



# Vonnis

RECHTBANK MIDDEN-NEDERLAND

Civiel recht  
kantonrechter  
locatie: [REDACTED]

zaaknummer: [REDACTED]

**Vonnis van** [REDACTED]

in de zaak van

de vereniging van eigenaars

**Vereniging van Eigenaars** [REDACTED]

[REDACTED]  
die gevestigd is in Utrecht,  
verder ook te noemen VvE,  
eisende partij,  
gemachtigde: [REDACTED]

tegen:

[REDACTED]  
die woont in Utrecht,  
verder ook te noemen [REDACTED]  
gedaagde partij,  
procederend in persoon.

## 1. Wat is er aan de hand?

1.1. De VvE vorderde van [REDACTED] betaling van € 5.885,49 met rente en kosten. De hoofdsom bestond uit € 5.100 aan achterstallige maandelijkse bijdragen met rente en incassokosten.

1.2. [REDACTED] heeft schriftelijk verweer gevoerd met verschillende brieven aan de rechter. Hij vindt dat hij niet hoeft te betalen, omdat hij geen lid is van de VvE.

1.3. De zaak is behandeld op de zitting van 1 augustus 2019. Daar heeft de VvE de eis vermeerderd met € 300: de bijdragen van mei, juni en juli 2019.

## 2. Wat vindt de kantonrechter ervan?

2.1. [REDACTED] is eigenaar en bewoner van [REDACTED] in Utrecht. Dat is een bovenwoning. Juridisch gezien is het een appartement, en daarvoor heeft de wet speciale regels.

2.2. Als iemand een appartement heeft, is hij niet gewoon eigenaar van een huis, maar van een appartementsrecht. Een appartement is deel van een complex, in dit geval een groep boven- en benedenwoningen. De eigenaren van die woningen zijn samen eigenaar van het hele

complex, en ieder van hen heeft het gebruiksrecht voor zijn eigen woonruimte. De eigenaren vormen samen een vereniging van eigenaars (afgekort: een VvE). Zij moeten samen de gemeenschappelijke kosten dragen. Ieder appartementencomplex heeft een splitsingsakte, die bepaalt welke kosten dat zijn. Gewoonlijk is in ieder geval het dak gemeenschappelijk en ook de fundering en dergelijke. Anders zouden de bewoners van de onderste woning alleen moeten opdraaien voor het onderhoud van de fundering, en die van de bovenste woning voor het onderhoud van het dak.

2.3. Van een VvE kun je niet zomaar lid worden, en je kunt je lidmaatschap ook niet opzeggen. Als je eigenaar wordt van een appartement, word je automatisch lid van de VvE. Dat is ook de enige manier om lid te worden. De enige manier om eruit te stappen, is als je niet langer eigenaar bent van het appartement.

2.4. Appartementen zijn gewoonlijk, net als bij [REDACTED] zelfstandige woningen met een eigen voordeur, keuken, douche en WC. Of iets een appartement is, wordt niet bepaald door hoe het eruit ziet, maar door hoe de dingen juridisch geregeld zijn. In dit geval blijkt dat uit de leveringsakte waarmee [REDACTED] in 1980 eigenaar is geworden van zijn woning. Daarin staat dat hij eigenaar is geworden van een appartementsrecht. Hij is dus in 1980 automatisch ook lid geworden van de VvE waartoe dat appartementsrecht behoort, en dat is hij nog steeds. Hij schrijft dat de VvE toen slapend was. Dan heeft hij er waarschijnlijk toen niet veel van gemerkt, maar hij is er toch lid van. Hij schrijft dat dat niet zo is, omdat hij een eigen keuken, badkamer en dergelijke heeft, maar dat is dus een misverstand.

2.5. Het bedrag dat de VvE van [REDACTED] vordert bestaat uit maandelijkse voorschotten. Omdat hij eigenaar is van een appartementsrecht, moet hij meebetalen aan de gemeenschappelijke kosten. De VvE berekent daarvoor een maandelijks voorschot. Dat gaat meestal zo. [REDACTED] heeft die voorschotten al jaren niet betaald, omdat hij dacht dat hij dat niet hoefde te doen. Daarin heeft hij zich vergist. Daardoor zijn ze nu opgelopen tot een heel hoog bedrag. Dat zal hij nu dus alsnog moeten betalen, met de rente daarover zoals de VvE die berekend heeft.

2.6. De VvE heeft incassokosten gemaakt. Daarvoor geldt het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten van 2012, omdat de achterstand kennelijk is ontstaan na 1 juli 2012. De VvE heeft [REDACTED] op 12 maart 2019 een aanmaning gestuurd die voldoet aan de eisen van de wet. Het bedrag klopt ook met het tarief van het besluit. Daarom zal [REDACTED] dat bedrag, € 744,15, aan de VvE moeten betalen als vergoeding van haar incassokosten.

2.7. Als het voor [REDACTED] een probleem is om zijn achterstand in één keer te betalen, kan hij het beste contact opnemen met het buurtteam [REDACTED]. Die kunnen hem niet deze schuld kwijtschelden, maar wel helpen met het oplossen daarvan.

2.8. Omdat [REDACTED] ongelijk krijgt, wordt hij ook in de proceskosten veroordeeld. De kosten aan de zijde van de VvE worden begroot op:

- dagvaarding	€	101,02	
- griffierecht	€	486,00	
- salaris gemachtigde	€	<u>600,00</u>	(2 punten x tarief € 300,00)
Totaal	€	1.187,02	

Zaaknummer: [REDACTED]  
Uitspraakdatum: [REDACTED]

blad 3

### 3. De beslissing

De kantonrechter:

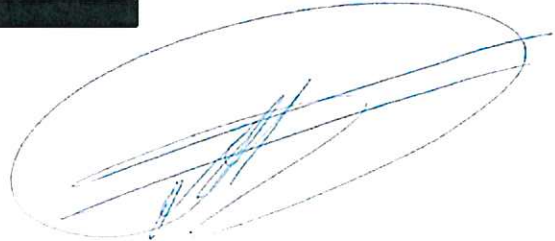
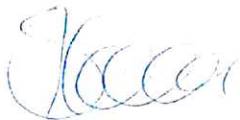
veroordeelt [REDACTED] om aan de VvE te betalen € 5.400,00 aan hoofdsom, € 744,15 aan buitengerechtelijke incassokosten en € 23,19 aan rente tot 30 april 2019, met de wettelijke rente over € 5.100,00 vanaf 30 april 2019 tot de voldoening;

veroordeelt [REDACTED] tot betaling van de proceskosten aan de zijde van de VvE, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op € 1.187,02 (waarin begrepen € 600,00 aan salaris gemachtigde), met de wettelijke rente daarover vanaf de vijftiende dag na dit vonnis tot de dag van betaling;

verklaart dit vonnis tot zover uitvoerbaar bij voorraad;

wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is geweest door [REDACTED] kantonrechter, en is in aanwezigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op [REDACTED]



[REDACTED]  
[REDACTED]  
De griffier van de rechtbank  
Midden-Nederland

