

## Juridisch

# Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo); een handicap voor VvE'en?

Een VvE kan toestemming voor het aanbrengen van een voorziening in de zin van de Wmo in een gemeenschappelijk gedeelte niet weigeren

**De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) moet er voor zorgen dat eenieder zolang mogelijk mee kan doen aan de maatschappij en zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen. Wie als gevolg van een lichamelijk gebrek niet goed kan functioneren in zijn of haar woning kan in principe een beroep doen op de Wmo en komt mogelijk in aanmerking voor een woonvoorziening. Het gaat bijvoorbeeld om mensen met beperkingen door ouderdom of handicap of een chronisch psychisch probleem. Voor wat betreft de woonvoorzieningen moet dan bijvoorbeeld gedacht worden aan voorzieningen in de woning zelf zoals douchestoelen, rolstoeltoilet, tweede trapleuning, seniorenslot e.d.**

**T**oepassing van de Wmo vindt plaats door gemeenten, die binnen de wettelijke kaders hun eigen beleid hierover (kunnen) voeren. Veel gemeenten kennen dan ook een zogeheten Wmo-verordening. Op grond van de Wmo treffen Burgemeester en Wethouders dan kort gezegd maatregelen die een persoon in staat stellen zich te verplaatsen in en om de woning. Let wel: omdat gemeenten eigen beleid (kunnen) voeren, verschillen de Wmo-verordeningen per gemeente. Het is dan ook zaak om de Wmo-verordening van uw eigen gemeente te bestuderen, indien u te maken krijgt met de Wmo.

### Gemeenschappelijke gedeeltes

De woonvoorzieningen beperken zich echter niet tot de woning zélf. Op basis van de Wmo kan een gemeente ook woonvoorzieningen (willen) aanbrengen in de gemeenschappelijke gedeeltes van een woongebouw. Het gaat dan niet alleen om relatief eenvoudige voorzieningen zoals automatische deuropeners, hellingbanen en trapleuningen, maar ook om complexere voorzieningen zoals bijvoorbeeld een elektrische traplift.

Met het aanbrengen van woonvoorzieningen in gemeenschappelijke ruimtes ontstaat bij een appartementen-gebouw de discussie over de positie van de VvE. Moet een VvE een aanpassing die de gemeente wenst uit te voeren op basis van de Wmo dulden, welke partij moet de voorziening(en) betalen en wie draagt vervolgens zorg voor het onderhoud? De praktijk leert dat veel VvE'en - en opvallend genoeg soms ook de gemeente - het antwoord op die vragen schuldig moeten blijven.

### Toestemming VvE ?

Allereerst komt de vraag op of een VvE toestemming kan weigeren tot het aanbrengen van een woonvoorziening in een gemeenschappelijk gedeelte. Op basis van de tekst van de Wmo, de Woningwet, de Wet Economische Delicten en de (schaarse) jurisprudentie op dat punt moet worden geconcludeerd dat het weigeren van toestemming kan worden gezien als een overtreding van de Woningwet. Die overtreding is strafbaar gesteld in de Wet Economische Delicten.

Het bevoegd gezag, dat wil zeggen Burgemeester en Wethouders van de gemeente, kan dan met bestuursdwang of een last onder dwangsom handhavend optreden. Slechts onder zeer bijzondere omstandigheden mag van de gemeente worden gevergd dit niet te doen. Dit bijvoorbeeld indien met het aanbrengen van de woonvoorziening de belangen van de overige eigenaren binnen het complex ernstig worden geschonden.

### Uitspraak rechter Haarlem

In een uitspraak van de rechter te Haarlem werd door de VvE gesteld dat met het aanbrengen van een traplift het normale gebruik van de trap werd bemoeilijkt, bijvoorbeeld wanneer een bewoner met een boodschappentas de trap wilde betreden. Daarnaast zou naar het oordeel van de VvE sprake zijn van geluidsoverlast en waardevermindering van de appartementen. De rechter honoreerde de argumenten in dat geval niet; de traplift moest er komen. Wel mag van een gemeente worden verwacht dat zij - in het kader van een adequate informatievoorziening - tijdig en volledig aan een VvE kenbaar maakt dat een woonvoorziening in een gemeenschappelijk gedeelte zal worden aangebracht.



### Wie gaat dat betalen ?

De volgende vraag die dan volgt, is welke partij die woonvoorziening in een gemeenschappelijk gedeelte zal moeten betalen en welke partij opdraait voor de kosten van onderhoud en reparatie. Het antwoord op die vragen is niet eensluidend te geven, want dat is afhankelijk van het geval en de omstandigheden.

Hier speelt mee dat zoals aangegeven gemeenten binnen de wettelijke kaders hun eigen beleid hierover (kunnen) voeren. De ene gemeente is wat dit betreft ruimhartiger dan de andere gemeente.

In zijn algemeenheid wordt echter inmiddels aangenomen dat de gemeenschappelijke gedeeltes van woongebouwen - al dan niet gesplitst in appartementsrechten - die specifiek op personen met beperkingen en ouderen zijn gericht, moeten passen bij de specifieke behoeften van de doelgroep. Met andere woorden; woongebouwen voor personen met een beperking en ouderen moeten zodanig zijn ontwikkeld en gebouwd dat rekening is gehouden met het type bewoner. Dat betekent dat woonvoorzieningen in gemeenschappelijke gedeeltes in dat soort woongebouwen in het kader van de Wmo niet (snel) voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komen.

### Leeftijd gebouw

Daarnaast kan de leeftijd van het woongebouw een rol spelen. Vanaf circa 1990 zijn het zogeheten "aanpasbaar bouwen" en het "seniorenbeleid" min of meer standaard geworden. Het wordt redelijkerwijs als normaal beschouwd dat in gebouwen vanaf circa 1990 rekening is resp. wordt gehouden met de behoeften van personen met beperkingen en ouderen. Bij woongebouwen van (ver) voor circa 1990 ligt dat dus anders. Bij woongebouwen vanaf circa 1990 zal de gemeente in zijn algemeenheid gesteld dus ook minder snel een woonvoorziening in een gemeenschappelijke gedeelte vergoeden op basis van de Wmo dan bij een woongebouw ouder dan circa 1990.

Dus zowel de doelgroep van de bewoners als de leeftijd van het woongebouw kunnen een rol spelen.

### Onderhoud

Is een woonvoorziening eenmaal in een gemeenschappelijk gedeelte aangebracht dan komen de kosten van onderhoud en reparatie om de hoek kijken. Sommige Wmo-verordeningen regelen dat behalve de woonvoorziening zelf, ook onderhoud- en reparatiekosten van die woonvoorziening geheel of gedeeltelijk door de gemeente worden vergoed. Het is dan primair aan de aanvrager van de woonvoorziening om dit met de gemeente af te handelen. De ervaring leert dat gemeenten met name bij trapliften en andere elektronische voorzieningen de kosten van onderhoud willen vergoeden. Dit omdat juist bij die voorzieningen in het geval van slijtage de veiligheid al snel in het geding is.

Wanneer een dergelijke regeling ontbreekt moet de aanvrager in het kader van de Wmo zelf de kosten van onderhoud en reparatie dragen. Op de gemeente rust dan geen verplichting.

Daarmee kan echter nog wel tussen de aanvrager en de VvE discussie gaan ontstaan over de kosten van onderhoud. Immers de woonvoorziening in een gemeenschap-

## Moet een VvE een aanpassing die de gemeente op basis van de Wmo wenst uit te voeren dulden?

pelijk gedeelte kan onder omstandigheden óók als gemeenschappelijk gedeelte of gemeenschappelijke zaak worden gezien. Dit met name indien de woonvoorziening onlosmakelijk onderdeel gaat vormen van de gemeenschappelijke zaak. De verplichting tot onderhoud en reparatie alsmede de kosten daarvan zouden dan voor rekening van de VvE komen. In het geval een woonvoorziening in een gemeenschappelijk gedeelte wordt geplaatst en de kosten van onderhoud en reparatie niet worden vergoed door de gemeente, is het voor een VvE raadzaam met de aanvrager een (aparte) overeenkomst te sluiten, waarbij samengevat de kosten van onderhoud, reparatie en verwijdering voor rekening van die aanvrager komen.

### Conclusie

Een VvE kan toestemming met betrekking tot het aanbrenge van een woonvoorziening in de zin van de Wmo in een gemeenschappelijk gedeelte niet weigeren. De gemeente kan dit afdwingen met bestuursdwang of een last onder dwangsom. Met betrekking tot de kosten van onderhoud en reparatie (en verwijdering) is het voor een VvE raadzaam een (aparte) overeenkomst met de aanvrager van de woonvoorziening te sluiten, indien de gemeente de kosten van onderhoud en reparatie niet vergoedt. Daarnaast blijft het zaak iedere aanvraag voor een woonvoorziening in een gemeenschappelijk gedeelte op zijn merites te beoordelen. Dit gezien de beleidsvrijheid van gemeenten en de in praktijk ontwikkelde uitgangspunten. ■

### Mr. H. Braakhuis

Rijssenbeek Advocaten,  
Arnhem  
Telefoon:  
026-443 42 49  
E-mail:  
h.braakhuis@rijssenbeek.nl  
Internet:  
www.rijssenbeek.nl

Rijssenbeek Advocaten is gespecialiseerd in vastgoed-recht, waaronder met name het appartements- en bouwrecht; het kantoor behartigt de belangen van meer dan 2.300 VvE'en in heel Nederland. Zie ook de advertentie in deze uitgave.

