

Vergaderjaar 2012–2013

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 199**

## **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 13 mei 2013

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 27 maart 2013 overleg gevoerd met minister Blok voor Wonen en Rijksdienst over:

- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 13 juni 2012 over de Aanbieding onderzoeksrapport Beleidsevaluatie verzoekschriftprocedure Wet op het overleg huurders verhuurder (Kamerstuk 27 926, nr. 187);**
- **de brief van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 3 juli 2012 over de rapportage «functioneren van VvE's: update 2012 en verbetervoorstellen» (Kamerstuk 33 000 VII, nr. 123);**
- **de brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst d.d. 15 februari 2013 inzake stand van zaken m.b.t. de uitvoering van de motie van de leden Verhoeven en Van Bochove over het afschaffen van de verplichte inschrijving van Verenigingen van Eigenaren (VvE's) bij de Kamer van Koophandel (Kamerstuk 33 400 VII, nr. 58).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,  
De Rouwe

De griffier van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst,  
Van der Leeden

**Voorzitter: De Rouwe**  
**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Monasch, Visser, Verhoeven, Knops, Paulus Jansen en De Rouwe,

en minister Blok van Wonen en Rijksdienst, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

Aanvang 14.00 uur

De **voorzitter**: Dames en heren. Ik heet u allen welkom bij dit algemeen overleg, ook de minister en zijn ondersteuning. De coalitie heet ik van harte welkom. Wij zijn in afwachting van meer leden. Ik heb van de heer Jansen de melding dat hij iets later komt in verband met het bezoek van een parlementaire delegatie uit Vietnam. Dit overleg staat gepland tot 16.00 uur, maar als we eerder klaar kunnen zijn, zullen we dat niet nalaten. De spreektijd is vijf minuten per fractie, maar dat kan iets ruimer zijn, als de tijd dat toelaat.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. We zouden ons bijna gaan beraden op wie vandaag oppositie gaat spelen en wie niet, maar helaas hebben we daar geen tijd voor. Ik zal mijn betoog bundelen in enkele vragen over de stukken. Er zitten veel voortgangsrapportages in. Uit de eerste brief blijkt dat het functioneren van VvE's niet substantieel is verbeterd of verslechterd. Er zijn met name zorgen over de kleine VvE's. Hoe denkt de minister dat het functioneren van die kleine VvE's verbeterd kan worden? Er is ook een brief over de inschrijving in het handelsregister van de Kamer van Koophandel. Slechts 66% van de VvE's doet dit. Hierover ligt een motie uit de vorige periode. Hoe ziet de minister dit proces van inschrijving? Wordt dat nu gestopt vanwege die motie of gaan we er gewoon mee door? Dit wordt wel als referentiepunt genomen bij het meten of die VvE's zich goed aan het organiseren zijn.

In de brief wordt de suggestie gedaan om de hypotheekverstrekking onder NHG bij appartementen te koppelen aan een kwaliteitswaarborg. Hierover hebben gesprekken plaatsgevonden. Wat is de stand van zaken? Omdat het NHG-bedrag zal worden verlaagd, zal het relatieve aandeel van appartementen en appartementsrechten alleen maar toenemen, omdat veel appartementen in de prijsklasse onder de NHG-grens zullen zitten. Ik hoor hierop graag een reactie van de minister.

In een van de brieven wordt ingegaan op de slapende VvE's die wakker moesten worden gekust. Daarvoor gaat een pilot lopen in Rotterdam en Den Haag, waar men gebruik gaat maken van een machtigingsmodel om preventief in te grijpen bij een VvE die niet functioneert. Dat lijkt ons buitengewoon belangrijk, zeker in die twee steden, waar veel problemen zijn met betrekking tot particulier woningbezit. Wij horen dan ook graag van de minister wanneer die pilots zijn gestart en wanneer de Kamer daarvan de eerste resultaten kan verwachten, want die brief is van enige tijd geleden.

In de brief van de minister wordt ook ingegaan op de mogelijkheid van een wooninvesteringszone, die aan de orde komt bij de evaluatie van de Rotterdamwet. In een wooninvesteringszone kunnen burgers worden geactiveerd om het eigen bezit, de gemeenschappelijke ruimte en de aanpalende buitenruimte te onderhouden. Hoe staat het met deze gedachte in het kader van de evaluatie van de Rotterdamwet?

Daarnaast wordt ingegaan op de certificering van VvE-beheerders. Het is ons niet helemaal duidelijk of de minister voor zichzelf een rol ziet of deze vooral bij de branche en de organisaties zelf wil laten. Het onderzoeksbureau Companen heeft gepleit voor een convenant om zaken op een landelijk niveau te regelen, zoals afspraken over voorlichting, onderhoud

en beheer. Wil de minister zich hiervoor inzetten of zouden de sectororganisaties hierover zelf afspraken moeten maken in een convenant?

Dan heb ik nog twee punten op het gebied van verduurzaming. Eerder bleek dat in de subsidieregeling voor zonnepanelen van particuliere woningeigenaren de VvE is vergeten. Een aanvraag kan alleen via de VvE, maar die was niet gerechtigd, zo begrijpen wij, onder andere uit stukken van VvE Belang. Is dit juist? Zo ja, kan en wil de minister erop toezien dat dit in de toekomst wel mogelijk is? Dit is een belangrijke sector als het gaat om de verduurzaming van bezit.

Een ander probleem is dat een appartementseigenaar de opgewekte zonnestroom na de aanleg van een installatie niet kan salderen via zijn eigen meter. Dat kan alleen voor het deel achter de collectieve meter. Graag horen wij of virtueel salderen naar de mening van de minister een oplossing kan zijn en in welke mate de overheid een bijdrage kan leveren om dit te vergemakkelijken.

We bespreken vandaag ook de evaluatie van de Wet op het overleg huurders verhuurder, oftewel de overlegwet. Er stonden niet zo veel schokkende dingen in die rapportage, maar ik wil toch een punt onderstrepen dat naar voren is gebracht in de brief van de Woonbond. Deze wijst erop dat er door de wijziging in de AWBZ en het scheiden van wonen en zorg een toenemende groep ouderen zal zijn die niet mondig is vanwege fysieke of mentale achteruitgang en die daardoor niet in staat is om zichzelf te vertegenwoordigen en zelf de belangen van bewoners naar voren te brengen. Dit gebeurt steeds vaker door familieleden. Naar de mening van de Woonbond is het nodig om een ruimere definitie van huurdersorganisaties of belanghebbenden in de wet op te nemen. Hierover horen wij graag het oordeel van de minister.

De **voorzitter**: Ik heet de heer Knops ook welkom. Wij hebben vijf minuten spreektijd afgesproken, maar ik kan een beetje royaal zijn, als het nodig is, maar minder mag ook, zoals de heer Knops suggereert met zijn gezichtsuitdrukking.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Ik zal beginnen met het overleg huurders verhuurder. De heer Monasch zei al dat de voorliggende stukken al enige tijd oud zijn. Daarin wordt onder andere ingegaan op de geschillenbeslechting bij de huurcommissie. De verwachting van de voormalige minister Spies was dat de geschillenbeslechting laagdrempeliger zou worden na 1 januari 2012, omdat deze niet meer bij de kantonrechter zou plaatsvinden. Inmiddels zijn we een jaar verder. Wat zijn de ervaringen met de rol van de huurcommissie sinds 1 januari 2012? Heeft dit daadwerkelijk geleid tot een verandering in de geschillenbeslechting? Een ander belangrijk punt is de discussie over VvE's. Hoe ver willen wij gaan als overheid of in de wet- en regelgeving als het gaat om allerlei verplichtingen voor mensen die een appartement bezitten in Nederland? Companen heeft daarvoor een aantal suggesties gedaan. De minister heeft in zijn brief ook aangegeven welke ontwikkelingen er spelen en welke maatregelen hij in de komende periode zal nemen. Bij enkele ervan zal ik even stilstaan. De eerste en wat ons betreft belangrijkste is de toekenning van hypothecaire financiering aan Verenigingen van Eigenaren en het functioneren daarvan. Ik heb het rapport van Companen gelezen en daarin zie ik als lijn dat er meer regels, voorschriften en procedures komen. Daarmee ontstaat er volgens mij grote ongelijkheid tussen mensen die een gewone rijtjeswoning bezitten en mensen die een appartementsrecht hebben. Zij zullen strenger worden beoordeeld en hebben te maken met meer eisen. Uiteindelijk krijgen zij misschien zelfs minder financiering, als de aanbevelingen over de NHG worden overgenomen.

Appartementseigenaren hebben nu ook al de verplichting van inschrijving bij de Kamer van Koophandel, waarover twee jaar geleden een motie is

ingediend om te bekijken wat de stand van zaken is. Deze wordt volgens mij ook meegenomen bij de evaluatie van de Handelsregisterwet door minister Kamp en dan zullen wij daarop terugkomen. Als dat niet gebeurt, riskeren zij een boete van € 6.500, waarvoor zij hoofdelijk aansprakelijk kunnen worden gesteld. Vervolgens kunnen zij te maken krijgen met een verplichte collectieve opstalverzekering of minder hypothecaire financiering, zo lees ik in het rapport van Companen.

In de brief staat dat de minister het belangrijk vindt dat hypotheekverstrekkers nu al meer rekening gaan houden met het functioneren van een VvE bij de toekenning van financiering. Ik ben dan ook zeer benieuwd naar de reactie van de minister op de maatregelen die in het Companenrapport staan en op de ontwikkeling dat appartementseigenaren mogelijk minder hypothecaire financiering krijgen en nog meer verplichtingen op hun bordje krijgen. Hoe beoordeelt hij dat? De VVD-fractie vindt dat een ongewenste ontwikkeling.

In het rapport wordt ook ingegaan op de werkingssfeer van de pilots die lopen in Rotterdam en Den Haag. Er wordt voorgesteld om de werkingssfeer van een machtigingsartikel te verruimen. Mijn vraag is hoe dat wordt geïmplementeerd. Wordt deze aanbeveling ook verwerkt bij de pilots die nu plaatsvinden in Den Haag en Rotterdam? Zijn er nog andere pilots? Wat is de status van deze pilots, die al enige tijd lopen? Zijn er al resultaten? Verwerkt de minister deze in de Rotterdamwet, die ons dit najaar zal worden aangeboden?

De heer Monasch is ook ingegaan op de mogelijkheid tot verduurzaming van bestaande gebouwen, met name voor appartementseigenaren. In hoeverre kan een Vereniging van Eigenaren daar op een goede manier invulling aan geven? Zijn er volgens de minister aanvullingen nodig of kan een en ander al binnen de huidige wet- en regelgeving worden geregeld?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik verkeerde in de veronderstelling dat de VVD twee jaar geleden onze motie ondersteunde om VvE's niet meer verplicht te laten inschrijven bij de Kamer van Koophandel, maar mij is ter ore gekomen dat de SP en de VVD de enige twee fracties zijn die de motie destijds niet hebben gesteund. Kan mevrouw Visser haar overwegingen daarbij geven, ook in het licht van haar verhaal over minder lasten en verplichtingen en het verschil tussen particulieren en VvE's? Dan zou het toch heel logisch zijn om deze last te schrappen?

Mevrouw **Visser** (VVD): Het klopt dat de VVD altijd erg kritisch is over administratieve lasten en ernaar kijkt om deze te verminderen. De reden waarom de VVD de inschrijving bij de Kamer van Koophandel snapt, heeft ermee te maken dat dit een mogelijkheid was om het ondernemingsverkeer op een betere manier te ondersteunen, zodat een schilder die werkzaamheden verricht voor een Vereniging van Eigenaren met een appartementsgebouw ook weet dat hij de rekening daadwerkelijk kan versturen en dat deze betaald zal worden. Op grond van die overweging hebben wij gezegd dat wij de inschrijving bij de Kamer van Koophandel zien als een ondersteuning van het economisch verkeer, juist in het belang van de ondernemers, maar wij zijn nog wel kritisch over de wijze waarop deze nu voorligt. Daarom heb ik gevraagd naar de evaluatie van de Handelsregisterwet. Daarover kunnen wij komend voorjaar uitgebreid met minister Kamp praten. Wij zijn er wel kritisch over dat je als appartements-eigenaar hoofdelijk aansprakelijk bent, als een Vereniging van Eigenaren zich niet inschrijft. Dat is een economisch delict, met een boete van € 6.500. Daarover heb ik een vraag gesteld en een standpunt naar voren gebracht, want wij vinden dat een vrij vergaande maatregel, als de intentie is om het economisch verkeer te ondersteunen. Daarom heb ik hier nu aandacht voor gevraagd en dat zal ik ook doen bij de evaluatie van de Handelsregisterwet.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat is mooi, maar de motie is al bijna twee jaar geleden ingediend. Als een schilder werk doet voor een particuliere huiseigenaar die geen VvE heeft, kan hij ook gewoon de rekening sturen, ook al staat die persoon niet bij de Kamer van Koophandel ingeschreven. Als je een rekening stuurt naar een VvE die wel staat ingeschreven, is de garantie dat die rekening wordt betaald, nul procent groter. De Kamer van Koophandel gaat dan echt niet handelen of zeggen dat die rekening betaald moet worden. Het is allemaal schijnzekerheid. In dat opzicht vond ik dat mevrouw Visser een mooi verhaal hield. Kan zij nog even aangeven waarom zij de schijnzekerheid van de inschrijving bij de Kamer van Koophandel wel overeind wil houden, terwijl zij de schijnzekerheid van de NHG bij de hypotheekfinanciering wil schrappen? Dat is bijna niet te volgen voor een gemiddelde volksvertegenwoordiger van D66.

De **voorzitter**: Zo raar is dat nu ook weer niet, maar mevrouw Visser gaat nog één poging doen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Nu doet u uzelf tekort, mijnheer Verhoeven. Volgens mij geeft u terecht het onderscheid aan. Het individu vraagt een hypotheek aan en de Vereniging van Eigenaren vraagt in opdracht namens alle eigenaren binnen die vereniging om onderhoudswerkzaamheden te verrichten aan het gebouw. Je kunt de hypotheekverstrekking daadwerkelijk aan het individu koppelen en die onderhoudswerkzaamheden aan een Vereniging van Eigenaren, die dat gezamenlijk doet. Die opdracht wordt gezamenlijk verstrekt; niet door één eigenaar uit dat gebouw, die vraagt om alleen maar zijn kozijntje te doen. Dat doe je namelijk als Vereniging van Eigenaren. Dat is voor ons de reden, maar de heer Verhoeven vraagt terecht om kritisch te kijken naar de administratievelastenverlichting. Daarbij zal hij de VVD altijd aan zijn zijde vinden. Daar gaan we ook kritisch naar kijken bij de evaluatie van de Handelsregisterwet. Als hij andere suggesties heeft hoe we het een en ander kunnen vereenvoudigen, hoor ik die vast zometeen en dan zal ik daar met belangstelling naar luisteren.

De **voorzitter**: Dan is nu het woord aan het gemiddelde D66-lid, de heer Verhoeven.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Mijn voorstel zou zijn om die verplichte inschrijving gewoon te schrappen. Dat was twee jaar geleden ook al onze wens. We hoopten dat dit snel in gang gezet zou worden. Ik hoor in de reactie van mevrouw Visser ook heel hoopgevende signalen. Mochten we onverhoopt niet de steun van de VVD krijgen, dan weet ik in ieder geval dat de PvdA die motie destijds wel heeft gesteund, dus dat we daar altijd nog kunnen aankloppen als het gaat om het verminderen van de administratieve lasten. Ik hoop in ieder geval dat de minister op mijn voorstel wil reageren, want het is een punt dat 129.000 Verenigingen van Eigenaren aangaat. Dat zijn er nogal wat. Het is een enorm bewerkelijke zaak om dat te doen en het levert niets op.

Mensen hebben ruimte nodig om in te wonen en te leven. Wij willen graag dat die ruimte schoon en goed verzorgd is en wordt onderhouden. Iedereen woont ook graag in een goed onderhouden appartement of woongebouw. De manier waarop trappen, liften, gemeenschappelijke ruimtes en dat soort zaken worden onderhouden, is ook echt van belang. In die zin is het belangrijk dat Verenigingen van Eigenaren goed functioneren, om gezamenlijk tot goed onderhoud te komen. Ik ben het ermee eens dat je de slapende VvE's wakker moet houden, zoals de heer Monasch zei. Maar het doel moet vooropstaan en niet het middel. Het middel is een VvE. Dat is een vereniging waarin mensen samen tot beter onderhoud komen. Als je die verenigingen, die in het algemeen draaien op vrijwilligers, met allemaal schijnzekerheden, regeltjes, rompslomp en

procedures omhangt, dan worden het beheer en het onderhoud van de gebouwen er echt niet beter van. Net als twee jaar geleden denk ik niet dat verplichte inschrijving bij de Kamer van Koophandel zorgt voor beter onderhoud en goed onderhouden huizen. Het feit dat bijna een derde van de 130.000 VvE's zich helemaal niet heeft ingeschreven, zegt al genoeg. Het is helemaal niet zo dat die huizen er nu ineens zo slecht voor staan. De wettelijke verplichting gaat aan die VvE's dus ook gewoon voorbij. VvE's hebben al genoeg moeite om de dingen te doen die zij moeten doen in het gezamenlijk belang. De inschrijving zelf kost geen geld meer. Anderhalf jaar geleden heeft de regering besloten om de heffing te schrappen en er een overheidsbijdrage van te maken, dat weet ik, dus ik snap dat het geen geld meer kost, zoals de minister schrijft. Maar het gaat hier gewoon om de administratieve last. Als je verhuist, moet je je uitschrijven en dan moet er weer een nieuw iemand worden ingeschreven, waarbij allerlei documenten moeten worden meegeleverd. Dat zijn nu precies de administratieve lasten of de procedures waarvan wij in debatten over de grote visies tegen elkaar zeggen dat wij er toch vanaf zouden moeten. Dan knikt iedereen en zegt: ja, dat moeten we doen, maar als er een concreet voorstel voorligt, zijn we toch altijd weer bang om die stap te zetten. Mijn vraag aan de minister is of hij die stap wil zetten. Het Companenrapport dat bij de stukken voor dit debat zit, spreekt in die zin boekdelen. De verplichting voor de VvE's om zich in te schrijven bij de Kamer van Koophandel levert twee van de vijf sterren op. Dat is een heel magere score. De NHG-check bij VvE's levert vijf sterren op. Je zou zeggen dat dit misschien wel een goede maatregel is, maar ik ben het met mevrouw Visser eens dat het ook heel raar is dat deze niet geldt voor iemand die als particulier een huis wil kopen, en die niet in een VvE zit. Als iemand het huis uiteindelijk koopt die toevallig wel in een VvE-situatie zit, zou deze ook niet via de VvE allerlei extra dingen moeten doen om dat geld te krijgen. Als het een beetje tegenzit, krijgt hij ook nog eens minder geld. Ik trek heel graag een parallel met het verhaal van mevrouw Visser, maar ik trek de lijn ook door naar de inschrijving bij de Kamer van Koophandel. Berenschot schrijft ook dat deze eigenlijk overbodig is, dus in die zin ben ik benieuwd naar de reactie van de minister op dat rapport. Kunnen we bekijken of we een grotere stap kunnen maken, zodat niet alleen de kleine VvE's, maar geen enkele VvE zich meer hoeft in te schrijven?

De andere punten op de agenda vond ik minder belangrijk dan dit punt. Ik dacht: laat ik nu eens één duidelijk punt naar voren brengen in een debat, in de hoop dat wij daar echt een stap kunnen zetten, in het belang van 129.000 VvE's en vele malen zoveel huishoudens die in zo'n VvE zitten. Het is een gedurfde stap om gewoon te stoppen met de inschrijving bij de Kamer van Koophandel, zodat men niet meer die rompslomp heeft en de lasten worden verlicht waar dat kan. Ik hoop dat de minister daar positief op wil reageren.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb nog een vraag over de NHG. Ik kan mij gedeeltelijk vinden in de afwegingen van collega Visser, maar het punt is dat de appartementsrechten waarvoor de NHG geldt, uiteindelijk door de Staat geborgd zijn. Daarom is het een NHG. Dat betekent dat de waarde van dat bezit een beetje op peil moet blijven, want anders komt die garantie onder vuur te liggen doordat het onderpand steeds minder waard wordt. Je moet de vrijheid van de eigenaar van het appartement zo veel mogelijk respecteren. Hij heeft er ook belang bij dat iedereen meedoet en dat de kwaden het niet verpesten voor de rest. Dat moet men zo goed mogelijk met elkaar uitzoeken. Ik denk dat het toch nodig is om als overheid te bekijken hoe je de goeden een beetje kunt steunen, omdat het een collectief is van mensen met appartementsrechten die bij elkaar wonen. Daarnaast praten we wel over een hypotheekgarantie. Dat



betekent dat het bezit op waarde moet blijven, want anders lopen wij als Staat meer risico.

De heer **Verhoeven** (D66): Ja, ik vind ook dat we bezit zo veel mogelijk op waarde moeten houden. Dat zou zeker wenselijk zijn bij bezit waar een NHG op zit. Maar ik vind de weg via de VvE gewoon heel raar. Het feit dat je onderdeel bent van een vereniging, ontslaat je niet van je individuele plichten of je eigen verantwoordelijkheid. Dat is waar het mis lijkt te gaan. We hebben Verenigingen van Eigenaren opgericht. Het is hartstikke goed dat zij er zijn, maar in plaats van vrijwillige verenigingen die deze dingen kunnen doen, worden het nu verplichte vehikels waaraan heel veel eisen worden gesteld. Volgens mij moeten wij dat niet willen. We moeten op zoek naar de juiste balans en de juiste mate van verplichting rondom VvE's. Dat is zo bij de inschrijving bij de Kamer van Koophandel, die geen enkele extra zekerheid oplevert, maar ook bij de NHG. Daarbij moeten wij een afweging maken tussen het vermijden van het risico voor de Staat en het recht doen aan de individuele positie van een huiseigenaar.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik ben ook benieuwd naar het antwoord van de minister in eerste termijn, maar als er een hypotheekgarantie wordt gegeven, wordt niet alleen naar dat ene appartement gekeken, maar ook naar hoe de andere appartementen er bijstaan. Wat is de staat daarvan? Dat lijkt mij een heel valide afweging. Omdat die borging uiteindelijk bij de rijksoverheid zit, is het ook van belang om nadere eisen te kunnen stellen aan de kwaliteit van het totale bezit, onder andere via een goed lopende VvE.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben het eens met het hele betoog van de heer Monasch, behalve nu net dat laatste zinnetje. Het gaat om de staat van het bezit. Dat is de afweging die de financier van een woning, al dan niet geborgd door de Staat, natuurlijk moet maken. Daarnaast wordt de kwaliteit van de VvE leidend, en dat is ook nog eens gekoppeld aan iets raars als een inschrijving. Hoe je die kwaliteit van de VvE beoordeelt, weet ik ook niet. Als je dat leidend laat zijn bij het meten van de kwaliteit van het bezit, denk ik dat wij de verkeerde weg bewandelen.

De **voorzitter**: Mevrouw Visser heeft nog een vraag aan de heer Verhoeven.

Mevrouw **Visser** (VVD): Eigenlijk is het een reactie op de heer Monasch, omdat hij inging op een punt dat ik had ingebracht.

De **voorzitter**: Dat vind ik heel creatief en ik gun u al die ruimte, maar ...

Mevrouw **Visser** (VVD): Dan ga ik een vraag aan de heer Verhoeven stellen.

De **voorzitter**: Dat vind ik politiek slim van u. Laten we dat eens proberen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Deelt de heer Verhoeven mijn mening dat de NHG niet alleen maar toevalt aan appartementseigenaren, maar ook aan mensen die een ander huis kopen en dat voor hen precies dezelfde verplichting geldt? Zij hebben ook de verplichting tot goed onderhoud van hun eigen woning, maar de NHG toetst niet of je voor jezelf een spreadsheet hebt opgesteld, met een onderhoudsplan voor meerdere jaren, met daarin jaarlijks overleg, wanneer je de schilder uitnodigt en wanneer je de kozijnen gaat vervangen. Nee, er wordt gewoon een taxatierapport gemaakt, net als bij appartementseigenaren. Dat geldt ook voor rijtjeswoningen. Ik ben benieuwd of de heer Verhoeven de mening deelt dat er

sprake moet zijn van gelijke monniken, gelijke kappen en niet van extra verplichtingen voor appartementseigenaren.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ga een heel eind met mevrouw Visser mee, zoals ik in mijn bijdrage ook heb gezegd. Er zijn natuurlijk wel verschillen tussen complexen en gebouwen. Die verschillen moet je wel bekijken. Als je zegt gelijke monniken, gelijke kappen, wil ik vooropstellen dat het bij de administratieve lasten niet alleen gaat om zaken als de hypotheekverstrekking en de garanties, maar ook om de inschrijving van de VvE's bij de Kamer van Koophandel, die helemaal geen extra veiligheid of zekerheid oplevert. Ik ga een eind met mevrouw Visser mee, maar gelijke monniken, gelijke kappen zou betekenen, vertaald in normaal Nederlands, dat mevrouw Visser van mening is dat we de inschrijving bij de Kamer van Koophandel door de VvE's wel kunnen schrappen.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Ik sluit mij aan bij een aantal vragen die door collega's zijn gesteld. Korthedshalve zal ik deze niet herhalen. Ik wil nog wel ingaan op de mogelijke modernisering van de regelgeving rond VvE's. We zien dat er in de afgelopen decennia allerlei wetgeving is gekomen, bijvoorbeeld over splitsingsreglementen. De eerste daarvan stamt uit 1973. Elke tien jaar kwam er weer iets nieuws bij. Je ziet dat het reglement dat er nu ligt, heel sterk afwijkt van eerdere reglementen, met name als het gaat om de verplichting met betrekking tot een meerjarenonderhoudsplanning. Heeft de minister ook het gevoel dat er wordt gewerkt met vijf verschillende modellen? Het zou interessant of verstandig zijn om een verkenning te doen om dit te moderniseren, ook in het kader van deregulering en vereenvoudiging, zodat alle VvE's op basis van eenduidige wetgeving kunnen werken. Waaraan je moet voldoen, hangt er nu vanaf op welk moment je bent ingestapt. Er is dus een zekere mate van rechtsongelijkheid. We hebben ook bij andere wetgeving bewezen dat we deze van tijd tot tijd tegen het licht kunnen houden om te kijken wat er functioneel is en wat niet. Ik denk dat er wel stappen gezet kunnen worden om deze te uniformeren.

Zoals gezegd, de VvE is een heel belangrijk middel om de belangen van de eigenaren te borgen, maar ook de belangen van de omgeving, dus een stukje leefbaarheid, om te voorkomen dat je verloedering krijgt, met alle gevolgen van dien. Die functionerende VvE's hebben dus een heel belangrijke rol. Ook degene die misschien wat minder functioneren, hebben nog een bepaalde rol. Ik ben blij dat de minister schrijft dat dit in eerste instantie een verantwoordelijkheid is van de VvE's zelf, maar ik vind dat de overheid ook de verantwoordelijkheid heeft om kaders te stellen, om ervoor te zorgen dat iedereen op een bepaalde manier aan regels moet voldoen. VvE's hebben hun eigen verantwoordelijkheid, ook als het gaat om certificering. Daarbij worden al stappen gezet. Ik denk dat het heel goed is dat de sector daartoe zelf initiatieven neemt en dat VvE's met een slapend bestaan worden geactiveerd. Ik pleit niet voor grote overheidsbemoediging op dit gebied, maar wel voor een soort level playing field.

Als het gaat om de motie-Verhoeven/Van Bochove over de inschrijfplicht sluit ik mij aan bij de vragen die de heer Verhoeven daarover heeft gesteld. Verder wil ik graag weten of de minister dezelfde opvatting heeft over de certificering als zijn ambtsvoorganger in de brief van juli naar voren heeft gebracht. De minister wordt geacht achter dat beleid te staan, tenzij er een nieuwe brief is, maar ik hoor graag hoe hij daar tegenaan kijkt.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Excuus dat ik wat te laat was, maar als voorzitter van de commissie I en M moest ik een Vietnamese delegatie welkom heten, die zeer geïnteresseerd is in hoe wij in Nederland



de waterveiligheid aanpakken. Men zal begrijpen dat dit absoluut topprioriteit had.

Dan nu de Vereniging van Eigenaren. De SP-fractie constateert dat het niet goed gaat aan de onderkant van de koopsector. Een flink percentage van de eigenaar/bewoners met een huis onder € 200.000, met name mensen die in de afgelopen jaren een huurwoning gekocht hebben, besteedt te weinig geld aan het onderhoud van de woningschil en de gebouwinstallaties. Zij reserveren ook geen of onvoldoende middelen voor het grootonderhoud dat eens in de twintig, vijftientwintig of dertig jaar moet plaatsvinden. Daarmee dreigt op termijn een nieuw stadsvernieuwingsprobleem te ontstaan. Die neerwaartse spiraal wordt overigens ook versterkt doordat de minister vanaf 2014 nog maar € 0,25 per Nederlander per jaar in de wijkaanpak investeert. Dat was twaalf jaar geleden nog € 49 per Nederlander per jaar aan overheidsgeld.

De SP waarschuwt al enige tijd voor deze trend. Ik verwijs naar mijn mondelinge vragen over de spikkelwijken aan minister Van der Laan in november 2009 en naar mijn inbreng bij het wetsvoorstel over het onderhoud door VvE's in 2010. Helaas is de urgentie van de problematiek sinds die tijd alleen maar groter geworden. In het onderzoek naar het functioneren van VvE's, de update van 2012 en de verbetervoorstellen van Companen wordt geconstateerd dat de bijdrage aan het onderhoudsfonds bij de helft van de VvE's minder is dan de richtwaarde uit de VvE-onderhoudsmonitor. Een kwart van de VvE's reserveert zelfs helemaal niets. Wat vindt de minister daarvan? Hoeveel procent van de VvE's scoort eigenlijk in het groen bij de VvE-Oké-test, opgesteld door de Vereniging Eigen Huis, VVE Belang en een aantal brancheverenigingen? Ik heb vandaag drie voorstellen om dit probleem, dat in sommige wijken zelfs een tikkende tijdbom is, aan te pakken:

1. Zorg dat er ook in laagbouwcomplexen van complexmatig gebouwde woningen Verenigingen van Eigenaren komen. Maak dat aantrekkelijk, bijvoorbeeld door gerichte fiscale prikkels die alleen beschikbaar zijn bij investeringen in VvE-verband.
2. Zorg voor een minimale verplichte jaarlijkse bijdrage aan het onderhoudsfonds, gelijk aan de bodemwaarde uit de VvE-monitor.
3. Maak het eenvoudiger om mini-VvE's op te schalen tot werkbare eenheden op complexniveau dan wel op buurniveau.

Ik neem aan dat het gevoel van urgentie bij de minister van Wonen langzamerhand ook wel aan het groeien is. Ziet hij brood in deze SP-voorstellen?

Overigens hebben ook anderen regelmatig prima voorstellen gedaan. Zo is het een prima idee om het verstrekken van een hypotheek met een NHG te koppelen aan de verplichting dat er een functionerende VvE moet zijn in een appartementencomplex. Ook het invoeren van een benchmark voor de prestaties van beheerders van Verenigingen van Eigenaren lijkt ons een goede zaak. Gaat de minister achter die initiatieven staan?

De heer **Verhoeven** (D66): Ik hoorde dat de heer Jansen positief is over de NHG. Dat is toch een ander belangrijk punt dat in dit debat naar voren komt. Vindt de heer Jansen de aanwezigheid van een VvE en het functioneren van die VvE, voor zover je dat kunt toetsen, echt de ultieme graadmeter voor behoud van waarde van een woning?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik denk dat goed onderhoud, ook van de collectieve delen van een complex, inderdaad wel een voorwaarde is voor waardebehoud van een woning. Dat leert de praktijk bij complexen waar dat niet gebeurt. De vraag is of je daar een VvE voor nodig hebt. Ik kom dadelijk nog met een alternatief hiervoor, maar de SP-fractie ziet de Vereniging van Eigenaren gewoon als een middel om te komen tot goed beheer en onderhoud. Op dit moment blijkt dat dit middel niet effectief

genoeg is, ook doordat een wettelijk kader ontbreekt. Er zouden wel wat verbeteringen in kunnen worden aangebracht.

Daarmee kom ik op het alternatief voor de Vereniging van Eigenaren. De SP pleit ervoor om op grotere schaal, ook in Nederland, de coöperatie als rechtsvorm voor woningen met een WOZ-waarde tot € 200.000 te gaan gebruiken. In Duitsland komt die constructie in de grote steden redelijk vaak voor. Ik dacht dat de heer Verhoeven ook bij dat werkbezoek was, twee jaar geleden, toen wij de Duitse ervaringen hebben gedeeld. Ik constateerde toen dat de coöperatie in een stad als Berlijn een beter functionerend alternatief is voor de Vereniging van Eigenaren. Waarom is deze in Nederland niet zo populair? Dat heeft te maken met ons fiscale stelsel, waarbij de hypotheekrenteaftrek is gekoppeld aan het persoonlijk bezit van een appartement of een laagbouwwooning. Is de minister bereid om te bekijken welke praktische belemmeringen er zijn waardoor de coöperatie in Nederland nog niet de wind in de zeilen heeft?

Daarmee kom ik op de evaluatie van de Wet overleg huurders verhuurder. Ook wij constateren dat die wet redelijk functioneert. Wij zien eigenlijk maar één knelpunt, maar dat is wel fundamenteel. De huurders mogen in het kader van deze wet meepraten, maar zij hebben geen enkele medezeggenschap. Dat leidt in essentie tot veel onbegrip en demotivatie bij huurders en een gebrekkige maatschappelijke verankering bij te veel corporaties. Ziet de minister aanleiding om op dit punt nieuwe stappen te zetten?

De **voorzitter**: Dank u wel, mijnheer Jansen. De minister heeft verzocht om tien minuten te schorsen, dus ik schors de vergadering tot kwart voor drie.

Schorsing van 14.35 uur tot 14.45 uur

Minister **Blok**: Voorzitter. De meeste vragen gingen over de VvE's. De heer Knops vatte het goed samen: dat eigenaren van woningen natuurlijk zelf allereerst een belang hebben bij het goed onderhouden van hun woning en daarmee bij een goed functionerende VvE. De overheid heeft daarbij een faciliterende rol, maar moet niet de verantwoordelijkheid overnemen. Dat is ook de manier waarop ik naar dit hele vraagstuk kijk. Het is wel objectief vast te stellen dat zich bij appartementen vraagstukken voordoen die zich niet voordoen bij andere typen woningen. Vandaar dat er toch iets meer regelgeving om appartementen en daarmee om VvE's heen zit dan om andere woningen. Je bent eigenlijk een beetje veroordeeld tot elkaar in een appartementencomplex, ook als het gaat om onderhoudsverplichtingen.

Als je toch tot elkaar veroordeeld bent, kun je er maar beter het beste van maken. Een beetje gezellige Vereniging van Eigenaren helpt daarbij. Deze moet op een praktische en verantwoorde manier met haar plichten omgaan. Een aantal van die plichten zijn ook in de wet omschreven als plichten, bijvoorbeeld om jaarlijks te vergaderen, om een reservefonds en een gezamenlijke opstalverzekering te hebben en die inschrijving in het handelsregister, waarop ik nog uitgebreider terug zal komen. Hoewel uit het rapport van Companen blijkt dat het bij de meerderheid van de VvE's heel behoorlijk loopt, is er toch een groot deel waarbij het moeizaam loopt. Meerdere sprekers wezen erop dat dit is geconcentreerd bij de wat lager geprijsde koopwoningen.

De heer Monasch vroeg wat mijn opvatting is over dat beeld, dat het over het algemeen goed gaat, maar niet zo goed als je zou willen en dat de problemen zijn geconcentreerd bij wat goedkopere appartementen, met name in de grote steden. Het goede nieuws vind ik wel dat je over de hele linie een duidelijke vooruitgang ziet. Het rapport laat duidelijk zien dat het lukt om VvE's te activeren. Lof voor wat de gemeenten Den Haag en Rotterdam hebben gedaan, maar ook de Vereniging Eigen Huis en VvE

Belang. Waar mogelijk ondersteunen we deze ontwikkeling, maar nogmaals, zonder de verantwoordelijkheid helemaal over te nemen. Een concreet voorstel van de heer Monasch is om te werken aan een convenant, maar daar zie ik eerlijk gezegd geen aanknopingspunten voor zoals op andere terreinen. Ik heb niet helder voor ogen wat ik met een convenant zou kunnen toevoegen aan de goede stappen die gelukkig wel gezet worden.

De heer Verhoeven vroeg om slapende VvE's te activeren. Hij koppelt dat aan het vraagstuk van de verplichte inschrijving. Zoals hij zich zal realiseren, zit daar ook een zekere spanning. Sinds de motie is die inschrijving gratis geworden, dus daar zit een zekere stimulans in. Als je even afpelt wat het betekent om niet ingeschreven te zijn, dan levert dat wel een aantal belemmeringen op. Wil zo'n vereniging goed kunnen functioneren, dan zal deze een bankrekening moeten hebben, want er is een wettelijke verplichting om een onderhoudsfonds te hebben. De VvE zal een aantal handelingen moeten kunnen verrichten in het rechtsverkeer, zoals dat zo mooi heet, zoals het sluiten van een opstalverzekering en het zo nu en dan opdracht geven aan een schilder of een dakdekker. Als er geen sprake is van een inschrijving, dan zullen al deze handelingen door de persoon gedaan moeten worden die dat op zich heeft genomen. Stel dat wij met z'n allen een Vereniging van Eigenaren zouden vormen en de heer Verhoeven als meest betrouwbare van ons deze mooie taak zouden geven – een willekeurig voorbeeld, dat begrijpt de heer Monasch, maar toch – dan zou hij een bankrekening moeten openen, waar wij natuurlijk allemaal vrijwillig een bedrag op gaan storten. De heer Verhoeven is ongetwijfeld een spaarzaam persoon, dus hij zal dit naast zijn eigen spaarrekening moeten opgeven bij de belastingaangifte. Dat is al een praktisch probleem waar je op stuit. Als hij de schilder of dakdekker een opdracht moet geven, zal hij zelf aangesproken worden als een van ons de afgesproken bijdrage niet stort. Hij zal zelf aansprakelijk zijn. Dan is de vraag of je als wetgever, wetend dat dit de consequenties zullen zijn van het niet inschrijven, moet zeggen dat de verplichte inschrijving vervalt. Ik vind die consequenties nogal vergaand. Ik denk ook dat een deel van de mensen dat niet zal overzien. Door de inschrijving gratis te maken, hebben wij echt een belangrijke belemmering weggenomen. Dan vind ik het niet verstandig om deze vervolgstap te zetten, die echt een hoop schadelijke effecten zou hebben voor mensen die daarmee, mogelijk zonder het zich helemaal te realiseren, geconfronteerd zouden worden.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik zie best in dat het extra waarborgen en verantwoordelijkheden met zich brengt als je namens een collectief handelt dan wanneer je dat voor jezelf doet. Het punt is nu juist dat de inschrijving bij de Kamer van Koophandel op geen enkele manier zekerheid biedt bij het uitvoeren van die handelingen. Het is gewoon een administratieve handeling en verder wordt er door de Kamer van Koophandel heel weinig of niets mee gedaan. Daarom zou ik zeggen dat de belastingaangifte en de aansprakelijkheid eigenlijk buiten de Kamer van Koophandel om lopen. Dat zijn dingen die je ook op een andere manier kunt checken. Het enige is dat je een vereniging hebt die staat ingeschreven. Kan de minister een concreet voorbeeld noemen van een schadelijk gevolg als we dit op een andere manier organiseren? Ik zie namelijk heel veel voordelen als we die inschrijving niet meer verplicht laten zijn.

Minister **Blok**: Ik werk de voorbeelden die ik noemde, even nader uit. De Vereniging van Eigenaren opent een rekening voor het onderhoudsfonds. Als deze staat op naam van de Vereniging van Eigenaren, is er geen verplichting om dat op te geven bij de aangifte voor de inkomstenbelasting. Als deze staat op naam van de heer Verhoeven, om een willekeurig voorbeeld te noemen, dan zal hij dat toch echt op moeten geven.

Dan zal er een hele slag nodig zijn om aan de Belastingdienst duidelijk te maken dat het geen privégeld is. Hetzelfde geldt bij de opdrachten aan de schilder. Dat gaat vaak om forse bedragen. De opdracht is door een privépersoon, wanneer die persoon niet kan tekenen namens een vereniging met een keurig inschrijfnummer. Dat kan echt heel vervelende consequenties voor iemand hebben. Ik vind die consequenties wel heel ernstig, tegenover het voordeel dat het scheelt als je niet hoeft in te schrijven, wat ik natuurlijk erken, of dat het lastig is bij verhuizing. Om die reden zeg ik, in mijn rol als wetgever, dat ik het niet verstandig vind om die inschrijving te schrappen.

De heer Knops vroeg of het niet verstandig is om te komen tot een modelreglement, omdat er door de wetsgeschiedenis sprake is van sterk uiteenlopende reglementen, en dat herken ik. Dat is zeker niet eenvoudig, omdat mensen ook het gevoel kunnen hebben dat zij benadeeld worden, wanneer zij een ander reglement moeten aanvaarden. VvE Belang, de vereniging van Verenigingen van Eigenaren, is aan het onderzoeken of hiervoor een route te bedenken is. Ik wil hen daarbij graag ondersteunen. Daarmee beantwoord ik ook de vraag van de heer Monasch en de heer Verhoeven over hoe de overheid zonder verantwoordelijkheden over te nemen wel kan helpen bij het goed functioneren. Ik zal VvE Belang hierbij dus ondersteunen.

De heer **Knops** (CDA): Ik dank de minister voor dit antwoord. Om het iets specifieker te vragen, betekent ondersteuning in dit geval, als het gaat om wetgeving, dat de minister zich laat voeren door suggesties en voorstellen hoe dit zou kunnen? Is de minister voornemens om als uitkomst van dat proces de noodzakelijke wijzigingen door te voeren, als deze op het pad van de overheid of van de regering liggen?

Minister **Blok**: Dat hangt af van de uitkomst. De uitkomst kan zijn dat dit een begaanbare weg is. Het wordt ingewikkeld, daar begon ik mijn betoog mee. Ik kan niet garanderen dat wij een begaanbare weg vinden, zonder dat een groep mensen zich erg in haar positie aangetast voelt. Als we die begaanbare weg kunnen vinden, dan zal ik daar natuurlijk aan meewerken. Maar het kan ook zijn dat ik bij u terugkom en laat zien dat er heel grote hobbels zijn. Ik hoop het niet, maar ik kan het niet uitsluiten, want we hebben het nog onvoldoende onderzocht.

De heer **Knops** (CDA): Duidelijk. Ik begrijp dat de minister zich niet wil vastleggen op uitkomsten die hij nog niet kent. Kan hij wel aangeven wanneer hij de Kamer informeert?

Minister **Blok**: Daar kom ik in tweede termijn op terug.

De heer Monasch vroeg naar de wooninvesteringszones. Daar lopen de eerste pilots, maar dat is zo pril dat ik echt nog niet kan zeggen hoe dat loopt. Zodra er een beeld is, ga ik dat met de Kamer delen. In het machtigingsmodel activeert de gemeente met stoom en kokend water de VvE. Ook dat is nog heel pril. Er lopen pilots in Rotterdam en Den Haag, die per 1 januari van dit jaar zijn ingegaan. Hiervoor geldt, met uw goedvinden, dezelfde afspraak als voor de wooninvesteringszones.

De heer **Verhoeven** (D66): Weet de minister dat de inschrijving voor VvE's pas per 2008 verplicht is? De minister schetst een soort doembeeld, waarin er van alles misgaat als we dat niet meer doen, maar ik kan me niet herinneren dat we op dit gebied in 2006 grote problemen hadden. In die zin ben ik benieuwd naar de situatie vóór de verplichte inschrijving.

Minister **Blok**: We komen uit een periode waarin te weinig VvE's tot stand kwamen en deze moeizaam functioneerden. Een aantal sprekers, onder wie de heer Verhoeven, zoekt naar wegen om daarin toch meer beweging

te krijgen. Daarbij moet goed in de gaten worden gehouden wie waarvoor verantwoordelijk is. Die constatering is in 2008 gemaakt. Dat was een van de redenen waarom toen het verzoek van een aantal gemeenten kwam om de inschrijving als impuls te gebruiken. Dat de problemen die ik net schetste daarbij een rol spelen, lijkt mij zeer aannemelijk. Ik ben nooit bestuurder van een VvE geweest, maar wel van veel andere organisaties. Ik zou het nooit gedaan hebben wanneer de rekening op mijn naam stond, of wanneer ik contracten namens mijzelf moest aangaan, terwijl ik eigenlijk de tennisvereniging Nieuwkoop bedoelde.

De heer **Verhoeven** (D66): Hoe beoordeelt de minister dan het feit dat ongeveer 40.000 VvE's helemaal niet zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel? Gaat het daar dan gillend mis mee? Of is het een schijnzekerheid die geen enkele juridische zekerheid biedt als het erop aankomt? Minister **Blok**: Gaat het gillend mis? Een van de redenen dat we bij elkaar zitten, is dat het niet goed genoeg gaat. Er is soms sprake van helemaal geen VvE, en er is vaak sprake van een slapende VvE. Die inschrijving is geen wondermiddel, maar het is wel een onderdeel daarvan. Ik draai het om: als niet-inschrijving de oplossing zou zijn, zou de periode tot 2008 een periode zijn geweest waarin VvE's een bloeiend bestaan hadden geleid. Dat is ook niet zo. Het is dus geen wondermiddel. Maar nogmaals: niet-inschrijving brengt echt grote risico's met zich mee voor diegene die persoonlijk de handelingen onderneemt die een VvE als organisatie juist moet ondernemen.

Mevrouw **Visser** (VVD): Als dit artikel niet wordt nageleefd krijg je, omdat dat een economisch delict is, een boete van € 6.500. Hoe beoordeelt de minister deze boete in relatie tot de noodzaak van inschrijving, namelijk bescherming van de VvE? Een boete van € 6.500 voor het beoogde doel vinden wij disproportioneel. Hoe beoordeelt de minister dat, ook omdat Companen aangeeft dat een aantal handhavingzaken is overgedragen aan de Belastingdienst? Wat is de stand van zaken? Wat is het oordeel van de minister?

Minister **Blok**: De boete is nog nooit opgelegd, maar deze is inderdaad nogal heftig voor het niet-inschrijven van een VvE. Daar kan ik me iets bij voorstellen. Ik stel me voor dat ik hierover in overleg treed met collega Kamp. De boete is namelijk een onderdeel van de Wet op het Handelsregister.

Ik kom toe aan de NHG. In de brief staat dat er overleg zal plaatsvinden met het Waarborgfonds Eigen Woningen, de uitvoeringsorganisatie van de NHG. Dat overleg heeft nog niet plaatsgevonden, althans niet hierover. Maar het is zeker mijn intentie om dat wel te doen. De kernvraag hierbij is, hoe ik sta tegenover het koppelen van de NHG aan een functionerende VvE. Voorlopig een beetje neutraal. De plussen en minnen werden door een aantal sprekers geschetst. Een hypotheekgever bedingt normaal gesproken in een hypotheekovereenkomst – ik heb het zelf ook weer even opgezocht – dat de woning goed wordt onderhouden. Dat is logisch, want het is het onderpand. Het is dus niet raar dat een hypotheekgever of de garantsteller daarvan voorwaarden stelt aan het onderhoud van het pand. Je kunt je zelfs nog een beetje voorstellen dat, zolang er een garantie is, een hypotheekgever denkt: ik heb altijd die garantie nog. Ik vind het dus niet helemaal raar.

Er werd ook op gewezen dat het niet zo mag zijn dat je veel meer eisen gaat stellen dan redelijk is, of veel meer eisen dan bij een eengezinswoning. In een aantal opzichten verschilt een appartement echt van een eengezinswoning. Als in een eengezinswoning het dak lekt, dan heeft de eigenaar-bewoner zelf alle belang om dat te repareren, in een appartement alleen de bewoner van het bovenste appartement. Omdat er uitvoeringsaspecten aan zitten die ik goed wil kunnen wegen, zit ik er

gebalanceerd in. Ik ga het gesprek in en ik zeg niet op voorhand «nee», maar het moet geen enorme belemmeringen opwerpen. Ook daarop kom ik na dat gesprek terug.

Mevrouw **Visser** (VVD): Kan de minister een termijn voor dat gesprek aangeven?

Minister **Blok**: Ik kom daar binnen twee maanden bij u op terug. De heer Monasch stelde vragen over verduurzaming en saldering bij het gebruik van zonnecellen. In het regeerakkoord hebben we aangekondigd dat we die saldering willen bevorderen, evenals het investeren in zonnepanelen op andermans dak, waarvan hier sprake kan zijn. Collega Kamp komt in april met een brief hierover naar de Kamer. Hoe kan verduurzaming in een gebouw met een VvE worden bevorderd? Daarbij lopen we aan tegen het punt dat er een gekwalificeerde meerderheid vereist is om investeringen in woningverbetering te doen, waaronder verduurzaming. Ook dit is een onderwerp dat, als je dat verplichtender wilt maken, natuurlijk grote consequenties heeft voor de eigenaren, want je verplicht mensen om te gaan investeren, en dat moeten ze redelijkerwijs kunnen dragen. Ook hier vraag ik de gelegenheid om met de betrokkenen, VvE Belang, te kijken naar de plussen en de minnen. Ik vind het subtiel, ik begrijp de wens erachter, maar een investeringsverplichting is nogal wat. Ook daarop zal ik terugkomen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Misschien is het goed om mijn punt uit de eerste termijn hierbij te betrekken, namelijk de VvE's in de laagbouw. Ik wijs op de bemoeienis van het Waarborgfonds Eigen Woningen in Rotterdam-Pendrecht, waar heel veel eigenaren van bestaande woningen te maken hebben met verpaupering. Is de minister het met mij eens dat het met name in het goedkopere deel van de koopsector heel wijs zou zijn om het structurele beheer en onderhoud van die complexen beter te regelen? Zo ja, dan past een vorm van verplichting daar toch heel logisch bij?

Minister **Blok**: De crux in uw vraag zit hem in de verplichting. De gedachte is om ook bij laagbouw in eigendom een verplichte VvE op te richten. Dat vind ik zelf eerlijk gezegd te ver gaan. Bij een appartementencomplex is een aantal taken onvermijdelijk gemeenschappelijk: het gemeenschappelijke dak waarvan alleen de bovenste eigenaar last heeft, het onderhoud van een trappenhuis of een lift. Bij laagbouw zijn er geen onvermijdelijke gemeenschappelijke onderdelen. Als je langs zo'n rijtje loopt, zie je dat de een beter geschilderd heeft dan de ander. Meestal zullen burens proberen zaken samen te doen. Maar om dat verplicht op te leggen, vind ik echt te ver gaan.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Deze minister is bankdirecteur geweest, dus ik denk dat hij zich wel iets kan voorstellen bij het fenomeen «rotte kies». Als je dak lekt, heb je er in de laagbouw zelf last van. Maar hij kent toch ook de wijken waar veel bezit is uitgepond en waar een beperkt aantal eigenaren het onderhoud niet wil of kan betalen? Dat leidt tot verpaupering, wat een veelvoud aan economische schade oplevert, schade die de eigenaar persoonlijk ondervindt. Met andere woorden: er is wel degelijk sprake van een collectief effect, wat nu net het punt is dat de SP wil maken. Een beperkt aantal eigenaren richt grote schade aan aan het bezit van andere eigenaren en aan de maatschappij als geheel. Dan is het toch logisch om na te denken over het invoeren van beperkte verplichtingen, om het beheer en het onderhoud aan de onderkant van de koopmarkt gewoon beter te regelen?



Minister **Blok**: Om in de beeldspraak van de «rotte kies» te blijven: daar heb je zelf altijd het meeste last van. We hebben geen wetgeving op dit gebied, vanuit dezelfde afweging. Het is natuurlijk niet zo dat er helemaal geen regelgeving bestaat voor ernstige overlast. Er kan worden ingegrepen als het onderhoud zodanig slecht is dat het Bouwbesluit wordt overtreden. Maar om mensen op te leggen om hun eigen woning in een puike staat te houden, vind ik in een vrij land nou echt te ver gaan. Je moet als overheid een reden hebben om op te treden. Het kan een keuze van mensen zijn om wat minder uit te geven aan schilderwerk en wat meer aan de auto of de motorfiets. Die keuzes mogen mensen maken, totdat het zo schadelijk wordt dat het gevaarlijk wordt en dat er grote overlast ontstaat: dan kan de wetgever optreden.

De heer Monasch vroeg, naar aanleiding van de brief van de Woonbond, naar de positie van ouderen die zich willen laten vertegenwoordigen door familieleden. Eerlijk gezegd herken ik de zorg van de Woonbond niet helemaal. Wel herken ik de wens om je te laten vertegenwoordigen door een familielid, maar ik zou niet weten waarom dat niet kan. Als je het heel formeel wilt doen, moet je een briefje meenemen «hierbij vertegenwoordig ik mijn vader of moeder», maar vaak zal dat briefje niet nodig zijn. Ik herken het probleem dus gewoon niet. Maar als daarvoor een scherpere onderbouwing is, kijk ik daar graag nog eens naar.

Daaraan gekoppeld was de vraag of er een ruimere definitie van huurdersorganisaties mogelijk of nodig is. Ook hier zie ik het probleem niet zo erg in. Als een oudere huurder in de huurwoning blijft – dat is wenselijk voor de mensen zelf en voor het maatschappelijk streven om mensen minder snel op te nemen in een verzorgingshuis – dan kunnen ook de daarbij behorende wensen in het gewone overleg met de verhuurder worden ingebracht. Ook dat kan zo nodig gebeuren door een familielid namens die huurder. Om dezelfde reden heb ik hier geen probleem helder op het netvlies.

Ik kom toe aan de drie voorstellen van de heer Jansen, waarvan we het eerste over een verplichte VvE al besproken hebben.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb niet gepleit voor een verplichte VvE. Ik heb bepleit om het aantrekkelijker te maken, met als voorstel fiscale prikkels bij collectieve aanpak.

Minister **Blok**: Dan heb ik de heer Jansen niet helemaal goed begrepen. Bij een fiscale prikkel kom je op de vraag waarom specifiek voor de eigenaar van de ene woning wel, en voor de andere niet, nog even los van het feit dat ik geen geld heb voor fiscale prikkels. Maar die groep is natuurlijk heel moeilijk af te bakenen.

De tweede vraag van de heer Jansen was om een minimale onderhouds-reservering voor te schrijven. Dat heb ik wel opgevat als een verplichting. Ik zie dat de heer Jansen dat ook bedoelde. Ook daar weer mijn algemene punt: je moet als overheid een goede reden hebben om zaken verplicht op te leggen aan mensen. We kennen nu voor particuliere eigenaren geen wettelijke verplichting om meer te doen dan het Bouwbesluit voorschrijft, als het gaat om onderhoud. Dat gaat dus echt heel ver. Verder hangt het heel erg van het type woning af hoe groot zo'n reservering moet zijn. Een woning van rond de eeuwwisseling heeft een heel andere onderhouds-reservering nodig dan een zeer recente woning met het hoogste energie-keurmerk. Zelfs als je over de fundamentele vraag of de overheid hier moet optreden heen stapt, dan kom je in de uitwerking in een heel moeilijk traject uit. Om beide redenen ben ik daar dus niet voor.

De laatste vraag van de heer Jansen ging over het opschalen van kleinere VvE's naar grotere VvE's. Ook daarvoor geldt dat ik die beweging heel verstandig vind – dit raakt aan mijn antwoord op een vraag van de heer Knops – zodat dit punt onderdeel uitmaakt van het onderzoek van VvE Belang.

Mevrouw Visser vroeg of de geschillenbeslechting nu echt laagdrempeliger is geworden. De eerste cijfers geven wel sterk het vermoeden dat dat resultaat er is. In het afgelopen jaar werden er volgens de nieuwe procedure, dus via de Huurcommissie in plaats van via de rechter, twaalf zaken behandeld, wat net zo veel is als in drie jaar daarvoor via de rechter.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb gevraagd of de minister bereid is om te kijken welke praktische belemmeringen er op dit moment zijn waardoor de coöperatie in Nederland nog niet de wind in de zeilen heeft. Verder heb ik gevraagd waarom de minister niets doet aan het grootste knelpunt in deze wet, namelijk dat huurders wel kunnen meepraten, maar geen medezeggenschap hebben.

Minister **Blok**: Ik vind de vraag over de coöperatie een beetje ingewikkeld, zolang er geen concrete knelpunten vanuit de samenleving worden gesignaleerd om iets te onderzoeken. Je kunt een coöperatie oprichten volgens Nederlands recht. Ik of mijn mensen worden niet regelmatig benaderd door mensen die graag een wooncoöperatie willen oprichten en op praktische problemen stuiten. Ik vind het een beetje ingewikkeld om nu een aantal mensen aan het werk te zetten en daarvoor kosten te maken, terwijl er geen maatschappelijke vraag op mij afkomt. Daar ben ik niet meteen enthousiast over.

De vraag over de positie van de huurders: volgens mij blijkt uit de evaluatie dat de overlegwet over het algemeen heel behoorlijk functioneert. Er zijn gelukkig niet zoveel geschillen. Ik zei net tegen mevrouw Visser dat we kunnen aantonen dat de procedure laagdrempeliger is. Uit de evaluatie haal ik dus niet dat er een groot probleem is. Om die reden zie ik geen reden om iets te gaan veranderen in de richting die de heer Jansen aangeeft.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Over de NHG-garantie: nu die gesprekken toch nog moeten gaan plaatsvinden en nu er ook nog een gesprek komt met de banken in het kader van de Leegstandswet, is het misschien aardig om te weten hoe zij aankijken tegen de extra zekerheidsstelling dat een appartement onderdeel is van een VvE. Ik kan me voorstellen dat het van die kant ook gewenst is.

Wanneer kun je wel iets van mensen vragen en wanneer niet? Gaat het om hun eigendom, zij het wel in relatie tot je burens en je omgeving? Ik denk dat het goed is om de resultaten van de pilot met de wooninvesteringszones af te wachten. Die hebben hier namelijk betrekking op.

Mevrouw **Visser** (VVD): Voorzitter. Ik ben blij met de beantwoording en met de toezegging van de minister dat hij het boetebedrag zal meenemen in het overleg met minister Kamp over de evaluatie van de Handelsregisterwet. De banken moeten voor de NHG een aantal checks uitvoeren, of het nu om een appartement of iets anders gaat. Ook bij appartementseigenaren wordt al gekeken wat de VvE daaraan doet. Dat staat in een aantal voorwaarden die door het Contactorgaan hypothecaire financiers is samengesteld. Ik doel op het modeltaxatierapport waaraan de NHG moet voldoen. Ik roep de minister op om in het overleg met het Waarborgfonds dat hij de komende maanden gaat voeren, een eventuele rechtsongelijkheid er niet voor te laten zorgen dat appartementseigenaren worden veroordeeld tot nog minder ruimte op de hypothecaire markt, nog meer verplichtingen en nog meer regels. Daarmee prijs je appartementen namelijk uitdrukkelijk uit de markt ten opzichte van rijtjeswoningen, wat nooit de intentie kan zijn, terwijl je aan de andere kant een gezonde VvE wilt hebben. Ik vraag de minister nadrukkelijk in die gesprekken die balans voor ogen te houden. Er zijn wat ons betreft nu al voldoende regels. Wij willen niet pleiten voor nog meer regels voor VvE's.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Dank voor de antwoorden, maar ik ben toch wel enigszins teleurgesteld. Zoals de minister van EZ al heeft geschreven, zegt ook deze minister dat hij in het Berenschot-rapport leest dat het prima mogelijk is om de verplichte inschrijving te schrappen. Maar de minister van EZ durft het niet aan, en ook deze minister is heel voorzichtig op dit punt. We hebben allemaal onze mond vol als het gaat om het schrappen van regelgeving, we willen allemaal snijden in dat woud van administratieve lasten, en elke keer als er een concrete mogelijkheid is om dat te doen, bedenken we wel een gelegenheidsargument om het dan toch maar niet te doen en het allemaal bij het oude te laten. Het lijkt me goed als de VVD daarmee in de toekomstige verkiezingscampagnes rekening houdt.

Voor nu: het enige dat nog enigszins overeind blijft, is de aansprakelijkheid in het handelen namens een collectief. Dat moet dan via de inschrijfplicht, die vervolgens allerlei post oplevert van bedrijven die het handelsregister gebruiken om de nieuwe VvE te bestoken met allerlei zaken op het gebied van verhuizingen en dergelijke. Er is een hoop gedoe op het moment dat er iemand verhuist. Verder staan heel veel VvE's helemaal niet ingeschreven, zodat het in die zin sowieso al een wassen neus is. Verder hebben we de nieuwe Wet op de Kamers van Koophandel, waarin wordt gesproken over een nieuwe eenmalige heffing voor iedereen die zich moet inschrijven. Het argument om geen heffing in te voeren valt daarmee ook weg, want dan zouden alle nieuw in te schrijven rechtspersonen opnieuw een eenmalige heffing moeten betalen, waaronder VvE's.

Ik zie alles bij elkaar een stuk of tien nadelen en een argument waarvan je kunt zeggen: de rechtspersoon handelt dan, duidelijk vastgelegd in het register, namens het collectief. Dat is de reden om dit hele festival van administratieve lasten overeind te houden. Hopelijk kan de minister de komende tijd met mij meedenken om te zoeken naar een oplossing die wel recht doet aan de proportionaliteit en de last van deze verplichte inschrijving. Mij lijkt het namelijk nog steeds iets waar we vanaf kunnen. We zullen als fractie dan ook een VAO aanvragen, om te zien of we bij motie de eerste stap daartoe kunnen zetten. Ik wil dit nog niet loslaten.

De heer **Knops** (CDA): Voorzitter. Ik heb verder geen aanvullende vragen. Ik dank de minister voor zijn antwoorden en wacht dat ene antwoord op mijn vraag over de termijnen nog af.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Ik begin met wat zelfkritiek. Ik denk dat de SP een grote fout maakt door zijn tijd te ver vooruit te zijn. Wij hebben vijftien jaar geleden, toen de heer Duivesteyn nog Tweede Kamerlid was en met het initiatief bevordering eigenwoningbezit kwam, gezegd: hier wordt een groot stadsvernieuwingprobleem voor de toekomst georganiseerd. Als je aan de onderkant van de koopmarkt mensen die het net niet of net wel kunnen betalen, verleidt om een huis te kopen, zul je altijd een percentage uitval krijgen. Dat zijn de rotte kiezen die de minister nog niet ziet. Dat is heel vervelend voor die mensen, dat zijn vaak persoonlijke drama's, maar het zijn ook drama's voor die wijk. De minister kan zeggen dat dit een eigen verantwoordelijkheid is, maar je zult maar naast zo'n woning wonen, waardoor je eigen huisje ook keldert in waarde.

De gebouwde omgeving heeft een bepaalde incubatietijd: tussen het moment waarop iets begint en waarop het manifest wordt kunnen dertig jaar verstrijken. Denk maar terug aan de particuliere stadsvernieuwing uit de jaren zeventig: dat was de duurste operatie uit de historie van de volkshuisvesting. Dat is exact wat er gaat gebeuren als op grote schaal aan de onderkant van de huursector huizen worden uitgepand zonder een goed beheersinstrument te regelen. Dat is namelijk wat de SP-fractie bepleit. De minister is een rechtgeaard liberaal, waarvoor waardering,

maar hij zou toch niet alleen moeten handelen vanuit het belang van de individuele woningbezitter, maar ook vanuit de collectiviteit. Want dit gaat de mensen en de belastingbetaler geld kosten. En het gaat een hele hoop persoonlijk leed veroorzaken. Ik heb een aantal concrete voorstellen gedaan die de minister niet ziet zitten. Dat is zijn goed recht, maar ik voorspel de minister dat, als hij zijn hoofd in het zand steekt, we vroeg of laat van een koude kermis thuiskomen.

De heer **Monasch** (PvdA): Theoretisch kan ik het wel volgen wat de heer Jansen zegt. Maar volgens mij is net aangegeven dat er pilots zijn gestart in Den Haag en Rotterdam, waar het probleem speelt. Er wordt zelfs naar wooninvesteringszones gekeken. Wordt u juist niet op uw wenken bediend?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Alle waardering voor de wethouders in de grote steden die daarmee begonnen zijn. Dat loopt al enige tijd. Ik denk dat dat op dit moment nog een beetje dweilen met de kraan open is. Het instrumentarium waarmee de lokale bestuurders moeten werken, is te licht. Dat soort geluiden hoor ik uit Rotterdam en Den Haag. Overigens: het grootste probleem zit in de wat oudere voorraad. Ik heb het hier ook over recent gebouwde complexen, bijvoorbeeld uit de jaren tachtig, in de groeikernen. Daar is op dit moment nog niet heel veel aan de hand, maar ik voorspel dat dat binnen vijftien jaar grote problemen gaat opleveren. Ik vraag de minister of het verstandig zou zijn om onderzoek te laten doen naar de waardeontwikkeling in de uitgepode wijken aan de onderkant van de koopmarkt. Hoe verhoudt de waardeontwikkeling daar zich tot de gemiddelde waardeontwikkeling van de koopwoningen in een bepaalde gemeente? Nu is al zichtbaar dat die waardeontwikkeling achterblijft, een teken aan de wand.

De heer **Monasch** (PvdA): De heer Jansen probeert weg te lopen van mijn vraag door een vraag te stellen aan de minister. Maar er wordt gebruik gemaakt van het machtigingsmodel, en er wordt gekeken naar wooninvesteringszones. Er wordt toch gewoon beleid gevoerd langs de ook door u bepleite lijnen? Er worden toch pilots gestart juist omdat er zo weinig gebruik is gemaakt van het machtigingsmodel? Is het geen theoretische kritiek, terwijl het probleem juist in Rotterdam en Den Haag al wordt opgepakt, met instemming van deze bewindspersoon en zijn voorganger?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Dat doet me denken aan het debat over het onderhoud door VvE's in 2010. Toen hebben we dit punt heel uitgebreid behandeld. Een aantal wethouders uit de grote steden heeft ons toen voorgerekend dat het instrumentarium onvoldoende was. Het afdwingen van collectief onderhoud door VvE's is procesmatig heel ingewikkeld, met de middelen die we nu hebben. Nogmaals, alle waardering voor degenen die het proberen. Ik zou het ook doen, maar ik denk wel dat onze handen op dit moment op onze rug gebonden zijn, wat niet bevalt.

Minister **Blok**: Voorzitter. De heer Monasch en mevrouw Visser hadden een aanvullende vraag over de NHG. De heer Monasch vroeg mij om ook bij banken te informeren naar het belang dat zij hechten aan een goed functionerende VvE. Die vraag zal ik zeker meenemen. Mevrouw Visser benadrukt dat er wel een balans moet blijven tussen de positie waarin de koper van een appartement verkeert, en die van de koper van een rijtjeswoning. Daar ben ik het mee eens, met nogmaals de aantekening dat in een paar opzichten de positie onvermijdelijk anders is: het gemeenschappelijke dak, de gemeenschappelijke lift en het gemeenschappelijke trappenhuis. Ik ga dat gesprek open in, in de wetenschap dat het niet helemaal vergelijkbare grootheden zijn.

De heer Verhoeven is teleurgesteld, maar hij erkent wel dat bij de aansprakelijkheid ook echt een punt zit. Hij vraagt mij om mee te denken over een oplossing. Maar als ik die toezegging doe, moet ik wel reëel zijn. Als je een toezegging doet, moet je er zelf in geloven. Stel dat je door de gemeente wordt aangesproken op onderhoud. Ik zou als privé persoon niet in de positie willen komen dat ik de verantwoordelijkheid van mijn mede-eigenaren op mijn schouders krijg. Ik zie de oplossing voor de wat mij betreft meest wezenlijke aspecten – de bankrekening en de aansprakelijkheid richting leveranciers die je inschakelt – maar verder zie ik er geen oplossing in. Dit is een heel reëel probleem.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik zie dat punt van de minister ook. De minister zegt eigenlijk dat hij alleen het probleem ziet, en geen oplossing. Ik zal zelf proberen een oplossing te zoeken. Een voordeel rechtvaardigt het nog niet om daar tien nadelen tegenover te zetten. Misschien moeten we dan maar naar de nadelen kijken die er zijn bij de inschrijving, omdat heel veel VvE's de situatie die de minister schetst nooit tegen zullen komen, maar wel allemaal last hebben van de verplichte inschrijving. Ik ga zoeken naar een oplossing om ervoor te zorgen dat de door de minister genoemde punten gedekt worden, zonder te maken te hebben met een register en alle rompslomp eromheen.

Minister **Blok**: Ik kan er alleen maar waardering voor hebben dat ook de heer Verhoeven blijft zoeken naar een oplossing. Ik ga niet licht over de aansprakelijkheid heen.

Wanneer kunnen wij samen met VvE Belang verslag doen aan de heer Kamer over de mogelijkheid van een modelreglement? Dat wordt dit najaar.

De heer Jansen is, zoals vele profeten, zijn tijd ver vooruit. Toch hoopt hij van het nageslacht erkenning te krijgen, wat ik hem van harte gun. Wij hebben nauw contact met de gemeente Lelystad over de ontwikkelingen daar. Dat is een bekend voorbeeld van een gemeente waar op een behoorlijke schaal huurwoningen zijn verkocht, en waar de ontwikkelingen worden gevolgd. Dat brengt mij er niet toe om te kiezen voor vergaande verplichtingen, want ik blijf van mening dat het in een vrij land zo mag zijn dat de een ervoor kiest om veel te klussen in eigen huis, terwijl een ander het geld liever in een auto steekt. Als woningen echt door de grens van het Bouwbesluit zakken, mag de gemeente aanschrijven, en ze zal dat terecht ook doen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): In de VS, waar het individualisme toch hoogtij voert, is in de gated communities het aantal eisen qua onderhoud het kwadraat van die in Nederland. Wat is de reden daarvan?

Minister **Blok**: Over de stelling dat het liberalisme in Amerika hoogtij viert het volgende. Als minister ga ik niet direct over het liberalisme, maar de standpunten van liberale partijen in Nederland over homo's en euthanasie zouden in Amerika nou niet bepaald breed gedragen worden. Die stelling herken ik dus niet helemaal. Van gated communities word ik niet erg gelukkig, en ik herken er ook niets liberaals in.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Beetje flauw, want het is duidelijk wat ik bedoel. In de VS, waar de individuele eigenaar op een hoger voetstuk staat dan in Nederland, heeft men heel veel noten op de zang als het gaat om de eisen die aan de burens worden gesteld, zeker in gated communities, omdat men doodsbang is dat het eigen huisje anders minder waard wordt. Daarover ging mijn vraag, zij het niet voor miljonairs, maar voor mensen met een bescheiden inkomen. Waarom komt de minister niet voor die groep op?

Minister **Blok**: Het is inderdaad goed om te kijken of je kunt leren van de ervaringen van andere landen. Vergeef me dat ik Amerika niet in alle opzichten een liberaal land vind. Ik vind het voorbeeld van de gated communities te ver gaan om hiervoor relevant te zijn. De heer Jansen en ik hebben verschillende meningen over de rol van de overheid. Ik vind het te ver gaan om, als er geen sprake is van potentiële schade voor de omgeving, onderhoudsverplichtingen aan eigenaren op te leggen. Daar blijven we het over oneens.

De **voorzitter**: De volgende toezeggingen zijn gedaan.  
De Kamer wordt in het najaar geïnformeerd over de uitkomst van het proces ondersteuning VvE Belang, waaronder de standaardisering van de modelreglementen.  
De Kamer wordt geïnformeerd over de uitkomst van de pilots van de wooninvesteringszones en slapende VvE's en het machtigingsmodel. Daarbij zijn Den Haag en Rotterdam genoemd.

Minister **Blok**: Beide experimenten zijn pas op 1 januari begonnen. Je moet echt wel een kalenderjaar voltooid hebben. Dat wordt dus volgend jaar.

De **voorzitter**: Prima. Er komt nog een overleg tussen de minister van BZK en de minister van EZ over de boetebedragen. De Kamer zal daarover binnen twee maanden geïnformeerd worden.  
De Kamer zal geïnformeerd worden over de uitkomst van het gesprek over koppeling tussen functionerende VvE's en de Wet Waarborgfonds eigen woningen. Dat zal voor de zomer gebeuren. De heer Verhoeven heeft een VAO aangekondigd.

Sluiting 15.41 uur.