

# Achterstallig onderhoud VvE: wat kan gemeente doen?

## Bouwrecht

Tekst mr. Paul Bekkers

**Elke Vereniging van Eigenaars (VvE) is verplicht jaarlijks een vergadering van eigenaars te laten plaatsvinden, waarin de leden onder meer besluiten over het uit te voeren onderhoud aan het gebouw en de daarvoor benodigde maandelijkse (voorschot)bijdragen. Niet elke VvE komt deze verplichting na. Daardoor is bij sommige VvE's sprake van (zeer) achterstallig onderhoud, waardoor het gebouw in staat van verval raakt of is geraakt. Wat zijn nu de mogelijkheden van de gemeente om in een dergelijk geval in te grijpen?**



**V**olgens de laatste metingen in 2015 bevinden zich in Nederland 144.000 VvE's. Het merendeel van deze VvE's – 125.000 – heeft minimaal één woonadres. Elke VvE heeft in ieder geval tot taak het beheren van het gebouw, namelijk de gemeenschappelijke gedeelten en zaken als funderingen, gevels, dragende muren, daken en het geraamte van het gebouw. De eigenaars van de appartementen zijn van rechtswege lid van de VvE.

## Verplichtingen VvE

De VvE voert het beheer over het gebouw. In dat kader dient de VvE een reservefonds in stand te houden ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Uit onderzoek is gebleken dat ongeveer 66 procent van de VvE's naar behoren functioneert en dat 33 procent matig tot slecht functioneert, of zelfs niet functioneert.<sup>1</sup> Mede daarom is bij invoering van de Wet verbetering functioneren VvE's op 1 januari 2018 onder meer een regeling opgenomen hoe in de jaarlijkse reservering kan worden voorzien (artikel 5:126 BW). Dit is een mogelijkheid die de wet biedt voor de leden zelf om de VvE te dwingen geld te sparen om uiteindelijk het noodzakelijke onderhoud te laten uitvoeren.

Als echter de VvE noch de leden zelf enige activiteit verrichten om het noodzakelijke onderhoud te laten uitvoeren, dan zal het gebouw in slechte staat van onderhoud gaan verkeren. Dit heeft een aantal nadelige consequenties voor de gemeente waarin het gebouw zich bevindt. Een gebrek aan onderhoud zal immers achteruitgang van de buurt tot gevolg hebben en de leefbaarheid van de woonwijk aantasten. De gemeente heeft dan ook een wezenlijk belang om instrumenten tot haar beschikking te hebben zodat zij legitiem kan ingrijpen bij dergelijke VvE's. Welke mogelijkheden heeft de gemeente in een dergelijk geval?

## VvE verplicht te voldoen aan Woningwet

Allereerst staan de gemeente maatregelen ter beschikking, zoals subsidies, voorlichting en ondersteuning. Als dat geen effect heeft, dan



kan de gemeente bestuurlijke maatregelen treffen indien het gebouw in een zodanig slechte staat verkeert, dat in strijd wordt gehandeld met de Woningwet. De Woningwet verplicht een eigenaar van een appartement of appartementengebouw ervoor zorg te dragen dat als gevolg van de staat van het gebouw geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt (artikel 1a lid 1). Daarnaast bepaalt de Woningwet dat het een eigenaar verboden is om een appartement of appartementengebouw in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012 (artikel 1b lid 2). Als de VvE in strijd handelt met artikel 1a lid 1 en/of artikel 1b lid 2, dan staat de gemeente een aantal middelen ten dienste.

## Mogelijkheden gemeente (bestuursrechtelijk)

Bij een appartementengebouw voert – zoals eerder toegelicht – de VvE het beheer, maar zijn de eigenaars gezamenlijk eigenaar van het gebouw. Het zijn dan ook de eigenaars die in hun hoedanigheid van eigenaar – naast de VvE – verantwoordelijk zijn om niet in strijd met de Woningwet te handelen. Gebeurt dit

toch, dan heeft de gemeente de mogelijkheid om (1) een last onder dwangsom of (2) een last onder bestuursdwang toe te passen. Beide betreffen zogenoemde herstelsancties, bedoeld om de overtreding te stoppen. Bij een last onder dwangsom legt de gemeente niet direct een financiële sanctie op, maar wordt de VvE in de gelegenheid gesteld de overtreding binnen een bepaalde termijn ongedaan te maken. Doet zij dat niet, dan zal de gemeente de dwangsom definitief opleggen.<sup>2</sup> Bij een last onder bestuursdwang dwingt de gemeente eveneens de gezamenlijke eigenaars om onderhoud te plegen binnen een bepaalde termijn. Het verschil met een last onder dwangsom is dat bij bestuursdwang geen financiële sanctie wordt opgelegd, maar de gemeente zelf het noodzakelijke herstel zal laten uitvoeren en de kosten daarvan op de VvE – en eventueel rechtstreeks op de gezamenlijke eigenaars – zal verhalen indien de VvE binnen de daartoe gestelde termijn het noodzakelijke onderhoud niet heeft uitgevoerd.<sup>3</sup> De gezamenlijke eigenaars zijn op grond van artikel 5:113 lid 5 BW hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden van de VvE, zodat de gemeente de volledige kosten op ieder van de eigenaars kan verhalen.



### De Machtigingswet VvE (civiel-/bestuursrechtelijk)

Naast de herstelsancties zoals hiervoor beschreven, heeft de wetgever met ingang van 1 juli 2011 de Machtigingswet VvE in werking laten treden. De Machtigingswet VvE is van toepassing ingeval door de staat van het gebouw van de VvE de Woningwet dreigt te worden geschonden. Op basis van artikel 5:127a BW is de gemeente bevoegd om zich te mengen in de vergadering van eigenaars. De gemeente kan de vergadering bijeenroepen, daarin het woord voeren en eventueel voorstellen doen die betrekking hebben op het onderhoud van het gebouw. De gemeente kan dit eerst doen nadat zij daarvoor gemachtigd is door de kantonrechter. Deze wet geeft de gemeente dus de mogelijkheid om een VvE eerder aan te zetten tot onderhoud, zodat niet hoeft te worden gewacht totdat daadwerkelijk sprake is van schending van de Woningwet. Als dit geen soelaas biedt, dan heeft de gemeente op basis van artikel 12d Woningwet (alsnog) de mogelijkheid de VvE te verplichtingen tot het laten opstellen van een onderhoudsplan.

Uit een evaluatie van de Machtigingswet VvE, door de Rijksuniversiteit Groningen in december 2015 gepubliceerd, volgt dat vooral de gesprekken die de gemeentes – in dat geval Den Haag en Rotterdam – zijn aangegaan met de VvE's, effect hebben gesorteerd.<sup>4</sup> Bij een enkele

le VvE was het nodig om te dreigen met een machtiging van de rechter via artikel 5:127a BW of met het opleggen van een last onder dwangsom. In deze evaluatie wordt tevens melding gemaakt van één procedure op basis van artikel 5:127a BW, opgestart door de gemeente Den Haag. Daarover verklaart een medewerker van de gemeente dat, na een uitgebreide onderbouwing van het verzoek, de machtiging zonder veel problemen of oponthoud werd verstrekt door de kantonrechter. Ook na enig speurwerk zijn mij geen andere procedures bekend geworden op basis van artikel 5:127a.<sup>5</sup> Het is mij onbekend waarom gemeentes geen gebruik lijken te maken van de mogelijkheid die de Machtigingswet VvE hen biedt. Dit kan uiteraard komen doordat de Machtigingswet VvE – ook 10 jaar na invoering daarvan – nog relatief onbekend is bij gemeentes, of mogelijk zijn er andere redenen waarom gemeentes de mogelijkheid van artikel 5:127a BW niet willen benutten.

### Conclusie

De gemeente lijkt voldoende middelen te hebben om VvE's te dwingen het noodzakelijke onderhoud uit te (laten) voeren. De gemeente heeft zelfs de mogelijkheid om in te grijpen nog voordat sprake is van schending van de Woningwet. Met de Machtigingswet VvE lijkt

de gemeente een effectief middel te worden geboden om tijdig in te grijpen en verloederen van wijken te voorkomen. Zodra de staat van het gebouw van de VvE een ernstige dreiging vormt voor het ontstaan van een overtreding van de Woningwet, kan de gemeente met machtiging van de kantonrechter ingrijpen. Uiteraard is voor het verkrijgen van een dergelijke machtiging een gerechtelijke procedure vereist waarin het verzoek om de machtiging voldoende juridisch moet zijn onderbouwd. Gebeurt dat niet, dan zal het verzoek worden afgewezen. Het is dan ook verstandig om u als gemeente te laten bijstaan door een ervaren advocaat op het gebied van appartementsrecht.

1. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties/ Directoraat-Generaal Wonen, Bouwen en Integratie, Het functioneren van VvE's: update 2012 en verbetervoorstellen, Arnhem: Companen 2012.

2. Zie bijvoorbeeld: Raad van State, 16 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3860.

3. Zie bijvoorbeeld: Raad van State, 13 februari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:437.

4. J.P. Hof, C. Veen en M. Vols, 'Juridische evaluatie toepassing machtigingswet VvE', Rijksuniversiteit Groningen, december 2015.

5. O.a. via rechtspraak.nl en Kluwer Navigator.

### Informatie over de auteur

Mr. P.G. (Paul) Bekkers is advocaat bij Bierman Advocaten. Bierman Advocaten heeft ruime ervaring op het gebied van appartementsrecht en staat haar cliënten bij op het hoogste niveau. Heeft u vragen over de mogelijkheden om verloederen van wijken tegen te gaan op basis van de Machtigingswet VvE, neemt u dan gerust contact op via (0344) 677 188.