

## MEMO

Aan: Hans Nieuwenhuis  
Van: Berend Zwart & Eleonore Harinck  
Inzake: Vereniging van Eigenaren Gouden Leeuw / toestemming Bewonersraad  
Datum: 18 juli 2017

---

### 1. Inleiding

- 1.1. De Vereniging van Eigenaren Gouden Leeuw nummers 105 tot en met 1040, gevestigd te Amsterdam (hierna: "**VvE**"), heeft RechtStaete vastgoedadvocaten en belastingadviseurs B.V. (hierna: "**wij**", "**ons**" en "**onze**") advies gevraagd over de volgende punten:
- a. De gronden die de zogenoemde "Bewonersraad" van de VvE kan aanwenden om toestemming tot ingebruikneming van privégedeelten van appartementsrechten te onthouden.
  - b. Een plan van aanpak voor het optreden door de VvE tegen eigenaren en/of gebruikers die dergelijke toestemming niet hebben gevraagd, laat staan verkregen.
  - c. De (on)mogelijkheden om voor die toestemming (nadere) criteria vast te stellen.
- 1.2. In dit memo geven wij het gevraagde advies, dat is gebaseerd op informatie uit:
- (i) onze bespreking op 22 juni 2017;
  - (ii) de Akte van Splitsing van 23 december 1974 (hierna: "**Splitsingsakte**");
  - (iii) het in de Splitsingsakte vervatte reglement van splitsing (hierna: "**Splitsingsreglement**");
  - (iv) het in de zomer van 2012 vastgestelde huishoudelijk reglement (hierna: "**HR**").
- 1.3. Wij gaan uit van de juistheid van de (daarin vervatte) informatie en van de rechtsgeldigheid (van de totstandkoming) van deze stukken.

### 2. Ad a: Gronden voor onthouden toestemming Bewonersraad

#### *Toestemmingsregeling*

- 2.1. Op grond van artikel 20 lid 1 Splitsingsreglement zal, "indien een eigenaar zijn privé-gedeelte met inbegrip van het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en/of de gemeenschappelijke zaken aan een ander in gebruik wil geven, [] die ander het gebruik slechts kunnen verkrijgen na voorafgaande toestemming van de Bewonersraad (...)". Op grond van artikel 25a lid 1 Splitsingsreglement is verder een nieuwe eigenaar "verplicht de toestemming van de Bewonersraad te vragen alvorens het privé-gedeelte



zelf in gebruik te nemen dan wel een ander als gebruiker daarvan toe te laten.” De vraag is welke criteria voor de voornoemde toestemmingen gelden, althans op welke gronden de Bewonersraad deze toestemmingen kan onthouden.

- 2.2. Artikel 5:112 lid 4 BW vormt de wettelijke grondslag voor deze toestemmingsregeling. Op grond van dat wetsartikel kan het Splitsingsreglement een regeling bevatten die inhoudt “dat de vergadering van eigenaars bevoegd is een appartementseigenaar of degene die zijn rechten uitoefent, om nader in het [splitsings]reglement aangegeven gewichtige redenen het gebruik van deze gedeelten te ontzeggen.” Het moet dus gaan om gewichtige redenen, die zijn opgenomen in het Splitsingsreglement.

### *Criteria*

- 2.3. Op grond van artikel 20a lid 3 Splitsingsreglement zal “weigering van de gegadigde [] slechts mogen plaatsvinden, indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen en wanneer niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 20 en 21.” Kort gezegd bepalen artikelen 20 en 21 Splitsingsreglement (onder meer) (i) dat de eigenaar en/of gebruiker een verklaring moet ondertekenen dat hij het Splitsingsreglement en het HR zal naleven, respectievelijk (ii) dat van de gebruiker vereist mag worden dat hij zich jegens de vereniging als borg verbindt voor de eigenaar.
- 2.4. De vraag is wanneer de algemene regel *c.q.* de situatie dat naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen,<sup>1</sup> zich voordoet. In een zaak bij de rechtbank Arnhem, die ging over het gebruik van een serviceflat, vond toetsing van deze regel plaats “aan de hand van de in het huishoudelijk reglement neergelegde elementen, namelijk de lichamelijke en geestelijke toestand van de gegadigde, alsmede sociale en financiële criteria”.<sup>2</sup>
- 2.5. Het onderhavige HR bevat geen (expliciete) elementen waaraan kan worden getoetst. Wel kunnen elementen uit het Splitsingsreglement, jurisprudentie en overheidsregelgeving worden gedestilleerd. Artikel 9 lid 2 Splitsingsreglement bepaalt dat de “privé-gedeelten zijn bestemd voor particulier gebruik<sup>3</sup> overeenkomstig de daaraan in de akte van splitsing gegeven bestemming, benevens, voor zover het een woning betreft, tot bewoning”. Gebruik dat daarvan afwijkt, is slechts geoorloofd met toestemming van de Bewonersraad.

---

<sup>1</sup> Overigens wijzen wij erop dat uit de literatuur volgt dat een dergelijke algemene regel is toegestaan, maar dat bij een beroep daarop wel hoge eisen worden gesteld aan de motivering van het besluit tot het onthouden van toestemming. Een beroep op een algemene grond is daarbij niet voldoende; steeds zal de rechter moeten kunnen uitmaken of in het concrete geval een gewichtige reden voor weigering bestaat. Zie o.a. Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/437 en GS Zakelijke rechten, artikel 5:112 BW, aant. 4.3.1.

<sup>2</sup> Rechtbank Arnhem 18 augustus 2004, *ECLI:NL:RBARN:2004:AR3113*, rov. 13 en 14.

<sup>3</sup> Betoogd zou kunnen worden dat hiermee wordt bedoeld dat een koper voor eigen gebruik moet kopen en dit niet als belegging mag doen. Wij menen echter dat dit niet zo is en dat hiermee slechts bedoeld wordt dat de privé-gedeelten bestemd zijn voor gebruik door privé personen en geen rechtspersonen of (andere) ondernemingen. Dit wordt ondersteund door het feit dat een koper een appartementsrecht koopt, terwijl het hier gaat om gebruik van privé-gedeelten en door het feit dat het Splitsingsreglement expliciet toestaat dat de eigenaar het gebruik aan een ander verschaft.



- 2.6. Wij begrepen van de VvE dat in sommige appartementen soms vijf tot tien studenten of bouwvakkers wonen en dat in enkele appartementen sprake is (geweest) van wietplantages. Naar ons oordeel zijn dat omstandigheden die het onthouden van toestemming door de Bewonersraad (kunnen) rechtvaardigen. Het is immers de vraag of deze wijzen van gebruik kwalificeren als particulier gebruik en/of (langdurig) wonen als bedoeld met de in nr. 2.5 genoemde woonbestemming (zie ook hierna). Verder spreekt het voor zichzelf dat het gebruik van privé-gedeelten voor strafbare feiten niet is toegestaan.
- 2.7. Ter ondersteuning van het in nr. 2.6 gestelde wijzen wij erop dat indien een woning door drie of meer volwassenen wordt bewoond, de eigenaar een omgevingsvergunning bij de gemeente moet aanvragen voor het omzetten van een zelfstandige naar een onzelfstandige woonruimte.<sup>4</sup> Indien de gemeente daarvoor geen vergunning verleent, of het beoogde gebruik in strijd is met de vergunning, kan De Bewonersraad zich erop beroepen dat zij geen illegale situaties in het complex wenst. Tevens zou dan – naar analogie – een beroep kunnen worden gedaan op de huurrechtelijke jurisprudentie inzake ‘overbewoning’. Daaruit volgt kort gezegd dat het bewonen met teveel mensen op een te kleine ruimte een tekortkoming van de huurder oplevert.<sup>5</sup> Daardoor kan immers onder meer sprake zijn van overlast of ontoereikende voorzieningen in het complex, of van onevenredige slijtage.
- 2.8. Indien de gemeente wél vergunning verleent, wat, naar wij begrijpen, gebeurt, en het gebruik in overeenstemming is met de vergunning, dan geldt het voorgaande niet. In onze ogen zal in dat geval ook niet zo snel sprake zijn van overbewoning (tenzij de vergunningvoorschriften op dat punt worden overtreden). De VvE heeft gevraagd waarom de gemeente het Splitsingsreglement niet heeft betrokken bij de besluitvorming over de vergunningverlening. Dat heeft ermee te maken dat op grond van de Huisvestingswet, en meer specifiek de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 en de Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017, bij de besluitvorming slechts wordt getoetst of wordt voldaan aan de daarin gestelde eisen en afwijzingsgronden. Een eventuele in het Splitsingsreglement opgenomen belemmering behoort daar niet toe.<sup>6</sup>
- 2.9. Vergunning door de gemeente betekent overigens niet automatisch dat ook de VvE het beoogde gebruik moet goedkeuren. Het staat de VvE nog steeds vrij om te toetsen of het beoogde gebruik zodanig is dat naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen. In dit kader wijzen wij op het volgende oordeel van het gerechtshof Amsterdam:<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Zie artikel 21 aanhef en onder c Huisvestingswet, artikel 3.1.2 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 en nr. 2.2 van de Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017. Tot 1 januari 2017 konden dergelijke woongroepen zonder vergunning in een huis wonen als de woongroep zich registreerde als 'woongroep-in-een-zelfstandige-woning'. Die mogelijkheid bestaat echter vanaf 1 januari 2017 niet meer. Rechten van woongroepen die zich vóór 1 januari 2017 al hadden aangemeld, worden gerespecteerd zolang de woongroep blijft bestaan in dezelfde vorm. De vergunningsplicht geldt niet voor een huishouden (bijvoorbeeld een gezin), inwoning en een studentenwoning die door de gemeente als zodanig is erkend. Wij wijzen bovendien expliciet op artikel 7.18 Bouwbesluit 2012, waarin is bepaald dat een woonfunctie niet wordt bewoond door meer dan één persoon per 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte.

<sup>5</sup> Zie bijv. Hoge Raad 25 juni 1982, *RvdW* 1982/139 en Gerechtshof Arnhem 28 februari 2012, *ECLI:NL:GHARN:2012:BV8347*. Zie ook *GS Huurrecht*, artikel 7:213 BW, aant. 25.

<sup>6</sup> In dit kader merken wij op dat, op grond van nr. 2.3.1 van de Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017, omgevingsvergunningen voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar vier onzelfstandige woonruimten in beginsel worden verstrekt. De VvE kan dat slechts aanvechten door inhoudelijk bezwaar te maken en beroep in te stellen, voor zover dat mogelijk is.

<sup>7</sup> Gerechtshof Amsterdam 25 oktober 2016, *NJF* 2016/531, rov. 3.12. Zie ook Hoge Raad 10 maart 1972, *NJ* 1972/278, waaruit kort gezegd volgt dat een vergunning niet vrijwaart van aansprakelijkheid.



“Dit brengt tevens mee dat de vraag of de B&B-activiteiten wel of niet in strijd zijn met de door de gemeente Amsterdam gestelde beleidsregels en/of met de Huisvestingswet voor de beoordeling verder niet relevant is. Het primaat in dezen ligt immers bij de VvE. Zonder haar toestemming is de B&B-verhuur niet toegestaan. In dit geval kunnen pas na eventuele toestemming van de VvE de gemeentelijke en wettelijke regels ter zake van B&B-verhuur een rol gaan spelen.”

- 2.10. Verder wijzen wij op het volgende oordeel van de rechtbank Noord-Nederland, dat – naar analogie – kan worden toegepast op de onderhavige kwestie:<sup>8</sup>

“Het hebben van een bouwvergunning met formele rechtskracht vrijwaart de houder die overeenkomstig die bouwvergunning bouwt niet van aansprakelijkheid wegens het veroorzaken van onrechtmatige hinder (Hoge Raad 21 oktober 2005, JOR 2006, 116). Het antwoord op de vraag of en in hoeverre een door de overheid verstrekte vergunning invloed heeft op de beoordeling van de aansprakelijkheid uit onrechtmatige daad van degene die overeenkomstig de hem verstrekte vergunning handelt, doch daarbij schade of hinder toebrengt aan derden, hangt af van de aard van de vergunning en het belang dat wordt nagestreefd met de regeling waarop de vergunning berust, zulks in verband met de omstandigheden van het geval (HR 10 maart 1972, NJ 1972, 278). Daarbij heeft in beginsel te gelden dat de vergunninghouder er op mag vertrouwen dat de vergunning overeenkomstig de wet is verleend en de overeenkomstig de wet in aanmerking te nemen belangen door de vergunningverlenende instantie volledig en op juiste wijze zijn afgewogen, en dat hij gerechtigd is van die vergunning gebruik te maken.

De rechtbank stelt vast dat het college een omgevingsvergunning – een vergunning om te mogen bouwen – aan Veldboom heeft verleend en (aldus) de realisatie van het kamerverhuurcomplex niet in strijd heeft geacht met het geldende bestemmingsplan. In artikel 14.1 van de voorschriften van dit bestemmingsplan is bepaald dat percelen die voor woondoeleinden zijn aangewezen, onder meer zijn bestemd voor “wonen, waaronder tevens begrepen bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, woonzorgcombinaties en kamerverhuur”. Het bestemmingsplan ter plaatse staat derhalve toe dat de woningen van Veldboom worden gebruikt voor de verhuur van onzelfstandige eenheden (kamerverhuur). Uit de op 5 maart 2014 aan Veldboom verleende omgevingsvergunning volgt dat de aanvraag van Veldboom is getoetst aan de van toepassing zijnde regelgeving als opgenomen in het bestemmingsplan Korrewegwijk – de Hoogte 2009, het Bouwbesluit 2012, de Welstandsnota en de Groninger Bouwverordening. Het college heeft in haar besluit overwogen dat de voorgenomen activiteit niet in strijd is met het vigerende bestemmingsplan waarin de locatie de bestemming Waarde – Beschermd stadsgezicht/Wonen heeft en dat die voldoet aan de eisen zoals deze zijn opgenomen in de Welstandsnota. Voorts heeft het college de aanvraag getoetst aan de van toepassing zijnde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 en de Groninger Bouwverordening.

---

<sup>8</sup> Rechtbank Noord-Nederland 5 oktober 2016, BR 2017/9, rov. 6.7 t/m 6.9



Anders dan Veldboom heeft aangevoerd volgt uit de motivering van die beslissing niet dat het college naast de getoetste publiekrechtelijke normen de belangen van de omwonenden uitdrukkelijk bij haar besluitvorming heeft betrokken en gewogen. Veldboom heeft ook niet geconcretiseerd dat en op welke wijze het college, alvorens te beslissen, een voor de beoordeling van het onderhavige geschil relevante afweging heeft gemaakt, waarbij de belangen van [eisers] zijn verdisconteerd. Gezien het vorenstaande heeft Veldboom er niet zonder meer op mogen vertrouwen dat het gebruik maken van de vergunde bouwmogelijkheden naar maatschappelijke omstandigheden en gelet op de plaatselijke situatie niet als onrechtmatige hinder zou kunnen worden beoordeeld. Hoewel de omwonenden in het bestuursrechtelijke traject geen bezwaar hebben gemaakt tegen de verleende omgevingsvergunning heeft Veldboom er onder voormelde omstandigheden niet op mogen vertrouwen dat door de omwonenden niet met succes via een civielrechtelijke procedure tegen het door haar op te richten bouwwerk kon worden geageerd.

- 2.11. De vraag is of de gemeente Amsterdam in de onderhavige kwestie, in het kader van de leefbaarheids-toets, (in voldoende mate) de belangen van de VvE / omwonenden uitdrukkelijk bij haar besluitvorming heeft betrokken en gewogen. In de beschikking van 13 juli 2017 gaat de gemeente daar vanuit het bestuursrechtelijke toetsingskader op in, maar geeft zij er geen blijk van dat zij de specifieke belangen van de VvE en de individuele appartementseigenaren heeft meegewogen.
- 2.12. Wij begrepen verder dat sprake is van AirB&B en andere vormen van short stay-verhuur en. Volgens ons rechtvaardigen die vormen van gebruik evenzeer het onthouden van toestemming door de Bewonersraad, omdat daarmee niet wordt voldaan aan de bestemming van de privé-gedeelten zoals in nr. 2.5 omschreven. In dat kader wijzen wij ten eerste op een arrest van het gerechtshof Amsterdam, waarin onder meer als volgt is geoordeeld:<sup>9</sup>

“In het licht van het vorenstaande moeten het uitoefenen van B&B-activiteiten met betrekking tot het appartement alsmede het tegen betaling aan derden in gebruik geven van dit als woning bestemde appartement voor een korte periode, zoals [appellante] heeft gedaan en wenst te (blijven) doen, worden aangemerkt als bedrijfsmatige exploitatie en niet als gebruik als woning. Een en ander kenmerkt zich evenmin als het hebben van een kantoor- of beroepsruimte voor eigen gebruik. Dit is daarom in strijd met het reglement en derhalve niet toegestaan, tenzij de VvE toestemming daartoe heeft gegeven.

Met hetgeen hiervoor is overwogen is niet in strijd dat een appartementseigenaar gerechtigd is zijn appartement in gebruik te geven aan derden. De VvE heeft terecht aangevoerd dat het daarbij gaat om langdurig wonen dat wél binnen de woonbestemming valt en niet te vergelijken is met korte verhuur aan personen die iedere week althans met korte tussenpozen wisselen. In zoverre wordt dus niet met twee maten gemeten, zoals [appellante] meent.”

---

<sup>9</sup> Gerechtshof Amsterdam 25 oktober 2016, *NJF* 2016/531, rov. 3.9 en 3.10.



2.13. Ten tweede wijzen wij op een uitspraak van de rechtbank Rotterdam, waarin onder meer als volgt is geoordeeld:<sup>10</sup>

“In het licht van het hiervoor overwogene moet het tegen betaling aan derden in gebruik geven van een als woning bestemd appartement voor steeds korte periodes, zoals gedaagde in het verleden heeft gedaan en wenst te blijven doen, worden aangemerkt als bedrijfsmatige exploitatie en niet als gebruik als woning, hetgeen in strijd is met de splitsingsakte en het bijbehorende modelreglement en derhalve niet is toegestaan.

Gedaagde voert nog als verweer dat het in strijd met de redelijkheid en billijkheid is dat de VvE gedaagde tracht te verbieden zijn woning kortstondig te verhuren, terwijl zij dat anderen toestaat; dat is ongelijke behandeling. Zijn handelen heeft bovendien geen enkele nadeel voor de VvE ten gevolge, aangezien nimmer sprake is geweest van overlast op welke wijze dan ook. Het belang van het verbod is dan ook onduidelijk, aldus gedaagde.

Ook dit verweer faalt. Van ongelijke behandeling is geen sprake, nu de situatie van verhuur voor langere periodes wezenlijk verschilt van die van verhuur voor enkele dagen. Zoals hiervoor onder 4.5. reeds is overwogen, is het ondertekenen van een aan het bestuur af te geven verklaring moeilijk voorstelbaar en praktisch onuitvoerbaar bij ingebruikgeving voor kortere periodes aan toeristen. De VvE heeft ook belang bij handhaving van haar regels. Ter zake daarvan heeft de VvE er ter zitting nog op gewezen dat naast haar belang om een huurder op eventuele schade of overlast te kunnen aanspreken ook de veiligheid van de bewoners een rol speelt; nu sprake is van een centrale hal met één sleutel komt het de (gevoelens van) veiligheid niet ten goede als deze sleutel steeds aan vreemden wordt verstrekt. De rechtbank volgt de VvE hierin.”

2.14. Overigens geeft de gemeente vanaf 2014 geen nieuwe woningonttrekkingsvergunningen meer af voor short stay.<sup>11</sup> En voor zover AirB&B verhuur zou zijn toegestaan binnen het kader van de Huisvestingswet en de gemeentelijke beleidsregels ter zake, zou dat evenmin betekenen dat de VvE dergelijk gebruik ook zou moeten toestaan. Ook in dit verband wijzen wij op de in nr. 2.9 genoemde rechtsoverweging van het gerechtshof Amsterdam.<sup>12</sup>

#### *Tussenconclusie*

2.15. Naar ons oordeel mag de Bewonersraad haar toestemming voor het gebruik van de privé-gedeelten in ieder geval onthouden in, kort gezegd, de volgende concrete gevallen:

- (i) Het ontbreken van de verklaring als bedoeld in artikel 20 Splitsingsreglement;
- (ii) Het weigeren van de gebruiker zich, desverzocht, voor de eigenaar borg te stellen zoals bedoeld in

<sup>10</sup> Rechtbank Rotterdam 10 augustus 2016, RVR 2016/117, rov. 4.6 t/m 4.8.

<sup>11</sup> Zie de Beleidsnotitie short stay 2014 van de gemeente Amsterdam.

<sup>12</sup> Gerechtshof Amsterdam 25 oktober 2016, NJF 2016/531, rov. 3.12.



- artikel 21 Splitsingsreglement;
- (iii) Strafbare feiten;
- (iv) Gebruik in strijd met regelgeving of vergunningen;
- (v) Overbewoning;
- (vi) AirB&B en ander short stay gebruik.

### **3. Ad b: Optreden tegen eigenaren en gebruikers die geen toestemming hebben gevraagd en verkregen**

- 3.1. Wij begrepen dat appartementseigenaren en gebruikers<sup>13</sup> gebruik maken van hun privé-gedeelten zonder dat zij daarvoor toestemming hebben gevraagd – laat staan verkregen – van de Bewonersraad. De vraag is welke acties de VvE daartegen kan nemen.

#### *Sancties in Splitsingsreglement*

- 3.2. Op grond van artikelen 22 en 25a lid 1 Splitsingsreglement kan de nieuwe eigenaar of de gebruiker die het privé-gedeelte betrokken heeft zonder de vereiste toestemming van de Bewonersraad door de administrateur hieruit worden verwijderd en de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten worden ontzegd.
- 3.3. Artikel 27 lid 1 Splitsingsreglement bepaalt verder dat bij overtredingen van (onder meer) het Splitsingsreglement, hetzij door de eigenaar hetzij door een gebruiker, de administrateur de betrokkene een schriftelijke waarschuwing zal doen toekomen per aangetekende brief en hem zal wijzen op de overtreding. Op grond van artikel 27 lid 2 Splitsingsreglement kan de Bewonersraad de betrokkene een boete opleggen van maximaal € 907,56 indien de betrokkene geen gehoor geeft aan de waarschuwing, onverminderd gehoudenheid van de overtreder tot schadevergoeding, en onverminderd de andere maatregelen die de vergadering kan nemen krachtens de wet of het Splitsingsreglement.

#### *Acties*

- 3.4. Ons advies is dat de administrateur, Twinss VvE beheer B.V. (hierna: “**Twinss**”), de betrokken eigenaren bij aangetekende brief sommeert om binnen een termijn van twee weken de toestemming te vragen met inachtneming van de vereisten van het Splitsingsreglement, en hen mededeelt dat bij gebreke daarvan zal worden overgegaan tot de voornoemde verwijdering en boeteoplegging.
- 3.5. Indien eigenaren of gebruikers niet aan de sommatie voldoen, kan de VvE op grond van de voornoemde bepalingen inderdaad overgaan tot de voornoemde verwijdering en boeteoplegging, met dien verstande dat indien de betrokkenen daaraan niet vrijwillig meewerken, zowel de incasso van de boete als de ontzuiming via de rechter zal moeten lopen. Op grond van artikel 555 en 556 Rv dient de gedwongen ontzuiming van onroerende zaken, kort gezegd, te geschieden op basis van een executoriale titel, en wel

---

<sup>13</sup> In artikel 1 sub g Splitsingsreglement is de gebruiker gedefinieerd als “degene die anders dan als eigenaar, het recht van uitsluitend gebruik heeft van een privégedeelte en het medegebruik heeft van gemeenschappelijke gedeelten en/of gemeenschappelijke zaken”.



door de deurwaarder. Eigenrichting is (immers) niet toegestaan.

- 3.6. Indien eigenaren of gebruikers wel aan de sommatie voldoen, is Twinss op grond van artikel 20a lid 2 Splitsingsreglement verplicht om binnen veertien dagen na de ontvangst van het verzoek om toestemming, een bijeenkomst van de Bewonersraad te beleggen, waarop over de toelating van de gegadigde wordt beslist. De Bewonersraad dient dan te toetsen op grond van de criteria die wij in hoofdstuk 2 hiervoor uiteen hebben gezet.
- 3.7. Hoewel algemeen wordt aangenomen dat de ontzeggingsbevoegdheid kan worden gedelegeerd of bij splitsingsreglement aan een orgaan van de VvE kan worden toegekend,<sup>14</sup> zoals in dit geval aan de Bewonersraad, moet wel beroep bij de vergadering van eigenaars worden opengesteld. Dit is om te waarborgen dat de eigenaar of gebruiker die het gebruik wordt ontzegd, ingevolge artikel 5:121 BW en 5:130 BW rechtsmiddelen bij de kantonrechter kan aanwenden.<sup>15</sup> Aangezien het Splitsingsreglement dit niet regelt, dient deze beroepsmogelijkheid te worden opgenomen in de brief die de eigenaar of gebruiker krijgt naar aanleiding van zijn verzoek om toestemming.
- 3.8. Indien de Bewonersraad een eigenaar of gebruiker toestemming onthoudt, en dit besluit stand houdt na eventueel beroep bij de vergadering van eigenaars, dan zou de kantonrechter met toepassing van artikel 5:121 BW nog machtiging voor het gebruik kunnen geven en het besluit van de vergadering van eigenaars kunnen vernietigen, indien de kantonrechter de voor de ontzegging ingeroepen gronden onvoldoende gewichtig vindt.
- 3.9. Indien de ontzegging stand houdt, kan Twinss de desbetreffende eigenaar of gebruiker verwijderen en de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten ontzeggen zoals hiervoor uiteengezet. Men zou kunnen betogen dat in dat geval de – daarvan afwijkende – regeling van artikel 24 Splitsingsreglement over ontzegging van het gebruik van privé-gedeelten moet worden gevolgd, aangezien de toestemmingsregeling ingebed is in de wettelijke regeling omtrent ontzegging van het gebruik van privé-gedeelten. Naar ons oordeel ziet artikel 24 Splitsingsreglement echter op de situatie dat een eigenaar of gebruiker reeds is goedgekeurd en dat andere regels uit het Splitsingsreglement, het huishoudelijk reglement of de wet niet worden nagekomen. Artikel 22 Splitsingsreglement is ten opzichte daarvan een specifieke regeling voor het geval dat de eigenaar / gebruiker het appartement ondanks het ontbreken van toestemming van de Bewonersraad toch in gebruik heeft genomen.

#### **4. Ad c: (on)mogelijkheden vaststellen nadere criteria**

- 4.1. De VvE heeft de vraag gesteld of het mogelijk is om nadere criteria vast te stellen voor de beoordeling van nieuwe eigenaren en gebruikers en, zo ja, hoe. Dat is inderdaad mogelijk, zoals gezegd, op grond van artikel 5:112 lid 4 BW. Verder geldt dat, behalve de algemene regel zoals genoemd in nrs. 2.3 en 2.4, ook andere, meer specifieke weigeringsgronden kunnen worden vastgesteld.

<sup>14</sup> Deze toetsing dient op grond van artikel 5:112 lid 4 BW in beginsel plaats te vinden door de vergadering van eigenaars.

<sup>15</sup> Zie o.a. Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/437 en GS Zakelijke rechten, artikel 5:112 BW, aant. 4.3.





- 4.2. Dergelijke gronden móeten in het Splitsingsreglement worden opgenomen, en mogen dus niet in het HR worden vastgelegd.<sup>16</sup> Het idee hierachter is dat deze regeling dan voor eenieder uit de openbare registers kenbaar is. Indien de VvE nadere toetsingscriteria wenst vast te stellen dient derhalve de Splitsingsakte te worden gewijzigd conform artikel 5:139 e.v. BW. Dat kan met medewerking van alle appartementseigenaars of met medewerking van het bestuur indien met vier vijfden van het aantal stemmen in de vergadering van eigenaars tot wijziging is besloten. Verder is voor het wijzigen van de Splitsingsakte toestemming nodig van de beperkt gerechtigden, zoals de hypotheekhouders.<sup>17</sup> Dit zou dus een vrij gecompliceerd traject zijn, waarvan de haalbaarheid onzeker is.
- 4.3. Zoals uit de in nr. 2.4 behandelde uitspraak van de rechtbank Arnhem volgt, kan het criterium ‘dat naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen’ wel verder worden ingekleurd door opname van bepaalde elementen in het HR.<sup>18</sup> De vraag is echter of dat voor de VvE wel is aangewezen, aangezien de huidige regeling, nader ingevuld door het Splitsingsreglement, jurisprudentie en overheidsregelgeving, reeds toetsingscriteria biedt die bruikbaar zijn voor de gevallen die zich in het complex voordoen.<sup>19</sup>
- 4.4. De VvE heeft nog de vraag gesteld of in het HR een limiet kan worden gesteld aan het percentage van verhuurde woningen. Ook dat niet mogelijk. Een dergelijke regeling die het gebruiksrecht (waaronder het recht te verhuren) beperkt mag slechts in het Splitsingsreglement worden neergelegd.<sup>20</sup>

## 5. Conclusie

- 5.1. De Bewonersraad kan toestemming tot ingebruikneming van privégedeelten van appartementsrechten onthouden indien daarvoor gewichtige redenen bestaan. Op grond van het Splitsingsreglement mag de Bewonersraad dat doen indien naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen. Wij menen dat de Bewonersraad concreet de in nr. 2.15 genoemde weigeringsgronden kan invoeren. Tegen een weigering dient beroep open te staan bij de vergadering van eigenaars, en staat vervolgens ‘beroep’ open bij de kantonrechter. De kantonrechter kan een gegadigde ook vervangende machtiging tot toestemming geven, indien de kantonrechter de weigeringsgronden onvoldoende gewichtig vindt.
- 5.2. Wij adviseren dat Twinss de eigenaren en gebruikers die geen toestemming hebben gevraagd, bij aangekende brief sommeert om binnen een termijn van twee weken die toestemming alsnog te vragen met inachtneming van de vereisten van het Splitsingsreglement, en hen mededeelt dat bij gebreke daarvan zal worden overgegaan tot (i) verwijdering uit het privé-gedeelte en ontzegging van de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten en (ii) boeteoplegging. Vervolgens dient toetsing van de gegadigde con-

<sup>16</sup> Zie o.a. Hoge Raad 10 maart 1995, *NJ* 1996/595, rov. 3.3. In artikel 28 Splitsingsreglement is ook slechts bepaald dat het HR nadere regels geeft voor het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten.

<sup>17</sup> Zie artikel 5:139 lid 3 BW.

<sup>18</sup> Rechtbank Arnhem 18 augustus 2004, *ECLI:NL:RBARN:2004:AR3113*, rov. 13 en 14. Zie ook Pitlo/Reehuis, Heisterkamp, Goederenrecht, nr. 717.

<sup>19</sup> Zie hoofdstuk 2 hiervoor.

<sup>20</sup> Zie o.a. Hoge Raad 10 maart 1995, *NJ* 1996/594, rov. 3.3 en 3.4.



form de geldende criteria plaats te vinden. Indien de goedkeuring wordt onthouden en dit stand houdt in beroep bij de vergadering van eigenaars en de kantonrechter, kan Twinss, naar ons oordeel, de desbetreffende eigenaar of gebruiker verwijderen en de toegang tot de gemeenschappelijke gedeelten ontzeggen.

- 5.3. Indien de VvE nadere toetsingscriteria in verband met de te verlenen toestemming wil vaststellen, dan is dat slechts mogelijk door middel van het wijzigen van de Splitsingsakte. Wel zouden in het HR elementen kunnen worden opgenomen waarmee het reeds in de Splitsingsakte opgenomen criterium 'dat naar redelijkheid en billijkheid van de overige bewoners niet mag worden verlangd dat zij de gegadigde in hun midden opnemen' verder kan worden ingekleurd.

\*\*\*

