

Vereniging van eigenaars Residentie Pieter de
Hooch te Amsterdam
T.a.v. het bestuur

**Uitsluitend per e-mail: f.jansen@munnik-
vve.nl**

Datum	30 april 2025
Inzake	VvE Residentie Pieter de Hooch / Balkons naburig erf (D20250484)
E-mail	j.scholte@rijssenbeek.nl

Geachte heer Jansen,

Onder verwijzing naar uw e-mail van 8 april jl. met toegezonden diverse stukken, bericht ik u hierbij als volgt.

Feiten

De Vereniging van Eigenaars Residentie Pieter de Hooch te Amsterdam (hierna: "de VvE") heeft een stuk met een besluitvoorstel ontvangen van een van de appartementseigenaars, de heer Kuks, ter behandeling tijdens de eerstvolgende vergadering van eigenaars van 3 juni 2025.

Bij de appartementen staande en gelegen aan Pieter de Hoochstraat 11A-1 en 11A-4 zijn nieuwe balkons gecreëerd die zich binnen twee meter van de grenslijn van dit erf bevinden. Deze appartementen maken deel uit van een andere VvE. Kuks meent dat de huidige situatie in strijd is met art. 5:50 lid 1 BW en dat de VvE daartegen (indien noodzakelijk in rechte) moet optreden.

Het balkon van het appartement aan de Pieter de Hoochstraat 11A-1 grenst aan een gemeenschappelijk terras. Aan de zijde van het balkon dat grenst aan het tot de splitsing behorende gemeenschappelijke terras is het balkon geheel afgescheiden met hoge plantenbakken met planten. Het balkon van het appartement aan de Pieter de Hoochstraat 11A-4 geeft uitzicht op de tot de splitsing behorende gemeenschappelijke siertuin. Bij dit advies ga ik ervan uit dat beide balkons binnen twee meter van de grenslijn van het erf (van de VvE) zijn gelegen.

De balkons van de appartementen gelegen boven het appartement aan de Pieter de Hoochstraat 11A-4 hebben ook uitzicht op de gemeenschappelijke siertuin (maar deze zijn niet binnen twee meter van de erfgrens gelegen). Verder lijken de appartementen boven het appartement aan de Pieter de Hoochstraat 11A-1 via de ramen ook uitzicht te hebben op het gemeenschappelijke terras en de gemeenschappelijke siertuin (maar deze ramen zijn niet binnen twee meter van de erfgrens gelegen). Ter verduidelijking verwijs ik naar het screenshot van Google Earth op de volgende pagina waarop de feitelijke situatie zichtbaar is van vóór de realisatie van beide balkons.





Juridisch kader

In art. 5:50 lid 1 BW is bepaald dat het zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf, niet is geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit (naburig) erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven. Deze bepaling beoogt de nabuur (hier: de VvE c.q. de appartementseigenaren) te beschermen tegen de mogelijkheid van inbreuk op de (visuele) privacy. Er moet sprake zijn van loodrecht uitzicht op het erf (dat in de splitsing is betrokken) vanaf het balkon. Aan de eisen van art. 5:50 lid 1 BW lijkt te zijn voldaan, waardoor formeel juridisch gezien sprake is van een onrechtmatige toestand.

Een andere vraag is hoe ernstig de schending van de privacy van de appartementseigenaars in dit geval feitelijk is. Immers lijken de appartementen gelegen boven de appartementen aan Pieter de Hoochstraat 11A-1 en 11A-4 ook uitzicht te geven op de gemeenschappelijke siertuin en/of het gemeenschappelijke terras. Er is geen rechtsgrond voor de VvE om zich tegen dat uitzicht te verzetten, omdat die vensters en/of balkons niet binnen twee meter van de grenslijn van het erf van de VvE zijn gelegen. Gelet op het vorenstaande kan de wederpartij een beroep doen op misbruik van bevoegdheid. Indien de regeling in een bepaald geval als 'absurd of bijzonder kwellend' zou worden aangevoeld, is er de mogelijkheid van misbruik van bevoegdheid.¹ Dit kan mogelijk aan een vordering tot opheffing van de onrechtmatige toestand in de weg staan.

¹ MvA II, Parl. Gesch. BW Boek 5 1981, p. 205; zie nader HR 13 juni 2003, ECLI:NL:HR:2003:AF5547, NJ 2003/507 (Kluitenberg/Klein)

Verjaring vordering

Als de VvE de ongeoorloofde balkons gedurende 20 jaar toelaat zonder zich daartegen te verzetten, dan verjaart de vordering tot wegnemen resp. opheffing (3:306 en 3:314 BW). De eigenaars van de balkons kunnen door verjaring een erfdienstbaarheid van uitzicht verkrijgen die inhoudt dat het naburige erf het ongeoorloofde werk voortaan moet dulden. Bij het ontbreken van goede trouw, kan de eigenaar na 20 jaar onafgebroken bezit door verjaring een erfdienstbaarheid verkrijgen (art. 3:105 BW). In het geval de eigenaar wel te goede trouw is kan hij/zij na 10 jaar onafgebroken bezit een erfdienstbaarheid verkrijgen door verjaring (3:99 BW).

In het geval de VvE door verjaring geen wegneming van het werk meer kan vorderen, is de VvE verplicht om binnen een afstand van twee meter van de balkons geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, tenzij dat gebouw resp. werk zich daar reeds op het tijdstip van voltooiing van de verjaring bevond.

Vragen bestuur

Naar aanleiding van de notitie van Kuks heeft het bestuur meerdere vragen gesteld. Ik zal deze vragen hieronder beantwoorden. In veel van de gestelde vragen wordt verwezen naar de afwijkingen van de verleende omgevingsvergunning. Ons kantoor is gespecialiseerd in het *civiele* appartementsrecht. Daar ligt onze kennis en expertise. Ik kan de VvE daarom niet adviseren over eventuele *bestuursrechtelijke* procedures die VvE mogelijk ten dienste staan.

1. Is het bestuur op grond van de splitsingsakte verplicht op te treden en alle noodzakelijke stappen, waaronder zo nodig juridische procedures, te ondernemen om tegen de eigenaars van de gerealiseerde balkons op te treden?

Op grond van de wet (art. 5:126 lid 6 BW) heeft de VvE als taak om er op toe te zien dat de appartementseigenaars zich jegens elkaar houden aan de verplichtingen die uit de wet en de splitsingsakte voortvloeien.

Het bestuur draagt op grond van art. 5:131 lid 3 BW onder meer zorg voor de tenuitvoerlegging van de besluiten van de vergadering van eigenaars. Het bestuur heeft dus met name een uitvoerende taak. In het geval de VvE besluit om een gerechtelijke procedure op te starten tegen de eigenaars van de balkons dan is het bestuur verplicht om dat besluit ten uitvoer te leggen. Het bestuur is zonder voorafgaand besluit ook niet bevoegd om een gerechtelijke procedure op te starten.

2. Welk VvE belang is of kan worden geschaad door de gerealiseerde balkons?

Zie hiervoor, met name het belang tot bescherming van privacy tegen de mogelijkheid van een inbreuk daarop.

3. Is VvE De Hooch partij; in casu kan ze worden aangemaand tot opheffing van de ongeoorloofde situatie?

De term "erf" is niet nader gedefinieerd in de wet. Mijns inziens is VvE De Hooch geen partij in deze kwestie, omdat zij het niet in haar macht heeft dat een en ander ongedaan wordt gemaakt. VvE De Hooch zal daarvoor ook tegen de betreffende eigenaars moeten procederen.

4. Is het inderdaad zo dat verondersteld mag worden dat door niet optreden door het bestuur er een reëel risico is op reputatieschade en financiële schade voor de VvE?



Ik begrijp uit de e-mail van Kuks d.d. 4 april jl. dat hij overweegt om een vervangende machtiging (ex art. 5:121 BW) te verzoeken aan de kantonrechter, mocht de VvE besluiten om niet op te treden tegen de eigenaars van de balkons en geen gerechtelijke procedure tegen hen op te starten. Het is de vraag of hiervoor een vervangende machtiging kan worden verleend.

Art. 5:121 BW leent zich voor rechts- of feitelijke handelingen met betrekking tot gemeenschappelijke gedeelten (en/of privégedeelten voor zover art. 5:112 lid 4 BW). Op grond van de wettekst leent deze bepaling zich in principe niet voor meer algemene besluitvorming (zoals in dit geval de benodigde procesmachtiging van de vergadering). Op dit punt wordt overigens verschillend gedacht, zowel in de literatuur als de jurisprudentie. Mijns inziens is art. 5:121 BW daar niet voor bedoeld. Een reëel risico op 'reputatieschade' zie ik in elk geval niet. In het geval de VvE door Kuks in een dergelijke procedure wordt betrokken, zal de VvE proceskosten moeten maken ter verweer. Wat dat betreft is er een risico op financiële schade.

5. Hoe moet de verhouding tussen het bestuur en de gedelegeerde worden beoordeeld wanneer voor de uitvoering van het voorgestelde besluit door het bestuur gedelegeerd wordt aan een VvE-lid?

Het bestuur is en blijft verantwoordelijk voor de uitvoering van het besluit van de vergadering van eigenaars. Enkel het bestuur is bevoegd om de VvE in een gerechtelijke procedure te vertegenwoordigen.

6. Hoe worden vanuit juridisch perspectief de inhoudelijke motivering van het voorstel (de gegeven opsomming van veronderstelde "problemen") beoordeeld en gewogen?

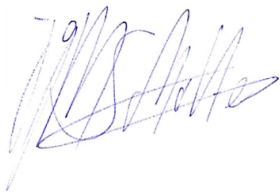
Het daadwerkelijke risico op overlast speelt niet mee bij de vraag of sprake is een ongeoorloofde toestand zoals bedoeld in art. 5:50 lid 1 BW. Er is door de wetgever gekozen voor een 'simpele' tweemeter-norm, zodat dit voor rechter eenvoudig toe te passen is. Er vindt dan ook geen belangenafweging plaats.

7. Is er een alternatieve benadering denkbaar waarbij geen procedure wordt gevoerd maar waarbij wordt vastgelegd dat hieraan geen rechten kunnen worden ontleend die beperkingen oplegt aan de rechten en bevoegdheid van de VvE resp. individuele eigenaars om de oorspronkelijke situatie te herstellen?

Als de VvE het recht wil behouden om opheffing van de ongeoorloofde toestand te vorderen, dan moet de VvE in ieder geval geen toestemming verlenen aan de eigenaars van de balkons. Zolang de VvE tijdig in actie komt, dus voor het verstrijken van de verjaringstermijn van 20 jaar, kan de VvE hier ook op later moment nog (in rechte) tegen optreden. Een andere mogelijkheid zie ik niet.

Tot zover voor nu. Voor vragen en/of opmerkingen ben ik bereikbaar.

Met vriendelijke groet,



Jonathan Scholte,
advocaat

