
VERENIGING VAN EIGENAREN Belanghebbenden in bestuursrecht?

Door Ronald Schrömbges, juli 2007

De Vereniging van Eigenaren (VvE) keerde zich tegen een bouwvergunning, ten behoeve van een horecaonderneming. Burgemeester en wethouders (B&W) van de gemeente hadden de bouwvergunning verleend met een vrijstelling overeenkomstig 19 van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). De VvE diende een bezwaarschrift in bij B&W en verzocht om schorsing van de bouwvergunning/vrijstelling.

Op de zitting pleitte de vergunninghouder voor niet ontvankelijkheid van de VvE. De VvE kon, volgens de vergunninghouder, niet als belanghebbende in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht (AWB) worden aangemerkt. Om toegang te hebben tot de bestuursrechter, moet men belanghebbende zijn, aldus de vergunninghouder.

Dit brengt ons vooraleerst tot het antwoord op de vraag, wanneer men belanghebbende is.

Artikel 1:2, eerste (1^{ste}) lid, van de AWB, definieert belanghebbende als: “*degene wiens belang rechtstreeks bij het besluit betrokken is*”. Voor wat betreft rechtspersonen (en VvE in een rechtspersoon (!)) worden als belangen van deze vereniging beschouwt: “*De algemene en collectieve belangen die deze vereniging krachtens hun doelstellingen en blijkens de feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen*”. Een overeenkomstige tekst is ook opgenomen in artikel 1:2, derde (3^{de}) lid van de Awb.

De betrokken horecaondernemer brengt vervolgens naar voren dat de belangen, waarvoor de VvE opkwam, niet los gezien kunnen worden van de belangen van de individuele leden van deze vereniging. Om die reden zou, aldus de horecaondernemer, de VvE niet in haar bezwaar (en daarmee in haar verzoek tot schorsing) kunnen worden ontvangen (niet ontvankelijkheid).

De voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam vervolgens, was het niét met de horecaondernemer eens. De voorzieningenrechter oordeelde dat de VvE, ontvankelijk was en ontving de VvE in haar verzoek tot schorsing en behandelde het verzoek dus ook inhoudelijk. Burgemeester en wethouders, echter, verklaarden de VvE niet ontvankelijk (!). B&W zet daarmee het oordeel van de voorzieningenrechter opzij. Dit overigens tot genoegen van de horecaondernemer. Dit omdat er nu niet inhoudelijk op het bezwaarschrift hoeft te worden ingegaan. Ten onrechte. De afdeling bestuursrechtspraak (de hoogste rechter in deze kwestie) oordeelde op 14 maart 2007 (procedurenummer 200603906) in een andere zaak juist het tegenovergestelde:

“...In een de belangenorganisatie die voor het belang van haar leden opkomt, komt daarmee op voor een collectief belang, tenzij het tegendeel blijkt. Het splitsingsreglement stelt de VvE zich ten doel het behartigen van de gezamenlijke van de eigenaren. Het gezamenlijke belang van haar leden, waarvoor de VvE in de onderhavige procedure opkomt, is derhalve een belang dat zij, gelet op haar statutaire doelstelling in het bijzonder beoogt te behartigen. Gelet hierop en op de gevolgen die het bouwplan voor de woonomgeving van haar leden kan hebben, is het belang van de VvE rechtstreeks bij het besluit betrokken. Zij dient dan ook te worden aangemerkt als belanghebbende als bedoeld in artikel 1:2, eerste (1^{ste}) lid, in samenhang met het derde (3^{de}) lid, van de Awb. Bij het onderhavige besluit tot verlening van de bouwvergunning...”

Vervolgens beoordeelt de afdeling het (hoger beroep) inhoudelijk.

Ook ten aanzien van de vergunning voor het exploiteren van een seksinrichting, oordeelde de Afdeling de betrokken VvE als belanghebbende. De Burgemeester, het bevoegde gezag tot verlening van deze vergunning, had de VvE niet ontvangen in bezwaar en bestreed ook voor de rechter dat de VvE belanghebbende was. Volgens de Burgemeester kan de VvE aan artikel 5:126, lid één (1) van het burgerlijk wetboek (BW), geen belang ontleen. De Afdeling is het niet met de Burgemeester eens: *“Uit artikel 5:126, lid één (1) van het BW, volgt dat de VvE het beheer voert over de gemeenschap. De rechtbank heeft terecht overwogen dat de VvE op grond van deze beheerstaak een eigen belang heeft bij het besluit tot de verlening van in exploitatievergunning aan de seksinrichting, nu door deze verlening het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten wordt geraakt”*. Aldus de Afdeling bestuursrechtspraak op 31 januari 2007 (zaaknummer 200603384).

Toch is het niet altijd zeker, dat een VvE belanghebbende is bij een bestuursbesluit. Het advies is dan ook dat u op uw hoede moet blijven. Een voorbeeld. In de uitspraak van 25 oktober 2006 (zaaknummer 20060054) vond de Afdeling bestuursrechtspraak een VvE géén belanghebbende (!) bij een besluit dat de vestiging van een voorkeursrecht op het pand. Dit omdat zij, anders dan de appartementseigenaren, geen eigenaresse of anderszins belanghebbende is bij de vervreemding van appartementsrechten. De Afdeling was, net als de rechtbank, van oordeel dat de VvE anders dan ieder van de appartementseigenaren, geen belanghebbende is bij het primaire besluit. De rechtgevolgen van dat besluit betreffende bevoegdheid tot vervreemding. Nu de VvE niet de eigenaren of anderszins rechthebbende, ten aanzien van de appartementsrechten is, is haar betrokkenheid bij het besluit niet gelegen in de mogelijke aanwending van die bevoegdheid tot vervreemding.

Zelfs bij bouwvergunningen en vrijstellingen is het, ondanks de uitspraak van 14 maart 2007, nog steeds geraden zich bewust te zijn van het belanghebbende begrip en dat dit vereiste ook aan de VvE wordt gesteld. Immers, in twee (2) uitspraken (weliswaar eerder geweest) oordeelde de Afdeling de betrokken VvE's, niet ontvankelijk. In de uitspraken van 18 september 2002 (zaaknummer 200201630) overwoog de afdeling dat, in het licht van de betrokken akte van splitsing, het daarbij van toepassing verklaarde modelreglement van januari 1992 en het huishoudelijke reglement van de appelante van 27 oktober 1997, dat de VvE gestelde belangen niet zijn aan te merken als *“aan de statutaire doelstellingen ontleende collectieve belangen, die door het besluit direct wordt of dreigt te worden aangetast, gezien van dat van boven ieder en waarvan behartiging te trekken, dient te vertonen van behartiging van boven- individuele belangen”*. De aangevoerde

belangen, te weten het voorkomen van waardedaling van het appartement en de aantasting van het woongenot, moesten volgens de Afdeling veel eerder aangemerkt worden als individuele belangen die de (belanghebbende) leden van de VvE, gemeen hebben. Deze opvatting is door de Afdeling bestuursrechtspraak herhaald, in een uitspraak van 11 februari 2004 (zaaknummer 200304063).

Kennisgenomen hebbende van de ogenschijnlijk allerminst eenduidige zienswijze van de Afdeling bestuursrechtspraak, blijft het advies naast de VvE óók een individuele appartement rechtseigenaar, voor zichzelf en als gemachtigde, voor en namens de individuele eigenaren, voor te stellen.

Voor meer vragen en/of informatie over dit onderwerp, kan contact opgenomen worden met Ronald Schrömbges (Ronald.Schrombges@sleutels.com).