

## Evaluatie Wet overleg huurders

Aan de orde is het **debat** naar aanleiding van een algemeen overleg op 27 maart 2013 over **de evaluatie van de Wet overleg huurders, verhuurders en functioneren vve's**.

### De voorzitter:

Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst hartelijk welkom.

Er hebben zich vier deelnemers ingeschreven van de zijde van de Kamer, van wie er drie gaan spreken. De eerste is de heer Verhoeven van de fractie van D66.



### De heer Verhoeven (D66):

Voorzitter. We hebben een AO gehad over onder andere verenigingen van eigenaren. De D66-fractie heeft daarin een intensieve discussie gevoerd met de minister voor Wonen en Rijksdienst over de zinnigheid en de onzinnigheid van de inschrijving van vve's bij de Kamer van Koophandel. De minister heeft mij op één punt overtuigd, namelijk dat een inschrijving om te kunnen handelen namens een grotere groep mensen zinnig is. Ik twijfelde daar zeer aan, omdat het tot 2008 helemaal niet nodig was om je in te schrijven als vve.

Ik dien de volgende motie in.

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat verenigingen van eigenaren zich moeten inschrijven bij de Kamer van Koophandel;

constaterende dat een inschrijving bij de Kamer van Koophandel betekent dat deze verenigingen van eigenaren bij andere instanties en dienstverleners, zoals banken, de status van bedrijf krijgen, met alle extra kosten van dien;

overwegende dat het ongewenst is om verenigingen van eigenaren als bedrijven aan te merken;

verzoekt de regering om in overleg met betrokken partijen, waaronder de Kamer van Koophandel en de banken, te bekijken op welke manier voorkomen kan worden dat een inschrijving bij de Kamer van Koophandel ertoe leidt dat verenigingen van eigenaren als bedrijven behandeld worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

### De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Verhoeven. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 197 (27926).



### De heer Verhoeven (D66):

Voorzitter. Ik heb nog een paar vragen aan de minister. Wordt de juridische aansprakelijkheid van verenigingen van eigenaren nu echt geëffectueerd door de verplichte inschrijving bij de Kamer van Koophandel? Andere verenigingen moeten dat immers via de notaris doen. Hoe was dit geregeld voor 2008, in de tijd dat de inschrijvingsplicht er nog niet was? Kan de minister, als de verplichte inschrijving bij de Kamer van Koophandel de juridische aansprakelijkheid regelt, aangeven of er geen betere manieren te bedenken zijn om die juridische aansprakelijkheid vast te leggen? Kan de minister ook nog ingaan op de rol van de bankrekening die mensen afsluiten op het moment dat ze die van een vve moeten afsluiten om een opdracht te kunnen geven aan een eventuele partij die het huis verbetert of onderhoudt?

### De voorzitter:

Dank u wel, mijnheer Verhoeven. Perfect op tijd.

Op mijn lijstje staat ook de heer Monasch, maar die zie ik niet. We gaan daarom luisteren naar mevrouw Visser van de fractie van de VVD. Zij is meteen de laatste spreker van de zijde van de Kamer.



### Mevrouw Visser (VVD):

Voorzitter. De heer Verhoeven gaf het al aan: tijdens het AO is er nadrukkelijk gedebatteerd over een al dan niet verplichte inschrijving van vve's in het handelsregister. De minister van Economische Zaken is bezig met een evaluatie in dat kader. Deze zal voor de zomer worden behandeld. Daarbij zullen we nog uitgebreid over nut en noodzaak van de Handelsregisterwet praten.

De VVD heeft tijdens het AO nadrukkelijk de boete aan de orde gesteld die een vve krijgt als zij zich niet inschrijft in het handelsregister. Die boete bedraagt bijna € 20.000. De doelstelling van de inschrijving is het faciliteren van het economisch verkeer. Het boetebedrag is echter disproportioneel. We hebben de minister gevraagd of hij bereid is, met zijn collega van Economische Zaken daarover te praten en te bekijken of daar een uitzondering voor kan worden gemaakt. De minister heeft daar gelukkig met "ja" op geantwoord.

Er zijn al enkele meldingen gedaan bij de Belastingdienst door verenigingen van eigenaren die zich niet hebben ingeschreven. Zij lopen de kans dat zij een zodanige boete krijgen, die wij dus erg hoog vinden. Hoe wil de minister daarmee omgaan totdat de Handelsregisterwet is geëvalueerd, voordat dit soort boetes worden opgelegd?

### De heer Paulus Jansen (SP):

Het kan zijn dat ik tijdens het algemeen overleg niet heb zitten opletten, maar ik dacht van de minister begrepen te hebben dat de boete van € 20.000, die heel gevaarlijke boete, in de praktijk nog nooit is opgelegd. Sterker nog, er is sowieso nog nooit een boete opgelegd omdat er een soort informele hardheidsclausule bestaat dat er in dit soort situaties niet wordt opgetreden. Wat stelt de motie van mevrouw Visser dan materieel nog voor?

### Mevrouw Visser (VVD):

Ik heb geen motie ingediend.

## Visser

### De voorzitter:

Nee, dat kan ik mij ook niet herinneren. Dan is dit dus opgelost.

### De heer Paulus Jansen (SP):

Ja, dan is de conclusie duidelijk. Nee, dat is een grapje. Ik heb toch een vraag. Waarom wil de VVD op dit punt iets extra's van de minister, terwijl hij zegt dat er geen probleem is? Er is in de praktijk nog nooit een boete opgelegd aan vve's die vergeten zijn om zich in te schrijven.

### Mevrouw Visser (VVD):

Zoals u zelf hebt kunnen lezen in het rapport, zijn deze meldingen wel aangedragen voor handhaving bij de Belastingdienst Midden. Daar liggen die meldingen. Het is aan de Belastingdienst Midden om daarin een afweging te maken. Ze zijn dus aangemeld. De VVD is niet zo'n voorstander van informeel gedogen. Wij zouden dit erbij willen betrekken, juist omdat de minister heeft toegezegd hierover met zijn collega van Economische Zaken te praten in het kader van de evaluatie van de Handelsregisterwet. Mochten, voorafgaand aan dat gesprek, deze gevallen toch aangedragen worden voor handhaving ...

### De voorzitter:

Helder.

### Mevrouw Visser (VVD):

... dan moet gekeken worden op welke manier hiermee wordt omgegaan.

### De heer Verhoeven (D66):

Het is goed te merken dat de voorzitter het tempo er weer lekker in houdt vanmiddag.

### De voorzitter:

Ja, en dat ondanks uw aanwijzingen!

### De heer Verhoeven (D66):

Zo is het.

Mijn vraag aan mevrouw Visser luidt als volgt. Zij zegt terecht dat de minister van Economische Zaken binnenkort met de Kamer zal spreken over de Handelsregisterwet en de Wet op de kamers van koophandel. Mogelijk komt er een extra eenmalige heffing voor iedereen die zich vanaf dat moment inschrijft. Stel dat verenigingen van eigenaren zich inschrijven bij de Kamer van Koophandel en dan een heffing moeten betalen. Wat doet de VVD dan?

### Mevrouw Visser (VVD):

Dat zullen wij op dat moment beoordelen.

### De heer Verhoeven (D66):

Daar zal ik op dit moment genoeg mee moeten nemen.

### De voorzitter:

Dan is iedereen gelukkig. Is de minister reeds in staat om de ene motie van de heer Verhoeven te recenseren? Ik zie dat dit het geval is.

### Minister Blok:

Voorzitter. Het lijkt mij passend dat ik niet alleen de motie recenseer, maar ook de gestelde vragen beantwoord.

Ik begin met de motie. Laat ik beginnen met mijn waarderung uit te spreken voor het feit dat het debat dat wij gevoerd hebben over de vraag waarom je je wel of niet zou moeten inschrijven, ertoe geleid heeft dat niet meer de inschrijvingsvraag zelf ter discussie staat, maar de vraag hoe de kosten voor een vereniging van eigenaren beperkt kunnen worden. In zijn motie op stuk nr. 197 verzoekt de heer Verhoeven mij om te overleggen met de Kamer van Koophandel en de banken om na te gaan hoe voorkomen kan worden dat een vereniging van eigenaren behandeld wordt als een bedrijf, naar ik aanneem zowel door de Kamer van Koophandel als door de bank. Op die manier is de motie uitvoerbaar. Ik kan niet de uitkomst van het overleg garanderen, maar ik deel wel de inzet dat wij de verenigingen van eigenaren het leven makkelijk moeten maken. Ik laat de motie dus over aan het oordeel van de Kamer.

### De heer Verhoeven (D66):

Ik dank de minister voor zijn reactie. De Kamer van Koophandel behandelt verenigingen van eigenaren niet als bedrijf – zij schrijven de vve's keurig in als vereniging – maar de banken doen dat wel. Daar gaat het hier echt om.

### Minister Blok:

De heer Verhoeven heeft gelijk. Zo staat het ook in de motie. Het overleg zal plaatsvinden met de vereniging van banken, waar ik sowieso regelmatig mee overleg.

De heer Verhoeven heeft nog een aantal vragen gesteld over de juridische aansprakelijkheid van een vereniging van eigenaren. Om ervoor te zorgen dat een vereniging van eigenaren een vereniging met rechtspersoonlijkheid is, moet een notariële akte opgemaakt worden. Die akte voorkomt de aansprakelijkheid van de persoon. Op grond van de notariële akte kan vervolgens inschrijving bij de Kamer van Koophandel plaatsvinden, waardoor bijvoorbeeld een bank, een schilder, of een aannemer die een opdracht krijgt van een vereniging van eigenaren, kan zien dat die persoon namens de vereniging van eigenaren een bankrekening mag openen of een opdracht mag geven. Daardoor zijn beide nodig om zeker te stellen dat de persoon die de opdracht geeft of de bankrekening opent, privé geen risico's meer loopt. Wij waren het al erover eens dat je de inschrijving zelf niet ter discussie moet stellen, maar wel zo gemakkelijk mogelijk moet maken. Voor 2008 was het bij mijn weten net zo. Toen werd de aansprakelijkheid allereerst geregeld via de gang naar de notaris. Op basis daarvan kon vervolgens de inschrijving plaatsvinden. Doordat men door schade en schande wijs is geworden, is er de laatste jaren pas echt aandacht gekomen voor het stimuleren van de verenigingen van eigenaren. Daardoor is het probleem meer prangend naar voren gekomen.

Mevrouw Visser heeft gevraagd naar de boete. Ik meen in het AO al te hebben gezegd dat de boete die zij noemde, wat mij betreft wel ontzettend heftig is voor het delict van het niet inschrijven van de vereniging van eigenaren. De boete past in de range van het wettelijke kader van boetebepalingen. Het is de zwaarste boete. Deze kan bijvoorbeeld ook worden toegepast als een ondernemer zijn jaarcijfers niet deponeert. Naar mijn smaak is het voor het economisch verkeer inderdaad ernstiger wanneer er geen inzage is in jaarcijfers of wanneer een belastingplichtige onderneming zich niet inschrijft dan wanneer een vereniging van eigenaren niet is ingeschreven, wat overigens

## **Blok**

nog steeds een vereiste blijft. Vandaar mijn uitspraak dat zo'n boete wel heel zwaar is.

Tevens hebben wij bij een quickscan niet kunnen constateren dat deze boete ooit is opgelegd aan een vereniging van eigenaren, maar wij kunnen natuurlijk niet besluiten dat dingen die in de wet staan, niet uitgevoerd moeten worden. Mede naar aanleiding van het punt dat mevrouw Visser aandroeg over de Belastingdienst Holland-Midden, die kennelijk een opschoonactie houdt, stel ik voor dat ik de Kamer een overzicht geef van de manier waarop hiermee in de praktijk wordt omgegaan. Mijn globale beeld is dat hiermee zorgvuldig wordt omgegaan. Dit wordt echt als maximum gezien en de wet is zodanig geformuleerd dat er geen maximum wordt opgelegd als daartoe geen reden is. Toch lijkt het mij goed dat ik dit overzicht completer maak. Op basis daarvan zal ik in overleg treden met de minister van Economische Zaken, maar zoals de heer Verhoeven terecht opmerkte, overlegt de Kamer daarover ook zelf met hem. Ik zal ervoor zorgen dat dit overzicht er op dat moment is. Op basis daarvan ga ik het gesprek met mijn collega aan.

**De heer Verhoeven (D66):**

Ik heb een vraag over het eerdere antwoord op mijn vraag. Ik heb vernomen dat er ook vve's zijn die zich helemaal niet bij een notaris inschrijven. Weet de minister zeker dat elke vereniging van eigenaren eerst naar de notaris gaat en dan naar de Kamer van Koophandel? Ik weet dat namelijk niet zo zeker als de minister.

**Minister Blok:**

Ik weet niet zeker of dat altijd gebeurt, maar voor de aansprakelijkheidsvragen moet je een vereniging met rechts-persoonlijkheid hebben. Dat is de wezenlijke vraag. U en ik kunnen een vereniging vormen, maar dan zijn wij ook samen aansprakelijk voor wat die vereniging doet. Om de aansprakelijkheid in persoon te scheiden van de aansprakelijkheid van de vereniging, is een vastlegging van die vereniging bij de notaris nodig.

De beraadslaging wordt gesloten.

**De voorzitter:**

Ik bedank de minister voor zijn antwoorden. De stemming over de motie-Verhoeven zal aanstaande dinsdag plaatsvinden.

De vergadering wordt van 18.02 uur tot 19.15 uur geschorst.