

76. De verhuur van gemeenschappelijke gedeelten door een VvE; de belangrijkste aandachtspunten

MR. C.E.M. VEERMAN EN MR. L.A. BURWICK

Wanneer een vereniging van eigenaars (een VvE) een gemeenschappelijk gedeelte wenst te verhuren, bijvoorbeeld aan een van de appartementseigenaren of aan een derde, stuit men in de praktijk op het probleem dat het niet altijd duidelijk is óf dit mogelijk is en, zo ja, welke voorwaarden hieraan verbonden zijn. In dit artikel bespreken wij aan de hand van de wet en jurisprudentie de huidige stand van zaken rondom deze problematiek.

Inleiding

Als een VvE tot verhuur van een gemeenschappelijk gedeelte wenst over te gaan, moet men met een aantal zaken rekening houden. Als men het echt goed wil doen, blijkt enige samenwerking tussen notarissen en advocaten wenselijk. In dit artikel lichten wij de belangrijkste aandachtspunten toe. Hiertoe bespreken wij achtereenvolgens het vermeende onderscheid tussen gemeenschappelijke gedeelten en ruimten, de relevantie van een verhuurconstructie voor de praktijk, de belangrijkste wettelijke bepalingen, het onderscheid tussen beheers- en beschikkingshandelingen en, tot slot, de toepasselijke splitsingsreglementen.

Onderscheid gemeenschappelijke ruimten en gedeelten

Voordat we ingaan op de relevantie van de verhuurconstructie voor de praktijk, is het van belang om stil te staan bij het onderscheid tussen gemeenschappelijke ruimten en gedeelten. Deze termen worden in de literatuur en jurisprudentie afwisselend gebruikt met als gevolg dat het idee kan ontstaan dat dit twee verschillende begrippen zijn. Dit is voor de beantwoording voor de vraag of dit gedeelte c.q. deze ruimte verhuurd mag worden, niet het geval. De wet maakt uitsluitend onderscheid tussen gedeelten die wél en gedeelten die níét bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.¹ Laatstgenoemde gedeelten zijn op basis van de splitsingsakte niet bestemd voor privégebruik (zoals bijvoorbeeld woonruimten) en dus bestemd voor gemeenschappelijk gebruik. Deze gedeelten worden in de verschillende modelsplitsingsreglementen aangemerkt als *gemeenschappelijke gedeelten*. In de literatuur en rechtspraak ziet men ook wel de termen gemeenschappelijke ruimten, gedeelten of zaken terug. De gemeenschappelijke

ruimten maken onderdeel uit van de gemeenschappelijke gedeelten.² Om verwarring te voorkomen, sluiten wij aan bij de wet en de modelsplitsingsreglementen en hanteren wij de ruimere term gemeenschappelijk *gedeelte*.

Relevantie voor de praktijk

Verhuur van gemeenschappelijke gedeelten door een VvE blijkt in verschillende situaties wenselijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de exclusieve ingebruikgeving van een gemeenschappelijk dak, erf of parkeerplaats aan een van de eigenaren of – in een zakelijke context – aan een leverancier die ter uitvoering van een circulair bedrijfsmodel eigenaar wenst te blijven van de installatie die hij aanbrengt in of aan het desbetreffende gemeenschappelijke gedeelte. Deze leverancier wenst in veel gevallen vanuit – onder meer – duurzame overwegingen zelf eigenaar te blijven van het product dat hij levert, zodat hij de gebruikte materialen eventueel opnieuw kan gebruiken bij een volgend project. Een voorbeeld hiervan vormt de exploitant die middels een 'gebouwgebonden' zonnestroomsysteem energie opwekt en eventueel levert aan een in appartementsrechten gesplitst gebouw. Bij toepassing van een circulair bedrijfsmodel wenst de exploitant eigenaar te blijven van het zonnestroomsysteem en de door hem geleverde energie.

² Het Modelreglement 2017 maakt voor het eerst expliciet onderscheid tussen gemeenschappelijke *ruimten* en gemeenschappelijke *gedeelten*. Dit onderscheid is echter uitsluitend relevant voor enkele in dit modelsplitsingsreglement opgenomen bepalingen. Modelreglement 2017 bevat in art. 23 een bepaling die uitsluitend ziet op het gebruik van gemeenschappelijke *ruimten*, zoals gemeenschappelijke bergingen of hallen. Het is bijvoorbeeld niet geoorloofd om bepaalde voertuigen in deze ruimten te plaatsen. Bepalingen van deze aard zijn niet nodig voor gemeenschappelijke gedeelten die niet kwalificeren als gemeenschappelijke ruimten, zoals daken, gevels, etc. Voor een nadere toelichting over dit onderscheid in het licht van het Modelreglement 2017 verwijzen wij naar: N.L.J.M. Rijssenbeek, *De model-splitsingsreglementen toegelicht. Handleiding voor de praktijk*, Stichting Instituut voor Bouwrecht: 2018.

¹ Zie bijvoorbeeld art. 5:112 lid 1 onderdeel c BW.

Dit model staat ook wel bekend als het product-als-dienstmodel, waarvan het bekendste voorbeeld de leaseauto is. Wanneer het product echter een bepaalde installatie op of aan een gebouw – een onroerende zaak – betreft, zoals het zonnestroomsysteem, staat het goederenrechtelijke leerstuk 'natrekking' het behalen van het doel van het product-als-dienstmodel en dus het behouden van de eigendom in de weg.

De vestiging van een opstalrecht blijkt bij een bestaande splitsing in appartementsrechten echter een lastige opgave

Wij frissen het leerstuk van de natrekking kort op. Het Burgerlijk Wetboek kent twee vormen van natrekking: (1) natrekking doordat iets een bestanddeel is van een andere zaak (horizontale natrekking)³ en (2) natrekking door de grond, doordat een zaak aan te merken is als onroerende zaak (verticale natrekking)⁴. In het door ons geschetste voorbeeld staat de verticale natrekking in de meeste gevallen aan het product-als-dienstmodel in de weg. In verbinding met art. 3:3 lid 1 BW, bepaalt art. 5:20 lid 1 sub e BW namelijk dat gebouwen en werken die direct of indirect duurzaam met de grond zijn verenigd, voor zover ze geen bestanddeel zijn van een andere onroerende zaak, tot de eigendom van de grond behoren. Naast hetgeen duurzaam met de grond verbonden is, bevat eigendom ook alles wat zich daarboven of daaronder bevindt.

In het Portacabinarrest⁵ heeft de Hoge Raad invulling gegeven aan de woorden 'duurzaam met de grond verenigd' door het zogeheten bestemmingscriterium te formuleren: een gebouw of werk kan duurzaam met de grond verenigd zijn indien het naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven.⁶ Een in of aan het gebouw gerealiseerde installatie, zoals in dit voorbeeld het zonnestroomsysteem, lijkt in veel gevallen naar haar aard en inrichting bestemd te zijn om duurzaam ter plaatse te blijven. Gelet op de constructie, lijken de zonnepanelen zowel visueel als functioneel bestemd om duurzaam ter plaatse te blijven, waarmee aan dit criterium is voldaan.⁷ De eigenaar van het gebouw wordt op grond van de regels over natrekking automatisch eigenaar van deze installatie. Dit is precies wat de exploitant wil voorkomen. Het vestigen van een opstalrecht biedt in veel gevallen uitkomst, omdat men

hiermee de eigendom van de grond van de eigendom van de opstal scheidt.

De vestiging van een opstalrecht blijkt bij een bestaande splitsing in appartementsrechten echter een lastige opgave. Goederen die in de splitsing zijn betrokken, mogen niet geheel of voor een deel worden bezwaard.⁸ Het is sinds 1 mei 2005 wel mogelijk om een privégedeelte te bezwaren met een recht van opstal of erfpacht.⁹ Ook heeft de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland eind augustus 2020 een ontwerpvoorstel geïntroduceerd waarin de mogelijkheid tot vestiging van een opstalrecht op de gemeenschappelijke gedeelten in een bestaande appartementsplitsing is opgenomen.¹⁰ Een opstalrecht biedt in het geval van een gemeenschappelijk gedeelte echter nu nog geen oplossing.

Door het gemeenschappelijke dak – voorafgaand aan de installatie van (in dit voorbeeld) het zonnestroomsysteem – te verhuren aan de exploitant, ontstaat op grond van art. 7:216 BW een wegneemrecht voor de huurder (de exploitant). Dit betekent dat als de exploitant op het gehuurde dak een zonnestroomsysteem realiseert, hij bij het einde van de huurovereenkomst het recht heeft deze verandering c.q. toevoeging aan het gehuurde ongedaan te maken, mits hij het gehuurde in de oude toestand kan terugbrengen. De huurder die gebruikmaakt van zijn wegneemrecht, wordt vervolgens eigenaar van hetgeen hij heeft weggenomen.¹¹ Met het wegneemrecht verkrijgt de exploitant het recht zichzelf (door wegneming) weer het eigendomsrecht te kunnen verschaffen en worden de onwenselijke gevolgen van 'natrekking', net als bij een opstalrecht, teniet gedaan.¹²

De belangrijkste wettelijke bepalingen

Voorziet de wet in de mogelijkheid voor VvE's om een gemeenschappelijk gedeelte te verhuren? Hiertoe dient men te kijken in Titel 9 van Boek 5 BW, waarin de appartementsrechten zijn opgenomen.¹³ Ten aanzien van de privégedeelten bepaalt art. 5:120 lid 1 BW expliciet dat appartements-eigenaren bevoegd zijn deze aan een derde in gebruik te geven.

3 Art. 3:4 BW.

4 Art. 3:3 jo. 5:20 lid 1 sub e BW.

5 HR 31 oktober 1997, ECLI:NL:HR:1997:ZC2478, r.o. 3.3. (*Portacabin*).

6 Zie hierover o.m. P.J. van der Plank & M.E. Witting, 'Bestanddeelvorming op grond van art. 3:3 BW of onroerend in de zin van art. 3:4 BW?', *NTBR* 2014/17.

7 Deze visie ligt geheel in lijn met het oordeel van de Hoge Raad omtrent warmtekoppelingssystemen; HR 27 september 2013, ECLI:NL:HR:2013:CA0813 (*WKK-arrest*). In de praktijk zal men geval per geval moeten bekijken of aan het bestemmingscriterium is voldaan.

8 Dit geldt dus slechts voor gebouwen die al zijn gesplitst in appartementsrechten. Indien dit nog niet het geval is - zoals bij nieuwbouw - kan men dit simpelweg oplossen door een opstalrecht te vestigen voordat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten.

9 Art. 5:117 lid 2 jo. art. 5:118a BW.

10 Een toelichting op het ontwerpvoorstel is verschenen in de WPNR boekenreeks deel 11: F.J. Vonk & L.C.A. Verstappen, *Vervolg 'Boek 5 BW van de toekomst', Het ontwerpvoorstel appartementsrechten*, Den Haag: SDU 2020, p. 31 e.v. en 76. Zie hierover o.m. M.C.E. van der Vleuten, 'Het ontwerpvoorstel appartementsrechten', *TBR* 2021/5.

11 *Asser/Bartels & Van Mierlo* 3-IV 2013/188.

12 Rb. Noord-Holland 20 december 2017, ECLI:NL:RBNHO:2017:11385; zie hierover tevens diverse auteurs, bijvoorbeeld B.J. van de Bunt & P.L. Visser, 'Huur als alternatief voor opstal en een concrete casus voor zonnepanelen', *TvZ* 2019/1/2, p. 10-15; M.M.G.B. van Drunen & M.E. Hinskens-van Neck, 'Financiering van duurzame energieprojecten: opstalrecht vs huur', *WPNR* 7311, p. 123-131.

13 Art. 5:106 e.v. BW.

Met het wegneemrecht verkrijgt de exploitant het recht zichzelf weer het eigendomsrecht te kunnen verschaffen en worden de onwenselijke gevolgen van 'natrekking' teniet gedaan

De bevoegdheid om een gemeenschappelijk gedeelte te verhuren, is daarentegen niet expliciet in de wet opgenomen. Om nu te bepalen of dit is toegestaan, bespreken wij kort het verschil tussen een *vereniging* van eigenaars (VvE) en een *gemeenschap* van eigenaars. De gemeenschap van eigenaars ontstaat bij de splitsing van een gebouw in appartementsrechten op grond van art. 3:166 BW. Deze gemeenschap is geregeld in Boek 3 BW en heeft een goederenrechtelijk karakter. De gemeenschap van eigenaars is bevoegd tot beschikkingshandelingen. Dit zijn handelingen met gevolg voor de goederenrechtelijke constructie van het gebouw,¹⁴ waartoe alleen alle eigenaren *gezamenlijk* bevoegd zijn en alle zakelijk gerechtigden toestemming moeten verlenen. Hierop zullen wij in de volgende paragraaf nader ingaan. Naast de gemeenschap, komen de appartementseigenaren op grond van art. 5:125 lid 2 BW van rechtswege terecht in de VvE. De VvE wordt beheerst door het verenigingsrecht uit Boek 5 BW en is bevoegd tot daden van beheer:

'De vereniging van eigenaars voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. De vereniging houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten.'¹⁵

De VvE neemt besluiten middels een gewone meerderheid, tenzij anders is bepaald in de statuten.¹⁶ Aangezien dit minder administratieve rompslomp met zich meebrengt dan een beschikkingshandeling waaraan *alle* eigenaren én zakelijk gerechtigden moeten meewerken, is een daad van beheer waarvoor enkel een VvE-besluit vereist is in veel gevallen de meest wenselijke route. Broekhuijsen-Molenaar stelt dat het uitdrukkelijk niet is toegestaan om een gemeenschappelijk gedeelte exclusief in gebruik te geven aan één appartementseigenaar of een derde en dat een besluit met een dergelijke strekking nietig is.¹⁷ Onzes inziens leidt het ontbreken van een expliciete bevoegdheid hiertoe in de wet echter niet tot de conclusie dat dergelijke besluiten nietig zijn. Dit wordt onderschreven door de nog te bespreken jurisprudentie waarin meerdere malen is erkend dat het een VvE, mits aan bepaalde voorwaarden is voldaan, is toegestaan om een gemeenschappelijk gedeelte te verhuren.

14 HR 7 april 2000, ECLI:NL:2000:AA5405, NJ 2000/638 (Notaris Wortelboer/VvE Schoolstraat) en HR 24 mei 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD9619, NJ 2004/1 (Winkelhof).

15 Art. 5:126 lid 1 BW (onderstreping toegevoegd).

16 Art. 5:125 jo. 5:127 BW.

17 A.M.L. Broekhuijsen-Molenaar, commentaar op art. 5:120 BW, in: H.B. Krans, C.J.J.M. Stolker & W.L. Valk (red.), *Tekst & Commentaar Burgerlijk Wetboek*, Deventer: Wolters Kluwer 2019 (online, bijgewerkt 1 juli 2019).

Onderscheid daden van beheer en beschikkingshandelingen

Zojuist hebben wij besproken dat de VvE bevoegd is tot daden van beheer en de gemeenschap van eigenaars tot beschikkingshandelingen. Hieruit volgt dat indien het verhuren van een gemeenschappelijk gedeelte als een daad van beheer kan worden aangemerkt, de VvE hiertoe bevoegd is. In deze paragraaf lichten wij dit onderscheid verder toe aan de hand van jurisprudentie.

Daden van beheer

Uit Boek 3 BW volgt dat een handeling die voor de normale exploitatie van het goed noodzakelijk is, valt onder 'beheer'.¹⁸ Wettelijk gezien is de VvE bevoegd een gemeenschappelijk gedeelte te verhuren, indien de huurovereenkomst wordt gesloten ten behoeve van de normale exploitatie van het gebouw en zolang het geen gevolgen heeft voor de goederenrechtelijke constructie van het gebouw. Uit de arresten Notaris Wortelboer/VvE Schoolstraat en Winkelhof volgt dat veranderingen die (1) persoonlijk en (2) van tijdelijke aard zijn en (3) zich lenen voor herstel doorgaans niet leiden tot veranderingen met goederenrechtelijke gevolgen. Hieruit leiden wij af dat verhuur van een gemeenschappelijk gedeelte die aan die voorwaarden voldoet géén gevolgen heeft voor de goederenrechtelijke constructie van het gebouw en daarmee kwalificeert als een daad van beheer.

Tijdelijke aard

Concreet betekent de tijdelijkheid van de ingebruikgeving in onze visie dat de huurovereenkomst moet voorzien in een opzeggingsmogelijkheid voor de VvE, waarbij de VvE niet gebonden is aan specifieke opzeggingsgronden. Enkel een ontbindingsmogelijkheid op grond van een tekortkoming van de huurder (zoals bijvoorbeeld hinderlijk gebruik) is in dat kader ontoereikend; het komt er dan namelijk feitelijk op neer dat vrije opzegging door de VvE niet mogelijk is. De huurovereenkomst moet daarom altijd – naast een eventuele ontbindingsmogelijkheid – een opzeggingsmogelijkheid bevatten. De tijdelijkheid komt dan tot uitdrukking doordat door de opzegging van de huurovereenkomst het gedeelte tot de oorspronkelijke bestemming wordt teruggebracht: een gemeenschaps gedeelte dat wordt gebruikt door de gemeenschap van eigenaars.

Zich lenen voor herstel

De bestemming van het gemeenschappelijk gedeelte is niet alleen van belang voor de tijdelijkheid, maar ook voor de beoordeling of de wijziging zich leent voor herstel. Er is naar onze mening sprake van een wijziging die voor herstel vatbaar is, indien de splitsingsbestemming van het gemeenschappelijke gedeelte ongewijzigd blijft. Door de verhuur mag het niet zo zijn dat de feitelijke situatie niet meer overeenkomt met de splitsingsakte en -tekening.¹⁹ Zo moet het

18 Art. 3:170 lid 2 BW.

19 Art. 5:108 lid 1 BW.

gemeenschappelijk gedeelte gemeenschappelijk blijven. Voor de invulling van de vraag of een wijziging zich leent voor herstel is een aantal rechterlijke uitspraken relevant. In het arrest van het hof Amsterdam van 24 juli 2008 speelde een middels een VvE-besluit verleende goedkeuring voor de aanleg en het gebruik van een dakterras op een gemeenschappelijk dak ten behoeve van één eigenaar. Deze eigenaar woonde op de eerste verdieping en kreeg toestemming om aan de achterzijde van haar woning, op het platte dak van de uitbouw van de verdieping op de begane grond, een dakterras te realiseren en te gebruiken. In deze zaak speelde geen verhuur, maar werd wel toegelicht wanneer een wijziging zich leent voor herstel. Een aantal appartementseigenaren vocht namelijk, na eerst zonder succes de vergunning voor het dakterras te hebben aangevochten in een bestuursrechtelijke procedure, dit besluit aan in een civiele procedure. Rechtbank en hof Amsterdam beoordeelden of het goedkeuringsbesluit nietig was, omdat daardoor de bestemming van het gemeenschappelijke dak wijzigde. In beide instanties werd geoordeeld dat door het besluit geen verandering plaatsvond in de omvang van de rechten en plichten van de appartementseigenaars. De functie van het dak als waterdichte afsluiting van het gebouw ging immers niet verloren door de oprichting van het dakterras. Bovendien werd geen van de overige appartementseigenaars beperkt in het genot van de oorspronkelijke bestemming van het dak, omdat de eigenaren nog steeds van het dak konden genieten zoals ze dat voorheen deden.²⁰

Kortom: wijziging van de splitsing is tijdrovend, inefficiënt en kostbaar waardoor dit als een onwenselijke route wordt gezien

Het hof oordeelde in dezelfde trant over de verhuur van een gemeenschappelijk dak ten behoeve van de plaatsing van een gsm-mast. Na de plaatsing van de mast bleef het dak gemeenschappelijk. Het wijzigde slechts de functie van het dakgedeelte, niet de bestemming daarvan.²¹ Er zijn natuurlijk gevallen denkbaar waarbij de scheidslijn minder duidelijk is. Denk hier bijvoorbeeld aan situaties waarin het gebruik van een dakterras leidt tot geluidsoverlast waardoor een of meerdere appartementseigenaars worden beperkt in het genot van het dak, of wanneer het dak fungeert als doorkijk en de realisatie van het dakterras deze doorkijk belemmert.

Als de VvE een gemeenschappelijk dak verhuurt met als doel om daar (bijvoorbeeld) een zonnestroomsysteem te (laten) plaatsen, is aldus vereist dat de appartementseigenaars niet worden beperkt in het genot van de oorspron-

kelijke bestemming. Hoewel de wijze van gebruik van het gemeenschappelijk gedeelte verandert, wordt de bestemming van het gedeelte niet anders. Onze conclusie is dan ook dat ingebruikgeving van een gemeenschappelijk gedeelte aan één van de eigenaars of een derde mogelijk is door middel van een vergaderingsbesluit, mits het een tijdelijk recht betreft en aan de overige eigenaars geen genot van het gemeenschappelijk gedeelte wordt ontnomen. Besluiten van de vergadering van de VvE tot het sluiten van overeenkomsten die voldoen aan deze voorwaarden, zijn beheersdaden en behoren aldus tot een van de bevoegdheden van de VvE.

Beschikkingshandelingen

Zoals hiervoor toegelicht worden handelingen met gevolgen voor de goederenrechtelijke constructie van het gebouw, zoals de wijziging van de aandelen of de omvang van de gemeenschap, als beschikkingshandelingen aangemerkt. Voor dergelijke handelingen is wijziging van de splitsingsakte en de bijbehorende splitsingstekening vereist.²² Denk hier bijvoorbeeld aan een parkeerterrein dat exclusief aan één appartementseigenaar in gebruik wordt gegeven. De overige eigenaars kunnen hierdoor geen gebruikmaken van het gemeenschappelijke parkeerterrein en worden dus beperkt in hun genot. Bovendien gaat de oorspronkelijke bestemming van parkeerterrein ten behoeve van alle eigenaars tijdelijk verloren. Als de verhuur dus een dergelijke wijziging met zich meebrengt, is er sprake van een wijziging in de goederenrechtelijke situatie. Er is dan geen andere optie dan de weg te bewandelen van een wijziging van de splitsingsakte.

Een wijziging van de splitsingsakte vindt plaats door inschrijving van een notariële akte en vereist medewerking van alle appartementseigenaars. Daarnaast kan het bestuur van de VvE overgaan tot wijziging splitsing als in de vergadering een besluit is genomen met ten minste vier/vijfde van het totaal aantal stemmen. In beide gevallen is toestemming van alle zakelijk gerechtigden vereist.²³ Kortom: wijziging van de splitsing is tijdrovend, inefficiënt en kostbaar waardoor dit als een onwenselijke route wordt gezien.

Het toepasselijke splitsingsreglement

Bij de keuze voor een verhuurconstructie moet men niet alleen letten op de genoemde wettelijke bepalingen en jurisprudentie, maar ook op het toepasselijke splitsingsreglement. De wet vereist dat in het splitsingsreglement nauwkeurig wordt aangeduid welk modelreglement op de betreffende splitsing van toepassing is.²⁴ Het meest recente modelreglement dateert uit 2017. Daarnaast kunnen de modelreglementen uit 2006, 1992, 1983 en 1973 van toepassing zijn.

20 Rb. Amsterdam 18 oktober 2006, ECLI:NL:RBAMS:2006:BA1268 en Hof Amsterdam 24 juli 2008, ECLI:NL:GHAMS:2008:BM4525.

21 Hof Amsterdam 29 december 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BO2438, r.o. 4.14.

22 HR 7 april 2000, ECLI:NL:2000:AA5405, NJ 2000/638 (Notaris Wortelboer/VvE Schoolstraat) en HR 24 mei 2002, ECLI:NL:HR:2002:AD9619, NJ 2004/1 (Winkelhof).

23 Art. 5:139 BW.

24 Art. 5:111 sub d BW.

Bij de keuze voor een verhuurconstructie moet men niet alleen letten op de genoemde wettelijke bepalingen en jurisprudentie, maar ook op het toepasselijke splitsingsreglement

In deze reglementen worden soms de voornoemde vereisten voor een daad van beheer die uit de wet en jurisprudentie volgen, nader ingevuld. Van belang is dat deze modellen niet altijd één op één op een splitsingsreglement van toepassing worden verklaard en op sommige punten inhoudelijk kan worden afgeweken van onderdelen van het toepasselijke modelreglement. Daardoor moet men per geval bekijken wat er in het betreffende splitsingsreglement is bepaald over het verhuren van een gemeenschappelijk gedeelte. Ter illustratie bespreken wij hierna enkele voorbeelden uit veelvoorkomende modelreglementen.

De modelreglementen

In art. 21.3 van Modelreglement 2017 is expliciet bepaald dat de VvE bevoegd is een gemeenschappelijk gedeelte aan een van de appartementseigenaars of een derde in gebruik te geven, mits de andere eigenaars niet onredelijk worden beperkt in het gebruik en genot van het betreffende gemeenschappelijk gedeelte en de ingebruikgeving kan worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van ten hoogste zes maanden.²⁵ We zien hier dat de vereisten uit de arresten Notaris Wortelboer/VvE Schoolstraat en Winkelhof duidelijk zijn geïmplementeerd.

In de oudere modelreglementen is geen expliciete bepaling opgenomen over de mogelijkheid van verhuur van een gemeenschappelijk gedeelte. Dientengevolge zal het er in de praktijk op neerkomen dat verhuur van een gemeenschappelijk gedeelte mogelijk is als aan de hiervoor genoemde voorwaarden van beheer is voldaan. Het verdient aanbeveling altijd het betreffende splitsingsreglement te raadplegen om te bezien welke relevante vereisten daarin zijn opgenomen.

Tot slot verdient het Modelreglement 1983 bijzondere aandacht. Art. 39 van Modelreglement 1983 bepaalt dat de VvE slechts bevoegd is tot het aangaan van een overeenkomst met terugkerende verplichtingen van langer dan een jaar, indien deze bevoegdheid expliciet uit het splitsingsreglement blijkt. Dit modelreglement kent een dergelijke bevoegdheid echter niet. Het splitsingsreglement moet

duidelijk expliciet zijn uitgebreid met een verhuurbevoegdheid. Modelreglement 1983 bevat wel een uitzondering voor onderhoudscontracten, maar niet – zoals in andere modelreglementen wel het geval is – voor daden van beheer. Dit betekent dat de VvE slechts bevoegd is een overeenkomst met terugkerende verplichtingen van langer dan een jaar aan te gaan, indien dit een onderhoudscontract betreft. Een VvE zal in veel gevallen een huurovereenkomst voor een periode van langer dan een jaar willen aangaan. Dit is, in het geval dat Modelreglement 1983 van toepassing is, zeer waarschijnlijk niet mogelijk. Een dergelijke huurovereenkomst zal immers niet snel onder de uitzondering voor onderhoudscontracten vallen.

Afronding

In dit artikel hebben wij uiteengezet welke mogelijkheden een VvE heeft om een gemeenschappelijk gedeelte te verhuren. De verhuur van een gemeenschappelijk gedeelte blijkt steeds vaker, in veel gevallen in het kader van de circulaire economie, wenselijk. Uit de wet en de jurisprudentie volgt dat het verhuren van een gemeenschappelijk gedeelte door een VvE in beginsel mogelijk is, mits de verhuur kwalificeert als een daad van beheer. Hier is aan voldaan als de huurovereenkomst persoonlijk en tijdelijk van aard is en zich leent voor herstel.

In de praktijk is het nuttig om allereerst het toepasselijke (model-)splitsingsreglement te raadplegen om te bezien of de vereisten van beheer daarin nader zijn uitgewerkt. Naast dat de feitelijke situatie moet voldoen aan deze vereisten, verdient het aanbeveling om de vereisten vervolgens ook duidelijk te verdisconteren in de huurovereenkomst. Zo moet deze voorzien in een opzeggingsmogelijkheid voor de VvE en mag aan de overige eigenaars geen genot van het betreffende gemeenschappelijk gedeelte worden ontnomen. Het inschakelen van een met splitsingen ervaren (kandidaat-)notaris kan in dit verband raadzaam zijn.

Dit artikel is afgesloten op 2 april 2021.

Over de auteurs

mr. C.E.M. (Carmen) Veerman

Kandidaat-notaris bij Houthoff te Amsterdam.

mr. L.A. (Lindsay) Burwick

Advocaat bij Houthoff te Amsterdam.

²⁵ Let wel, hiervoor is een besluit van de vergadering van de VvE vereist dat tot stand is gekomen met de in art. 56.5 van hetzelfde modelreglement vermelde meerderheid, te weten een meerderheid van 2/3 van de ter vergadering uitgebrachte stemmen waarbij ten minste 2/3 van het totaal aan stemgerechtigden is vertegenwoordigd. Dit geldt zowel voor het besluit om een gemeenschappelijk gedeelte te verhuren als om de huurovereenkomst op te zeggen.