

VERZOEKER

beschikking

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 9880740 EA VERZ 22-305

beschikking van: 10 november 2022

func.: 743

beschikking van de kantonrechter

In z a k e

de besloten vennootschap

Three Ace B.V.

gevestigd te Amsterdam

verzoekster

nader te noemen: TA

gemachtigde: mr. 5.1, 2, e

t e g e n

1. de vereniging

De Vereniging van Eigenaars Den Texstraat 35

gevestigd te Amsterdam

nader te noemen: VvE

gemachtigde: mr. 5.1, 2, e

en

2. mevrouw 5.1, 2, e

3. de heer 5.1, 2, e

beiden wonende te Amsterdam

nader te noemen 5.1, 2, e c.s.

gemachtigde: mr. 5.1, 2, e

De VvE en 5.1, 2, e c.s. worden samen aangeduid als verweerders.

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De volgende stukken bevinden zich in het procesdossier:

- het verzoekschrift met producties;
- het verweerschrift met producties;
- de aanvullende producties 21 - 27 van de zijde van TA;
- de aanvullende producties 54 en 55 van de zijde van de VvE;
- dagbepaling mondelinge behandeling.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 22 september 2022. Voor TA zijn verschenen de heren 5.1, 2, e (bestuurders), vergezeld door 5.1, 2, e (bouwkundige) en 5.1, 2, e aannemer) en haar gemachtigde. Verweerders zijn verschenen, vertegenwoordigd door mevrouw 5.1, 2, e en de heer 5.1, 2, e vergezeld door de gemachtigde. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord. De griffier heeft aantekeningen gemaakt van hetgeen is besproken. Ten slotte is de beschikking bepaald op heden.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als gesteld en niet (voldoende) weersproken staat het volgende vast.
 - 1.1. 5.1, 2, e c.s. zijn sinds 2008 eigenaar van het appartement 5.1, 2, e te Amsterdam, bestaande uit de begane grond, de eerste verdieping en de kelder (hierna: de benedenwoning). TA is sinds 31 januari 2022 eigenaar van het bovengelegen appartement 5.1, 2, e bestaande uit de tweede, derde en zolderverdieping (hierna ook aangeduid als de bovenwoning). Partijen vormen gezamenlijk de VvE. Uit de splitsingsakte volgt dat de bovenwoning en de benedenwoning 1 stem hebben op de VvE-vergadering.
 - 1.2. In de splitsingsakte staat, voor zover relevant voor deze beschikking: “Iedere op-, aan- of onderbouw zonder toestemming van de vergadering is verboden” (artikel 10 lid 1 Splitsingsakte).
 - 1.3. Bij besluit van 6 januari 2022 heeft de gemeente Amsterdam aan J.E.E. Vastgoed B.V. een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van drie woningen in de bovenwoning en het realiseren van twee dakterrassen.
 - 1.4. TA is gestart met de werkzaamheden ten behoeve van renovatie en ondersplitsing van de bovenwoning.
 - 1.5. 5.1, 2, e c.s. heeft een kort geding aanhangig gemaakt teneinde kort gezegd een (gedeeltelijke) bouwstop te verkrijgen. Bij vonnis van 31 maart 2022 zijn de vorderingen van 5.1, 2, e c.s. afgewezen. Door 5.1, 2, e c.s. is hiertegen hoger beroep ingesteld. Deze procedure loopt nog.
 - 1.6. Op 13 april 2022 heeft een VvE-vergadering plaatsgevonden. Er zijn voor deze vergadering verschillende agenda's in omloop geweest en de vergadering verliep chaotisch. Vast staat dat op deze vergadering de onder overweging 2 opgenomen verzoeken zijn gedaan door TA. 5.1, 2, e c.s. heeft tegen al deze besluiten gestemd. Daarmee zijn de verzoeken door de VvE afgewezen.
 - 1.7. Op 13 september 2022 heeft ir. 5.1, 2, e van Imd Raadgevende Ingenieurs op verzoek van VvE de volgende opinie afgegeven: “Op uw verzoek reageren wij op de notitie over de brandveiligheid met betrekking tot de verbouwing in de bovenwoning aan de 5.1, 2, e in Amsterdam en op de bijbehorende constructieve aspecten.
De balklagen van de vloeren vormen een belangrijk onderdeel van de hoofddragconstructie. Bij het wegvallen van de vloeren staan de middenwand en de zijwanden over grote hoogte vrij en zullen deze zeker bezwijken, wat tot instorting van het pand zal leiden. Des te meer omdat de ingestorte vloeren zijwaarts aan de wanden zullen trekken. Derhalve zijn de vloeren een onderdeel van de hoofddragconstructie.

- De opbouw van de vloeren, waaronder zich de originele plafonds bevinden, zoals in de benedenwoning het geval is, is zodanig dat duidelijk gesteld kan worden dat deze maximaal 30 en niet 60 minuten brandwerend zijn. [...]”
- 1.8. Op 20 september 2022 heeft Buro Ton Hol op verzoek van TA de volgende opinie gegeven: “In productie 49 wordt door IMd geconcludeerd dat door het wegvallen van de verdiepingsvloer de zijwanden en middenwand over grote hoogte vrijstaan en zeker zullen bezwijken, wat tot instorten van het pand zal leiden. Des te meer omdat de ingestorte vloeren zijwaarts aan de wanden zullen trekken. Derhalve zijn de vloeren een onderdeel van de hoofddraagconstructie.

Reactie buro Ton Hol

De tussenbouwmuur is een licht meedragende wand in de hoofddraagconstructie, echter zal deze niet binnen 60 minuten bezwijken, omdat een groot deel van de balklaag bezwijken moet zijn om deze wand te laten bezwijken. Het meetrekken van de wand zal alleen gebeuren als de balklaag aan beide zijden van de bouwmuur bezwijkt. Het aanwezige stuc/rietplafond ter hoogte van de 1^e verdieping bezit een brandwerendheid van 30 minuten. Na het wegvallen van het plafond zullen dus pas de houten balken inbranden. De intensiteit is afhankelijk van de vuurlast, maar ook de afmeting van de houten balken. In toilet en badkamer is deze bijvoorbeeld zeer laag, waardoor een brand hier veel minder intensief is. In de resterende 30 minuten zullen zeker niet alle houten vloerbalken bezwijken zijn. De hoofdbouwmuren zijn 22 cm dik en zijn zeker geschikt om – in de hypothetische situatie dat 100% van het vloeroppervlak instort – voldoende sterk te blijven om instorting van het pand tegen te gaan. De vloer betreft dus geen hoofddraagconstructie.”

Vordering en verweer

2. TA heeft tijdens de mondelinge behandeling haar verzoeken e en g ingetrokken. Zij verzoekt thans de kantonrechter:

Primair:

I. TA een vervangende machtiging ex artikel 5:121 BW te verlenen voor het uitvoeren van de volgende werkzaamheden:

- a. werkzaamheden aan de balkons inclusief hekwerk van het appartementsrecht^{5.1, 2, e}
- b. de aanleg van een dakterras inclusief hekwerk op het dak van het appartementsrecht^{5.1, 2, e} conform de bij het verzoekschrift gevoegde vergunning met tekeningen;
- c. de aanpassing / constructie van de hanenbalken van het appartementsrecht middels het verhogen van hanenbalk met ca 15 cm (voor zoveel vereist gezien het bepaalde in artikel 7 lid 2 van de Splitsingsakte) conform de bij het verzoekschrift gevoegde constructietekening;
- d. het veranderen van de dakkapellen conform voorschrift gemeente Amsterdam en daarmee legalisatie (voor zoveel vereist), alsmede verandering hanenbalk;

II. TA niet ontvankelijk te verklaren in haar verzoek om vervangende machtiging ex artikel 5:121 BW te verlenen voor het uitvoeren van de werkzaamheden, althans af te wijzen, omdat voor bedoelde werkzaamheden geen toestemming is vereist, althans een

vervangende machtiging te verlenen voor onderhavige verzoeken [nummering zoals gebruikt in het verzoekschrift is aangehouden -kantonrechter]:

- f. inzake herstellen /vernieuwen hardstenen entree – conform offerte Jan Reek natuursteen;
- h. vernieuwen energie- en gasaansluitingen, welke eigendom zijn van Liander, uitvoering via Liander op 35-2;
- i. inzake aanleggen optimale isolatie op de traptreden en trappenhuis voor Den Texstraat 35-2 conform detailtekening;
- j. inzake vervangen kozijnen, conform vergunning met OLO nr 6674401;
- k. voor wijziging bestemming (voor zover vereist) in de considerans op pagina 2 van de Splitsingsakte van het appartementsrecht A-2 naar de navolgende omschrijving in verband met de voorgenomen ondersplitsing:
“het appartement rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de drie woningen op de tweede en derde etage alsmede de zolderverdieping van het gebouw, plaatselijk bekend 5.1, 2, e [redacted] er^{5.1, 2, e} te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie I, complexaanduiding 9676-A, appartementsindex 2”
Of
“het appartement rechtgevend op het uitsluitend gebruik van twee woningen op de tweede en derde verdieping alsmede de zolderverdieping van het gebouw, plaatselijk bekend 5.1, 2, e [redacted] en^{5.1, 2, e} te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie I, complexaanduiding 9676-A, appartementsindex 2”;
- l. inzake aanstellen professionele beheerder;
- m. extra besluit: over constructieve werkzaamheden.

Subsidiair

TA een vervangende machtiging te verlenen ex artikel 5:121 BW voor het uitvoeren van de werkzaamheden a tot en met m.

Een en ander met veroordeling van de VvE in de proceskosten.

3. TA stelt hiertoe dat de medewerking door de VvE zonder redelijke grond is geweigerd. Verweerders betwisten dit. Voor zover noodzakelijk zal dit hieronder nader worden besproken.

Beoordeling

Algemeen

4. Verweerders hebben in algemene zin onder de aandacht gebracht dat het constructief ontwerp door TA meerdere malen is gewijzigd, er verschillende tekeningen in omloop zijn en het niet duidelijk is hoe er exact wordt verbouwd. Hierdoor zijn de gevolgen niet te overzien, aldus verweerders. De kantonrechter merkt op dat in relatie hiertoe geen (tegen)verzoeken zijn gedaan door verweerders. Anders dan verweerders kennelijk menen zijn deze wijzigingen en gestelde onduidelijkheid op zichzelf geen grond voor algehele afwijzing van de gedane verzoeken. De verzoeken zijn concreet afgebakend onder verwijzing naar specifieke tekeningen. De verzoeken zullen op hun eigen merites moeten worden beoordeeld. Dat wijzigingen niet of onvoldoende doorgerekend zouden zijn of nog geen definitieve toestemming zou zijn verkregen van de gemeente is op zichzelf evenmin grond om de verzoeken af te wijzen.

Bestemming bovenhuis

5. Verweerders voeren aan dat nu de bestemming van het bovenhuis conform de splitsingsakte een “woning” is, dit zich niet verhoudt tot de aanwezigheid van meerdere woningen in een gebruikseenheid. Er is volgens de splitsingsakte sprake van een “woning op de begane grond en eerste verdieping” en de “woning op de tweede en derde verdieping” met tevens een zolder op de vierde verdieping. Dus niet van een benedenwoning met drie zelfstandige bovenwoningen, ook in de zolder. Naar de kantonrechter begrijpt stellen verweerders op grond hiervan dat de voorgenomen splitsing in strijd is met de splitsingsakte en dus ook toestemming voor al hetgeen met deze splitsing te maken heeft moet worden afgewezen. De vraag die dus voorligt is of de ondersplitsing van de bovenwoning is toegestaan. Dit zal moeten worden bepaald aan de hand van de splitsingsakte.
6. Het is vaste rechtspraak dat voor een notariële akte, en dus ook een splitsingsakte, een objectieve uitlegmaatstaf geldt: het komt aan op de in die akte tot uitdrukking gebrachte partijbedoeling die moet worden afgeleid uit de daarin opgenomen, naar objectieve maatstaven in het licht van de gehele inhoud van de akte uit te leggen omschrijving.
7. Op grond van artikel 5:106 lid 3 BW is een appartementseigenaar bevoegd tot ondersplitsing, tenzij in de akte van splitsing anders is bepaald.
8. In de splitsingsakte is geen artikel opgenomen waarin staat dat ondersplitsing verboden is. Verweerders worden niet gevolgd in het standpunt dat een verbod af te leiden is uit de akte omdat daar in enkelvoud over een woning wordt gerept. Naar objectieve maatstaven moet uit die aanduiding worden afgeleid dat de bestemming wonen is en kan daar niet een begrenzing van rechten worden afgeleid. Zoals gezegd is immers het wettelijk uitgangspunt dat ondersplitsing toegestaan is. Met een splitsing wordt een woning (enkelvoud) per definitie meerdere wooneenheden. Een verbod op splitsing is dus niet af te leiden uit het enkelvoudig gebruik van de overigens gebruikelijke bestemmingsaanduiding “woning”. Voor zover met de verwijzing naar de bestemming zolder wordt bedoeld dat dat deel van het appartementsrecht dus geen woonbestemming heeft wordt dit verworpen: een zolder vormt immers een onderdeel van een woning.

Verzoek a en b: balkons en dakterras

9. Verweerders verweren zich tegen het gedane verzoek onder meer met een beroep op een schending van de privacy. Zij stellen dat vanaf de balkons en het dakterras het privacyrecht van meerdere burens wordt geschonden. Naar de kantonrechter begrijpt wordt hiermee gesteld dat met de verwezenlijking van de balkons en dakterras wordt gehandeld in strijd met artikel 5:50 BW en de VvE hiervoor geen toestemming wenst te verlenen..
10. De kantonrechter overweegt als volgt. Uit artikel 10 lid 1 van het splitsingsreglement volgt dat het uitgangspunt is dat iedere op-, aan of ouderbouw zonder toestemming is verboden. Verder bepaalt artikel 5:50 BW dat, behoudens toestemming van de eigenaar van naburige erven, het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn van een naburig erf balkons of soortgelijke werken te hebben. Een dakterras is een dergelijk soortgelijk werk. Deze regeling beschermt burens tegen de mogelijkheid dat er inbreuk gemaakt wordt op de privacy. Tijdens de mondelinge behandeling heeft de

kantonrechter waargenomen aan de hand van foto's dat de rand van het voorgenomen buitenruimten binnen twee meter van de onderliggende erven ligt. Dit betekent dat, nu verder ook niet is gebleken van toestemming van eigenaars van de betrokken erven, de voorgenomen balkons niet zijn toegestaan. Dat er ook balkons in de buurt zijn die binnen twee meter van de onderliggende erven zijn gesitueerd, zoals door TA is opgemerkt tijdens de mondelinge behandeling, maakt dit niet anders. Voor zover dit balkons betreffen binnen twee meter van een erfgrans is het goed denkbaar dat een vordering tot wegneming van een dergelijk balkon verjaard is. Wat daar ook van zij, deze andere werken ontnemen aan artikel 5:50 BW niet haar werking. Evenmin maakt het feit dat de gemeente geoordeeld heeft dat het dakterras en de balkons niet in strijd zijn met het bestemmingsplan de civielrechtelijke afweging inzake deze bouwwerken anders. Dat TA desondanks een belang heeft om een dakterras en balkon te bouwen is door TA niet althans onvoldoende gemotiveerd onderbouwd.

11. De opmerking van TA dat zij bereid is om zorg te dragen voor niet strijdigheid met artikel 5:50 BW is onvoldoende concreet gemaakt. Er werd immers op de VvE vergadering en ook bij het verzoekschrift gevraagd om toestemming voor een bouwwerk conform een specifieke bouwtekening. Van een andere bouwtekening of concreet gemaakte oplossing welke voorgelegd is aan de VvE vergadering en vervolgens aan de kantonrechter, is niet gebleken.
12. Nu op dit moment moet worden aangenomen dat de voorgenomen balkons/dakterrassen in strijd zijn met de wet, is er geen sprake van dat de VvE haar toestemming zonder redelijke grond heeft geweigerd. De kantonrechter zal dus geen vervangende machtiging ten aanzien van de balkons en het dakterras verschaffen.

Verzoek c: verhoging hanenbalken

13. Dan wat betreft de hanenbalken. Het verdient opmerking dat het verzoek ziet op een verhoging van de hanenbalken met 15 centimeter maar TA tijdens de mondelinge behandeling heeft erkend dat de hanenbalken al zijn verhoogd en het een verhoging betreft van 40 centimeter. Het verzoek is echter niet gewijzigd. Welke impact deze gewijzigde hoogte heeft op de dakconstructie is niet duidelijk.
14. Verweerders voeren aan dat voordat TA begon met werkzaamheden de zolder niet kon worden gebruikt als woonruimte omdat de hanenbalken te laag zaten. Na de verhoging is wel sprake van verblijfsruimte. Dit heeft gevolgen voor de vereisten inzake de brandwerendheid. Uit het Bouwbesluit (artikel 2.14, tabel 2.14.1) volgt dat als een vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 13 meter, de hele onderliggende draagconstructie 60 minuten brandwerend moet zijn. Dit betekent dat (ook) in het benedenhuis een serieuze ingreep plaats moet vinden waarbij vaststaat dat de originele gipsplafonds niet behouden kunnen blijven en tegen hoge kosten opnieuw opgebouwd moeten worden. Dat de opbouw van de vloeren onderdeel is van de draagconstructie volgt uit de opinie van ir.5.1, 2, e van IMd Raadgevende Ingenieurs (zie feiten), aldus verweerders.
15. Naar de kantonrechter begrijpt stelt de VvE daarom dat dit een belasting zou zijn voor het benedenhuis en de VvE en in redelijkheid geen toestemming gegeven kan worden voor de ophoging van de hanenbalken.
16. TA stelt hier tegenover dat de vloeren niet kunnen worden beschouwd als een draagconstructie en geen aanpassing nodig is aan de draagconstructie om te voldoen aan

het Bouwbesluit. Dit is op zitting namens TA bevestigd door bouwkundig tekenaar ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e verbonden aan bureau Ton Hol ontwerpers & bouwadviseurs b.v. Bureau Ton Hol heeft ook een schriftelijke opinie in de procedure gebracht (zie feiten).

17. De kantonrechter stelt vast dat uit het Bouwbesluit volgt dat de hele onderliggende draagconstructie 60 minuten brandwerend dient te zijn in het geval van een verblijfsgebied hoger dan 13 meter. Niet in geschil is dat de hoogste vloer met een verblijfsgebied hoger is dan 13 meter en de onderliggende draagconstructie 60 minuten brandwerend dient te zijn. Een draagconstructie is als zodanig in het Bouwbesluit niet gedefinieerd.
18. Naar de kantonrechter begrijpt kunnen de vloeren en bijbehorende balklagen onderdeel zijn van de draagconstructie maar hoeft dit niet het geval te zijn: dit hangt af van de bouwconstructie. De deskundigen van partijen spreken elkaar tegen: volgens de Wiltjer zijn de (balklagen van de) vloeren onderdeel van de draagconstructie, volgens ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e niet. Een ander specifiek verschil tussen beide opinies zit in de aanname van de brandwerendheid van het stuc/rietplafond. De brandwerendheid krijgt door ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e 30 minuten toegedicht. Wiltjer heeft het over "snel bezwijken": het plafond én balken bezwijken binnen 30 minuten. Door ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e is verder niet nader onderbouwd op welke norm is gebaseerd dat de vloer een brandwerendheid kan worden toegedicht van 30 minuten. Evenmin is uiteengezet welke afmeting de houten balken hebben en waarom, met die afmeting in aanmerking nemende, aangenomen kan worden dat die balken niet allemaal of in overwegende mate zullen bezwijken. Ook verschillen de deskundigen over de gevolgen van de instortende vloeren en balken. Volgens ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e zijn de hoofdbouwmuren afdoende sterk om instorting van het pand tegen te gaan, terwijl Wiltjer gelet op de grote hoogte van het pand aanneemt dat bij het wegvallen van de vloeren de wanden zullen bezwijken. Door ^{5.1, 2, e} 5.1, 2, e is niet nader onderbouwd waarom muren van 22 cm dik, mede gelet op de hoogte van het pand, ook zonder vloerbalken geschikt zijn om instorting van het pand tegen te gaan.
19. Op grond van het voorgaande kan door de kantonrechter niet met afdoende zekerheid worden aangenomen dat de onderliggende draagconstructie inderdaad 60 minuten brandwerend is. Het is daarom niet onredelijk dat de VvE haar toestemming heeft geweigerd voor de reeds doorgevoerde verhoging van de hanenbalken. Het had op de weg van TA gelegen om nader te motiveren dat de hele onderliggende draagconstructie 60 minuten brandwerend is.

Verzoek d: dakconstructie met kapel

20. TA stelt dat de bestaande dakconstructie met de dakkapellen zoals deze thans bestaat niet is toegestaan en daarom moet worden gelegaliseerd. Verweerders erkennen dat sprake is van een illegale dakkapel en stemmen in met legalisering van deze situatie conform de afgegeven vergunning. Verweerders hebben verder naar voren gebracht dat de dakkapellen al door TA zijn vervangen maar de wijze waarop dit is gedaan niet conform de vergunning is. TA heeft nagelaten de noodzakelijke kleinere variant te plaatsen. TA hebben dit erkend en tijdens de mondelinge behandeling toegezegd de dakkapellen te verkleinen en de kozijnen conform de verleende vergunning aan te zullen passen.
21. Uit het voorgaande volgt dat de door TA aangepaste dakkapellen niet voldoen aan de afgegeven vergunning. Niet kan dus worden aangenomen dat toestemming voor deze

aanpassing zonder redelijke grond is geweigerd. Het verzoek van TA moet dus worden afgewezen. Wel volgt uit het voorgaande dat verweerders instemmen met een aanpassing aan de dakkapellen conform de afgegeven vergunning.

Overige verzoeken

22. TA verzoekt primair niet ontvankelijk te worden verklaard omdat zij op basis van het kort geding vonnis geen toestemming behoeft van de VvE. TA kan daarin niet worden gevolgd. In het kort geding vonnis is geoordeeld of een ordemaatregel nodig was. Een dergelijk voorlopig oordeel is geen declaratoir vonnis. Voor zover bedoeld is dat de overige verzoeken geen toestemming behoeven omdat dit geen gemeenschappelijk deel betreft wordt hieraan voorbij gegaan: de overige verzoeken betreffen echter niet uitsluitend een privédeel en raken daarmee aan de gemeenschappelijke delen. Toestemming van de VvE is daarom vereist voor wijzigingen hiervan. Of deze toestemming ten onrechte is geweigerd wordt hierna per onderwerp beoordeeld.

Verzoek f: hardstenen entree

23. Een entree staat ten dienste van de hele VvE en is daarmee een gemeenschappelijk deel. Wat betreft het herstel van de hardstenen entree hebben verweerders tijdens de mondelinge behandeling aangegeven in te stemmen met de gepresenteerde offerte. Nu uit de kantonrechter ter beschikking staande stukken niet af te leiden valt dat op de VvE vergadering geweigerd is in te stemmen met herstel conform die offerte wordt het verzoek afgewezen.

Verzoek h en i: energie- en gasaansluitingen en isolatie trap

24. Wat betreft de elektra- en gasaansluitingen en de isolatie van de traptreden en trappenhuis hebben verweerders onbetwist naar voren gebracht dat zij met deze punten akkoord zijn en zij dit ook al op de VvE-vergadering hebben aangegeven. Nu niet kan worden vastgesteld dat medewerking of toestemming eerder is geweigerd dient dit verzoek te worden afgewezen.

Verzoek j: kozijnen

25. Dan wat betreft de kozijnen. De VvE heeft de toestemming voor vervanging van de kozijnen onthouden omdat hierbij volgens verweerders geen rekening wordt gehouden met de mechanische ventilatie die vereist is. Verweerders onderbouwen dit door te verwijzen naar ventilatieberekeningen opgesteld door Van der Maat Engineering.
26. De kantonrechter overweegt dat nu de kozijnen gemeenschappelijke delen betreffen, toestemming van de VvE verkregen moet worden voor de vervanging hiervan. Deze vervanging heeft daadwerkelijk al plaatsgevonden. De kantonrechter is door TA niet of nauwelijks voorgelicht over de geldende normen en de wijze waarop daaraan invulling is gegeven bij de vervanging van de kozijnen. Nu verder de VvE gemotiveerd onderbouwd heeft aangevoerd dat de vervanging van de kozijnen niet conform de geldende voorschriften heeft plaatsgevonden en TA hier tegenover alleen heeft gesteld dat er een vergunning is verkregen, kan niet worden aangenomen dat de VvE toestemming had moeten verlenen voor de vervanging van de kozijnen. Het verzoek tot verkrijging van een vervangende machtiging wordt daarom afgewezen.

Verzoek k: wijziging bestemming splitsingsakte

27. Verzoek k gaat om het verkrijgen van een machtiging ten behoeve van de wijziging van de akte van splitsing. De grondslag hiervoor is gelegen in artikel 5:140 BW. TA heeft tijdens de mondelinge behandeling aangegeven dat dit verzoek niet meer relevant is, en dus geen behoefte bestaat aan een beslissing op dit verzoek, omdat hierover al is beslist in kort geding en de zaak nu bij het Gerechtshof ligt. Ook verweerders verwijzen naar de procedure in hoger beroep ter beslechting van de vraag of TA het recht heeft het bovenhuis te splitsen. Dit komt de kantonrechter niet juist voor: hiervoor geldt dat alleen bij wijze van voorlopige voorziening is beslist op de gedane verzoeken. In een dergelijke procedure kan dus niet om een machtiging verzocht zijn in de zin van artikel 5:140 BW.
28. De kantonrechter heeft al overwogen dat ondersplitsing van het bovenhuis is toegestaan. Het ligt in de rede dat de splitsingsakte aan deze wijziging wordt aangepast. Het verzoek zoals dat nu is gedaan, is echter te summierlijk vormgegeven: het gaat alleen om een aanpassing van de considerans van de akte van splitsing. Uit het gedane verzoek volgt niet dat TA heeft nagedacht over de vraag in welke verhouding de ondergesplitste appartementsrechten zich verhouden tot elkaar en hun bijdragen in de schulden en kosten van de VvE. 5.1, 2, e.c.s. hebben hun medewerking en toestemming tot wijziging van de splitsingsakte dan ook in redelijkheid kunnen weigeren. Het gedane verzoek wordt daarom afgewezen. Dit laat onverlet dat als TA de akte van splitsing op een zorgvuldige wijze in lijn wenst te brengen met de werkelijkheid, medewerking hiertoe van 5.1, 2, e.c.s. mag worden verwacht.

Verzoek l: professionele beheerder

29. TA verzoekt om aanstelling van een professionele beheerder. Waarom dit noodzakelijk zou zijn is niet verder toegelicht. Verweerders merken terecht op dat een professionele beheerder niet noodzakelijk is bij een gebouw van bescheiden omvang. Niet is naar voren gebracht wat er schort aan het beheer van de VvE op dit moment en welke verbetering, en tegen welke kosten, een beheerder zou brengen. Verweerders merken verder op dat zij een ruime ervaring hebben en er ook om die reden geen behoefte bestaat aan een professionele beheerder. De kantonrechter overweegt dat gelet op het voorgaande de VvE in redelijkheid niet heeft hoeven instemmen met het verzoek. Het verzoek wordt daarom afgewezen.

Verzoek m: constructieve werkzaamheden

30. Dit verzoek is niet nader gespecificeerd. Nu niet bekend is over welke constructieve werkzaamheden dit gaat is dit verzoek is onvoldoende bepaald om te worden beoordeeld en zal dit verzoek worden afgewezen.

BESLISSING

De kantonrechter:

- I. Wijst de verzoeken af;
- II. Veroordeelt TA in de proceskosten welke aan de zijde van verweerders worden begroot op € 498,- (2 procespunten × € 249,-).

Aldus gewezen door mr. 5.1, 2, e kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 10 november 2022 in tegenwoordigheid van de griffier.

5.1, 2, e