

## **DE KOZIJNEN; WAT MOET DE VvE DAARMEE?**

### **Inleiding**

Het komt maar al te vaak voor dat binnen een VvE onduidelijkheid ontstaat over het onderhoud en de vervanging van kozijnen. Veel gehoorde vragen zijn: “Wie is verantwoordelijk voor het onderhoud, wie bepaalt wanneer onderhoud en vervanging moet plaatsvinden, mag een individuele eigenaar zelf de kozijnen vervangen en wie moet de kosten hiervan betalen?” Al met al kunnen de kozijnen van het appartementengebouw flinke discussies en onenigheid veroorzaken binnen de VvE. Dit wordt wellicht nog versterkt door het feit dat met onderhoud en vervanging van kozijnen in de regel hoge kosten zijn gemoeid. Het is dus niet verwonderlijk dat met enige regelmaat de rechter een oordeel moet geven in kozijnenkwesties.

In dit artikel gaan wij duidelijkheid verschaffen over de kozijnenproblematiek binnen VvE's. Daarvoor is het noodzakelijk eerst kort in te gaan op het wettelijk kader en het voor de VvE geldende splitsingsreglement. Vervolgens zal uiteengezet worden hoe onderhoud en vervanging van kozijnen in de praktijk door de VvE dient te worden aangepakt. Tot slot zullen wij enkele veel voorkomende probleemsituaties beschrijven en daar (mogelijke) oplossingen voor aandragen.

### **Relevante regels**

In titel 9 van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek staan de wettelijke bepalingen met betrekking tot VvE's. Daarnaast heeft elke VvE een splitsingsakte, waar het splitsingsreglement deel van uit maakt. Het splitsingsreglement kan integraal in de splitsingsakte zijn opgenomen, maar vaak wordt volstaan met een verwijzing naar een van de Modelreglementen van de KNB. In dit artikel wordt uitgegaan van Modelreglement 2006 (MR 2006).

Een appartementengebouw bestaat uit privé gedeelten en uit gemeenschappelijke gedeelten. De hoofdregel is, dat de individuele eigenaar zijn privé gedeelte zelf dient te onderhouden en dat de VvE verantwoordelijk is voor het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken. Dit volgt onder meer uit artikel 5:126 Burgerlijk Wetboek en de verschillende modelreglementen. Zo is in artikel 28 van MR 2006 bepaald:

*“1. Iedere eigenaar en gebruiker is verplicht zijn privé gedeelte behoorlijk te onderhouden. (...)”*

Daarnaast is in artikel 16 van MR 2006 bepaald:

*“1. De vereniging voert het beheer over – en draagt de zorg voor het onderhoud van - de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken”.*

Kort gezegd is de VvE dus verantwoordelijk voor het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Dit roept de vraag op, welke delen van het gebouw dan precies gemeenschappelijk zijn. Het antwoord is niet direct terug te vinden in de wet, maar wel in het splitsingsreglement van de VvE. In artikel 17 van MR 2006 is namelijk bepaald:

*“1. Tot de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig: (...) d. zowel de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels (waaronder zijn begrepen schuifpuien met schuifdeuren) die zich bevinden in de (al dan niet aan de balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen (een) gemeenschappelijk(e) gedeelte(n) en een privé gedeelte, alsmede het bij een en ander behorende (standaard) hang- en sluitwerk”;*

Samengevat behoren de volgende kozijnen tot de gemeenschappelijke gedeelten van het appartementengebouw:

- kozijnen in de buitengevels;
- kozijnen in ruimtes die tot de gemeenschappelijke gedeelten behoren, zoals de kozijnen in het trappenhuis van het appartementengebouw;
- kozijnen in een gevel of wand die de scheiding vormt tussen een privé gedeelte en een gemeenschappelijk gedeelte. Denk bijvoorbeeld aan het kozijn van de toegangsdeur van uw appartement.

Gelet op het voorgaande is de VvE derhalve in beginsel verantwoordelijk voor het onderhoud van de kozijnen uit de bovengenoemde categorieën. De VvE dient echter altijd te controleren of een afwijkende regeling is opgenomen in het splitsingsreglement.

### **Onderhoud en vervanging volgens het boekje**

Laten we er van uitgaan dat bij een VvE is geconstateerd dat de gemeenschappelijke kozijnen toe zijn aan onderhoud of vervanging. Het bestuur van de VvE heeft vervolgens vrijblijvend 3 offertes opgevraagd voor de uit te voeren werkzaamheden. Hoe dient de VvE dit nu verder op een juiste manier aan te pakken?

Het uitgangspunt is, dat de VvE verantwoordelijk en beslissingbevoegd is ten aanzien van onderhoud en vervanging van kozijnen. Het is meer in het

bijzonder de vergadering van eigenaars - het hoogste orgaan binnen de VvE – die bevoegd is hieromtrent een besluit te nemen. In de regel komt voor het te nemen besluit de vraag aan de orde wie de kosten dient te dragen. Hierover biedt artikel 9 lid 1 sub a en sub b van MR 2006 duidelijkheid:

*“1. Tot de schulden en kosten van de gezamenlijke eigenaars als bedoeld in artikel 5:112 eerste lid onder a van het Burgerlijk Wetboek worden gerekend:*

*a. die welke gemaakt zijn in verband met het onderhoud of het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten of de gemeenschappelijke zaken of tot het behoud daarvan;*

*b. die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden, vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken voor zover die in gevolge het reglement of een rechterlijke beslissing als bedoeld in artikel 5:121 van het Burgerlijk Wetboek niet ten laste komen van bepaalde eigenaars, en voor zover die niet vallen onder a”;*

De kosten van onderhoud en vervanging van de gemeenschappelijke kozijnen komen in beginsel dus voor rekening van de gezamenlijke eigenaars. Elke eigenaar dient vervolgens bij te dragen conform het in de splitsingsakte bepaalde breukdeel, tenzij in de splitsingsakte een andere kostenverdeling is vastgesteld.

Eenmaal wetende wat de totale kosten zijn en voor welk deel iedere eigenaar bij moet dragen, is de vergadering van eigenaars voldoende geïnformeerd om tot een afgewogen besluit te komen. De hoofdregel voor te nemen besluiten is vastgelegd in artikel 50 lid 1 MR 2006, te weten:

*“1. Alle besluiten waarvoor in dit reglement of krachtens de wet geen afwijkende regeling is voorgeschreven worden genomen met volstrekte meerderheid der uitgebrachte stemmen”.*

Echter, bij besluiten betreffende onderhoud en vervanging van kozijnen is in veel gevallen artikel 52 lid 5 van MR 2006 van toepassing, waarin is bepaald:

*“5. Besluiten door de vergadering tot:*

*a. het doen van buiten het in artikel 9 eerste lid sub a en bedoelde onderhoud vallende uitgaven;*

*b. het doen van uitgaven ten laste van het reservefonds;*

*c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin*

*een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen”.*

In de gevallen dat onderhoud en vervanging van kozijnen ten laste komt van het reservefonds en/of gemoeid gaat met een financieel belang dat het door de vergadering vastgesteld bedrag te boven gaat, dient de VvE dus een besluit te nemen met een gekwalificeerde meerderheid van 2/3 van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering waarin minimaal 2/3 van het totaal aantal stemmen aanwezig of vertegenwoordigd is.

Naast het besluit of en door welke externe partij het onderhoud wordt uitgevoerd, dient de vergadering tevens te besluiten op welke wijze het onderhoud of de vervanging van de kozijnen wordt gefinancierd. In hoofdlijnen kan gekozen worden tussen het aanwenden van het reservefonds, een eenmalige extra bijdrage van de eigenaars of externe financiering in de vorm van een lening.

Het verdient de voorkeur de kosten te voldoen uit het reservefonds. Immers het reservefonds dient op grond van de wet te worden opgebouwd om (toekomstig) onderhoud te kunnen financieren. Daarmee wordt bovendien voorkomen dat individuele eigenaars worden geconfronteerd met hoge extra bijdragen die zij niet altijd ineens kunnen voldoen.

De voornoemde eenmalige extra bijdrage brengt daarnaast risico's voor de VvE met zich mee, vooral wanneer meerdere eigenaars niet kunnen of willen betalen. Op grond van artikel 52 lid 7 van MR 2006 mag de VvE pas opdracht geven tot het uitvoeren van werkzaamheden op het moment dat het geld op de rekening van de VvE staat. Indien één of meerdere eigenaren de eenmalige extra bijdrage dus niet (kunnen) voldoen, dan kan de VvE in beginsel geen opdracht voor de werkzaamheden geven.

Externe financiering heeft als nadeel dat de VvE hiermee veelal langdurige financiële verplichtingen aangaat en (hoge) rentes moet betalen. Daarnaast zijn de gezamenlijke eigenaren in een dergelijke financiële constructie vaak hoofdelijk aansprakelijk voor de voldoening van het totale geleende bedrag inclusief rente. Indien één of meerdere eigenaren hun betalingsverplichtingen jegens de financier niet kan nakomen, dan is de financier bij een dergelijke constructie gerechtigd om het onbetaald gebleven bedrag te verhalen op één of meerdere van de overige eigenaren binnen de VvE. Voorts laat niet elke splitsingsakte het aangaan van een lening toe.

### **Veel voorkomende probleemsituaties en mogelijke oplossingen**

In het voorgaande hebben wij uiteengezet dat de VvE verantwoordelijk is voor het onderhoud en de vervanging van de kozijnen van het appartementengebouw, indien deze tot de gemeenschappelijke zaken

behoren. Tijdens, of zelfs nog voor de uitvoering van de werkzaamheden doen zich vaak verschillende problemen voor, zoals een eigenaar die:

- de rechter vraagt een besluit daarover te vernietigen;
- zijn medewerking weigert door de aannemer niet binnen te laten waardoor de werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd;
- op eigen gelegenheid – zonder toestemming van de vergadering van eigenaars – een (gemeenschappelijk) kozijn heeft vervangen.

Allemaal situaties die een soepele uitvoering, of zelfs de algehele uitvoering van een besluit in de weg kunnen staan. We gaan hieronder in op de vraag hoe de VvE met deze situaties om kan gaan.

### **Vernietiging van besluiten**

Het eerste geval dat we bespreken is de situatie dat de vergadering van eigenaars heeft besloten tot vervanging van de gemeenschappelijke kozijnen. De besluitvorming was niet unaniem. Een klein deel van de eigenaren is het niet eens met de beoogde werkzaamheden en de bijbehorende kosten. Echter, doordat het besluit met de vereiste gekwalificeerde meerderheid is genomen, zijn alle eigenaren van de VvE in beginsel gebonden aan het genomen besluit. Iedere eigenaar dient dus conform het bepaalde in de splitsingsakte medewerking te verlenen aan de werkzaamheden en bij te dragen in de kosten hiervan. Eigenaren die het niet eens zijn met het genomen besluit tot vervanging van de kozijnen, kunnen vervolgens op grond van artikel 5:130 BW de kantonrechter verzoeken het genomen besluit te vernietigen.

De vraag die aan de rechter voorligt is, of de vergadering in redelijkheid en billijkheid tot dit rechtsgeldige besluit heeft kunnen komen. Alle bij het besluit betrokken belangen worden door de rechter afgewogen en aan de hand daarvan beoordeelt hij of het besluit vernietigd wordt.

Naar onze mening dient het vertrekpunt bij deze beoordeling de wil van de vergadering te zijn. De VvE zal in de gerechtelijke procedure natuurlijk wel haar belangen moeten kunnen benoemen en met bewijs onderbouwen. Daarnaast dient de VvE aannemelijk te maken dat de belangen aan de zijde van de VvE zwaarder wegen dan de belangen van de verzoekende eigenaar. Opvallend hierbij is een uitspraak van de kantonrechter te Haarlem en een arrest van het Gerechtshof Amsterdam. De rechter heeft daarin de absolute technische noodzaak tot vervanging van de kozijnen als uitgangspunt genomen bij de beoordeling of de belangen van alle eigenaren naar behoren zijn afgewogen. Gelet op voornoemde uitspraken bestaat dus de mogelijkheid dat de belangenafweging in een gerechtelijke procedure in het nadeel van de VvE zal uitvallen, enkel doordat technische noodzaak tot vervanging of onderhoud niet (voldoende) wordt aangetoond.

### **Een eigenaar die de deur niet open doet**

Het appartementengebouw staat helemaal in de steigers, de aannemer is volop bezig de kozijnen te vervangen en vervolgens krijgt de bestuurder van de VvE een telefoontje. De aannemer wordt door een eigenaar op de elfde verdieping niet binnen gelaten. Dit is uiteraard een probleem, want de kozijnen van dat appartement kunnen in dat geval niet worden vervangen. De aannemer moet immers zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant van de gevel de nodige werkzaamheden verrichten. Bovendien moeten de steigers over 3 weken worden afgebroken. Daarna kunnen de kozijnen nog wel worden vervangen, maar dan moet dat met een hoogwerker en dat zal extra kosten met zich meebrengen voor de VvE. Wat moet de VvE nu doen?

Natuurlijk is het dan raadzaam om direct contact te zoeken met de eigenaar. De VvE kan hem dan verzoeken alsnog medewerking te verlenen. Als dat echter niet lukt, dan kan in veel gevallen artikel 5:121 BW uitkomst bieden. Kort gezegd staat in dit wetsartikel dat de VvE de kantonrechter kan vragen om een beschikking te geven op grond waarvan de VvE gerechtigd is zonder toestemming en zonder medewerking van de eigenaar het appartement te betreden om daar de nodige werkzaamheden te laten verrichten. De VvE kan dit recht vervolgens uitoefenen door de aannemer toegang tot het appartement te verschaffen met behulp van een slotenmaker en onder begeleiding van de politie. Voorts kan het in sommige gevallen raadzaam zijn om een gerechtsdeurwaarder daarbij aanwezig te laten zijn voor het opmaken van proces-verbaal. De gerechtsdeurwaarder maakt dan verslag van de feitelijke gebeurtenissen, zodat de VvE achteraf kan aantonen dat conform de gegeven beschikking is gehandeld.

In veel gevallen is het mogelijk deze procedure - indien dat nodig is - binnen enkele weken te doorlopen, zodat daarmee het probleem van de 'weigerachtige appartementseigenaar' tijdig kan worden opgelost. Let wel, het is in beginsel vereist dat de vergadering van eigenaars voorafgaand aan de procedure een procesbesluit neemt. Het is daarom raadzaam om reeds bij de besluitvorming over de vervanging van de kozijnen tevens een procesbesluit te nemen voor het geval sprake zal zijn van weigerachtige eigenaren en/of gebruikers.

### **Een eigenaar die zonder toestemming het kozijn vervangt**

Het komt in de praktijk tevens voor dat een eigenaar zelfstandig werkzaamheden laat uitvoeren aan de gemeenschappelijke kozijnen, zonder dat hiervoor eerst toestemming is gevraagd aan de vergadering van eigenaars. In het verlengde van deze situatie komt het vaak voor dat de betreffende eigenaar na afloop van die werkzaamheden de kosten daarvan (alsnog) wenst te verhalen op de VvE.

Nadat door de VvE is geconstateerd dat een eigenaar zonder toestemming van de vergadering werkzaamheden heeft laten uitvoeren aan de gemeenschappelijke kozijnen dient de VvE actie te ondernemen. De VvE dient de betreffende eigenaar te sommeren de wijziging van de kozijnen ongedaan te maken en deze in oorspronkelijke staat te herstellen. Immers, het gedrag van de betreffende eigenaar is in strijd met het bepaalde in de Modelreglementen. Indien de eigenaar geen gehoor geeft aan de sommaties van de VvE is de VvE genoodzaakt een gerechtelijke procedure tegen de eigenaar te starten.

In deze procedure zal door de VvE herstel in oorspronkelijke staat van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken voor rekening en risico van de betreffende eigenaar moeten worden gevorderd. Tevens zal in deze gerechtelijke procedure een dwangsom moeten worden gevorderd voor het geval de eigenaar niet vrijwillig overgaat tot herstel in oorspronkelijke staat.

Met het vonnis van de rechter in haar hand kan de VvE vervolgens – eventueel met een beroep op de opgelegde dwangsom – de eigenaar dwingen de herstelwerkzaamheden aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken uit te voeren.

Maar hoe dient de VvE nu om te gaan met het verzoek van een eigenaar tot vergoeding van de kosten van de werkzaamheden, terwijl de betreffende eigenaar niet vooraf toestemming voor deze werkzaamheden heeft gevraagd en deze eigenaar ook (achteraf) geen toestemming van de vergadering van eigenaars heeft verkregen.

Op grond van het bepaalde in de Modelreglementen is enkel de VvE gerechtigd om onderhoud/vervanging uit te voeren aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van de VvE. Wijzigingen aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken mogen dan ook slechts na toestemming van de vergadering van eigenaars worden aangebracht. Aangezien de vergadering van eigenaars de betreffende eigenaar in dit voorbeeld nimmer toestemming heeft gegeven voor het uitvoeren van werkzaamheden aan de gemeenschappelijke gedeelten en zaken van de VvE, was de betreffende eigenaar niet gerechtigd tot het (laten) uitvoeren van de betreffende werkzaamheden en heeft de eigenaar in strijd gehandeld met de splitsingsakte. De eigenaar heeft dus zonder toestemming van de vergadering van eigenaars en dus voor eigen rekening en risico de betreffende werkzaamheden laten uitvoeren. De kosten van de betreffende werkzaamheden komen in dit geval dan ook volledig voor rekening en risico van de eigenaar.

### **Conclusie**

De VvE dient dus eerst aan de hand van het toepasselijke splitsingsreglement te beoordelen of de kozijnen tot de gemeenschappelijke

gedeelten en zaken van de VvE behoren. Indien dat het geval is en onderhoud of vervanging van de gemeenschappelijke kozijnen vereist is, dan dient het bestuur van de VvE een voorstel tot onderhoud of vervanging te doen aan de vergadering van eigenaars. De vergadering beslist afhankelijk van de omvang en de aard van het voorstel met gewone meerderheid of met een gekwalificeerde meerderheid over de uitvoering van de werkzaamheden. De wijze van financieren is een afzonderlijk besluit dat met gewone meerderheid wordt genomen. Vervolgens dient het bestuur het besluit van de vergadering uit te voeren. In de regel zal de uitvoering bestaan uit het verstrekken van de opdracht aan de aannemer en coördinatie van de werkzaamheden.

Onderhoud en vervanging van kozijnen is bepaald geen eenvoudige kwestie binnen de meeste VvE's. Een goed plan van aanpak kan helpen om tot correcte besluitvorming en een soepele uitvoering van de werkzaamheden te komen. Daarnaast is het belangrijk om een consequent beleid te voeren met betrekking tot individuele eigenaren die zonder toestemming werkzaamheden verrichten. Als de VvE hiermee rekening houdt, dan hoeven de gemeenschappelijke kozijnen niet tot onnodige problemen te leiden binnen de VvE.

Voor advies en/of meer informatie kunt u zich wenden tot mr. M. Elbers en mr. T. Gilsing