

16-03-2018 **Reacties (0)**

MR. K.D.C. (KIM) SCHEMKES

INVOERING ASO-WET EN WETSVOORSTEL VERBETERING VVE

Terugkerende overlast van de buren of achterstallig onderhoud aan panden; het zijn zaken die het leefklimaat in een bepaalde buurt niet verbeteren. De wetgever heeft echter met een tweetal wetsvoorstellen deze twee zaken trachten te verbeteren. Allereerst de op 1 juli 2017 ingevoerde Wet aanpak woonoverlast (Aso-wet), waarover ik al eerder in dit blad publiceerde (nr. 6, 2016). Daarnaast is het streven om op 1 januari 2018 de Wet verbetering functioneren Vereniging van Eigenaars in te voeren. Beide wijzigingen zal ik in deze bijdrage bespreken.

Wet aanpak woonoverlast

In het geval van overlast had de gemeente in het verleden een tweetal mogelijkheden: het geven van een waarschuwing of het betreffende pand sluiten/uit huis plaatsing. Het eerste middel was in veel gevallen te licht. Het tweede middel was juist weer te zwaar en had een verplaatsing van het probleem tot gevolg. Er was behoefte aan maatwerk en dat maatwerk kan vanaf 1 juli van dit jaar ook daadwerkelijk geboden worden, met de toevoeging van artikel 151d aan de Gemeentewet.



De Wet aanpak woonoverlast (ook wel de Aso-wet genoemd) geeft burgemeesters de mogelijkheid een gedragsaanwijzing te geven aan overlastveroorzakers. Van deze bevoegdheid kan echter alleen gebruik worden gemaakt *'indien de ernstige en herhaaldelijke hinder redelijkerwijs niet op een andere geschikte wijze kan worden tegengegaan'*. Met andere woorden; eerst zal er moeten worden bemiddeld, gewaarschuwd, et cetera. Als dan uiteindelijk de mogelijkheid bestaat een specifieke gedragsaanwijzing op te leggen, moet de overlastpleger bepaalde handelingen doen of juist nalaten op straffe van een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom.

Artikel 151d

Het artikel 151d van de Gemeentewet geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om bij verordening vast te leggen dat een gebruiker van een erf of woning zorgt dat er geen ernstige en herhaaldelijke hinder voor omwonenden veroorzaakt wordt. Als er dan toch sprake is van ernstige hinder, dan heeft de burgemeester de bevoegdheid om handhavend op te treden. De bevoegdheid kan ook gebruikt worden voor het tegengaan van overlast vanuit woningen die aan toeristen worden verhuurd, via bijvoorbeeld Airbnb. De verhuurder kan in dat geval worden aangepakt.

Hoe werkt dit nu in de praktijk? Stel, men koopt een mooi pand in hartje Amsterdam. In het buurpand woont een aantal studenten op twee verdiepingen van het pand, maar de overlast is zeer beperkt. Op enig moment echter, wordt de verhuur van de kamers aan studenten uitgebreid over het gehele pand en de achtergelegen stadstuin hoort daar ook nog bij. Te pas en te onpas veroorzaken de studenten veel geluidsoverlast door feestjes en de aanwezigheid buiten in de stadstuin in de nachtelijke uren. De buren hebben overal al aangeklopt. Bij de studenten zelf, de eigenaar van de woning en ook de gemeente. Er is bemiddeld, onderhandeld, gewaarschuwd, maar door het grote verloop in het studentenhuis zijn de nieuwkomers niet bekend met de afspraken en worden deze keer op keer met voeten getreden. Vóór de invoering van de Aso-wet kon de gemeente hier in niets meer betekenen. De eerste optie die een gemeente had, het geven van een waarschuwing is al benut en de tweede optie, sluiting van de woning, is buitenproportioneel. Met de mogelijkheid van het geven van een specifieke gedragsaanwijzing, kan de burgemeester nu paal en perk stellen aan de geluidsoverlast en aan een overtreding van de regels ook consequenties in de vorm van een dwangsom verbinden.

Let wel, zoals gezegd geldt dat de gemeente de bevoegdheid enkel kan gebruiken als er geen andere wegen meer openstaan. Het is een uiterste redmiddel zagezegd, maar wel een uiterst effectief redmiddel meen ik. Op deze wijze kan overlast ook daadwerkelijk worden aangepakt.

Wet verbetering functioneren Vereniging van Eigenaars

Veel Vereniging van Eigenaars hebben te weinig reserves om afdoende groot onderhoud te plegen aan het pand. Achterstallig onderhoud is een gevolg hier van. Met de Wet verbetering functioneren Vereniging van Eigenaars wil men borgen dat een VvE voldoende reserves heeft om dit

onderhoud wel te kunnen plegen. Wat houdt de wet nu in?

Een VvE spaart verplicht in een reservefonds voor het groot onderhoud aan een pand. De leden van de VvE moeten er gezamenlijk voor zorgen dat er voldoende wordt gespaard in het reservefonds, via een meerjaren onderhoudsplan (MJOP). Op basis daarvan wordt bepaald hoeveel er jaarlijks moet en zal worden gespaard of men kiest voor een jaarlijkse reserve van minstens 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw. Dit is de theorie, maar in de praktijk wordt er dus te weinig gespaard. Met de invoering van de wet, wordt een minimale reserve verplicht. Een minimumbedrag dat moet worden gespaard dus. Indien hieraan niet wordt voldaan, kan een VvE-lid de VvE hier op aanspreken. Het bestuur van de VvE wordt ook aansprakelijk indien niet is voldaan aan het minimum. Besluitvorming van de vergadering van eigenaars in strijd met de verplichte vorming van het reservefonds is ook nietig.

Na de invoering van de wet, hebben de VvE's nog drie jaar de tijd om aan de minimale reserve te voldoen. In het wetsvoorstel is tevens opgenomen dat VvE's in bepaalde gevallen bevoegd zijn een lening aan te gaan. De individuele leden zijn niet hoofdelijk aansprakelijk voor de terugbetaling van die lening, slechts afzonderlijk voor hun eigen aandeel. Bij verkoop van het appartement gaat de schuld over op de nieuwe eigenaar, mits dit uiteraard bij de verkoop is gemeld. De notaris ziet hier op toe.

De gemeente heeft, in het geval van achterstallig onderhoud, de mogelijkheid bij de kantonrechter een machtiging te vragen om een vergadering van de VvE bijeen te roepen. In die vergadering kunnen door de gemeente voorstellen worden gedaan met betrekking tot het onderhoud aan het pand. Daarbij kan de VvE worden verplicht een onderhoudsplan op te stellen en uit te voeren.

Kort en goed kan worden gezegd dat zowel met de invoering van de Aso-wet als met het Wetsvoorstel verbetering functioneren Vereniging van Eigenaars een aantal stappen is gezet ten aanzien van de verbetering van het leefklimaat van mensen. Een goede ontwikkeling dus!

Informatie over de auteur:

Mr. K.D.C. (Kim) Schemkes is advocaat Bouw- en Vastgoedrecht bij Bierman Advocaten.

Tijdschrift: [Bouwkwaliteit in de Praktijk: 2017 -11](#)

Doelgroep: PROJECTONTWIKKELAAR, OPDRACHTGEVER, JURIDISCH ADVISEUR/JURIST/ADVOCAAT, ADVISEUR BWT, ADVISEUR, ARCHITECT/ONTWERPER, BELEIDSMEDEWERKER, GEBOUWBEHEERDER, AANNEMER

Procesfase: REGELGEVING, BEHEER/ONDERHOUD, GEBRUIK

Auteur(s): Mr. K.D.C. (Kim) Schemkes

Bron: Bouwkwaliteit in de Praktijk

Zie ook: BOUWRECHT, WOONOVERLAST, ASO-WET

Categorieën: BOUWRECHT

Dossiers: BOUWREGELS

**SCHRIJF U IN VOOR ONZE NIEUWSBRIEF:
ELKE WERKDAG HET LAATSTE BOUWNIEUWS EN VACATURES**

GERELATEERDE ARTIKELN:

20-04-2018 [Verhouding tussen artikelen 3.18 en 7.22 in Bouwbesluit 2012](#)

14-07-2016 [Omgevingsvergunning aanbrengen stuclaag en dakpannen?](#)

28-10-2015 [Funderingsherstel op basis van andere regels dan NEN 8700](#)

17-04-2015 [Invloed gewijzigde regelgeving](#)
