

DE POSITIE VAN DE VERHUURDER BIJ DE RENOVATIE VAN GEMENGDE COMPLEXEN

Sinds de invoering van de Wet bevordering eigenwoningbezit, eind 2000, is het aantal complexen waarin zich, door de verkoop van corporatiewoningen aan huurders, zowel huur- als koopwoningen bevinden toegenomen. Verhuurders, die dan tevens eigenaren zijn, krijgen hierdoor enerzijds te maken met regels die gelden tussen verhuurder-huurder en anderzijds met regels die gelden tussen eigenaren. Deze regels sluiten helaas niet altijd goed op elkaar aan.

De huurrechtbepalingen ten aanzien van woonruimte zijn immers doorgaans op de bescherming van de huurder gericht, terwijl de regels uit het appartementsrecht zich veelal richten op de (democratische) besluitvorming over bijvoorbeeld het gebruik, het beheer en onderhoud van een complex (gemakshalve kan worden gesproken over het behoud van het eigendom). Door de verschillen tussen deze regelingen ontstaat bij menig verhuurder verwarring. Logisch: de eigenaar dient als verhuurder de rechter van de huurder te respecteren en als eigenaar moet hij zich conformeren aan de wil van de meerderheid

van de eigenaren. Eén van de onderwerpen die voor verwarring zorgt, is de uitvoering van renovatiewerkzaamheden.

Het begrip 'renovatie' is overigens afkomstig uit het huurrecht. Het betreft dan een 'gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging'. Ook de wijziging van de kleur van het schilderwerk en de wijziging van de vloer- of wandtegels in de gemeenschappelijke ruimte van het complex zijn dus voorbeelden van renovatiewerkzaamheden.

Binnen het appartementsrecht wordt door de vergadering van eigenaars van de VvE besloten over of en, zo ja, hoe gerenoveerd gaat worden. Zo bepaalt artikel 52 lid 3 van het Model splitsingsreglement uit 2006 dat de vergadering (de eigenaars dus) beslissen over de kleur van het verfwerk van de gemeenschappelijke ruimte en volgt uit artikel 52 lid 8 van het Model splitsingsreglement uit 2006 dat de vergadering ook beslist over verbouwingen en het aanbrengen van nieuwe installaties. Een verhuurder moet zich beseffen dat hij binnen de vergadering dus slechts één van de eigenaars is met één of meer stemmen (afhankelijk van haar woningbezit binnen het complex). >



> *vervolg van pagina 1*

In de vergadering van de VvE wordt door eigenaars dus democratisch besloten over de uitvoering van renovatiewerkzaamheden. In het huurrecht dient een verhuurder de huurder echter eerst schriftelijk een redelijk voorstel te doen, waarbij een belangenafweging plaatsvindt. Als de huurder niet akkoord gaat met het voorstel van de verhuurder, is de huurder slechts verplicht mee te werken aan de renovatiewerkzaamheden indien de belangen van de verhuurder bij de renovatie groter zijn dan de belangen van de huurder bij het voorkomen van de renovatie. Bij complexgewijze renovaties (dat wil zeggen: renovaties van minimaal tien woningen of bedrijfsruimten die samen een bouwkundige eenheid vormen) heeft de verhuurder nog de mogelijkheid om gebruik te maken van de zogenaamde 70 procent regeling. Die regeling houdt, kort gezegd, in dat de verhuurder de huurders in het complex kan vragen in te stemmen met het renovatievoorstel. Als 70 procent of meer van de huurders (let op: de stemmen van eigenaren en andere gebruikers tellen daarbij dus niet mee) akkoord is met het renovatievoorstel, kan de verhuurder dit schriftelijk meedelen aan de huurders die niet hebben ingestemd. Deze huurders hebben vervolgens acht weken de tijd om de rechter te laten oordelen over de redelijkheid van het renovatievoorstel en moeten zijn meewerken aan de renovatiewerkzaamheden. Laten zij deze termijn verstrijken,

dan pas (dit wordt nog wel eens vergeten) zijn ook zij gebonden aan het voorstel van de verhuurder. Nog los hiervan hebben huurdersorganisaties en bewonerscommissies op grond van de Overlegwet ook nog een adviesrecht als het gaat om renovatiewerkzaamheden.

Nu in het appartementsrecht zelf weinig rekening wordt gehouden met de rechten die gelden in de verhouding huurder-verhuurder, is het aan de verhuurder om binnen de vergadering van eigenaars rekening te houden met de rechten van haar huurders. Een verhuurder doet er verstandig aan om in de vergadering van eigenaars zijn toestemming aan de voorgestelde renovatiewerkzaamheden afhankelijk te stellen van de instemming van haar huurders. Ondertussen kan de verhuurder haar huurders om toestemming vragen of de medewerking van haar huurders afdwingen bij de rechter. Tot slot zijn er situaties denkbaar waarin de vergadering al heeft besloten tot de renovatie, terwijl de medewerking van de huurders nog niet is bewerkstelligd. In dat geval kan de verhuurder de kantonrechter, binnen één maand nadat de verhuurder kennis heeft genomen van het besluit van de vergadering van eigenaars, verzoeken om het besluit tot renovatie te vernietigen, wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid. ■

CURSUSAANBOD 2014

- **THEMA Als overleg conflict wordt: Wat biedt de overlegwet?**
2 september
- **Huurrecht bij herstructurering**
4 september
- **THEMA Kansen en valkuilen bij de huurcommissie**
9 september
- **THEMA Laatste kans- en driepartijenovereenkomst, zin of onzin**
23 september
- **Basisopleiding huurrecht**
1 + 2 oktober
- **Specialisatie huurrecht**
v.a. 9 oktober (5 dagen + examen)
- **Inleiding huurrecht**
28 oktober
- **THEMA ZAV: Juridische hulp bij klussende huurders**
4 november
- **THEMA Overlast: juridische alternatieven naast een ontruimingsprocedure**
6 november
- **THEMA Mutatieschade, hoe verhaal je die met succes op de huurder?**
13 november
- **THEMA Warmtewet: praktische uitwerking**
18 november
- **THEMA Medehuur, samenwoners, overlijden, onderhuur en woningruil: hoe zit het precies?**
25 november
- **THEMA Gebreken, huurverlaging en schadevergoeding**
2 december
- **THEMA Benut u al uw punten voor de woningwaardering en uw huurprijs?**
9 december

BEDREIGING EN/OF GEWELD DOOR EEN HUURDER TEGEN EEN MEDEWERKER VAN DE VERHUURDER

In 2008 hebben wij in onze nieuwsbrief een artikel geplaatst over het ontbinden van de huurovereenkomst en het ontruimen van de woning vanwege bedreiging en/of geweld door een huurder van een verhuurmedewerker. In dat artikel zijn een tweetal uitspraken besproken, die bevestigden dat geweld of bedreiging door een huurder voldoende is om de huurovereenkomst te laten ontbinden. In verband met een recente uitspraak van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, zoomen wij nogmaals in op dit onderwerp.

In oktober 2013 heeft een huurder bij de oplevering van een woning na een renovatie een medewerker van een woningcorporatie (na een woordenwisseling) naar de keel gegrepen en hij heeft hem geprobeerd te slaan, maar die klap heeft de medewerker kunnen afweren met zijn arm. De medewerker heeft hier een wond/schram op zijn wang en bloedingstoringen in zijn hals aan overgehouden. De medewerker heeft hiervan aangifte gedaan tegen de huurder. Al enkele minuten nadat dit had plaatsgevonden, heeft de huurder overigens zijn excuses aan de medewerker aangeboden en hem zijn hand geschud. De huurder heeft daarna (begin november 2013) echter aan een timmerman die in het complex aan het werk was gevraagd naar het adres van de medewerker. Toen de timmerman aangaf dat niet te weten, heeft de huurder tegen hem gezegd: “dan achtervolg ik hem wel een keer en als ik weet waar hij woont, dan is hij van mij.” De woningcorporatie heeft direct haar medewerkers van het nog altijd lopende renovatieproject in het complex afgehaald, wat betekende dat niemand van de woningcorporatie meer aanwezig was in het complex. De woningcorporatie is vervolgens een kort geding tot ontruiming van de woning tegen de huurder gestart. De kantonrechter heeft die vordering afgewezen, waarnaar de woningcorporatie in hoger beroep is gegaan. Het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden¹ dacht gelukkig anders over de zaak. Wat betreft het Hof is het gedrag van de huurder zodanig ernstig van aard dat er niet aan valt te twijfelen dat in een bodemprocedure de

ontbinding van de huurovereenkomst wordt uitgesproken. Zij oordeelde daarnaast als volgt: “Een verhuurster (...) moet erop kunnen rekenen dat huurders haar personeel geen geweld aandoen en niet bedreigen. Zonder voldoende veiligheid voor haar medewerkers kan (...) haar werk niet doen, wat niet alleen de interne organisatie van (...) raakt, maar ook de dienstverlening aan de huurders van (...)” Dat de huurder zijn excuses had aangeboden maakte niet dat de ontruiming niet zou kunnen worden toegewezen, aldus het hof. Het aanbieden van excuses kan de ernst van het gedrag van de huurder immers niet meer wegnemen. Het Hof heeft de ontruiming dus wel toegewezen.

Momenteel voeren wij namens een cliënte van ons een kort geding procedure tot ontruiming van de woning, omdat een huurder een medewerker van de betreffende woningcorporatie heeft bedreigd met een mes. In onze dagvaarding hebben wij de rechter alvast gewezen op de uitspraak van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden. Zodra wij een vonnis ontvangen in de zaak, zal hierover een blog volgen op onze website. Houd onze blogs op onze website dus in de gaten (hiervan ontvangt u een melding als u ons volgt op Facebook of op Twitter). ■



¹ Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 24 juni 2014, ECLI:NL:GHARL:2014:5032.

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 010 - 205 36 65 of 010 - 205 36 66

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten.nl,
cursussen huurrecht.



www.huisvestingsadvocaten.nl

VOLG ONS



twitter.com/HVA_Elvira



facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv



huisvestings advocaten

mr. Jacques van Reisen
mr. Roel Benneker
mr. Elvira de Ruiter
mr. Kim Jaspers
mr. Sabine Vlierhuis
mr. Sico den Engelsen
mr. Kim van Bergenhenegouwen

Postadres
Postbus 30004
3001 DA Rotterdam

Tel. 010 - 205 36 65
Fax 010 - 205 36 69
mail@huisvestingsadvocaten.nl

Bezoekadres
WTC Beursplein 37
3011 AA Rotterdam

Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.