



IS EEN LEEFTIJD- GREN IN HET HUIS- HOUDELIJK REGLEMENT TOEGESTAAN?

Machtsmisbruik woningcorporatie/
grooteigenaar?

Mr. John A. Liewes, Juridische Dienst VvE Belang

Van de Rechter

De informatiebijeenkomsten in 2015 hebben onder andere in het teken gestaan van de do's en don'ts in het huishoudelijk reglement. De beschikking¹ die we hieronder weergeven, laat nog eens zien waar de grens ligt tussen bepalingen die in de akte van splitsing thuishoren en bepalingen die in het huishoudelijk reglement kunnen worden opgenomen.

In deze zaak heeft de VvE een huishoudelijk reglement als bedoeld in artikel 44 van het modelsplitsingsreglement 1992 vastgesteld. Artikel 1 van dat huishoudelijk reglement luidt:

"Het appartementengebouw dient ter huisvesting van echtparen of daarmee gelijk te stellen samenwoningvormen zonder inwonende kinderen, alsmede alleenstaanden. De minimumleeftijd bedraagt 50 jaar."

De woningcorporatie/grooteigenaar besluit tot een beleidswijziging om de aan haar toebehorende appartementen ook te gaan verhuren aan personen onder de 50 jaar en/of met kinderen. Daarom wil ze het bovenstaande artikel in het huishoudelijk reglement laten schrappen. Gelet op het aantal stemmen in de vergadering kan zij dit besluit doordrukken en dat is ook gebeurd.

De overige eigenaren en huurders zijn allemaal ouder dan 50 jaar en hebben geen inwonende kinderen. Ze hebben er over het algemeen juist vanwege de bestemming voor deze doelgroep voor gekozen om in deze appartementen te wonen. Eigenaren/50-plussers zonder kinderen doen bij de rechter een beroep op de bepaling in het huishoudelijk reglement, waarbij het gebruik van de appartementen alleen toegestaan is voor 50-plussers zonder kinderen.

DIT ZEGT DE RECHTER

De rechter overweegt- voor zover in dit kader relevant - als volgt: *(...) De kantonrechter volgt verweerder hierin en stelt daarbij voorop dat artikel 1 van het huishoudelijk reglement beoogt het gebruik van een appartement onmogelijk te maken door eigenaren of gebruikers onder de 50 jaar of met inwonende kinderen. Zoals met name blijkt uit het arrest van de Hoge Raad van 10 maart 1995 (Nederlandse Jurisprudentie, jaargang 1996, nummer 595 [verweester] Duinroos-Duindistel) en de sedertdien verschenen jurisprudentie, kan een regeling die ertoe kan leiden dat aan de appartementseigenaar het gebruik geheel wordt ontnomen slechts in het splitsingsreglement zelf worden opgenomen. Dit vloeit ook voort, zoals de Hoge Raad ook overweegt in voormeld arrest, uit artikel 5:112, vierde lid BW, tweede zin, waarin is bepaald dat de vergadering van eigenaren bevoegd is*

een appartementseigenaar het gebruik van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, te ontzeggen, om in het reglement van splitsing opgenomen gewichtige redenen.

(...) In het onderhavige reglement van splitsing is geen bepaling opgenomen die het mogelijk maakt aan een appartementseigenaar het gebruik te ontzeggen omdat hij jonger is dan 50 jaar of inwonende kinderen heeft. Artikel 1 van uit het huishoudelijk reglement is dus in strijd met het bepaalde in artikel 5:112 lid 4 BW.

(...) Een besluit dat erop neerkomt dat een bepaling in het huishoudelijk reglement, die toch al niet geldig is, wordt geschrapt, kan uiteraard niet in strijd met de redelijkheid en billijkheid worden geacht. Deze conclusie leidt ertoe dat, hoe teleurstellend dat voor verzoekers ook zal zijn, niet kan worden toegekomen aan een belangenafweging. Het verzoek om het besluit, voor zover dat is genomen, te vernietigen, dient op grond van vorenstaande overwegingen te worden afgewezen. Dat geldt ook voor het schorsingsverzoek.

TELEURSTELLEND UITKOMST

De betreffende eigenaren/50-plussers kunnen dus geen beroep doen op de betreffende bepaling in het huishoudelijk reglement: die bepaling had in de akte van splitsing moeten worden opgenomen. Voor de betreffende eigenaren/50-plussers is dat een teleurstellende uitkomst, vooral omdat de rechtsvoorganger van de woningcorporatie/grooteigenaar het appartementencomplex destijds speciaal voor senioren heeft bestemd, maar die bestemming niet in de splitsingsakte heeft opgenomen(!). De kans is groot dat deze eigenaren/50-plussers de implicatie hiervan bij de aankoop van hun woning niet hebben doorzien.

De rechter probeert de nadelige gevolgen voor de betreffende eigenaren nog te verzachten. De rechter adviseert de woningbouwcorporatie/grooteigenaar de uitvoering van het gewijzigde beleid met zowel huurders als eigenaars te bespreken, waarbij bijvoorbeeld het trapsgewijs aanbieden aan de verschillende doelgroepen kan worden besproken. Ik vrees echter dat dit als mosterd na de maaltijd komt.

1. Rechtbank Zeeland Rechtbank Zeeland-West-Brabant, 24-11-2015, ECLI:NL:RBZWB:2015:7546