

# ECLI:NL:RBROT:2011:BU9751

Instantie Rechtbank Rotterdam

Datum uitspraak 26-08-2011

Datum publicatie 02-01-2012

Zaaknummer 1236086

Rechtsgebieden Civiel recht

Bijzondere kenmerken Eerste aanleg - enkelvoudig

Inhoudsindicatie

Verzoek vernietiging besluit Vereniging van eigenaren. Verzoeker heeft een zonnesherm geplaatst dat niet voldoet aan de regels van het architectenbureau van de betreffende wooneenheid. De vereniging van eigenaren had in een vergadering besloten dat het type zonnesherm dat verzoeker heeft geplaatst, niet is toegestaan. Eveneens tegen de regels van het architectenbureau is echter wel (stilzwijgende) toestemming verleend door de VVE om het balkon "dicht te zetten", wat inhoud dat het balkon bij het woongedeelte getrokken is.

De kantonrechter vernietigt het besluit van de VVE zoals door verzoeker verzocht.

Vindplaatsen Rechtspraak.nl

## Uitspraak

RECHTBANK ROTTERDAM

Sector kanton

Locatie Rotterdam

beschikking ex artikel 5:130 BW en ex artikel 5:121 BW

inzake

1. [verzoeker sub 1], en  
2. [verzoekster sub 2],  
beiden wonende te [woonplaats],  
verzoekers,  
gemachtigde: mr. A. Feenstra

en

[Vereniging van eigenaars],  
gevestigd te [woonplaats],  
verweerster,

gemachtigde: mr. J.A. Vermeulen

## 1. Het verloop van de procedure

1.1 Op 28 april 2011 is het verzoek ex artikel 5:130 BW met bijlagen ontvangen. Voorts werd op 11 juni 2011 een aanvullend verzoek ex artikel 5:121 BW ontvangen.

1.2 Verweerster heeft een verweerschrift met bijlagen ingediend.

1.3 De mondelinge behandeling van het verzoekschrift vond plaats op 1 juli 2011 in aanwezigheid van de partijen en hun gemachtigden, alsmede van een aantal leden van verweerster. Van hetgeen ter zitting is verhandeld is aantekening gehouden.

## 2. De feiten

Aan de stukken kunnen de volgende feiten worden ontleend.

2.1 Verzoekers zijn de rechthebbenden van – onder meer – het appartementsrecht kadastraal bekend gemeente [woonplaats], sectie c, complexaanduiding 7303 A, appartementsindex 32, zijnde een woning met toebehoren aan de [locatie], welke woning deel uitmaakt van het [appartementencomplex]. Verzoekers zijn als rechthebbenden van genoemd appartementsrecht van rechtswege lid van verweerster.

2.2 Behalve de akte van splitsing zijn op de rechtsverhouding van partijen tevens van toepassing het reglement van splitsing, d.i. het Modelreglement 1992, en het huishoudelijk reglement van verweerster.

2.3 Artikel 13 lid 2 van het reglement van splitsing luidt als volgt:

“2. Het aanbrengen aan de buitenzijde van naamborden, reclame-aanduidingen, uithangborden, zonneschermen, vlaggen, spandoeken, bloembakken, schijnwerpers en in het algemeen van uitstekende voorwerpen, alsmede het hangen van wasgoed aan de buitenzijde van het gebouw mag slechts geschieden met toestemming van de vergadering of volgens regels te bepalen in het huishoudelijk reglement.”

2.4 Artikel 14 van dat reglement luidt, voor zover thans van belang, als volgt:

“De eigenaars en gebruikers mogen zonder toestemming van de vergadering geen verandering in het gebouw aanbrengen, waardoor het architectonisch uiterlijk of de constructie ervan gewijzigd zou worden. (...)”

2.5 De Algemene Ledenvergadering (hierna: ALV) van verweerster heeft op 24 mei 2008 besloten om naast het verbod op het aanbrengen van zonneschermen ook het aanbrengen van screens te verbieden.

2.6 De ALV d.d. 25 maart 2009 heeft besloten onder voorwaarden alsnog toestemming te verlenen tot het plaatsen van zonneschermen. Deze voorwaarden zijn, dat slechts toegestaan is het type zonwering met knikarmscherm, type Sunmaster, suneye XL, kleur van het doek blauw-grijs (Swela 34102), kleur van het frame geanodiseerd aluminium (RAL 9006) met daarbij een stormbeveiliging die is ingesteld op windkracht 4.

2.7 De ALV d.d. 24 maart 2010 heeft besloten de voorwaarden voor het plaatsen van zonneschermen, zoals vastgesteld door de ALV d.d. 25 maart 2009, als artikel 42 op te nemen in het huishoudelijk reglement en heeft dit reglement daartoe gewijzigd.

2.8 In juni 2009 heeft het bestuur van verweerster geconstateerd dat verzoekers een zonnescreeen,

bewegend langs verticale geleiders aan de zijkant van hun balkon, hadden bevestigd. Verzoekers hebben dit screen onder dreiging van een juridische procedure verwijderd.

2.9 De ALV d.d. 31 maart 2011 heeft besloten verzoekers geen toestemming te verlenen om op hun balkon een zonnescreeen, bewegend langs verticale geleiders, aan te brengen.

2.10 Aan een brief d.d. 8 augustus 2008 van [A], de architect van de onderhavige gebouwen, aan verzoeker sub 1 wordt het volgende ontleend:

“(…) U heeft mij namens een bewonerswerkgroep benaderd voor advies betreffende zowel de zonwering als de glazen windschermen en de puien.

Ons bureau heeft zich steeds op het standpunt gesteld dat we willen meewerken aan bescheiden toevoegingen op de balkons, daar waar dit voor het comfort van de bewoners van belang is. Voor transparant uitgevoerde windschermen lijkt ons dit van toepassing, mits transparant uitgevoerd en zorgvuldig gedetailleerd. Een hardglazen beplating op of achter het balkonhek zou in beperkte breedte in principe aanvaardbaar zijn. Hieraan zullen wij graag meewerken en hiervoor ontvangen wij graag tekeningen ter goedkeuring.

De zonneschermen zoals door u voorgesteld, met staanders aan eigen en bovenliggend balkon bevestigd, vormen echter een onacceptabele inbreuk op het zorgvuldig ontworpen architectonisch beeld, waarin de ritmiek van de uitkragende balkons een essentiële rol speelt. We gaan er vanuit dat het continu bevestigde staanders betreft. Het filigrane spel van horizontale lijnen die als een ‘ladder’ een verticale snede in het gladde gevelvlak vormen, zal hierdoor naar verwachting zeer verstoord worden. Voorzover de half inpandige balkons vanzelf in de zomertijd niet genoeg schaduw hebben, zal dit toch met een parasol ook te verhelpen zijn. Dat lijkt ons een heel simpele en aanvaardbare oplossing, temeer daar men bij forse wind toch al niet op de balkons zal verblijven. Mocht u toch deze zonneschermen willen realiseren, dan ontvangen wij gaarne tekeningen waaruit de impact voor het beeld af te lezen valt. Vooralsnog maken wij hiertegen bezwaar.

Geheel onverwacht werden wij geconfronteerd met plannen voor het geheel dichtzetten van vele balkons. Hiertegen hebben wij ernstig bezwaar om twee redenen:

Ten eerste wijs ik u erop, dat tijdens de planvorming een uitgebreide discussie met gemeente en provincie heeft plaatsgevonden, betreffende de mogelijkheden om binnen de bestemmingsplanbepalingen erkers en balkons aan de hoofdmassa toe te voegen. Dat was gewenst omdat het aantal woningen per bouwlaag voor een economisch haalbaar plan moest worden uitgebreid. Op basis van een rapportage door de provincie, waarin de monumentale waarde van het landschap is meegenomen, is in overleg met gemeente besloten dat het gerealiseerde plan het maximum aan toelaatbare uitkragende erkers bevatte. Nu zal het dichtzetten van balkons met puien qua verschijning hoe dan ook neerkomen op het omzetten van balkons in erkers. Feitelijk betekent het ook het toevoegen van woonoppervlak. Dat is strijdig met bovengenoemde besluitvorming betreffende de interpretatie van het bestemmingsplan.

Ten tweede wijs ik u erop, dat de puien, ondanks een filigrane en goede detaillering door firma Hagenland, door hun spiegelende karakter een forse inbreuk vormen op de architectuur van het gebouw. Juist omdat de balkons in de gebouwen een ritmische onderbreking van een glazen, spiegelende gevel vormen, zal het architectonische beeld verstoord worden door spiegelende puien op de balkons. De architectonische kwaliteit zal door het onregelmatige patroon van open en gesloten balkons in zorgvuldig gecomponeerde gevels blijvend beschadigd worden. Hiertegen maken wij vanuit ons auteursrecht als architect bezwaar. Ik merk overigens op dat dit ook ten koste kan gaan van de waarde van andere woningen in het complex. Wij zullen tegen de bouwaanvragen bezwaar maken. (…)

2.11 De architect [A] schreef bij brief van 9 augustus 2010 onder meer het volgende aan verzoeker sub 1 en aan het bestuur van verweerster:

“(…) Onlangs bereikte mij het verzoek van [verzoeker sub 1] om de door hem aangebrachte verticale zonwering aan de noordwestzijde van zijn balkon vanuit mijn rol als architect te beoordelen. Hij stuurde mij daartoe enkele foto’s van de torens, die ik aandachtig beschouwd heb. Naar aanleiding hiervan bericht ik u als volgt.

De foto’s van de torens die mij toegestuurd zijn, maken mij duidelijk dat hier en daar van de door de

VVE met mij gemaakte afspraken omtrent de balkons wordt afgeweken. Het gaat om de mate waarin balkons worden dichtgezet met beglazing en afdichtingsprofielen, alsmede schilderwerk aan de onderzijde balkons, luxaflex en gekleurde schermen etcetera. Door deze ingrepen worden de betreffende balkons steeds meer tot binnenruimten gemaakt. Het aspect 'dichtzetten en tot woonruimte omtoveren' is in de gesprekken met de VVE over de beglazing aan de orde gekomen. Steeds is door het VVE bestuur aangegeven dat het beslist niet in de bedoeling lag, woonruimte toe te voegen maar slechts om de buitenruimte behaaglijker te maken. De open spleten tussen de glasplaten zouden niet dichtgezet worden, zo is mij verzekerd. Ik heb in goed vertrouwen op het nakomen van de afspraak gehandeld en gemeend in bepaalde gevallen ruimte te moeten geven aan de voorgestelde beglazing.

Nu blijkt, dat de beglaasde balkons steeds meer als interieur ingericht worden, doet zich de vreemde situatie voor dat interieurs in het exterieur verschijnen. Tot op zekere hoogte acceptabel en – je men wil – zelfs levendig en humoristisch als beeld. Echter afwijkend van de afspraken. Ik heb overwogen hiervoor stappen te ondernemen, immers het schilderen van de balkons in een afwijkende kleur zoals wit, is aan buitenzijde van het gebouw niet zonder bouwvergunning toegestaan. Ik meen echter dat het beeld van de gebouwen tot nu toe niet in zeer ernstige mate verstoord wordt door deze interieurinrichtingen.

Nu blijkt overigens dat tevens beglazing is aangebracht, op plaatsen waar ik aangegeven heb dat dit het beeld zeer zou verstoren. De welstandscommissie heeft aangegeven, in haar beoordeling van bouwaanvragen de door mij aangegeven voorschriften te volgen. Ik kan mij derhalve niet voorstellen, dat deze balkons met een vergunning beglaasd zijn. Wat mij betreft is dit een laakbare handelwijze.

Ik heb besloten, desondanks geen actie te ondernemen richting gemeente, teneinde zaken te kunnen terugdraaien middels handhaving. Het lijkt mij zeer veel wenselijker, dat de VVE zelf de overeengekomen afspraken bewaakt. Ik roep dan ook de leden en het bestuur van de VVE op, zich consentieus en correct op de naleving van de afspraken toe te leggen. en verdere verrommeling van het beeld is ongewenst en wat mij betreft onacceptabel.

Ik behoud mij echter het recht voor, indien verdergaande verrommeling plaatsvindt dit bij de gemeente onder de aandacht te brengen.

Tenslotte wil ik in dit licht ook de gelaakte zonwering van [verzoeker sub 1] beoordelen. Indien de VVE zich toelegt op een naleving van de gemaakte afspraken, zal men in die lijn ook van [verzoeker sub 1] de verwijdering van zijn zonnescerm redelijkerwijs kunnen verwachten. Mijn oordeel is dat, ondanks zijn bemoeienis om het scherm netjes uit te voeren – hetgeen ik slechts kan waarderen – het scherm een nieuwe stap is in de ongewenste verrommeling van het beeld. Aangezien het gaat om een verblindingseffect dat slechts bij de langste dagen van het jaar gedurende enkele avonden voorkomt, lijkt het me niet onredelijk te verwachten dat eventuele problemen opgelost worden middels zonwering achter de gevel. Indien echter het afwijken van de gemaakte afspraken rondom beglazing van balkons getolereerd en voortgezet wordt, zie ik geen reden om het scherm van [verzoeker sub 1] af te keuren. Dit scherm is qua aantasting van de architectuur van de torens niet beter of slechter dan bedoelde afwijkingen bij beglaasde balkons.

Ik hoop hiermee een duidelijk en afgewogen oordeel in de omstrede kwestie gegeven te hebben. (...)"

### 3. Het verzoek en de grondslag daarvan

3.1 Het eerste verzoek strekt tot vernietiging van het besluit van de algemene ledenvergadering van verweerster d.d. 31 maart 2011, waarbij verweerster verzoekers geen toestemming heeft verleend om een zonnescreeen aan te brengen, met veroordeling van verweerster in de kosten van de procedure. Het aanvullend verzoek strekt tot machtiging van verzoekers tot herplaatsing van bedoeld zonnescreeen.

3.2 Verzoekers hebben aan het verzoek – zakelijk weergegeven – het volgende ten grondslag gelegd.

De reden om hun toestemming tot het aanbrengen van een zonnescreeen te weigeren is verzoekers niet duidelijk, maar voor zover deze is gelegen in het gevaar dat de aanwezigheid van het screen het open karakter van het gebouw zou aantasten, zijn verzoekers van mening dat dit argument onjuist is. Indien het open karakter van het gebouw de norm zou zijn, had eveneens geen toestemming kunnen zijn gegeven tot het plaatsen van glazen wanden op een aantal andere balkons. Met dergelijke beglazing heeft een aantal bewoners hun huiskamer vergroot door het balkon hierbij te betrekken, hetgeen een rommelig aanzien oplevert. Niet alleen is in die gevallen van buiten huiselijk interieur zichtbaar dat zich feitelijk op het balkon bevindt, maar veelal zijn aan de binnenzijde van de glazen wanden zonneschermen geplaatst. Bovendien verschillen de kleur, het materiaal en de omvang van de geplaatste schermen, waardoor een rommelig beeld ontstaat. Het open karakter van het gebouw gaat zo verloren.

Een en ander maakt dat het bestreden besluit in alle redelijkheid niet genomen had kunnen worden. Daarbij komt nog dat het splitsingsreglement onredelijke eisen stelt aan het plaatsen van zonnescreeens. Geringe afwijking van die eisen betekent dan ook niet dat per definitie toestemming moet worden geweigerd. Verzoekers verzoeken daarom het besluit van de ALV d.d. 31 maart 2011 te vernietigen en hen machtiging te verlenen om tot herplaatsing van het screen over te gaan.

#### 4. Het verweer

4.1 Dit strekt tot afwijzing van het verzoek en het aanvullend verzoek met veroordeling van verzoekers in de kosten van de procedure.

4.2 Verweerster heeft tegen de verzoeken, zakelijk weergegeven en voor zover thans van belang, het volgende aangevoerd.

Het aanbrengen van het bedoelde screen door verzoekers brengt mee dat het uniforme karakter van het gebouw wordt doorbroken. Daarnaast heeft de architect nadrukkelijk aangegeven niet te kunnen instemmen met het aanbrengen van de screen, terwijl het verlenen van goedkeuring afdoet aan de zorgvuldige regelgeving. Het in strijd met de geldende regels toestaan van de door verzoekers gewenste zonwering zal het voor verweerster haast onmogelijk maken naleving van deze regelgeving in de toekomst af te dwingen.

#### 5. De beoordeling van het verzoek

5.1 In artikel 2:8 BW is bepaald dat rechtspersonen en degenen die krachtens de wet en statuten bij zijn organisatie zijn betrokken, zich als zodanig jegens elkaar moeten gedragen naar hetgeen door redelijkheid en billijkheid wordt gevorderd. Het tweede lid van dit artikel bepaalt: "Een tussen hen krachtens wet, gewoonte, statuten, reglementen of besluit geldende regel is niet van toepassing voor zover dit in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn."

Anders gezegd: de leden van een vereniging van eigenaars moeten zich jegens elkaar gedragen in overeenstemming met de eisen van redelijkheid en billijkheid. Dit laatste is dus de maatstaf aan de hand waarvan het bestreden besluit en de verzoeken moeten worden beoordeeld.

5.2 Hieruit vloeit voort dat verweerster niet aan een van haar leden iets (of iets vergelijkbaars) mag weigeren of niet toestaan dat aan een of meer andere leden niet wordt geweigerd of wel wordt toegestaan. Hiervan is naar het oordeel van de kantonrechter in deze zaak sprake.

5.3 Op zichzelf heeft verweerster er op goede gronden naar gestreefd een beleid te ontwikkelen ten aanzien van de zonwering op en de beglazing van de balkons, waarbij behoud van de transparantie van de balkons (en daarmee behoud van het architectonisch uiterlijk) en uniformiteit centraal staan.

5.4 Uit de stukken, waaronder de overgelegde foto's, en hetgeen partijen ter zitting hebben verklaard blijkt echter, dat verweerster wel heeft vastgehouden aan het ontwikkelde beleid ten aanzien van de uitvoering van de zonweringen met knikarmscherm, maar dat zij heeft toegestaan dat een

(toenemend) aantal bewoners hun balkon hebben voorzien van beglazing op zodanige wijze, dat daarmee in feite het balkon onderdeel is gaan uitmaken van het interieur van hun woning. Dit gaat veelal gepaard met aan de binnenzijde van de beglazing aangebrachte zonneschermen en luxaflex die niet in overeenstemming zijn met het ook in het huishoudelijk reglement vastgelegde beleid, hetgeen in aanmerkelijke mate afbreuk doet aan de door de architect beoogde transparantie van de balkons en daarmee aan het uiterlijk van het gebouw, zoals de architect in zijn hiervoor geciteerde brieven nadrukkelijk heeft aangegeven. Bovendien is aannemelijk dat voor bepaalde wijzen van beglazing eigenlijk een bouwvergunning vereist is.

5.5 Verweerster heeft deze ontwikkeling getolereerd (of wellicht zelfs stilzwijgend goedgekeurd). Wat hiervan verder ook zij, deze gedragslijn verdraagt zich niet met het weigeren van de toestemming aan verzoekers om het onderwerpelijke zonnescreeen aan te brengen. Dit screen voldoet weliswaar niet aan het beleid van verweerster ten aanzien van op de balkons aan te brengen zonwering, maar het tast, nu het slechts in zeer beperkte mate gebruikt zal worden en de toegepaste verticale geleiders zeker niet robuuster ogen dan de horizontale en verticale delen van het balkonhekwerk, het open karakter van het balkon en het architectonisch uiterlijk van het gebouw niet (wezenlijk) ernstiger aan dan de door verweerster getolereerde wijzigingen.

5.6 Verweerster zal dan ook het screen van verzoekers moeten toestaan, zij het onder de voorwaarde dat verzoekers zich op dezelfde wijze als de bewoners die een knikscherf op het balkon hebben aangebracht tegen het risico van schade verzekeren.

5.7 Uit het vorenstaande vloeit voort dat (de ALV van) verweerster het besluit d.d. 31 maart 2011 om verzoekers geen toestemming te verlenen tot het aanbrengen van het screen in redelijkheid niet heeft kunnen nemen. Dit besluit is dan ook vernietigbaar en zal daarom worden vernietigd. Voorts zal aan verzoekers machtiging worden verleend tot herplaatsing van het zonnescreeen.

5.8 Verweerster zal als de in het ongelijk gestelde partij in de proceskosten worden veroordeeld.

## 6. De beschikking

De kantonrechter:

vernietigt het besluit van (de ALV van) verweerster d.d. 31 maart 2001, waarbij aan verzoekers toestemming is geweigerd om het ten processe bedoelde zonnescreeen op het balkon van hun woning aan de [adres] te [woonplaats] te bevestigen;

verleent verzoekers machtiging om bedoeld zonnescreeen wederom aan te brengen op het balkon van hun woning, met dien verstande dat verzoekers verplicht zijn te zorgen voor een voldoende verzekering, zoals is bepaald in artikel 42 b sub 7 van het huishoudelijk reglement van verweerster;

veroordeelt verweerster in de proceskosten, tot aan deze uitspraak aan de zijde van verzoekers vastgesteld op € 71,-- aan verschotten en op € 400,-- aan salaris van de gemachtigde van verzoekers.

Deze beschikking is gegeven door de kantonrechter mr. C.H. Kemp-Randewijk en uitgesproken op de openbare terechtzitting.