbij in acht nemen. Gebruik conform de bestemming impliceert gewoonlijk dat daaraan geen wijzingen mogen worden aangebracht.

Artikel 6.1 van de akte bepaalt dat iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de Bewonersraad is verboden. Op grond van artikel 7 is het zonder toestemming van de Bewonersraad verboden om veranderingen in het gebouw aan te brengen, die de hechtheid in gevaar kunnen brengen of de constructie wijzigen.

Artikel 10.2 van de splitsingsakte verplicht de eigenaar de nodige zorgvuldigheid in acht nemen ten aanzien van gemeenschappelijke zaken, ook indien die zich in zijn privégedeelte bevinden.

Op grond van artikel 2.16 van het huishoudelijke reglement zijn interne bouwkundige wijzingen alleen zijn toegestaan mits deze geen schade veroorzaken. Artikel 2.18 bepaalt dat het verboden is werkzaamheden aan de vloer uit te voeren, vanwege de leidingen die daarin lopen.

Hoewel de tekst van de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement eigenlijk wat aan duidelijkheid te wensen overlaat, denk ik dat niet voor discussie vatbaar is dat voor het aanbrengen van een vloerverwarming de toestemming van de Bewonersraad is vereist.

Dan komt aan de orde de vraag of de Bewonersraad toestemming moet geven.

Feitelijk hangt dat af van de door de eigenaar gewenste constructie. Als de installatie van de vloerverwarming niet van invloed is op gemeenschappelijke delen of zaken, is toestemming in beginsel niet nodig. Een dergelijke constructie is met enige moeite voorstelbaar, bijvoorbeeld wanneer de eigenaar de bestaande radiatoren wil afkoppelen en vervangen door vloerradiatoren, die hij kan aanbrengen zonder de vloer te bewerken, bijvoorbeeld omdat hij een nieuwe zwevende vloer in zijn woning aanlegt boven de bestaande vloer.

Normaal gesproken is het echter onmogelijk om een vloerverwarming aan te leggen zonder daarbij in de vloer leidingen te frezen, of zonder werkzaamheden te verrichten aan de gemeenschappelijke leidingen en radiatorcransen. Het uitgangspunt is dus dat toestemming moet worden gevraagd.

In het huishoudelijk reglement heb ik geen aanwijzingen gevonden op grond waarvan de Bewonersraad toestemming moet verlenen. Integendeel, de regels zijn beperkend en leiden tot een terughoudend beleid. Het verbod in het huishoudelijk reglement (2.18) om de vloer te bewerken is op de keper beschouwd ongeclausuleerd.

Wanneer de VvE geen vloerverwarmingen wil toestaan, verdient het aanbeveling de afwijzing van een dergelijke aanvraag zoveel mogelijk te motiveren op grond van beleidsvrijheid van de VvE, bijvoorbeeld teneinde het onderhoud van het bestaande verwarmingssysteem efficiënt en betaalbaar te houden. Een meer op het geval toegesneden verbod zal mogelijk eerder kunnen worden aangevochten bij de kantonrechter.

Vertegenwoordiging leden Bewonersraad

De tweede vraag luidde of een lid van de Bewonersraad zich kan laten vertegenwoordigen door een ander lid van de Bewonersraad, die "torenvertegenwoordiger" van een andere toren is.

Ik heb geen bepalingen gevonden op grond waarvan dat niet mogelijk zou kunnen zijn. Een "torenvertegenwoordiger" kan geen plaatsvervanger aanwijzen die bewoner is van een andere toren, en dus ook niet een vertegenwoordiger van een andere toren. Maar dan gaat het om plaatsvervangings. Bij vertegenwoordiging - in de zin van een machtiging om namens een ander het woord te voeren, te stemmen etc., - is natuurlijk van plaatsvervangings geen sprake.

Tot zover. Mocht je over het voorgaande vragen hebben, dan ben ik natuurlijk bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

Jan Saelman