

BOUWKUNDIGE EENHEID EN RENOVATIE

Indien de verhuurder een renovatie wil uitvoeren moet hij aan de huurder (schriftelijk) een redelijk voorstel doen. Als het gaat om de renovatie van een bouwkundige eenheid van tien of meer woningen dan wel bedrijfsruimten, wordt dat voorstel ‘vermoed’ redelijk te zijn als tenminste 70% van de huurders in die bouwkundige eenheid met het voorstel heeft ingestemd. Maar wat moet nu verstaan worden onder het begrip ‘bouwkundige eenheid’?



In de wetgeving wordt géén omschrijving gegeven van dit begrip. En ook tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in het Parlement is geen aandacht aan dit begrip besteed. Er bestaat ook weinig jurisprudentie over de interpretatie van dit begrip. En al helemaal geen recente jurisprudentie. In een arrest uit 1985 heeft de hoge raad zich een keer hierover uitgelaten en heeft toen aangenomen dat een bouwkundige eenheid “kan bestaan” uit een complex van eengezinswoningen of een complex van verschillende blokken woningen. Maar welke criteria bij de afbakening van een dergelijk complex relevant of beslissend zijn, ontbreekt. Die vraag is tot op heden in de jurisprudentie niet aan de orde gekomen.

In de wetgeving ontbreekt een definitie van het begrip bouwkundige eenheid.

Toch doen zich in de praktijk situaties voor waarin de verhuurder zich voor deze vraag gesteld ziet. Bijvoorbeeld als het gaat om de renovatie van een wijk van bijvoorbeeld 100 woningen verdeeld over een aantal woonblokken van 3, 4, 5 en 6 woningen. Moet dan de gehele wijk als één bouwkundige eenheid worden gezien waarover de 70% berekend moet worden, of mag de verhuurder die wijk splitsen in (bijvoorbeeld) een deel van 60 woningen (waarin veruit de meeste “voorstemmers” wonen) en een deel van 40 woningen (met overwegend “tegenstemmers”).

Via een splitsing van de wijk kan de verhuurder bewerkstelligen dat de renovatie in het deel van 60 woningen (met overwegend voorstemmers) door kan gaan. De 40 andere woningen worden dan niet of in beperkte mate gerenoveerd. Maar dezelfde vraag doet zich ook voor als in één flatgebouw van bijvoorbeeld 6 verdiepingen, de verhuurder twee verschillende renovaties wil uitvoeren. Mag de verhuurder in dat geval splitsen in een renovatie van enerzijds de woonlaag op de begane grond en anderzijds de renovatie van de andere verdiepingen? Nog moeilijker wordt het als sommige bewoners uit die andere verdiepingen ook weer een belang hebben bij de renovatie van de onderste woonlaag, bijvoorbeeld omdat daaraan garages of bergingen verbonden zijn die de verhuurder wil verplaatsen om de woningen op de begane grond groter te maken. En zo kunnen nog wel meer voorbeelden bedacht worden, bijvoorbeeld als het gaat om een complex waarin woningen en bedrijfsruimten zijn gelegen. Want ook daarin zijn de belangen vaak tegengesteld.

Aan dit alles heeft de wetgever destijds niet gedacht. Tijdens het wetgevingsproces is daarover niet gediscussieerd. Alleen de Raad van State (die over ieder wetsontwerp een advies moet uitbrengen) heeft een aanwijzing daaromtrent gegeven. Volgens de Raad van State moet het



→ BOUWKUNDIGE EENHEID EN RENOVATIE

gaan om een renovatie waarin alle woningen of bedrijfsruimten van een complex mee moeten doen, omdat de renovatie anders:

- a. technisch niet goed mogelijk is en/of:
- b. uit het oogpunt van doelmatigheid niet optimaal zal zijn en/of:
- c. onevenredig kostbaar zal uitvallen.

In dat geval zal er sprake zijn van een ‘bouwkundige eenheid’ waarin (bij meer dan 10 woningen) de gedoogplicht van de ‘tegenstemmende huurders’ geldt, als tenminste 70% van de huurders met het voorstel heeft ingestemd.

Maar wat nu precies onder een ‘complexgewijze renovatie’ moet worden verstaan wordt ook door de Raad van State niet verder toegelicht. Dat houdt naar mijn mening in dat aan de verhuurder de bevoegdheid toekomt om het complex te definiëren. De verhuurder doet immers het voorstel om een groep woningen te renoveren. Dat kan dan een gehele wijk zijn, dan wel (bijvoorbeeld) vier gedeelten van die wijk, ieder bestaande uit een aantal woningen of woontypen die als aparte bouwkundige eenheden moeten worden beschouwd.

Het is de moeite waard om bij de ontwikkeling van een complexgewijs renovatieplan een goede indeling te maken van de diverse ‘bouwkundige eenheden’.

Zeker als de meningen van de huurders over de renovatie verdeeld zijn, kan een dergelijke splitsing ertoe leiden dat de renovatie (zij het in verschillende uitvoeringen) toch kan worden gerealiseerd. En een dergelijke splitsing kan ook van belang zijn voor de verplichting van de verhuurder om een verhuiskostenvergoeding aan te bieden. Bijvoorbeeld als de renovatie afhankelijk van het type woningen meer of minder ingrijpend zal zijn. Per bouwkundige eenheid kan dan worden gezien of een verhuiskostenvergoeding noodzakelijk is.

Het is dan zeker de moeite waard om bij de ontwikkeling van een complexgewijs renovatieplan een goede indeling te maken van de diverse ‘bouwkundige eenheden’. Dat vergt wel een zorgvuldige beoordeling omdat naar mijn mening, in iedere bouwkundige eenheid wel een zekere “samenhang” aanwezig dient te zijn. Bijvoorbeeld, een groep woningen van een bepaald type of een groep woningen die onder één bouwvergunning is gebouwd dan wel een groep woningen met een planologische, bouwtechnische of andere specifieke samenhang. Een dergelijke samenhang vloeit voort uit de begrippen ‘eenheid’ en ‘complex’. Dat zijn niet alleen bouwkundige begrippen, maar ook juridische kwalificaties. Als die samenhang bouwkundig dan wel planologisch gezien niet aanwezig is, zal de verhuurder op de 70 % regel geen beroep kunnen doen en zal met de huurders afzonderlijk tot overeenstemming moeten worden gekomen. ■

*Mr. Hein Jan ter Meulen
Advocaat te Best*