

---

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet in verband met het plegen van onderhoud door verenigingen van eigenaars (31991).**

De **voorzitter**: Dames en heren, we gaan beginnen aan het laatste debat van vandaag. Het Presidium geeft ons verlof om na 23.00 uur door te vergaderen, maar niet na 24.00 uur.

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat zal een probleem worden.

De **voorzitter**: Dat hoop ik niet. Ik hoop dat u allemaal uw inbreng zo beknopt mogelijk kunt doen en anders gaan we op een ander moment verder, er is niets aan te doen.

De algemene beraadslaging wordt geopend.

□

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Sommige mensen zien een vereniging van eigenaren als een noodzakelijk kwaad. My home is my castle en daar moeten anderen met hun vingers van afblijven. Dat is wat mij betreft een erg kortzichtige redenering. Eigenaar-bewoners hebben er belang bij dat hun complex of de buurt waar de woning onderdeel van uitmaakt, er goed uit blijft zien en dat het onderhoud en beheer in de ruimste zin van het woord, dus ook van de publieke ruimte, in orde zijn. In de Verenigde Staten, het bolwerk van de vrije markt, hebben ze dat prima begrepen en zijn ze daarin misschien zelfs wat doorgesloten. In veel gated communities worden door de bewoners zelf veel strengere welstandseisen gesteld dan in Nederland door het veelbeschimpte welstandstoezicht.

Dat gaat de SP veel te ver, maar wel vraag ik mij al een tijd af waarom de vereniging van eigenaren alleen bij gestapelde bouw een rol zou moeten spelen. Meer dan 95% van alle Nederlandse koopwoningen is seriematig gebouwd, meestal in projecten van 50 tot 250 woningen. Bij dat soort complexen is een collectieve aanpak van groot onderhoud een stuk goedkoper dan de individuele aanpak. Bovendien scheelt het de eigenaar een hoop gezeur. Hetzelfde geldt voor energiebesparing in de bestaande woningvoorraad. Waarom komt dit juist in de koopsector niet van de grond? Ik denk dat dit komt doordat er geen organisatie is om het handig en efficiënt aan te pakken.

Ik snap dat ik van een demissionaire minister geen grote en meeslepende gebaren kan verwachten.

Minister **Hirsch Ballin**: O nee?

De heer **Jansen** (SP): Wellicht dat het gezien het vergevorderde tijdstip toch nog gaat lukken. Ik richt mij primair op de collega's, maar als de minister erop wil reageren, des te beter. Zou het niet nuttig zijn als de overheid ook voor de laagbouwcomplexen de vorming van verenigingen van eigenaren zou bevorderen? Ik zeg bevorderen, omdat ik denk dat een verplicht lidmaatschap bij laagbouw meestal niet nodig is. In sommige gevallen zou zo'n verplicht lidmaatschap wel nuttig zijn,

bijvoorbeeld bij de versnipperde verkoop van sociale huurwoningen. De ervaring van de afgelopen twintig jaar laat zien dat in dergelijke complexen een aanzienlijk risico bestaat dat de verkochte woningen de rotte kiezen van het complex worden. Ik vraag de minister van Justitie of het mogelijk is om zo'n verplicht lidmaatschap van een vve privaatrechtelijk, dus via het koopcontract, te regelen bij de verkoop van sociale huurwoningen. Je zou de vorming van vve's ook aantrekkelijk kunnen maken door collectief groot onderhoud fiscaal aftrekbaar te maken, mits het is uitgevoerd via een vereniging van eigenaren.

Een knelpunt bij bestaande verenigingen van eigenaren is hun bescheiden omvang. 80% ervan heeft minder dan vijf leden. In het verleden zijn zelfs complexen van 100 portiekwoningen, bestaande uit 25 portieken, opgedeeld in 25 mini-vve'tjes in plaats van één grote. Het gevolg hiervan is enorme versnippering en een totaal gebrek aan deskundigheid en slagkracht. Waarom heeft de regering in dit wetsvoorstel of op andere wijze niet een oplossing aangedragen voor deze misère? Je zou kunnen denken aan een simpele, goedkope procedure om bestaande kleine vve'tjes te laten fuseren.

Daarmee kom ik op het bescheiden wetsvoorstel zelf. Dit is erg marginaal. Gemeenten krijgen in aandachtswijken de mogelijkheid om niet-functionerende vve's te activeren door het beleggen van een ledenvergadering waar zij voorstellen kunnen doen voor verbeteringen. Het wetsvoorstel is zelfs zo marginaal dat ik met collega's Depla en Van Bochove mijn hersens heb gepijnigd om er nog wat substantie aan te geven. Daarom hebben wij een aantal amendementen ingediend.

Het amendement op stuk nr. 10 regelt dat een vereniging van eigenaren in het huishoudelijk reglement kan bepalen dat leden ook via elektronische communicatiemiddelen kunnen stemmen. Dat is voor andere verenigingen ook al mogelijk en dat zou grote problemen bij een vereniging van eigenaren om tot besluitvorming te komen kunnen verlichten.

Het amendement op stuk nr. 12 regelt dat indien burgemeester en wethouders een vereniging van eigenaren in een aandachtswijk verplichten een onderhoudsplan op te stellen, ook de financiering van dat onderhoudsplan geregeld dient te zijn. Het heeft immers weinig zin om een onderhoudsplan op te stellen dat vervolgens in de la verdwijnt?

Je kunt je overigens afvragen waarom verenigingen van eigenaren niet altijd, dus ook buiten de aandachtswijken, verplicht zijn om een onderhoudsplan op te stellen voor de collectieve bouwdelen en om de bijbehorende fondsvorming daarvoor te regelen. De SP-fractie denkt dat hier veel voor te zeggen is, ook al is er op dit moment geen Kamermeerderheid voor te vinden.

Een nadeel van het wetsvoorstel is dat het gemeenten iets meer mogelijkheden biedt om slecht functionerende vve's te activeren, maar zonder al te veel doorzettingsmacht. Dat betekent dat die gemeenten heel veel tijd moeten investeren om iets voor elkaar te krijgen, zoals het opstellen van een onderhoudsplan. Als ze pech hebben, begint het hele circus een paar jaar later weer overnieuw. Denkt de minister net als ik dat de gemeenten bij zo'n gebrekkig sanctie-instrumentarium gauw zullen denken: hier gaan wij onze kostbare belastingcenten niet aan spenderen?

## Jansen

Het amendement op stuk nr. 13 maakt de kans op een herhaling van zetten kleiner, doordat de gemeenten de bevoegdheid krijgen om de vve bij herhaling te verplichten om te fuseren, dan wel zich aan te sluiten bij een coöperatieve beheerorganisatie. In beide gevallen houdt de ledenvergadering van de vve wel de bevoegdheid om zelf een keuze te maken voor de fusiepartner. Het nieuwe artikel 127a van boek 5 BW geeft de gemeente de bevoegdheid om naar voorafgaande toestemming van de kantonrechter een vergadering van eigenaren bij elkaar te roepen en daar voorstellen te doen over beheer en onderhoud van de onderscheiden gedeelten van het gebouw, een bijdrage aan het reservefonds te regelen, het lidmaatschap van een andere vereniging of coöperatie te regelen met het oog op onderhoud van de onderscheiden gedeelten van het gebouw en de samenstelling van het bestuur te veranderen. Het uitbesteden van het beheer aan een professionele beheerder kan ook een logische optie zijn in geval van een niet goed functionerende vve. Het amendement op stuk nr. 14 voegt deze mogelijkheid toe aan de opties die de gemeenten ter beschikking staan. De ledenvergadering houdt het recht om een voorstel van de gemeente aan te nemen dan wel te verwerpen.

Dan zijn er nog twee amendementen die zijn ingediend door de collega's Depla en Van Bochove en die ik medeondertekend heb. Het amendement op stuk nr. 9 zorgt ervoor dat projectontwikkelaars en uitponders geen koppelverkoop kunnen toepassen tegenover appartements-eigenaren door hen op te zadelen met verplichtingen die de vve is aangegaan op het moment dat de ontwikkelaar daarin nog een meerderheidspositie heeft of zelfs enige eigenaar is. Je kunt denken aan langjarige beheer- of onderhoudscontracten. Als die een slechte prijs-kwaliteitsverhouding hebben, zullen de meeste aspirant-kopers dat niet in de gaten hebben op het moment dat zij het koopcontract sluiten. De minister voor WWI antwoordde op 8 februari op vragen van collega Depla over dit onderwerp: "De verkoper moet de koper informeren over de aangegane verplichtingen. De koper zal moeten nagaan, voordat hij de koopakte tekent, welke overeenkomsten mogelijk al zijn aangegaan door de vve. Op de koper rust een onderzoeksplicht om te weten welke kosten naast de koopsom verbonden zijn aan de koop van een appartement, waaronder de verzekeringspremie en een eventueel reeds vastgestelde bijdrage aan het reservefonds van de vve." Dit lijkt mij wel erg veel gevraagd van mensen die vaak voor de eerste keer in hun leven bij een notaris komen. Bovendien zijn er verplichtingen denkbaar waar op het eerste gezicht geen direct prijskaartje aan hangt, maar die uiteindelijk neerkomen op gedwongen winkelnering. Het is dus belangrijk dat vve's geen langjarige verplichtingen kunnen aangaan, zolang de ontwikkelaar of uitponder nog een dominante positie heeft. Het amendement van de heer Van Bochove op stuk nr. 11 verhoogt de zekerheid dat de vulling van het reservefonds goed is afgestemd op de feitelijke onderhoudskosten, ook als grote uitgaven buiten de scope van het lopende onderhoudsplan vallen. Je kunt dan denken aan de onderhoud van liften en andere grote uitgaven.

Met dit wetsvoorstel zadelen we de vve's op met een aantal, zij het bescheiden, verplichtingen. Dat moet je alleen doen als het echt nodig is en dat is het, niet in de laatste plaats voor de leden van de vve zelf. De SP-fractie zou het wel sympathiek vinden als de regering ter

compensatie van deze regeldruk de vve's niet lastig valt met zinloze bureaucratie. Een voorbeeld daarvan lijkt ons de verplichte inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel per 1 juli 2008. Die inschrijving kost op dit moment € 26,14 per jaar, prijspeil 2010. Bij de inschrijving moet je ook nog eens een formulier van zeven pagina's invullen. Daar krijg je vervolgens helemaal niets voor terug. Wat denkt de minister dat je als bestuurder van een vve met twee of drie leden denkt van deze eis? Vindt de minister het merkwaardig dat op dit moment slechts 31% van de vve's aan deze wettelijke verplichting voldoet? Vve's die zich per heden nog niet hebben ingeschreven, riskeren een boete van € 16.750 of een gevangenisstraf van ten hoogste zes maanden. Ik heb even gekeken, maar bijvoorbeeld misdrijven tegen de openbare orde zoals artikel 138 van het Wetboek van Strafrecht, zoals het wederrechtelijk binnendringen van een woning of erf, worden gestraft met een lagere straf dan het niet op tijd inschrijven van je vve'tje van twee of drie leden bij de Kamer van Koophandel. Ik kan mij voorstellen dat je daar een beetje wanhopig van wordt. Het is net geen hel en verdoemenis voor mensen die een appartementje gekocht hebben en vervolgens met allerlei ingewikkelde toestanden worden opgescheept.

Het is niet de portefeuille van deze minister, maar het lijkt mij toch wel passend bij dit wetsvoorstel dat ik een oproep doe aan het kabinet om de inschrijvingsverplichting voor kleine vve's sterk te vereenvoudigen, bijvoorbeeld door over te stappen op een eenvoudige inschrijving via internet tegen een eenmalig inschrijfgeld. Ik denk dat deze zeer redelijke minister dat ook een erg redelijk verzoek vindt, dus daarover hoef ik in tweede termijn vast geen motie in te dienen.

□

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. De Partij van de Arbeid wil achterstallig onderhoud en verloedering in wijken tegengaan. De gemeente moet daarom de mogelijkheid krijgen om preventief in te grijpen bij gebrekkig functionerende vve's om zo achterstallig onderhoud en verloedering te voorkomen, preventief in plaats van achteraf met grote subsidies of achteraf repressief door aanschrijving op basis van de Woningwet. Dit is ook in het belang van de leden van de vereniging van eigenaren en van de bewoners in de buurt van het complex. Het is in het belang van de leden van de vereniging van eigenaren om de volgende reden. Je zal ergens prettig wonen, maar de vve functioneert niet, waardoor er geen onderhoud gepleegd wordt. Ook biedt dit wetsvoorstel de mogelijkheid van bescherming tegen malafide eigenaren die een appartement louter en alleen gebruiken voor speculatie.

De Partij van de Arbeid wil de gemeenten de bevoegdheid geven om in kwetsbare buurten de vve's aan te spreken en een onderhoudsplan af te dwingen. Eind 2006 heeft de Partij van de Arbeid het "Actieplan Vereniging van Eigenaren: voorkomen van verloedering" gepresenteerd. Een aantal voorstellen uit dit actieplan van de Partij van de Arbeid wordt in het onderhavige wetsvoorstel geregeld. Het is dan ook niet zo verbazingwekkend dat wij dit wetsvoorstel steunen.

Dit wetsvoorstel wil de achteruitgang van buurten en wijken als gevolg van gebrekkig onderhoud door de afwezigheid van actieve vereniging van eigenaren voorkomen of keren. Dit wetsvoorstel regelt op een

## Depla

subtiel manier dat gemeenten in staat worden gesteld om invloed op vve's te kunnen uitoefenen. Ik noem het bijeenroepen van vergaderingen, het aannemen van een onderhoudsplan en tevens het afdwingen van uitvoering daarvan. Daarmee kan iets worden gedaan voordat de gemeente in de fase komt dat uiteindelijk een aanschrijvingsbeleid en bestuursrechtelijke handhavingmaatregelen vanwege schending van de Woningwet noodzakelijk worden. Kortom, voorkomen is beter dan genezen.

Het wetsvoorstel stelt gemeenten ook in staat om de besluitvorming van de vve's te steunen en onwillende leden tot medewerking te verplichten. Ook regelt dit wetsvoorstel dat de gemeente een vve kan verplichten tot het opstellen van een onderhoudsplan en tot het van kracht laten blijven van het plan gedurende de looptijd, als het gaat om een gebouw dat in een gebied ligt waarin de leefbaarheid naar het oordeel van B en W onder druk staat.

Ondanks al deze lovende woorden over dit wetsvoorstel zijn toch een paar amendementen ingediend. Omwille van de tijd heb ik niets toe te voegen aan de toelichting van de heer Jansen op de amendementen. Dit geldt zeker voor de amendementen die wij gezamenlijk hebben ingediend.

Ik wil alleen nog iets zeggen over het amendement van de heer Jansen dat wij niet steunen. Dat gaat over het vaker in de fout gaan van een vereniging van eigenaren, waarna die vereniging gedwongen wordt om te fuseren. Samen met de heer Jansen zijn wij altijd opgetrokken voor de menselijke maat. Het van overheidswege dwingen tot schaalvergroting lijkt mij dan niet het beste signaal. Wij hebben dan ook het vertrouwen dat wij door middel van dit wetsvoorstel uiteindelijk nooit in dat traject terecht hoeven te komen.

De heer **Jansen** (SP): Als ik het zo geformuleerd zou hebben, zou ik dat amendement ook niet gesteund hebben. Zo is het echter niet geformuleerd; het bevat namelijk een kan-bepaling. De gemeente bepaalt dus zelf of zoiets in een bepaalde situatie al dan niet redelijk is. U realiseert zich natuurlijk ook wel dat dit betrekking kan hebben op een vve van twee leden. Die wordt dan bijvoorbeeld gedwongen om te fuseren met een andere vve daarnaast met eenzelfde type woningen. Kortom, het is een middel dat selectief kan worden toegepast in situaties waarin het de ultieme remedie is tegen herhaling van zetten. Ik neem aan dat de heer Depla met mij van mening is dat wij gemeenten niet moeten opzadelen met een eeuwigdurende zorg voor slecht functionerende vve's.

De heer **Depla** (PvdA): Ik snap het. Als ik de burens was van die slecht functionerende vve zou ik ook niet opgezadeld wensen te worden met die slecht functionerende vve. Wij hebben nu een mooi wetsvoorstel gemaakt, waarmee wij gemeenten de bevoegdheid geven om bij slecht functionerende vve's te interveniëren. Om nu de volgende stap te zetten waarmee vve's verplicht kunnen worden om te fuseren, vind ik te ver gaan. Het kan misschien beter zijn in het belang van de gemeente en de buurt. Je zult toevallig lid zijn van de vereniging van eigenaren daarnaast en je zult maar gedwongen worden om met een slecht functionerende vve mee te doen!

De heer **Jansen** (SP): Dat kan niet. Er moet toestemming

van beide partijen zijn. Het is ook de keuze van de ledenvergadering van de vereniging van eigenaren met wie ze zullen fuseren. Uiteraard zal de partij met wie ze fuseren daar ook mee moeten instemmen. Kortom, er is geen sprake van een verplichting, slikken of stikken. De enige verplichting is dat men zich moet aansluiten bij een andere vereniging van eigenaren, of een beheerorganisatie.

De heer **Depla** (PvdA): Dit bevestigt voor mij weer het punt waarom we het echt niet in de wet moeten regelen. Zo'n fusie leidt alleen maar tot iets als beide partijen denken dat het beter is. Ik ben er niet voor om dat in dit wetsvoorstel te regelen.

Een goed functionerende vve is in het belang van de buurt en de bewoners. Ik ben blij dat ik dit wetsvoorstel nog heb mogen behandelen. Dan kan ik weer een krulletje zetten achter het realiseren van een paar van de actieplannen. Na het actieplan met betrekking tot de aanpak van huisjesmelkers, is het actieplan met betrekking tot de vereniging van eigenaren nu ook bijna gerealiseerd. Ik ben blij dat we dit debat vanavond kunnen voeren.

□

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. De CDA-fractie heeft bij de inbreng voor het verslag bij het wetsvoorstel al aangegeven dat met dit voorstel onomwonden duidelijk wordt dat het private belang en het publieke belang in bepaalde situaties via wettelijke bepalingen in één lijn moeten worden gebracht. Het kabinet heeft overtuigend duidelijk gemaakt dat het bestaande wettelijke instrumentarium onvoldoende is om achterstallig onderhoud te voorkomen. Gemeenten kunnen op enig moment overgaan tot handhaving van de bouwvoorschriften via de Woningwet, maar tot het zover is, gaat de verloedering door. Eerder overgaan tot actie is, zo geeft het kabinet terecht aan, zowel in het belang van de eigenaren als van de kwaliteit van de openbare ruimte.

De vve blijft in beginsel zelf verantwoordelijk voor de besluitvorming over onderhoud van de algemene ruimte, maar de gemeente krijgt de gelegenheid om besluitvorming te stimuleren. Het gevolg daarvan kan zijn dat verdere achteruitgang van het private bezit door verwaarlozing tijdig wordt gestopt. De CDA-fractie ziet dit als een belangrijk uitgangspunt. Uiteindelijk blijft het wettelijke instrumentarium via de Woningwet als ultimum remedium bestaan.

De CDA-fractie is het nadrukkelijk eens met de extra eis dat het moet gaan om een gebouw dat is gelegen in een gebied waarin de leefbaarheid naar het oordeel van burgemeester en wethouders onder druk staat. De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat wat hieronder precies wordt verstaan, voldoende is toegelicht in de memorie van toelichting. De toezegging om de gemeente hierover nog eens nadrukkelijk te informeren, heeft de CDA-fractie met genoegen geïncasseerd.

In de nota naar aanleiding van het verslag is het kabinet ingegaan op de vraag van de CDA-fractie om een horizonbepaling in de wet op te nemen. De reactie van het kabinet op dit punt heeft de CDA-fractie ervan overtuigd nu die bepaling inderdaad niet op te nemen.

Over de amendementen is door de heer Jansen, namens de indieners van de verschillende amendemen-

## Van Bochove

ten, al het nodige gezegd. Ik zal deze punten niet allemaal herhalen. Over één amendement heb ik nog een opmerking. Dat betreft het amendement-Vietsch c.s. Dit amendement is ingediend om nog eens te beklemtonen dat het belang van het Bouwbesluit rechtvaardigt dat parlementaire betrokkenheid in een eerdere fase noodzakelijk is. Je zou kunnen vragen: waarom dit amendement op dit moment? De gang van de geschiedenis rondom dit thema is van een zodanige aard dat de indieners met elkaar de conclusie hebben getrokken dat het verstandig is om het langs deze weg te regelen. Daarom is dit amendement ingediend.

Het amendement van de heer Jansen op stuk nummer 13 heeft niet de steun van de CDA-fractie. Laat daar geen misverstand over bestaan. Er is veel over te zeggen. De heer Jansen en de heer Depla hebben zojuist al gesproken over het aspect van de kan-bepaling. Los van de argumenten die de heer Depla daarbij heeft gebruikt, zou ik ook willen wijzen op het recht van vereniging en de vrijheid van mensen om zich te verenigen en als gevolg daarvan zich niet bij anderen te hoeven aansluiten. Hoewel wij in deze wet de spanning voortdurend opzoeken, en ook met onze amendementen een zekere vorm van spanning opzoeken, gaat dit amendement de CDA-fractie een stap te ver. Dit wetsvoorstel is nodig omdat er in sommige wijken vve's zijn die niet reserveren, of hebben gereserveerd, voor noodzakelijk onderhoud. Dit brengt mij op de vve's die wel hebben gereserveerd. Voor hen hangt een dreiging in de lucht omdat deze verenigingen, althans de afzonderlijke eigenaren, hun deel in de reserves van de fiscus moeten opgeven in box 3 voor hun belastingaangifte. De CDA-fractie vindt dit een volstrekt verkeerd signaal. Daarom roept de CDA-fractie het kabinet op, dit soort plannen ver weg in een kast, of beter, in het ronde archief, te leggen en niet meer te voorschijn te laten komen. De CDA-fractie zal dit punt kritisch blijven volgen en desnoods ingrijpen bij het Belastingplan 2011, maar ik krijg graag vandaag van de minister de toezegging dat dat niet nodig is, omdat hij met ons deelt dat het niet verstandig is om dit op deze manier op te lossen.

De heer **Depla** (PvdA): Een jaar of twee, drie geleden hebben wij een amendement gemaakt waarin wij dit bij het Belastingplan wilden realiseren. Toen deed u niet mee. Is het voortschrijdend inzicht dat het geen goed idee is om dit op die manier te belasten, of wat is uw reden geweest om van mening te veranderen?

De heer **Van Bochove** (CDA): Nadenkend over waar je mee bezig bent als je de vereniging verplicht om ook reserves op te bouwen, komt ook de vraag aan de orde waarom sommige verenigingen van eigenaren dat niet doen. In de discussie is ons gebleken dat een aantal van die mensen aangeven: ja, maar als wij een behoorlijke reserve opbouwen, wordt uiteindelijk ons deel van wat wij in dat fonds hebben gestopt in box 3, via de fiscus belast, en dat is de reden waarom wij dat liever niet doen. Dat brengt ons bij de stelling dat wij daarover toch nog eens goed moeten nadenken. Vandaar deze opmerking, waarvan ik hoop dat het kabinet zal zeggen dat zij dat serieus zal nemen.

□

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. De woning-

markt bestaat voor een belangrijk deel uit koopappartementen. Het zijn er zo'n half miljoen en er zijn ongeveer 100.000 verenigingen van eigenaren. Veel van die verenigingen van eigenaren zijn maar klein. Het gaat om gemiddeld misschien maar vijf eigenaren. Als je nu kijkt naar de eigenaren van die koopappartementen, hebben zo'n 100.000 van hen te maken met niet-actieve vve's. Dat betekent dat er geen vergaderingen worden belegd en dat er geen reservefondsen is. Er is geen onderhoudsplan. Het gevolg daarvan is dat voor gemeenschappelijke ruimtes waar je in dat soort verenigingen mee te maken hebt – het kan een boven- en een benedenwoning zijn, maar ook een appartementsgebouw – geen onderhoud plaatsvindt, dat er niet geleverd wordt, met alle consequenties van dien.

Juist in de vooroorlogse wijken komen wij deze verenigingen die niet actief zijn veel tegen. Juist daar is veel onderhoud nodig. Kan de minister nog eens aan de VVD-fractie aangeven bij welk deel van die niet-actieve vve's sprake is van achterstallig onderhoud, waar het in dit wetsvoorstel om gaat? Dus hoe groot is het probleem? Het is hier al eerder aangegeven door de collega's dat het achterstallig onderhoud vijftien tot twintig jaar geleden met veel subsidies is aangepakt door een aantal gemeenten. Alleen heeft het niet tot een structureel effect geleid, want het was wel even succesvol, maar nu blijkt dat die onderhoudspotten weer niet gevuld zijn en dat de wijk of de gebouwen alsnog verloederd zijn. Dat kan natuurlijk niet zo, want de gemeenschap kan hier niet keer op keer voor opdraaien. Daar komt het toch op neer.

Toch hebben wij een probleem, want de activering van die niet-actieve verenigingen van eigenaren is lastig. Dat is nu precies waar dit wetsvoorstel over gaat. Er worden voorstellen gedaan om gemeenten de mogelijkheid te geven om toch die niet-actieve verenigingen van eigenaren te stimuleren.

Wat ik mooi vind van het wetsvoorstel, is dat er in elk geval wordt gezorgd dat de gemeente weliswaar kan stimuleren, maar dat de besluitvorming uiteindelijk bij de verenigingen van eigenaren blijft, bij alle voorstellen. Dat betekent ook dat je in dat opzicht kunt zorgen dat het recht op vrije vereniging gewaarborgd blijft. Mijn vraag bij al deze voorstellen is wel of de minister kan zeggen hoe effectief die maatregelen in de praktijk zijn. In hoeverre kan daarmee het ontstaan van achterstallig onderhoud worden voorkomen? Zijn er experimenten gedaan waaruit kan worden geconcludeerd hoe effectief dit is? Zijn hiermee in het buitenland ervaringen opgedaan? Wij kunnen immers wel nieuwe regels opstellen, maar het is belangrijk dat wij van tevoren weten of die ook zullen werken.

Het eigendomsrecht heeft de VVD hoog in het vaandel staan. Hetzelfde geldt voor eigen verantwoordelijkheid en voor vrijheid van vereniging. Daarin mag alleen worden ingegrepen om zwaarwegende redenen. De indruk zou kunnen ontstaan dat er bij dit wetsvoorstel sprake is van bijvoorbeeld inmenging in de aangelegenheden van een vereniging. Heel duidelijk is echter geborgd dat de eigenaren uiteindelijk zelf bij meerderheid het besluit nemen. Dat vindt mijn fractie heel belangrijk. In dit wetsvoorstel kan zo een middel worden gevonden om verloedering van wijken en buurten tegen te gaan. Als bijvoorbeeld de ene eigenaar niets wil, moeten de andere eigenaren van hetzelfde gebouw daarvan wel de consequenties dragen. Het is belangrijk dat zo'n situatie



## Van der Burg

uiteindelijk kan worden doorbroken. Ook dat is een argument om te proberen hieraan uiteindelijk iets te doen.

Een ander argument ten slotte dat hierbij zwaar weegt, is het feit dat het uiteindelijk in het belang van alle eigenaren is dat wij niet wachten tot het moment waarop een gebouw zo ver is verloederd dat wij moeten ingrijpen op basis van de aanwijzingsplicht in de Woningwet. Dat heeft namelijk de consequentie dat mensen vaak acuut iets moeten doen. Dat brengt kosten met zich mee en kan mensen in financiële problemen brengen. Daarop zit niemand te wachten, zeker de mensen in kwestie niet.

Alles afwegend, komen wij tot de conclusie dat het voorliggende voorstel in dit opzicht evenwichtig is. Wij willen nog wel graag van de minister het volgende horen. In het verleden is al ingegrepen op basis van de Woningwet. Kan de effectiviteit daarvan worden afgezet tegen de effectiviteit van de maatregel waarover wij vandaag spreken? Is daarover iets te zeggen? Hoe effectief is het ingrijpen op basis van de Woningwet geweest? Hoe effectief is het onderhoud geëffectueerd? Hoeveel mensen zijn daardoor uiteindelijk in echt verstrekende financiële problemen gekomen? Ik wil graag dat de minister dat tegen elkaar afzet.

De heer Van Bochove heeft al gesproken over het amendement-Vietsch c.s. In dit amendement wordt geregeld dat in feite de nahangprocedure voor het Bouwbesluit wordt omgezet in een voorhangprocedure. Ik benadruk dat wat de VVD-fractie betreft veranderingen in het Bouwbesluit erg belangrijk zijn. Zij kunnen de Kamer niet zomaar passeren zonder dat daarover goed is gediscussieerd, zonder dat de Kamer daarin inzicht heeft gekregen en zonder dat zij daarop invloed heeft kunnen uitoefenen. Gezien de wijze waarop met de aankomende AMvB is omgegaan en gezien de manier waarop de nahangprocedure is ingesteld, is het volgens mijn fractie gerechtvaardigd om de eerste de beste gelegenheid aan te grijpen om dit terug te draaien.

Minister **Hirsch Ballin**: Voorzitter. Het is goed dat wij deze nacht kunnen spreken over een belangrijk onderwerp, namelijk het preventief kunnen optreden tegen achterstallig onderhoud van appartementencomplexen. Met de problematiek die hierachter zit, zijn wij op verschillende manieren geconfronteerd. Ik herinner mij met name een gesprek in Rotterdam uit het begin van de huidige kabinetsperiode. Er was sprake van wijken waar verloederding optrad. Er was ook sprake van mensen die manipuleerden in de handel in onroerend goed en die in die wijken hun slag sloegen. De combinatie van al deze zaken bevorderde de verloederding. Daardoor verslechterde het maatschappelijk klimaat. Tegenover mij en mijn toenmalige collega voor Wonen, Wijken en Integratie werd de wens uitgesproken dat daaraan iets zou worden gedaan. Men wilde een wettelijke voorziening om te kunnen ingrijpen in situaties waarin verenigingen van eigenaren, en de gemeenschappelijke verantwoordelijkheid die wordt verondersteld bij zulke verenigingen, niet bleken te functioneren. Bij zo'n vereniging is er immers sprake van mede-eigendom van de gedeelde voorzieningen. Daarom is het goed dat dit wetsvoorstel wordt behandeld. Ik zal het mijne eraan bijdragen om de openbare behandeling van dit wetsvoorstel af te ronden

voordat de klok van 24.00 uur slaat en uw hamer valt, mevrouw de voorzitter.

Wij hechten aan een kwalitatief goede woningvoorraad, zeg ik mede namens mijn inmiddels derde collega voor WWI. Voorkomen moet worden dat door achterstallig onderhoud de directe leefomgeving van eigenaren achteruitgaat en het straatbeeld verloederd. Kenmerk van het wetsvoorstel is dat de gemeente in staat wordt gesteld de besluitvorming van de vereniging van eigenaren te stimuleren door een vergadering van eigenaren bijeen te roepen. In die vergadering kan de gemeente voorstellen doen over zaken die betrekking hebben op het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex. Het is uiteindelijk aan de leden van de vereniging van eigenaren zelf om besluiten te nemen. De gemeente heeft dan een faciliterende rol. Door voorstellen te doen, bijvoorbeeld over het onderhoudsplan, kan de gemeente ervoor zorgen dat de vereniging zelf een schending van de Woningwet afwendt. Als dat preventief optreden niet het gewenste effect heeft, dan is er nog als sluitstuk het publiekrechtelijke optreden op basis van de Woningwet.

Ik kom bij de vragen en opmerkingen. Ik realiseer me heel goed dat die zijn gesteld en gemaakt tegen een achtergrond van brede instemming met het wetsvoorstel. In het wetsvoorstel wordt geprobeerd het juiste midden te houden tussen een bevoegdheid van de gemeente om te interveniëren, maar aan de andere kant niet zo ver te gaan in deze interventie dat vergaande vragen over het respecteren van het eigendomsrecht worden opgeroepen en wij daardoor misschien discussies laten ontstaan over de bescherming van het eigendom en het aantasten van het eigendom die uiteindelijk contraproductief zijn. Het is tegen deze achtergrond dat ik de amendementen straks zal bespreken in een geest van begrip aan de ene kant, maar behoedzaamheid aan de andere kant. Wij hebben er inmiddels namelijk enige ervaring mee dat waar in amendementen de grenzen werden opgezocht van wat paste in een breed draagvlak voor het wetsvoorstel dat in de Eerste Kamer tot problemen leidde. Ik zou niet graag zien dat deze regeling, die voorziet in een urgente maatschappelijke behoefte, doordat er misschien met de beste bedoelingen net iets te ver wordt gegaan, het lot deelt dat inmiddels een aantal andere wetsvoorstellen heeft getroffen of dreigt te treffen.

Ik kom eerst bij de opmerkingen van de heer Jansen. Hij heeft gevraagd, ik parafraseer het zo goed mogelijk, waarom er geen bepaling is opgenomen op basis waarvan een kleine vereniging van eigenaren verplicht kan worden zich aan te sluiten bij een grotere. De bevoegdheid bestaat, als de twee verenigingen daarmee instemmen. Een andere vereniging kan echter niet worden gedwongen tot een fusie met een kleinere vereniging van eigenaren met problemen. Je moet je voorstellen wat dat zou kunnen betekenen voor een goed functionerende vereniging van eigenaren. Die wordt dan opgezaald met problemen die men niet zelf heeft veroorzaakt. Daarnaast geldt dat ook de leden van een kleine vereniging van eigenaren moeten worden beschermd. Stel dat je een appartement hebt gekocht. Met een derde van de stemmen verlies je veel zeggenschap over de onmiddellijke omgeving als de vereniging van eigenaren opgaat in een groter geheel. Een fusie kan dus zeker wenselijk zijn. Er kunnen argumenten worden gevonden die voor beide verenigingen van eigenaren overtuigend zijn, maar een verplichte fusie zou kunnen

## Hirsch Ballin

stuiten op de vrijheden van vereniging en de bescherming van het eigendom. Vandaar dat ik het niet aanraad om die weg in te slaan, althans om die voor te schrijven en afdwingbaar te maken.

De heer Jansen wijst erop dat maar een klein deel – hij had het over 31% – van de verenigingen van eigenaren is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. Hij vroeg mijn oordeel over de sancties die opgelegd kunnen worden om hiertegen op te treden. Het blijkt dat het Kadaster van veel verenigingen gegevens bevat die dateren van voor 1972. Dat is dus nogal wat qua achterstand; 1972 is 38 jaar geleden. Op dit moment vindt een hernieuwde aanschrijving plaats. Door de Kamers van Koophandel worden de verenigingen van eigenaren aangemaakt om in orde te brengen wat men in orde moet brengen qua inschrijving. De verenigingen van eigenaren zijn tijdig via de media ingelicht over de komende wijzingen. Dat is de meest eenvoudige benadering die wij kunnen kiezen. Ik zal desalniettemin naar aanleiding van de opmerking van de heer Jansen graag in overleg treden met mijn collega van Economische Zaken om te bezien of verdergaande vereenvoudigingen in de werkwijze mogelijk zijn, bijvoorbeeld door gebruik te maken van het internet.

De heer **Jansen** (SP): Dat is heel positief. Ik bedank de minister alvast. Ik wil het nog iets concreter willen maken. Mensen worden nu opgezadeld met een formulier van zeven pagina's, ook al gaat het om een veltje van twee personen. Bovendien moet men zo'n € 26 per jaar betalen, zonder dat er iets concreets tegenover staat. Dat eigenlijk uitsluitend vanwege het feit dat wij graag willen dat de bestuursleden van de vve up-to-date bekend zijn. Is de minister het met mij eens dat een en ander veel goedkoper en met minder overhead moet kunnen dan nu het geval is als wij kiezen voor een simpele procedure om mutaties door te geven, bijvoorbeeld via internet?

Minister **Hirsch Ballin**: Ja, die mogelijkheid zie ik in principe voor mij. Ik zal dit betrekken in het contact hierover met mijn collega van Economische Zaken en als mogelijke concretisering meegeven.

De heer **Jansen** (SP): Dank daarvoor. Kan de minister een termijn aangeven waarbinnen dit iets oplevert? Zes maanden?

Minister **Hirsch Ballin**: Ja, dat is volgens mij een alleszins redelijke termijn. Zo mogelijk gebeurt dat eerder. Misschien hecht mijn collega eraan om dit te doen voor het einde van deze kabinetsperiode. Al naar gelang de duur van de kabinetsformatie kan dat korter of langer zijn dan de termijn die de heer Jansen noemt.

Dan heeft de heer Jansen gevraagd of het nuttig is om het verplichte lidmaatschap bij laagbouw te bevorderen. Dat kan. Artikel 506, zesde lid, van het Burgerlijk Wetboek biedt deze mogelijkheid. Als zo'n vereniging van eigenaren bestaat, vloeit daar ook een verplicht lidmaatschap voor de eigenaar uit voort.

De heer Jansen vraagt waarom een onderhoudsplan niet ook verplicht wordt geïntroduceerd bij andere verenigingen van eigenaren dan die in gebieden waarin de leefbaarheid onder druk staat. De heer Jansen vraagt dus naar de reikwijdte van dit wetsvoorstel. Op basis van de Woningwet kan al worden opgetreden tegen

gebreken. Dus de publiekrechtelijke weg, die ik zo-even als sluitstuk formuleerde voor deze regeling, bestaat. Een onderhoudsplan ziet op de fase ervoor. Omdat niet in alle gevallen is voorzien in die voorfase en omdat in veel gevallen gelukkig kan worden vertrouwd op het functioneren van de verenigingen van eigenaren in hun privaatrechtelijke context, zie ik onvoldoende rechtvaardiging om deze grotere reikwijdte aan het wetsvoorstel te geven. De behoefte zal als het ware vanzelf bepalend zijn voor de reikwijdte van het wetsvoorstel.

Dan kom ik bij de opmerkingen van de heer Van Bochove. De opmerkingen van de heer Depla komen aan de orde bij de amendementen. Ik richt mij nu eerst tot de heer Van Bochove. Waarom telt de onderhoudsregeling bij een vereniging van eigenaren mee in box 3 en niet in box 1? De verklaring hiervoor is dat box 3 betrekking heeft op sparen en beleggen en in het huidige belastingstelsel het aandeel van de eigenaren in de onderhoudsreserve van de vereniging van eigenaren meetelt bij zijn of haar vermogen in box 3. Een aparte regeling voor appartementsrechtelijke eigenaren zou neerkomen op rechtsongelijkheid. Ook eigenaren van eengezinswoningen, ook rijtjeswoningen, worden belast voor box 3 als zij reserveren voor het onderhoud. Voor box 3 geldt een drempel voordat vermogensrendementsheffing wordt betaald. In de goedkope oudere appartementsdelen met een slecht functionerende vereniging van eigenaren, waarop de brief gericht is, zal het vermogen van de eigenaren van het appartementsrecht over het algemeen ook niet boven de drempel van box 3 uitkomen.

Ik kom bij de vragen en opmerkingen van mevrouw Van der Burg. Zij vraagt welk deel van de niet-actieve verenigingen van eigenaren een onderhoudsachterstand heeft. Ik kan daar geen cijfers over geven. Uit ervaring weten we – ik maakte ook melding van wat uit gemeentebesturen daarover wordt gemeld – dat deze behoefte bestaat. Zodra er qua onderhoud iets moet gebeuren, werkt deze wettelijke regeling. Ze voegt zich als het ware naar de behoefte van de praktijk.

De vraag van mevrouw Van der Burg waarom er niet met een aanschrijving op grond van de Woningwet kan worden opgetreden voordat de gebreken zich hebben verwezenlijkt, met andere woorden, of dat niet meer anticiperend preventief kan worden gedaan, zou ik zo willen beantwoorden dat de aard van het bestuursrechtelijke sanctiestelsel met zich meebrengt dat pas op het moment van concrete normschending of klaarblijkelijke dreiging daarvan, met bestuursdwang of dwangsom kan worden opgetreden. Dat is eigen aan deze publiekrechtelijke regeling.

Iets over de omvang van het probleem kunnen we trouwens wel ontlenen – dat is ook weergegeven in de Kamerstukken – aan het onderzoek van Companen, dat ter inzage is gelegd bij het Centraal Informatiepunt van uw Kamer.

De **voorzitter**: Minister, wilt u even schorsen vanwege uw keelklachten?

Minister **Hirsch Ballin**: Alleen als u de klok stilzet, mevrouw de voorzitter, anders ga ik liever door.

De **voorzitter**: Ik zet de klok stil.

Minister **Hirsch Ballin**: Oké, dank u wel.

## Hirsch Ballin

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De **voorzitter**: Ik zie de minister weer binnenkomen, geheel gesterkt. Ik geef het woord wederom aan de minister.

Minister **Hirsch Ballin**: Dank u wel, mevrouw de voorzitter, in het bijzonder voor uw Pottertjes.

Mevrouw Van der Burg heeft verder gevraagd of het optreden van de gemeente geen inbreuk vormt van de verenigingsvrijheid. Nee, zo zie ik dat niet. De vrijheid van vereniging is vastgelegd in artikel 8 van de Grondwet en artikel 11 van het EVRM. Die vrijheid houdt in dat burgers in vrijheid een vereniging kunnen oprichten, lid kunnen worden en hun lidmaatschap kunnen opzeggen. De bevoegdheden in het Burgerlijk Wetboek maken dat mogelijk, maar tasten dat niet aan. Zoals op elke rechtspersoon kunnen ook op een vereniging verplichtingen rusten. Dat geldt voor iedere persoon en rechtspersoon. De gemeente kan de vergadering op basis van de machtiging pas bijeenroepen als er een dreigende schending van de Woningwet is. De rechter toetst of er sprake is van zo'n dreiging, dus deze vrijheid van de rechtspersoon vereniging van eigenaren wordt ook beschermd. De gemeente zal vervolgens de vereniging van eigenaren bijeenroepen op basis van het door de vereniging van eigenaren opgestelde reglement. De besluitvorming over het beheer van het appartementencomplex blijft aan de eigenaars zelf. Eigenaars zijn niet verplicht de vergadering bij te wonen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb in mijn afwegingen juist aangegeven dat het erop leek dat je daarin zou treden, maar dat het mooie van dit wetsvoorstel is dat dit niet zo is omdat de eigenaren zelf kunnen beslissen, ook al stimuleert de gemeente het bij elkaar komen en voorstellen voor onderhoud doen. Kan de minister dat bevestigen?

Minister **Hirsch Ballin**: Ja, ik vind het eigenlijk een heel mooie beschrijving. Wij zijn het nog meer met elkaar eens dan ik durfde te hopen. De vereniging houdt in dit wetsvoorstel de eigen vrijheid van handelen en beoordelen als uitgangspunt, maar daar zijn grenzen aan gesteld daar waar het algemeen belang en dat van de eigenaren die niet het heft in handen hebben, bescherming behoeft.

Mevrouw Van der Burg heeft gevraagd of er experimenten zijn waaruit blijkt dat deze voorstellen werken. Echte experimenten zijn er niet. Dat zou ook moeilijk kunnen, want daarvoor zou je een wettelijke basis moeten hebben. Er zijn natuurlijk wel pogingen gedaan door gemeenten om door persuasie een vereniging van eigenaren tot actie te brengen, maar juist omdat dat te weinig functioneerde, kwam de behoefte op dit wettelijke instrument te hebben. Ik maakte al duidelijk dat dit zich met name voordoet in de grootste steden.

Dan kom ik op de amendementen, die ik zal bespreken in de volgorde waarin ze genummerd zijn. Het amendement van de leden Vietsch, Van der Burg, Boelhouwer en Jansen voorziet erin een voorhangprocedure te introduceren voor de wijziging van het Bouwbesluit. Ik denk dat dat te zwaar is en niet goed past in onze algemene benadering om voorhangprocedures alleen wettelijk te regelen als er een directe aanleiding toe is. Ik

denk tegelijkertijd dat in de doelstelling achter het amendement wordt voorzien met de uitvoering van de motie-Vietsch c.s. (28325, nr. 122) – eveneens dezelfde eerste ondertekenaar – van 8 april. Daarin wordt het kabinet gevraagd om de komende wijziging van het Bouwbesluit voor te leggen aan de Kamer voorafgaand aan de aanbieding aan de Raad van State voor advies. Mijn collega voor WWI heeft de Kamer een brief toegezegd over de beoogde wijziging van het Bouwbesluit. Ik begrijp dat die brief begin mei gereed is. Ik wil voorstellen dat de noodzaak van het amendement wordt bezien nadat de brief van mijn collega is ontvangen. Eigenlijk moet ik het iets anders zeggen: na ontvangst van de brief wordt beoordeeld. Anders zou ik namelijk de Kamer nu vragen dit wetsvoorstel niet af te handelen en dat is absoluut niet mijn bedoeling, noch van mijn collega. Zou die brief op enigerlei wijze een teleurstelling inhouden – wat ik me niet kan voorstellen – dan kan de Kamer overwegen via een ander wetsvoorstel op enig moment te regelen wat zij nodig vindt. Ik denk dus dat hierin wordt voorzien met de brief die mijn collega in voorbereiding heeft. Ik zie de medewerkers die hem daarin zullen ondersteunen, al enthousiaste blijken van voorbereiding geven zodat ik aan mag nemen dat die brief er dan ook echt is. Dan denk ik dat aan dit amendement geen behoefte meer zal bestaan.

De heer **Jansen** (SP): De minister was er niet bij, maar zijn collega voor WWI stond niet bepaald te trappelen van enthousiasme toen die motie werd ingediend. Door het aantal namen eronder bleek al dat er een ruime Kamermeerderheid voor was. Daarom hebben wij vervolgens gezegd dat het bij amendement geregeld moet worden. Misschien dat hij zich iets meer kan verplaatsen in de positie van de Kamer als ik hem zeg dat het Bouwbesluit, dat pak 'm beet 1500 pagina's telt en een heel grote impact heeft op alles wat gebouwd wordt in Nederland, wat betreft het belang min of meer gelijk staat aan reguliere wetgeving. Is het dan zo onredelijk dat de Kamer in zo'n situatie zegt: laten we dan toch maar een voorhang toepassen?

Minister **Hirsch Ballin**: Het belang van de bouwregelgeving wordt natuurlijk door de minister voor WWI ten volle onderkend. Dat ligt ook in de reden; het is tenslotte zijn werkterrein. Tegelijkertijd heeft hij zoals gezegd de uitvoering van deze motie ter hand genomen en wordt er ook echt aan die brief gewerkt. Dat is ook wat ik, met een blik naar degenen die aan die brief werken, aan de Kamer wilde bevestigen.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Ik weet niet precies wanneer dit wetsvoorstel in stemming komt. Is dat niet in de eerste week na het komende reces?

De **voorzitter**: Als u het vandaag afrondt, zou het aanstaande donderdag kunnen.

De heer **Jansen** (SP): Ik zou mij op zich kunnen voorstellen dat we met de stemming wachten tot de eerste week na het komende reces. Als die brief daarvoor binnen is, dan zouden wij die ook mee kunnen nemen in onze overweging.

Minister **Hirsch Ballin**: Ik kan nog een nadere mededeling doen. Ik begrijp dat de wens van de heer Jansen om

## Hirsch Ballin

tot uitstel van de stemming over te gaan, voortkomt uit bezorgdheid dat de minister voor WWI niet enthousiast zou insteken op de motie van onder meer mevrouw Vietsch. Hij heeft vandaag een brief aan de Kamer gestuurd, maar die wordt waarschijnlijk nog verwerkt. Deze brief luidt: "Geachte voorzitter. Op 13 april jongstleden heeft uw Kamer bovengenoemde motie – dit is de motie waarover wij net spraken – aanvaard, waarin gevraagd wordt om toezending van de AMvB met wijziging van het Bouwbesluit naar uw Kamer vóór toezending aan de Raad van State. Ik ben voornemens om begin juni 2010 deze AMvB aan te bieden aan de Raad van State. Deze AMvB is te beschouwen als een aanzienlijke dereguleringsactie van de bouwregelgeving en zal de toegankelijkheid van de bouwregelgeving verder verbeteren. Om die reden wordt door veel marktpartijen op een spoedig mogelijke inwerkingtreding aangedrongen. Om verlies van tijd zo veel mogelijk te voorkomen, zal ik begin mei 2010 u de materiële inhoud van de AMvB doen toekomen. Ik heb de hoop en het vertrouwen dat uw Kamer de mogelijkheid ziet om deze brief indien nodig te bespreken voordat het verkiezings-reces op 21 mei 2010 ingaat." Mijn collega is dus aan de ene kant bezorgd voor uitstel ten aanzien van het Bouwbesluit. Aan de andere kant stelt hij zich graag open voor de bespreking aan de hand van de brief die hij in begin mei aan de Kamer zal doen toekomen. Ik denk dat er geen reden is om nu, wetend dat deze brief heden door mijn collega is gestuurd, de stemming over dit wetsvoorstel aan te houden. Er wordt op deze wetgeving gewacht door de gemeenten. Er is een urgent maatschappelijk probleem mee verbonden. De Kamer kent het oordeel en de opvatting van onze kant over het amendement. Ik denk dat de beoordeling daarvan niet anders wordt als de brief van begin mei er is. De inhoud van de brief van heden heeft de Kamer hedenavond van mij mogen vernemen.

De heer **Van Bochove** (CDA): De beoordeling van het amendement kennen we nog niet, want de minister heeft niet gezegd dat het kabinet het niet aanvaardbaar acht. Hij zal dat dan zo direct nog moeten uitspreken. De minister verwijst feitelijk naar een incident. Je zou bij wijze van spreken over het komende Bouwbesluit, of de aanpassing daarvan, kunnen zeggen dat er een toezegging op ligt, een toezegging die de Kamer overigens met veel moeite heeft moeten afdwingen. Het amendement strekt echter natuurlijk ook op de toekomst en op alle andere situaties. Waar het kabinet soms zaken van Natura 2000 niet op een andere manier geregeld krijgt dan met het Bouwbesluit, zoals Cobouw schreef, staat het oneigenlijke gebruik van het Bouwbesluit wel degelijk ter discussie en willen we dat ook in de toekomst geregeld hebben, dus niet alleen voor deze incidentele situatie.

Minister **Hirsch Ballin**: De heer Van Bochove heeft terecht geconstateerd dat ik geen "onaanvaardbaar" over dit amendement heb uitgesproken namens mijn collega. Ik heb wel namens hem de argumenten aangegeven waarom hij meent dat het niet nodig is om bij deze gelegenheid dit amendement in dit wetsvoorstel aan te brengen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik ben met mijn collega Van Bochove van mening dat dit om een structureel

probleem gaat. Het incident, de manier waarop wij nog enig overleg erover konden hebben, heeft ons inderdaad geïrriteerd. Ik denk dat het Bouwbesluit dermate belangrijk is dat de voorhangprocedure in de reden ligt.

Minister **Hirsch Ballin**: Dank voor deze toelichting. Ik kan u uiteraard melden hoe mijn collega ertegenover staat als eerstverantwoordelijke voor het Bouwbesluit. Hij ontraadt om dit element in de procedure aan te brengen. Maar de heer Van Bochove constateerde terecht dat, als het amendement zou worden aangenomen, dat niet belast is met een onaanvaardbaar, met het intrekken van het wetsvoorstel of iets dergelijks. Ik heb u de argumenten gegeven waarom mijn collega dit ontraadt.

Ik ga verder met het amendement op stuk nr. 9 van de heer Depla en anderen. Het amendement regelt dat de vereniging van eigenaren geen meerjarige overeenkomsten afsluit als slechts een derde van de appartementen is verkocht. Als een bestuur van zo'n vereniging toch een meerjarig contract afsluit, zal het bestuur aansprakelijk zijn indien de vereniging van eigenaren daardoor schade heeft geleden. Ik vraag mij af of het een praktijkprobleem is. De projectontwikkelaar zelf heeft ook geen belang bij een wurgcontract zolang de appartementen niet zijn verkocht: hij moet dan zelf de kosten dragen als eigenaar. Het sluiten van onderhoudscontracten van slechts een jaar is meestal duurder dan het sluiten van meerjarige contracten en is nadelig voor nieuwe eigenaren. Het amendement raakt niet alleen de projectontwikkelaar van nieuwe projecten. Ook een vereniging van eigenaren met drie leden van wie twee hun appartement te koop hebben staan, mag geen meerjarige overeenkomsten aangaan. Ik meen dat deze reikwijdte van het amendement daardoor te breed is, als je denkt aan die kleine verenigingen en de minderheid. Dit zo zijnde ontraad ik het amendement.

De heer **Depla** (PvdA): Ik meen dat dit met name gaat over nieuwbouwprojecten. Het zijn meestal niet hele kleintjes van een of twee; het zijn meestal grotere complexen. Het is wel degelijk gebaseerd op signalen uit de praktijk die mij regelmatig informeren dat zij vastzitten aan een veel te dure beheerder. Dat is de reden voor dit amendement. Kortom, het gaat over nieuwbouw, om projecten waarvan nog niet alles verkocht is, om ervoor te zorgen dat de projectontwikkelaar niet met een bevriende beheerder een afspraak maakt ten laste van de portemonnee van de toekomstige bezitters.

Minister **Hirsch Ballin**: Er zijn ook nieuwbouwprojecten met een zeer kleine vereniging van eigenaren. Denk aan kleine etagegebouwen. Het is misschien niet zo frequent als de grotere verenigingen van eigenaren. Vandaar deze aantekening bij het amendement.

De heer **Jansen** (SP): Heeft de minister dan een suggestie voor een alternatieve oplossing? Ik neem aan dat hij ook een probleem ziet, als een ontwikkelaar bijvoorbeeld een dochtermaatschappij heeft die beheer doet en die contractueel voor een langere periode dat onderhoud toeschuift dat achteraf veel duurder is dan bij de concurrentie. Het lijkt mij dat de minister dat ook geen gewenste constructie vindt.

Minister **Hirsch Ballin**: Nee. De beperking kan niet in de



## Hirsch Ballin

ouderdom worden gelegd, want het is ook denkbaar dat een situatie van nog niet verkocht zijn van de appartementen zich voordoet bij de splitsing van een bestaand gebouw. De verkoopsituatie kan zich dan ook bij oudere gebouwen voordoen. Als er behoefte zou bestaan om het amendement zo in te perken dat het niet geldt voor de kleinere vereniging van eigenaren, zal ik u graag voor middernacht een tekstsuggestie daarvoor doen toekomen met hulp van degenen die daar ongetwijfeld onmiddellijk naar kijken.

Ik kom bij het amendement op stuk nr. 10 tot wijziging van artikel 135. Het amendement regelt dat de vereniging van eigenaren gebruik kan maken van elektronische middelen voor het bijeenroepen van de ledenvergadering en het geven van volmacht. Dat is alleen nodig als het gaat om schriftelijke communicatie. Maar de schriftelijkheidseis geldt niet voor verenigingen van eigenaren; die is in ieder geval niet in het Burgerlijk Wetboek voorgescreven. Er hoeft dan ook geen uitzondering op te worden gemaakt in het Burgerlijk Wetboek. Het amendement suggereert eigenlijk het bestaan van een verplichting die er niet is. De situatie die het amendement wil bewerkstelligen, is er al. Omdat het amendement geen toegevoegde waarde heeft, ontraad ik het.

Het amendement op stuk nr. 11 van de heren Van Bochove, Jansen en Depla strekt ertoe dat het verplichte onderdeel van het onderhoudsplan wordt toegevoegd aan de schatting van de benodigde jaarlijkse reservering van groot onderhoud voor tijdvakken na de periode waarop het onderhoudsplan betrekking heeft. Het amendement ziet alleen op de situatie dat er een dreigende schending van de Woningwet is in de zin van artikel 12d. De toegevoegde waarde van het amendement is beperkt. De in het wetsvoorstel voorgeschreven termijn van vijf jaar voor de looptijd van het onderhoudsplan is een minimumtermijn. Het onderhoudsplan mag een langere periode bestrijken. Verder is het in de huidige praktijk al gebruikelijk dat voor de voorzieningen met een langere levensduur, zoals in het amendement genoemd, tijdens de looptijd van onderhoudsplannen reserveringen plaatsvinden, ook al zijn die voorzieningen tijdens de looptijd nog niet aan vervanging toe. In het licht van deze pro's en contra's laat ik het oordeel over het amendement graag aan de Kamer over.

In het amendement op stuk nr. 12 van de heren Jansen, Van Bochove en Depla komt de mening die ik deel tot uitdrukking dat een reservefonds voldoende moet zijn gevuld. Het bestuur heeft al de plicht om te innen, waarbij ik verwijs naar artikel 5:126, derde lid BW. Tegelijkertijd, als de leden geen geld hebben, zal het bestuur niet slagen in incassopogingen en zal ook een bestuursrechtelijke financiële sanctie geen effect hebben. Dat geldt zowel voor de last onder bestuursdwang met verhaal van kosten, als voor de last onder dwangsom. Daarom zet het amendement niet veel zoden aan de dijk. Dit zo zijnde, ontraad ik de Kamer het wetsvoorstel daarmee te bezwaren.

De heer **Depla** (PvdA): Begrijp ik de minister goed dat hij zegt: in de huidige wet bestaat al een stortingsplicht, als er een plan ligt? De volgende stap om dat te kunnen afdwingen, voegt eigenlijk niets toe, behalve voor mensen die het niet kunnen betalen. Dit amendement helpt daarbij niet. Is dat de kern van uw betoog?

Minister **Hirsch Ballin**: Dat is een goede samenvatting.

De heer **Jansen** (SP): Die stortingsplicht volgt automatisch uit het bestaan van een onderhoudsplan. Begrijp ik dat goed?

Minister **Hirsch Ballin**: Ja. Het bestuur heeft volgens artikel 5:126, derde lid BW de plicht om opgelegde bijdragen te innen.

De heer **Jansen** (SP): Akkoord. Het vaststellen van een onderhoudsplan betekent automatisch dat dat een verplichting is voor alle leden. Ik zie dat dat het geval is. Dank u wel.

Minister **Hirsch Ballin**: Ik kom toe aan het amendement van de heer Jansen op stuk nr. 13. Het doel daarvan is te voorkomen dat een vereniging van eigenaren binnen vijf jaar opnieuw door de gemeente begeleid moet worden, en wil een aansluiting regelen bij een andere vereniging van eigenaren. Dan komen we op het punt van de afgedwongen fusie. Ik denk dat er een beter hanteerbaar alternatief is. De vereniging van eigenaren kan een professionele beheerder in de arm nemen. Als het amendement wordt aangepast in die zin dat er een verplichting geldt om een professionele beheerder in de arm te nemen – dat is de suggestie voor een gewijzigd amendement, waaraan wij graag vanuit het ministerie technische bijstand zullen verlenen – dan zou ik het oordeel daarover graag aan de Kamer overlaten. Ook daarin zullen we graag nog vanavond voorzien in een suggestie, althans tijdig voor de stemming morgen.

De **voorzitter**: Dat wordt echt morgen, hoor. Ik ga uw mensen beschermen!

Minister **Hirsch Ballin**: U hebt de klok even stil gezet!

In het amendement op stuk nr. 14 wordt voorgesteld om een regeling te treffen voor het uitbesteden van het beheer aan een professionele beheerder. Dat maakt het mogelijk dat de gemeente het uitbesteden van het beheer aan een professionele beheerder op de agenda van de ledenvergadering zet. Dat amendement is er eveneens een waarover ik het oordeel graag overlaat aan de Kamer.

De **voorzitter**: Ik dank de minister ook namens de leden voor deze zeer beknopte wijze van beantwoording.

□

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Ik constateer dat minister en Kamer bij een laat debat als dit zeer bondig van stof zijn. Misschien een ideetje voor de toekomst.

De **voorzitter**: Ik ga het altijd zo doen!

De heer **Jansen** (SP): Dank voor de beantwoording. Positief dat de minister de suggestie overneemt om te bekijken of de procedure voor aanmelding eenvoudiger en goedkoper kan. Wij wachten de voorstellen daarvoor af. Ik denk dat het goed is dat de suggestie van de heer Van Bochove, die naar ik begrijp in het verleden bij amendement ook al eens door de heer Depla is gedaan, nog eens goed wordt bekeken om de stortingen in het reservefonds over te brengen van box 1 naar box 3. Ik onderschrijf wel wat de minister zegt, namelijk dat dit kan leiden tot discriminatie van eigenaren in laagbouw-

## Jansen

woningen. Maar wanneer dezelfde regeling geldt voor vrijwillige vve's in de laagbouw, kan ik mij voorstellen dat er geen sprake meer is van discriminatie en dat wij tegelijkertijd een prikkel hebben ingebouwd om vrijwillige vve's in de laagbouw aantrekkelijk te maken. Wellicht is dat een richting die nader onderzocht kan worden. Daar pleit ik in ieder geval wel voor.

Dan kom ik op de amendementen, waarbij ik mij beperk tot mijn eigen amendementen. Ik begrijp dat de minister over het amendement over het elektronisch stemmen zegt dat dit op dit moment zonder beperking al mogelijk is. Verenigingen van eigenaren kunnen zonder meer regelen dat er elektronisch gestemd kan worden. In dat geval trek ik het amendement in, want dat is dan overbodig. Ik ga ervan uit dat de mede-indieners dat ook vinden.

**De voorzitter:** De heer Jansen wenst het amendement op stuk nr. 10 in te trekken.

Ik stel vast dat daarmee wordt ingestemd.

**De heer Jansen (SP):** Over het amendement op stuk nr. 12 zegt de minister dat die stortingen al volgen uit de huidige wet, maar dit amendement heeft twee elementen. Het tweede element is dat de vereniging van eigenaren een afschrift van het onderhoudsplan en van de overeengekomen bijdragen aan het reservefonds aan burgemeester en wethouders zendt. Kortom, er zit wel een vorm van terugkoppeling in. Het lijkt mij wel nuttig om dat te doen wanneer er sprake is van aandachtswijken en problematisch functionerende verenigingen van eigenaren. Ik vraag mij af of dat element uit dit amendement niet wel degelijk nog nuttig en noodzakelijk is.

De minister zal nog komen met een suggestie voor wijziging van het amendement op stuk nr. 13. Daar maak ik graag gebruik van.

**De heer Van Bochove (CDA):** Ik heb een vraag aan de minister via de heer Jansen, als dat mag. De heer Jansen zegt dat er twee elementen in zijn amendement op stuk nr. 12 zitten. De minister heeft gezegd dat het ene element automatisch is geregeld, maar de heer Jansen noemt de doorzending van het plan van onderhoud naar de gemeente om deze te informeren over wat er gebeurt. Ik zou graag het oordeel van de minister willen weten als dit amendement wordt aangepast door het eerste element eruit te halen en het tweede element wel in stand te houden. Hoe kijkt de minister dan naar dit amendement?

**De heer Jansen (SP):** Dat lijkt mij een goede vraag.

□

**Minister Hirsch Ballin:** Mevrouw de voorzitter. Ik zal hier graag op reageren. Er zitten inderdaad twee elementen in. Het ene is de inningsplicht, waarop ik ben ingegaan. Het andere is de financiële sanctie. Ik heb van die financiële sanctie net gezegd dat ik voorzie dat deze in een aantal gevallen geen doel zal treffen, omdat financiële sancties bij wanbetalers geen indruk maken. Mocht de heer Jansen zeggen: baat het niet, dan schaad het ook niet, dan blijft alleen over dat het dit wetsvoorstel bezwaart met een extra bevoegdheid. Dat lijkt me een bezwaar, maar ik wil niet zo ver gaan dat ik om die reden het amendement ontraad. Ik heb mijn argumenten

gegeven en dat lijkt mij in het goed verkeer tussen Kamer en regering het belangrijkste.

**De heer Van Bochove (CDA):** Ik begrijp niet helemaal wat de minister nu concreet zegt. Hij zegt dat hij heeft toegelicht dat het niet nodig is, maar dat hij het nu niet ontraadt, terwijl hij het daarnet wel heeft ontraden. Ik had mijn vraag wat toegespitst door deze in tweeën te knippen en te zeggen dat hij van het ene deel heeft gezegd dat het is geregeld, maar dat je het tweede deel overeind kunt houden, in het licht van de bedoeling van dit wetsvoorstel, dat het onderhoudsplan wel naar de gemeente moet worden gestuurd.

**Minister Hirsch Ballin:** Ik beluister misschien te veel hoop in de vraag van de heer Van Bochove. Het eerste punt is dat er een bevoegdheid is van het bestuur van de vereniging om te innen, dus het is niet nodig om te bepalen dat er gezorgd moet worden voor de bijdrage in het reservefonds, zoals in het vierde lid van het amendement is opgenomen. Deze toespitsing is niet nodig, want wanneer de vereniging besluit dat dit fonds wordt gevormd, is er een volledige bevoegdheid voor het bestuur om daarvoor een bijdrage te vragen. Daarom zei ik net dat het eigenlijk geen toegevoegde waarde heeft om dit op te nemen.

Het tweede punt is het geven van een rol aan burgemeester en wethouders. Daarbij is mijn vraag of dat zoden aan de dijk zet. Daar heb ik twijfels bij. Dat was de reden waarom ik zei dat je daarmee nog wel eens de plank zou kunnen misslaan in de praktijk van het leven, gegeven de onmogelijkheid om daar met bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen nog iets aan te doen. In een wereld die geen nuances kent tussen mooi vinden en ontraden, zeg ik nu iets dat niet goed past, maar het zou mijn voorkeur hebben om dit wetsvoorstel, waarvan ik gelet op het maatschappelijk belang ervan hoop dat er zo spoedig mogelijk mee kan worden gewerkt door de gemeenten, niet te bezwaren met dit onderdeel. Dat is mijn opvatting over dit amendement.

**De heer Jansen (SP):** Voorzitter. Ik ben door de argumentatie van de minister overtuigd geraakt dat het in het amendement geformuleerde lid 4 geschrapt kan worden, omdat daar al in voorzien is. De bedoeling van lid 5 is dat de gemeente, als een onderhoudsplan aan haar toegezonden wordt, het reguliere sanctie-instrument aanschrijving als sanctie ter beschikking heeft. Men ontvangt het onderhoudsplan en kan zeggen: het voldoet of het voldoet niet. Dan is de stok achter de deur het aanschrijfbeleid dat er al is, althans dat er in principe is. Iets zal natuurlijk de burgemeester en wethouders moeten aanzetten om die actie te ondernemen. Daar is dit onderdeel van het amendement voor bedoeld.

**Minister Hirsch Ballin:** Dat begrijp ik, maar ik zou niet aanraden om het vierde lid te schrappen, want dan komt het vijfde lid in de lucht te hangen. Als ik even met de heer Jansen meedenk, meen ik dat hij er het beste aan doet om dit amendement ofwel in te trekken ofwel te handhaven zoals het er nu ligt. Uw Kamer weet wat mijn opvatting daarover is.

Dan kom ik ten slotte op de vraag van de heer Jansen hoe het amendement op stuk nr. 13 gewijzigd zou moeten worden zodat ik geen reden meer heb om de aanneming van dat amendement te ontraden. Ik heb de

## Hirsch Ballin

Kamer toegezegd dat ik daarvoor in de loop van deze avond een tekstsuggestie zou geven. Die wijziging zou als volgt kunnen komen te luiden. We hebben het dus nu over het toe te voegen vierde lid van artikel 12d in het amendement op stuk nr. 13, derde regel van onder van de tekst van het amendement. De woorden "lidmaatschap" tot en met "artikel" in de laatste regel vervangen door: "uitbesteden van het beheer aan een professionele beheerder". Dan komt het vierde lid dus te luiden: "Indien de machtiging tot het bijeenroepen van een vergadering van eigenaren zoals bedoeld in artikel 127a, eerste lid, aanhef van boek 5 van het BW, wordt afgegeven binnen vijf jaar nadat een eerdere machtiging was afgegeven, kan het bevoegd gezag de betrokken vve verplichten tot het uitbesteden van het beheer aan een professionele beheerder." Als het amendement aldus zou kunnen worden gewijzigd, wat uiteraard ter beoordeling van de heer Jansen is, dan heb ik geen reden meer om de aanneming van het amendement te ontraden.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Dat lijkt mij een goede suggestie, want daarmee blijft volgens mij de intentie van het amendement overeind. Daar kan ik mee leven. Ik zal het amendement zo aanpassen.

De **voorzitter**: U gaat dus een gewijzigd amendement indienen. Dat kan nog ruim een dag.

Minister **Hirsch Ballin**: Voorzitter. Ik ben hiermee gekomen aan het eind van mijn antwoord in tweede termijn.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Ik stel vast dat we, als het allemaal lukt, donderdag kunnen gaan stemmen.

Sluiting 23.52 uur