

Rechtbank Amsterdam, afdeling
privaatrecht, teams kanton
Rolnummer: 11881044 EA VERZ 25-1067
Mondelinge behandeling: 2 december 2025 om 09.30 uur

VERWEERSCHRIFT

Inzake:

De rechtspersoonlijkheid bezittende vereniging **"VERENIGING VAN EIGENAARS RESIDENTIE PIETER DE HOOGH TE AMSTERDAM"**

gevestigd te Amsterdam

verweerster

gemachtigde: mr. J.G.M. Scholte

= tegen =

1. De heer **PAUL F.M. KUKS**, wonende te Pieter de Hoochstraat 17a, 1071 ED Amsterdam;
mede namens:
 2. De heer **R.J.A. (LEX) VAN KATS**, wonende te Pieter de Hoochstraat 23e, 1071 ED Amsterdam;
 3. Mevrouw **MARIJKE POSTMA-RUSTENHOVEN**, wonende te Pieter de Hoochstraat 15a, 1071 ED Amsterdam;
 4. De heer **HERBERT SANDELOWSKY**, wonende te Pieter de Hoochstraat 21e, 1071 ED Amsterdam;
 5. Mevrouw **M.H. (DIDI) WHITLAU**, wonende te Pieter de Hoochstraat 23e, 1071 ED Amsterdam.
verzoekers
-

I. Inleiding

1. Verweerster (hierna: "de VvE") heeft kennis genomen van het verzoekschrift van 27 oktober 2025 van verzoekers (hierna: "Kuks c.s."). De VvE ontkent en betwist hetgeen Kuks c.s. bij verzoekschrift hebben gesteld, voor zover dit hierna niet uitdrukkelijk wordt erkend.
2. Kuks c.s. hebben verzocht om een vervangende machtiging te verlenen om namens de VvE de aanleg van de balkons van het naburige perceel te bestrijden. De VvE gaat ervan uit dat Kuks c.s. daarmee bedoelen het namens de VvE vorderen van verwijdering van de betreffende balkons.
3. Een vervangende machtiging ex art. 5:121 BW is niet bedoeld ter vervanging van algemene besluitvorming van de vergadering van eigenaars, zoals in dit geval de benodigde procesmachtiging van de vergadering. Dit heeft niet-ontvankelijkheid van Kuks c.s. tot gevolg. In het geval Kuks c.s. wel ontvankelijk zijn, dan had de vergadering van eigenaars meerdere redelijke gronden om geen



procesmachtiging te verlenen, die vereist is voor de VvE om de eigenaars van het naburige perceel in een gerechtelijke procedure te betrekken.

II. Feiten

4. Bij akte van splitsing van 6 januari 1998 is het appartementsgebouw te Amsterdam gesplitst in 119 appartementsrechten (**productie 1**).
5. De eigenaars van de appartementen staande en gelegen aan Pieter de Hoochstraat 11A-1 en 11A-4 (die geen onderdeel uitmaken van voornoemde splitsing) hebben hun balkons vergroot, die zich volgens Kuks c.s. binnen twee meter van de grenslijn van dit erf bevinden. Deze appartementen maak deel uit van een andere VvE. Kuks c.s. menen dat de huidige feitelijke situatie in strijd is met art. 5:50 lid 1 BW en dat de VvE daartegen (in rechte) moet optreden.
6. Het balkon van het appartement aan de Pieter de Hoochstraat 11A-1 grenst aan het privé terras van het appartementsrecht met indexnummer 1 en aan de gemeenschappelijke siertuin. Aan de zijde van het balkon dat grenst aan het privé terras is het balkon geheel afgescheiden met hoge plantenbakken met planten. Het balkon van het appartement aan de Pieter de Hoochstraat 11A-4 geeft ook uitzicht op de tot de splitsing behorende gemeenschappelijke siertuin. Ter verduidelijking verwijst de VvE naar onderstaande foto's.



7. 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 erfgrans gelegen). Verder hebben de appartementen boven het appartement aan de Pieter de Hoochstraat 11A-1 via de ramen ook uitzicht op het privé terras en de gemeenschappelijke



siertuin (maar deze ramen zijn niet binnen twee meter van de erfgrens gelegen). Ter verduidelijking verwijst de VvE naar een screenshot van Google Earth waarop de feitelijke situatie zichtbaar is van vóór de vergroting van beide balkons.



8. Door het plaatsen van bloembakken met opgaand groen op het balkon van appartement 11A-1 is de privacy, te weten het tegengaan van inkijk tussen de belendende appartementen 11A-1 en 13B (onderdeel van de VvE) en het tegengaan van uitkijk vanuit het appartement 11A-1 op het privé terras van appartement 13A (onderdeel van de VvE) feitelijk verbeterd.
9. Vooral nog is er geen sprake van meer overlast als gevolg van de nieuwe feitelijke situatie. Ook in de oude situatie was sprake van enige overlast. Dit is nu eenmaal het gevolg van het feit dat het naburige gebouw direct grenst aan de gemeenschappelijke binnentuin en het privé terras van het appartementsrecht met indexnummer 1. Boven de appartementen 11A-1 en 11A-4 zijn nog 6 verdiepingen (12 appartementen) met balkons en vertrekken met zicht op de binnentuin van de VvE. De andere zijde van de binnentuin wordt omsloten door een hotel waarvan 46 kamers met ramen direct grenzen aan en uitkijken op de binnentuin van de VvE en op de terrassen aan de achterzijde van de appartementen van het appartementencomplex van de VvE. Ook grenzen er 30 appartementen van het eigen appartementencomplex van de VvE met een balkon of terras aan het binnenterrein. Verder heeft het hotel nog een terras op het binnenterrein die door hotelgasten wordt gebruikt. De balkons die door de eigenaars van de appartementen 11A-1 en 11A-4 zijn gerealiseerd hebben op geen enkele wijze een wezenlijk effect op het vergroten van (het risico op) overlast. Het terugbrengen in de oorspronkelijke toestand zal dit risico niet verkleinen.
10. Op verzoek van Kuks is zijn voorstel geagendeerd voor de vergadering van eigenaars van 3 juni 2025. Het bestuur van de VvE heeft voorafgaand aan deze vergadering juridisch advies (**productie 2**) ingewonnen. Dit advies is voor de vergadering aan de leden beschikbaar gesteld via de website

van de VvE. In de uitnodiging voor deze vergadering zijn de leden daar op gewezen (bijlage 5 verzoekschrift). Kuks heeft bij de bespreking van het agendapunt een toelichting gegeven op zijn voorstel. Ook het juridisch advies is in de vergadering besproken. Na een uitgebreide discussie is er over het voorstel van Kuks gestemd. Er waren 107 stemmen voor, 205 stemmen tegen en 89 stemonthoudingen, waarbij de vergadering van eigenaars dus heeft besloten om het voorstel af te wijzen (bijlage 7 verzoekschrift).

III. Formele verweren

Niet-ontvankelijk: verzoek vervangende machtiging tot voeren procedure namens VvE gaat reikwijdte art. 5:121 BW te buiten

11. Kuks c.s. verzoeken een vervangende machtiging om namens de VvE de eigenaars van de appartementen aan de Pieter de Hoochstraat 11A-1 en 11A-4 in een gerechtelijke procedure te betrekken en herstel van de balkons in de oorspronkelijke staat te vorderen. De VvE stelt zich op het standpunt dat een vervangende machtiging ex art. 5:121 BW hiervoor niet kan worden verleend.
12. Art. 5:121 BW bepaalt kort gezegd dat de vereiste medewerking of toestemming van een eigenaar of van de VvE of van haar organen kan worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter, indien die toestemming of medewerking zonder redelijke grond is geweigerd. Art. 5:121 lid 1 BW bepaalt voor welke handelingen de vervangende machtiging van de kantonrechter kan worden verzocht, namelijk voor:
 - het verrichten van bepaalde handelingen met betrekking tot de gedeelten die niet zijn bestemd als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;
 - in het geval van een beding als bedoeld in artikel 5:112 lid 4 BW met betrekking tot gedeelten die zijn bestemd als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.
13. Art. 5:121 BW kent dus een beperkte en helder afgebakende reikwijdte. Kort gezegd gaat het dus om feitelijke handelingen en rechtshandelingen ten aanzien van de gemeenschappelijke gedeelten en de privégedeelten binnen het appartementencomplex.
14. Voorts verwijst de VvE naar een conclusie van A-G Rank-Berenschot van 3 maart 2023 (ECLI:NL:PHR:2023:260, r.o. 7.9 en 7.17). In deze conclusie wordt helder uiteengezet in welke gevallen art. 5:121 BW toepassing kan vinden:

"Indien de VvE of een van haar organen voor het verrichten van een feitelijke of rechtshandeling toestemming nodig heeft van een of meer appartementseigenaars, kan die toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter (art. 5:121 lid 1 BW). De bepaling verschaft eenzelfde rechtsingang aan de individuele appartementseigenaar die voor het verrichten van een handeling met betrekking tot een gemeenschappelijk gedeelte of privégedeelte medewerking of toestemming behoeft van een of meer andere appartementseigenaars, van de VvE of van haar organen."
15. Dat op grond van art. 5:121 lid 1 BW slechts in de in die bepaling genoemde gevallen een vervangende machtiging kan worden verleend, volgt tevens uit de literatuur en jurisprudentie. Zie in dit kader R.L. Peutz en H.J.G. Braakhuis, *Appartementsrecht*, Nijmegen: Ars Aequi Libri 2019, p. 95:

"Dat wil zeggen dat vervangende machtiging kan worden verleend voor feitelijke of rechtshandelingen met betrekking tot de gemeenschappelijke of de privégedeelten en dus niet ten



aanzien van het functioneren van de VvE als zodanig. Art. 5:121 BW kan dus niet worden benut om besluitvorming in de vergadering van eigenaars tot stand te brengen.”

Art. 5:121 BW leent zich dus niet voor interne besluitvorming van de VvE. Het is immers aan de leden van de VvE om de wil van de VvE te bepalen. Er is in dit geval ook geen sprake van de bedoelde benodigde *medewerking of toestemming* (zie wettekst art. 5:121 BW), maar van een keuze die is voorbehouden aan de leden van de VvE.

16. Voorts verwijst de VvE naar N.L.J.M. Rijssenbeek, *De model-splitsingsreglementen toegelicht*, Den Haag: IBR 2019, p. 183:

“Gezien de tekst van dit artikel is de vervangende machtiging beperkt tot 1) handelingen en 2) met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten en/of privégedeelten.”

(...)

De vervangende machtiging strekt zich voorts niet uit tot bijvoorbeeld een geweigerde medewerking aan het opheffen van een namens de VvE gelegd conservatoir beslag. Zie Rechtbank Rotterdam sector kanton 4 oktober 2016 (ECLI:NL:RBROT:2016:7641). Of het functioneren van de VvE, waaronder een machtiging om namens een ander te stemmen of een machtiging tot wijziging van de statuten of een machtiging tot benoeming van een extern beheerder. Zie resp. Rechtbank Dordrecht sector kanton 28 oktober 2010 (ECLI:NL:RBDOR:2010:BP2154) en Rechtbank Zeeland-West-Brabant sector kanton 6 april 2017 (VvE De Lind; zaaknr: 5594043; niet gepubliceerd) met betrekking tot een gevraagde vervangende machtiging tot het inschakelen van een extern beheerder. Op deze zaken ziet de in artikel 5:121 BW vervatte mogelijkheid van vervangende machtiging dus niet.”

17. Bovengenoemde literatuur volgt hierin de lijn in de jurisprudentie. De VvE verwijst hierbij allereerst naar een uitspraak van de rechtbank Dordrecht van 28 oktober 2010, ECLI:NL:RBDOR:2010:BP2154, r.o. 7:

De kantonrechter heeft partijen vervolgens voorgehouden dat partijen er rekening mee moesten houden dat de verzoeken niet gehonoreerd zouden worden, omdat de machtiging ex artikel 5:121 BW niet bedoeld is om besluitvorming in de vergadering van eigenaars te bewerkstelligen. De procedure ex artikel 5:121 BW leent zich niet voor het verkrijgen van een machtiging om namens een ander in de vergadering van eigenaars in te stemmen.

Voorts verwijst de VvE naar Rb. Zeeland-West-Brabant 6 april 2017, zaaknr.: 5594043 (niet gepubliceerd), r.o. 3.9:

“Het moet dan blijken de bewoordingen van artikel 5:121 lid 1 BW wel gaan om feitelijke of rechtshandelingen met betrekking tot algemene of privé-gedeelten van het gebouw van de vereniging, zoals de kantonrechter in laatstgenoemde uitspraak ook overweegt. De handeling waarvoor door verzoekers in de onderhavige procedure machtiging wordt verzocht is niet een handeling met betrekking tot algemene of privé-gedeelten van het gebouw van de vereniging. De door verzoekers beoogde handeling, het inschakelen van een externe beheerder, heeft betrekking op het functioneren van de vereniging van eigenaren als zodanig. Daarop ziet de in artikel 5:121 BW vervatte mogelijkheid van vervangende machtiging niet. Reeds om die reden dient het verzoek te worden afgewezen.

Zie ook Rb. Midden-Nederland 11 december 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6768, r.o. 4.13:

“De kantonrechter is van oordeel dat de tegenverzoeken van [verzoeker sub 1 zaaknr. 9081377] en [verzoeker sub 2 zaaknr. 9081377] niet met succes gegrond kunnen worden op het bepaalde in artikel 5:121 BW. De door [verzoeker sub 1 zaaknr. 9081377] en [verzoeker sub 2 zaaknr.



9081377] beoogde handelingen, te weten het ontslag van [naam vader verzoeker zaaknr. 9059779] als bestuurder en het vormen van een nieuw bestuur, hebben immers betrekking op het functioneren van de VvE als zodanig en zijn niet te kwalificeren als een handeling met betrekking tot algemene of privé-gedeelten van het gebouw van de VvE. De in artikel 5:121 BW vervatte mogelijkheid van vervangende machtiging ziet derhalve niet op dergelijke situaties.

Zie ook meer recent Rb. Limburg 30 maart 2022, ECLI:NL:RBLIM:2022:2618, r.o. 4.14:

"De kantonrechter overweegt als volgt. Blijkens de bewoordingen van artikel 5:121 lid 1 BW moet het bij een verzoek om vervangende machtiging gaan om feitelijke handelingen of rechtshandelingen met betrekking tot algemene of privé-gedeelten van het gebouw van de VvE. De handeling waarvoor [verzoekster] in deze procedure machtiging wordt verzocht is niet een handeling met betrekking tot de algemene of privé-gedeelten van het gebouw van de VvE. De door [verzoekster] beoogde handeling, het vormen van een nieuw bestuur, heeft betrekking op het functioneren van de vereniging van eigenaren als zodanig. Daarop ziet de in artikel 5:121 BW vervatte mogelijkheid van vervangende machtiging niet.

18. Kortom: uit de literatuur en de jurisprudentie volgt dat op grond van art. 5:121 BW uitsluitend een vervangende machtiging kan worden verleend voor feitelijke handelingen en rechtshandelingen die betrekking hebben op een gemeenschappelijk gedeelte of een privégedeelte. Het namens de VvE mogen procederen tegen individuele eigenaars van het naburige perceel betreft geen handeling waarvoor art. 5:121 BW door de wetgever is bedoeld. Uit de genoemde literatuur en jurisprudentie volgt uitdrukkelijk dat verzoeken zoals die van Kuks c.s., die zien op besluitvorming binnen de VvE, uitdrukkelijk niet kunnen worden gebaseerd op art. 5:121 BW.
19. Gelet op het vorenstaande dienen Kuks c.s. in hun verzoeken niet-ontvankelijk te worden verklaard, dan wel dienen deze verzoeken te worden afgewezen.

IV. Materiële verweren

20. Voor zover Kuks c.s. toch ontvankelijk zijn in hun verzoeken wijst de VvE erop dat artikel 5:121 BW geen ruimte biedt voor een volledige open belangenafweging. Art. 5:121 BW bepaalt immers:

"De machtiging kan worden verleend indien de medewerking of toestemming zonder redelijke grond wordt geweigerd of degene die haar moet geven zich niet verklaart."

Het uitgangspunt is derhalve dat de vervangende machtiging pas kan worden verstrekt wanneer iedere redelijke grond ontbreekt.

21. Dat uitgangspunt is vanzelfsprekend wanneer in gedachten wordt gehouden dat het primaat binnen de VvE ligt bij de democratische besluitvorming door de vergadering van eigenaars. Op die besluitvorming dient slechts correctie plaats te vinden in volstrekt onredelijke situaties. De VvE verwijst hierbij naar een arrest van Hof 's-Gravenhage d.d. 24 februari 2009 (ECLI:NL:GHSGR:2009:BH6045, r.o. 5 en 15) en een arrest van Hof Arnhem-Leeuwarden d.d. 14 november 2014 (ECLI:NL:GHARL:2014:8783, r.o. 5.5). De VvE citeert ter verduidelijking uit r.o. 5.5 uit het arrest van Hof Arnhem-Leeuwarden:

"Bij de vraag of zonder redelijke grond toestemming is geweigerd, zijn de omstandigheden van het geval van belang (vgl. HR 10 februari 2012, ECLI:NL:HR:2012:BU8171 en bijbehorende conclusie), zodat niet geheel kan worden voorbijgegaan aan de belangen van [appellant]. De bewoordingen van artikel 5:121 BW noch de wetsgeschiedenis van dat artikel wijzen op een marginale toetsing van het besluit van de VvE (vgl. de conclusie van de AG bij het genoemde arrest van 30 oktober 1998). Dat betekent dat de belangen van [appellant] medebepalen of sprake is van een weigering



zonder redelijke grond. Dit staat evenwel niet gelijk aan een volledig open belangenafweging waarin de individuele wensen van [appellant] in alle opzichten even zwaar wegen als de belangen en motieven van de overige eigenaren."

22. Kortom, aan Kuks c.s. kan enkel een vervangende machtiging worden verleend indien vast komt te staan dat de VvE zonder redelijke grond heeft geweigerd om de verzochte toestemming te verlenen. De VvE heeft meerdere redelijke gronden om niet in te stemmen met het voorstel van Kuks:

(1) VvE is niet verplicht om opheffing van de ongeoorloofde toestand te vorderen

23. Uit de wet en de akte van splitsing volgt geen verplichting van de VvE om opheffing van de ongeoorloofde toestand te vorderen. Het enkele feit dat de VvE een dergelijke rechtsvordering kan instellen betekent niet dat de VvE daartoe gehouden is. Het is immers aan de vergadering van eigenaars om de wil van de VvE te bepalen. De vergadering van eigenaars is in redelijkheid tot het besluit van 3 juni 2025 gekomen.

(2) Vordering tot opheffing ongeoorloofde toestand zal mogelijk niet slagen

24. Door het plaatsen van bloembakken met opgaand groen op het balkon van appartement 11A-1 is de privacy, te weten het tegengaan van inkijk tussen de belendende appartementen 11A-1 en 13B (onderdeel van de VvE) en het tegengaan van uitkijk vanuit het appartement 11A-1 op het privé terras van appartement 13A (onderdeel van de VvE), feitelijk verbeterd.
25. Verder hebben de appartementen gelegen boven de appartementen aan Pieter de Hoochstraat 11A-1 en 11A-4 ook uitzicht op de gemeenschappelijke siertuin en/of het privé terras van het appartement 13A. 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.
26. In het geval de VvE in rechte herstel in de oude toestand zou vorderen, kunnen de eigenaars van de betreffende appartementen zich beroepen op misbruik van bevoegdheid. Indien de regeling (van art. 5:50 BW) in een bepaald geval als 'absurd of bijzonder kwellend' mocht worden aangevoeld, kan een beroep op misbruik van bevoegdheid uitkomst bieden.¹ Dit kan een vordering tot opheffing van de onrechtmatige toestand in de weg staan. Het is allerminst zeker dat de VvE met succes verwijdering kan vorderen van de vergrote balkons tot de oorspronkelijke afmeting. Mede gelet op het hiervoor beschreven procesrisico had de VvE een redelijke grond om niet in te stemmen met het voorstel van Kuks.

(3) Belangen VvE resp. gemeenschappelijke belangen eigenaars niet wezenlijk geschaad

27. De belangen van de VvE resp. de gemeenschappelijke belangen van eigenaars worden niet wezenlijk geschaad als gevolg van de vergrote balkons van de betreffende appartementen. Zoals in randnummer 24 en 25 beschreven is er geen sprake van daadwerkelijke verslechtering van de privacy in vergelijking met de feitelijke situatie voordat de balkons waren gerealiseerd.
28. In het geval de VvE de ongeoorloofde balkons gedurende 20 jaar toelaat zonder zich daartegen te verzetten, dan verjaart de vordering tot wegnemen resp. opheffing (art. 3:306 en art. 3:314 BW). De eigenaars van de appartementen 11A-1 en 11A-4 kunnen door verjaring een erfdienstbaarheid van uitzicht verkrijgen die inhoudt dat het naburige erf het ongeoorloofde werk voortaan moet

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).



dulden, dus een erfdienstbaarheid tot het mogen hebben van een met art. 5:50 BW strijdig uitzicht. In dat geval is de VvE zelf gehouden 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/werk zich daar reeds op het tijdstip van voltooiing van de verjaring bevond).

29. De haalbaarheid van bebouwing op het binnenterrein – voor zover die wens op enig moment zou ontstaan – is door vele praktische en juridische beperkingen haast nihil. In de splitsingsakte heeft de siertuin als medebestemming stiltegebied (art. 12 lid 4 splitsingsreglement). Voor een wijziging van de bestemming is wijziging van de splitsingsakte noodzakelijk. Bovendien is de VvE gehouden op basis een in de akte gevestigde erfdienstbaarheid om de siertuin als zodanig aangelegd te houden. Verder is het ook in constructieve zin onmogelijk om een bouwwerk van enige omvang en gewicht op het dak van de ondergelegen parkeergarage aan te brengen. Daarnaast heeft de VvE te maken met beperkingen die volgen uit bouwregelgeving die bebouwing in deze situatie zeer moeilijk maken. De bouwbeperking die door verjaring ontstaat raakt de VvE dus niet in haar belang.

(4) Kuks c.s. hebben ook zelf de mogelijkheid om opheffing ongeoorloofde toestand te vorderen

30. Door het besluit van de vergadering van eigenaars van 3 juni 2025 staat vast dat de meerderheid van de leden van de VvE zich niet kan vinden in het door Kuks c.s. ingenomen standpunt. Kuks c.s. kunnen echter ook zelf een rechtsvordering instellen tegen de eigenaars van de appartementen 11A-1 en 11A-4. Zij hebben daar de VvE niet voor nodig. Kuks c.s. hebben er evenwel voor gekozen om door middel van een gekunsteld verzoek ex art. 5:121 BW te proberen om toch op kosten van de VvE te kunnen procederen.

(5) Andere projecten resp. zaken binnen VvE hebben meer prioriteit en urgentie dan rechtszaak tegen eigenaars appartementen 11A-1 en 11A-4.

31. Het voeren van gerechtelijke procedure tegen de eigenaars van de appartementen aan Pieter de Hoochstraat 11A-1 en 11A-4 kost (het bestuur van) de VvE veel tijd, terwijl andere zaken binnen de VvE meer prioriteit en urgentie hebben.

Conclusie

32. Op grond van het vorenstaande dienen de verzoeken van Kuks c.s. te worden afgewezen. De VvE heeft aangetoond dat zij redelijke gronden heeft tot het afwijzen van het voorstel van Kuks. Om die reden kan de verzochte vervangende machtiging ex art. 5:121 BW niet worden toegewezen.

V. Bewijs

33. De VvE biedt aan – voor zover zij daartoe gehouden is – haar stellingen te bewijzen door alle middelen rechtens, en in het bijzonder door middel van het nader inbrengen van stukken en eventueel het horen van getuigen, zonder dat de VvE geacht kan worden onverplicht enige bewijslast op zich te nemen.

REDENEN WAAROM:

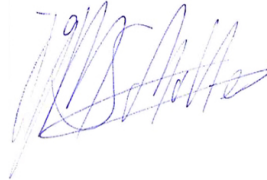
De VvE verzoekt U E.A. Vrouwe/Heer Kantonrechter:

Kuks c.s. in hun verzoeken niet-ontvankelijk te verklaren, danwel de verzoeken van Kuks c.s. af te wijzen en Kuks c.s. te veroordelen ten opzichte van de VvE in de proceskosten, waaronder begrepen salaris gemachtigde, een en ander voor zover mogelijk uitvoerbaar bij voorraad.



Arnhem, 25 november 2025

Gemachtigde,



Deze zaak is in behandeling bij:
mr. J.G.M. Scholte
Rijssenbeek Advocaten
Postbus 1219
6801 BE Arnhem
T 026 – 4434249
E j.scholte@rijssenbeek.nl

