

## 5

### Verenigingen van eigenaars

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:**

Ik heet de minister van Veiligheid en Justitie van harte welkom in de Eerste Kamer.

De beraadslaging wordt geopend.



**Mevrouw Broekers-Knol (VVD):**

Voorzitter. Een gebrek aan onderhoud van appartementen kan leiden tot achteruitgang van buurten en wijken. Dat constateert de regering in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel dat wij vandaag behandelen. De VVD-fractie is het met die constatering eens. Vaak blijkt het gebrek aan onderhoud aan appartementen veroorzaakt te worden door het feit dat de vereniging van eigenaren van het desbetreffende appartementencomplex een slapend bestaan leidt: er worden geen jaarlijkse vergaderingen gehouden, er is geen reservefonds, er wordt geen periodieke financiële bijdrage geïnd voor onderhoud of voor verzekering enzovoort. Reden daarvoor is dat sommige verenigingen van eigenaren vaak klein zijn en slecht op de hoogte van de geldende regelingen met betrekking tot verenigingen van eigenaren. Dat leidt er weer toe dat die verenigingen van eigenaren niets geregeld hebben om over financiële middelen ten behoeve van onder andere onderhoud te beschikken.

Bij de huidige wetgeving kan de gemeente bij gebrek aan onderhoud slechts repressief met bestuursrechtelijke handhavingsmaatregelen optreden, namelijk als de Woningwet is geschonden. Er volgt dan een aanschrijving op grond van de Woningwet met een last onder dwangsom of de aankondiging van bestuursdwang. Met het wetsvoorstel wordt beoogd om gemeenten een preventieve mogelijkheid te bieden, zodat een aanschrijving op grond van de Woningwet wellicht buiten beeld kan blijven en verdere achteruitgang van het gebouw kan worden voorkomen. Het wetsvoorstel maakt het mogelijk dat gemeenten slapende verenigingen van eigenaren door middel van een civielrechtelijke "wake up call" wakker schudden.

Het wetsvoorstel heeft, naar het oordeel van mijn fractie, wel sympathieke trekken. Per slot van rekening beoordeelt de kantonrechter het verzoek tot machtiging van de gemeente en is het de vereniging van eigenaren zélf die de beslissing neemt. De mogelijke vrees dat de gemeente zich meester maakt van privaatrechtelijke rechtsverhoudingen is dan ook ongegrond naar de mening van mijn fractie.

Desalniettemin zet mijn fractie vraagtekens bij de effectiviteit van het wetsvoorstel. Ook de kosten voor de gemeenten die met een en ander gemoeid zijn en de betaalbaarheid ervan, roepen wat vragen op. Tot slot zou mijn fractie wat meer inzicht willen hebben in de juridische consequenties in het geval het bevoegd gezag op grond van artikel 12d, lid 5 van de voorgestelde wijziging van de Woningwet de betrokken vereniging van eigena-

ren verplicht tot het uitbesteden van het beheer aan een professionele beheerder.

Allereerst besteed ik aandacht aan de effectiviteit van het wetsvoorstel. Hoe zal een en ander in de praktijk uitpakken? Stel, een gemeente dient een machtigingsverzoek in bij de kantonrechter op grond van het voorgestelde artikel 127a BW van Boek 5. De vereniging van eigenaren kan, bij monde van haar vertegenwoordiger, daartegen verweer voeren. Als dat gebeurt, dan zit er nog wel enig leven in de vereniging van eigenaren, hoe zwak ook. Wanneer de vereniging van eigenaren dusdanig slapend is dat deze bijna comateus kan worden genoemd, zal er geen verweer worden gevoerd. De gemeente krijgt vervolgens de gevraagde machtiging. Hoe reëel is het om in die situatie te veronderstellen dat de vereniging van eigenaren daadwerkelijk bijeen geroepen kan worden? Anders gezegd, als de vereniging van eigenaren niets van zich laat horen, geen van de leden op de oproep voor de vergadering reageert en de gemeente dus met een leeg zaaltje zit, valt er niets te beginnen. Geven de experimenten in Amsterdam Oud-West en in Rotterdam-Zuid aanleiding om te veronderstellen dat de voorgestelde preventieve civielrechtelijke aanpak op een, al was het maar zeer gematigde, positieve respons kan rekenen? Zou de aanpak van het wetsvoorstel in die buurten enig effect hebben gesorteerd? Graag een reactie van de minister.

Dit brengt mij op de kosten. De gemeente maakt kosten om een machtiging van de kantonrechter te krijgen, vervolgens om een vergadering bijeen te roepen, een zaaltje te reserveren en dergelijke. Dan heb ik het nog niet eens over de gemeentelijke dienst en de ambtenaren die zich ervoor moeten inzetten om een rapport te maken van de status van de appartementencomplexen, voorstellen te doen in de vergadering van de vereniging van eigenaren enzovoort. Die kosten zijn voor de gemeente.

Stel nu dat de vereniging van eigenaren wél bijeenkomt na oproeping door de gemeente met machtiging van de kantonrechter. En stel nu dat de vereniging van eigenaren besluit om de gewenste en noodzakelijke maatregelen te nemen. Als het reservefonds van de vereniging van eigenaren niet of slechts zeer matig gevuld is, welke mogelijkheden zijn er dan om de incasso van achterstallige reservefondsbijdragen te realiseren? De gemeente heeft die bevoegdheid niet. De vereniging van eigenaren zal dit moeten doen, maar als er geen geld op tafel komt, kan het onderhoud alsnog niet worden uitgevoerd. Kan de minister daarover zijn visie geven? Hoe denkt hij dit op te lossen?

Stel nu dat het allemaal wél lukt en het appartementencomplex qua onderhoud weer *pico bello* is en bij wijze van spreken een parel voor de buurt. Welke garantie hebben de eigenaren van het complex vervolgens dat de gemeente niet overgaat tot verhoging van de ozb? Zou een dreigende verhoging van de ozb niet mede een factor kunnen zijn dat verenigingen van eigenaren, juist in buurten met vooroorlogse appartementencomplexen met achterstallig onderhoud, slapend zijn?

Tot slot, voorzitter. Artikel 12d lid 5 Woningwet van het wetsvoorstel maakt het mogelijk dat het bevoegd gezag de betrokken vereniging van eigenaren verplicht om het beheer aan een professionele beheerder uit te besteden. Hoe moeten wij dit zien? Wie maakt de keuze? De gemeente of de vereniging van eigenaren? Contracteert de gemeente de professionele beheerder als de vereniging van eigenaren, weliswaar op verbeurte van een dwangsom maar desalniettemin in gebreke blijft? Wie geeft de

## Broekers-Knol

opdrachten aan de professionele beheerder? Doet de gemeente dat als de vereniging van eigenaren in gebreke blijft of als de vereniging van eigenaren te beperkte opdrachten geeft? Op basis van welke titel doet zij dit? Zaakwaarneming? Hopelijk kan de minister iets meer duidelijkheid verschaffen. Voorzitter. Wij wachten met belangstelling de beantwoording van onze vragen door de minister af.



De heer **Van de Beeten** (CDA):

Voorzitter. Ik bedank de minister en zijn ambtenaren voor de beantwoording van de vragen die wij in de schriftelijke voorbereiding al aan de orde hebben gesteld. Dit maakt het eenvoudig om vandaag te proberen om op een aantal punten tot een afronding te komen, zij het dat ik met betrekking tot één onderwerp wellicht aanleiding zie om stemming te vragen bij dit wetsvoorstel.

In de eerste plaats zal ik spreken over de problematiek van de positie van de uitponder en de aansprakelijkheid van de uitponder. In de tweede plaats zal ik spreken over de aard van de machtiging die gevraagd wordt. Dit punt is ook al even aan de orde geweest in de schriftelijke voorbereiding. In de derde plaats zal ik spreken over de wat fluide overgang tussen de civielrechtelijke en de bestuursrechtelijke kant van de zaak.

Ik begin ermee dat door het amendement in dit wetsvoorstel een voorhangprocedure met betrekking tot het Bouwbesluit is opgenomen. Bij de schriftelijke voorbereiding op deze plenaire behandeling hebben wij er al op gewezen dat dit toch een wat oneigenlijke gang van zaken is geweest. Ooit is door middel van een motie in de Tweede Kamer gevraagd om een voorhang van het Bouwbesluit mogelijk te maken. De regering is uitermate terughoudend geweest in het voldoen aan die motie. Dit heeft ertoe geleid dat de Tweede Kamer dermate ongedurig werd, dat van dit wetsvoorstel min of meer misbruik is gemaakt om de voorhangprocedure met betrekking tot het Bouwbesluit alsnog in de wet opgenomen te krijgen. Dit plaatst de Eerste Kamer voor een heel vervelende situatie. Hierdoor hebben wij nu te maken met een wetsvoorstel waarin een aan het doel van het wetsvoorstel vreemd onderdeel is opgenomen in de tekst. Ook plaatst het de Eerste Kamer voor de situatie dat als zij instemt met het oorspronkelijke voorstel van de regering en met de argumenten die daarvoor zijn gegeven, zij tevens een voorhangprocedure moet goedkeuren die in het wetsvoorstel toch niet thuishoort.

We kennen de discussie over de nationale kop bij implementatiewetten. We kennen ook de discussie over de zogenaamde verzamelwetgeving. De Eerste Kamer heeft herhaaldelijk tegen de regering gezegd dat zij tegen nationale koppen is. De Tweede Kamer is hier intussen ook al zeer geruime tijd tegen. Ook heeft de Eerste Kamer gezegd dat zij geen verzamelwetten wil waarin van alles en nog wat bij elkaar wordt gebracht. De ambtsvoorganger van deze minister heeft ons toegezegd dat de regering met een notitie over de verzamelwetgeving zou komen. Ik vraag de minister wanneer wij deze notitie kunnen verwachten. In de schriftelijke voorbereiding hebben wij gevraagd of de regering op dit punt misschien wil overwegen om een novelle in te dienen bij de Tweede Kamer om dit er weer uit te halen. Dan kunnen wij op een ordentelijke manier tot afhandeling van het wetsvoorstel komen. Daarop heeft de ambtsvoorganger van deze minister ge-

antwoord dat dit niet zoveel zin heeft, omdat de meerderheid zo breed was dat de Tweede Kamer zo'n novelle waarschijnlijk zou afwijzen. Ik zie het probleem wel, maar ik vind dit iets te gemakkelijk geredeneerd. Ik wil de regering vragen of in een voorkomend geval de regering op zijn minst geen eigenstandige verantwoordelijkheid heeft om de Tweede Kamer mee te delen dat de regering welhaast gehouden is om het wetsvoorstel in te trekken als de Tweede Kamer iets in een wetsvoorstel brengt dat er echt niet in thuishoort. Ik wil van deze nieuw aangetreden minister graag eens horen hoe hij over deze problematiek denkt.

Ik kom bij het tweede punt, de problematiek van de uitponder. Weliswaar wordt dit als zodanig in het wetsvoorstel niet geregeld, maar het raakt wel dezelfde problematiek, namelijk een inactieve vereniging van eigenaren, met onvoldoende middelen om onderhoud te plegen en een te geringe reserve om eventuele tegenvallers op te vangen. Bij deze problematiek heb je vaak te maken met een appartementengebouw dat aanvankelijk eigendom was van een en dezelfde eigenaar, die ertoe is overgegaan om appartementen te verkopen. Hij verkoopt ze aan particulieren die geen idee hebben van wat in het reservefonds zit en wat er eigenlijk in zou moeten zitten. Na verloop van tijd worden de particulieren geconfronteerd met grote uitgaven, terwijl er onvoldoende middelen in de pot zitten. De minister heeft in de nadere memorie van antwoord gezegd dat hij dit probleem wel ziet, maar dat een koper zelf maar attent moet zijn en dat hij ook maar een lagere prijs moet betalen als er onvoldoende reserve in de pot zit. In de praktijk is de uitponder vaak een professionele partij die van professionele middelen gebruikmaakt om te verkopen. De particulier is vaak geen professionele partij en is ook vaak niet in staat om te voorzien aan wat voor transactie hij eigenlijk begint bij het aanschaffen van zo'n appartement. De minister zegt dat een koper een informatieplicht heeft. Ik ben dat van harte met hem eens, maar moet men uit het oogpunt van consumentenbescherming zo'n uitponder geen wettelijke aansprakelijkheid opleggen in het geval hij overgaat tot uitponden? Zou men hiermee kunnen voorkomen dat particuliere appartementseigenaren straks met een groot financieel probleem komen te zitten en de uitponder kan zeggen dat hij zijn geld heeft ontvangen en verder niets meer met het appartementengebouw te maken heeft? Dat vraag ik temeer omdat de minister in zijn nadere memorie van antwoord over de situatie waarin een uitponder nog wel deel uitmaakt van de vereniging van appartementseigenaren, en dus nog wel een aantal appartementen in eigendom heeft, zegt: als er dan onvoldoende in de pot zit, kan op grond van onrechtmatige daad worden geageerd tegen zo'n uitponder. Als de minister dat als voorbeeld noemt van een situatie waarin nog wel actie kan worden ondernomen, hebben we dus te maken met twee situaties. In de ene situatie is de uitponder al helemaal weg en heeft hij geen appartementsrecht meer. De appartementseigenaren hebben dan het nakijken. In de andere situatie bestaat er nog wel een zekere band en kan er worden geageerd op grond van onrechtmatige daad. Ik ben geneigd te bepleiten om voor beide situaties een gelijke aansprakelijkheid te creëren, en in de wet op te nemen dat de uitponder aansprakelijk blijft gedurende enige tijd.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD):

Ik wil de heer Van de Beeten graag het volgende vragen. Een verkoper van onroerend goed heeft een infor-

## Van de Beeten

matieplicht jegens de koper. De koper heeft een onderzoeksplicht. Valt wat nu door de heer Van de Beeten wordt gesignaleerd niet onder de informatieplicht van de verkoper?

De heer **Van de Beeten** (CDA):

Ik realiseer me nu dat ik zojuist "informatieplicht" zei, terwijl ik "onderzoeksplicht" had moeten zeggen. De minister zegt echter niet dat er op dit punt een informatieplicht is van de uitponder. De minister zegt dat er een onderzoeksplicht is van de koper.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD):

Het kan zijn dat dit is gezegd in de nadere memorie van antwoord; ik heb dat ook gelezen. Er is echter een algemene verplichting van de verkoper van onroerend goed tot informeren. Er is een informatieplicht. Daar kan het toch worden ondergebracht?

De heer **Van de Beeten** (CDA):

Het is lastig om, nu het BW op het punt van de koop niet aan de orde is, als het ware parlementaire geschiedenis te schrijven. Mij is echter geen jurisprudentie bekend op grond waarvan bij de koop van appartementen de verkoper/uitponder actief informatie moet geven over onderhoudsplan, benodigde reserve en grootte van de reserve. Maar wellicht kan de minister ons daarover beter voorlichten. Dat horen we straks graag.

Mijn volgende punt betreft de machtiging. Ik heb de suggestie gedaan om vast te leggen – ik vraag de minister om daar met enige praktische wijsheid nog eens over na te denken – dat als een gemeente een machtiging vraagt aan de kantonrechter, die machtiging niet alleen geldt voor een vergadering waar straks geen quorum blijkt te zijn, maar er mede toe strekt om een tweede vergadering bijeen te kunnen roepen. Het is veel praktischer om dat zo te doen, want anders moet een gemeente voor een tweede keer naar de kantonrechter om een machtiging te vragen. Daar gaan mogelijk weer maanden overheen, wat het oplossen van het probleem alleen maar lastiger maakt. Als de minister mij hierin tegemoet zou willen komen, zou ik dat buitengewoon plezierig vinden. Ik denk dat ook gemeenten daar hun voordeel mee kunnen doen. Zelfs een grote gemeente als Rotterdam zou makkelijk een fout kunnen maken door dat niet al zelfstandig te bedenken.

Mijn laatste punt is de wat fluïde grens tussen het civiele recht en het publieke recht in dit wetsvoorstel. Het vragen van een machtiging om een vereniging van eigenaren te activeren is als het ware het voorportaal voor het zetten van de stap naar het inschakelen van de Woningwet op grond van artikel 12d. Ik ben het eens met wat de minister stelt in de nadere memorie van antwoord: die laatste stap is op zichzelf helder geregeld in termen van rechtsbescherming; ook is helder geregeld welke norm er dan moet worden gehanteerd. Het is echter heel goed denkbaar dat de vraag of het vragen van de machtiging aan de orde is, ook al niet moet worden gezien in het licht van de vraag of het betreffende appartementengebouw ligt in een wijk die ernstig wordt bedreigd in zijn ontwikkeling et cetera, overeenkomstig de norm van artikel 12d. Dan kan zich dus de situatie voordoen dat de kantonrechter op het moment dat de machtiging wordt gevraagd, zich al moet gaan verdiepen in de publiekrechtelijke discussie over de toepassing van het criterium van artikel

12d. Dat moeten we proberen te vermijden. Maar ik zie dat mevrouw Broekers de oplossing al heeft!

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD):

De heer Van de Beeten dicht mij talenten toe die ik zelf wel meen te bezitten, maar misschien niet helemaal op dit punt. Voor de machtiging door de kantonrechter is niet de eis gesteld in het wetsvoorstel dat het moet gaan om een buurt die achteruitgaat. Het kan dus ook zijn dat de gemeente de machtiging van de kantonrechter vraagt voor het bijeenroepen van een vergadering van een vereniging van eigenaren in een riante buurt waarin één complex staat waar het niet goed mee gaat. Wij hebben hiernaar gevraagd in het voorlopig verslag en die vraag is beantwoord: die beperking zit er niet op; het kan dus overal gebeuren.

De heer **Van de Beeten** (CDA):

Ik ben het met mevrouw Broekers eens dat dit volgens de tekst van de wet zo is. In de motivering van het wetsvoorstel wordt de toepassing van de machtigingsfase echter gezien als het voorportaal voor het toepassen van de Woningwet.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD):

Ik heb het de minister echter specifiek gevraagd in het voorlopig verslag, en hij heeft duidelijk gezegd: u hebt gelijk; inderdaad maakt het niet uit of het een achterstandswijk is of een heel riante wijk; het kan altijd. Die vraag is dus in mijn visie beantwoord.

De heer **Van de Beeten** (CDA):

Wat mij betreft blijft de vraag of denkbaar is dat het criterium van artikel 12d aan de orde komt in de discussie bij de kantonrechter om de machtiging. Want daar gaat het dan in de kern om.

Dit waren mijn vragen en opmerkingen, voorzitter. Dank u wel.

De vergadering wordt van 14.15 uur tot 14.30 uur geschorst.

□

Minister **Opstelten**:

Voorzitter. Ik dank de leden van de senaat voor hun inbreng. We spreken vandaag over een naar de mening van de regering belangrijk onderwerp, namelijk het preventief optreden tegen achterstallig onderhoud van appartementencomplexen. Het op peil houden van een kwalitatief goede woningvoorraad is voor eenieder van belang. Er moet worden voorkomen dat door achterstallig onderhoud de directe leefomgeving van eigenaars achteruitgaat, het straatbeeld verloedert en onveilige situaties ontstaan. We herkennen de situaties in de steden die de basis vormen voor dit wetsvoorstel. Vanuit mijn vorige functie als burgemeester van Rotterdam is het probleem mij bekend. Rotterdam is, met Den Haag, een stad die veel inactieve verenigingen van eigenaren kent. Het probleem is overigens niet nieuw. In de jaren tachtig en negentig is geprobeerd door middel van subsidies de staat van appartementencomplexen te verbeteren. Dat heeft destijds gewerkt, maar na enige tijd is het onderhoud van veel appartementencomplexen opnieuw verwaarloosd. Tegenwoordig zet de gemeente daarom in op het informeren van vve's. In Den Haag gebeurt dat bijvoorbeeld via de

## Opstelten

vve-balie. Ook in andere steden heeft men dat soort instrumenten.

Het blijft echter erg lastig voor gemeenten om slapende vve's te activeren. Rotterdam en Den Haag hebben daarom in 2007 de regering gevraagd om aanvullende bevoegdheden om slapende vve's effectiever aan te kunnen pakken. Het wetsvoorstel biedt hen die mogelijkheid. Het voorstel gaat uit van de eigen verantwoordelijkheid van de appartementseigenaar. Hij moet besluiten nemen en de gemeente kan waar nodig de vve een duwtje in de goede richting geven. De vier grote gemeenten en bijvoorbeeld Eindhoven en Leeuwarden staan in de startblokken om met het wetsvoorstel aan de slag te gaan. De kern van het wetsvoorstel is dat de gemeente door de rechter in staat wordt gesteld om de besluitvorming van een vve te stimuleren. De gemeente kan een vergadering van de vve bijeenroepen. In die vergadering kan de gemeente voorstellen doen over zaken die betrekking hebben op het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex, bijvoorbeeld het dak of het schilderwerk. Uiteindelijk is het aan de leden van de vve om besluiten over het onderhoud te nemen. Daarmee bepalen zij zelf hoe het onderhoud wordt gefinancierd. Als preventief optreden niet het gewenste effect heeft en een appartementencomplex toch ernstig wordt verwaarloosd, kan als sluitstuk publiekrechtelijk worden opgetreden op basis van de Woningwet. Dat is de kern van het wetsvoorstel. Dat moge de leden duidelijk zijn, maar ik hechtte eraan om daar iets over te zeggen ter inleiding.

Mevrouw Broekers heeft gevraagd hoe groot de kans is dat een comateuze vve komt opdagen. Zij vroeg of experimenten in Rotterdam en Amsterdam de indruk van een positieve respons gaven. Onlangs stond er een artikel in de Volkskrant over de vve-balie in Den Haag. Vaak hebben leden van vve's hulp nodig om een conflict over onderhoud op te lossen. Daarbij begeleidt de vve-balie met succes. In Rotterdam heeft men ook zoiets en dat werkt goed. Daar zijn goede cijfers van. De richting waarin dit gaat, is goed en succesvol. Als een vve comateus is omdat leden niet met elkaar communiceren omdat zij conflicten vrezden, zullen zij blij zijn – dat is de ervaring – met de tussenkomst van de gemeente. Niet meer en niet minder. Bewoners hebben immers belang bij onderhoud, anders daalt de waarde van hun woning.

Door eerder op te treden verwachten gemeenten ook op langere termijn kosten te besparen. Dat is ook logisch. Het gaat om een behoedzaam te hanteren instrument, ook om een al te ijverige overheid tot rust te brengen, dat bedoeld is om het grote belang dat hiermee gemoeid is in wijken en delen van steden een impuls te geven. Dit kan dan zonder direct gebruik te hoeven maken van het ultiem remedium dat in de Woningwet opgesloten ligt. Preventief optreden op grond van het Burgerlijk Wetboek bespaart kosten op de langere termijn omdat aanschrijving niet nodig is.

Het wetsvoorstel brengt een oplossing voor vve's die niet tot besluitvorming komen. Mevrouw Broekers zal dat wel herkennen. In een vergadering zal de gemeente een vve kunnen informeren over wat in hun geval een redelijke bijdrage aan het reservefonds zou zijn. Als er geen geld is om in het reservefonds te storten, kan de gemeente op grond van het wetsvoorstel weinig doen. De visie daarbij is dat de vve onder voorwaarden een beroep zal kunnen doen op gemeentelijke ondersteuning, bijvoorbeeld een subsidie of een lening tegen een lage rente. Als er wel geld in de vve zit, maar de leden niet betalen, kan

besloten worden om de leden een incassomandaat te laten ondertekenen. Dat is natuurlijk wel hun eigen beslissing. Op grond van zo'n incassomandaat kan de openstaande vordering ter incassering uit handen worden gegeven aan een deurwaarder.

**Mevrouw Broekers-Knol (VVD):**

Ik hoor de minister zeggen dat de gemeente kan inspringen met een subsidie als het allemaal niet lukt met de financiën. Dat is nogal een toezegging, tenminste als je het als een toezegging kunt beschouwen. Daar moet de minister misschien wel voorzichtig mee zijn.

Ik heb al gezegd dat mijn fractie sympathie heeft voor dit voorstel en dat we er straks ongetwijfeld mee zullen instemmen, maar ik wil toch een paar moeilijke punten naar voren halen. Voor dat incassomandaat zal in de vergadering van de vve een meerderheid moeten zijn. Er kan binnen een vve ruzie of gebrek aan communicatie zijn waardoor de vve niet werkt, maar heel vaak ligt de oorzaak in het feit dat er geen geld is en men niet bereid is geld eraan uit te geven. Dan zie ik een incassomandaat nog niet zo gemakkelijk gebeuren. De gemeente heeft in ieder geval niet de mogelijkheid om zo'n mandaat in te stellen. Ik zeg niet dat dit zou moeten, maar het zou misschien wel het bruggetje kunnen zijn waardoor het geld gemakkelijker boven water komt.

**Minister Opstelten:**

Het is geen toezegging, maar een instrumentele opmerking. Het zou kunnen; ik weet niet eens of het wenselijk is. Het is dus een oordeel. Wie ben ik om op de stoel van een gemeentebestuur te gaan zitten? De Kamer weet van mij dat ik dat niet gauw vanuit deze positie zou doen. Het is een mogelijkheid, maar niet de lijn van het wetsvoorstel. De partijen zelf nemen een besluit. Als de middelen er niet zijn of er wordt niet betaald en er is geen meerderheid te behalen voor een incassomandaat, dan houdt het in the end of the day op. Dat is natuurlijk juist. Dan komen we in andere posities, maar daar kom ik straks op terug naar aanleiding van de interventie van de heer Van de Beeten.

**Voorzitter.** Ik kom bij de derde vraag van mevrouw Broekers: hoe werkt artikel 12d, lid 5, van de Woningwet in de praktijk? De keuze voor de beheerder blijft – laat ik daar heel duidelijk over zijn – aan de vergadering van de vereniging van eigenaren. Deze contracteert de beheerder en geeft de opdracht. Als de vve in gebreke blijft, zal het later neerkomen op een aanschrijving wegens achterstallig onderhoud. Het moge duidelijk zijn dat we daarmee in het publiekrechtelijke traject komen. We zitten dan in de Woningwet. Daar gaat het om. De keuze voor de beheerder blijft aan de eigenaren. Ik wil er geen misverstand over laten bestaan dat dit de positie is.

Ik kom bij de vragen van de heer Van de Beeten. Ik heb mij natuurlijk goed ingelezen in de geschiedenis van dit wetsvoorstel en heb de ingenomen posities bekeken. De heer Van de Beeten heeft gevraagd waarom het voorstel niet is ingetrokken, om daarmee het amendement van de voorhang van het Bouwbesluit kwijt te raken, als ik het zo in alle helderheid mag zeggen. Ik ben uiteraard nagegaan hoe mijn voorganger het heeft gezegd en hoe de Tweede Kamer daarin positie heeft ingenomen. Het belang van het wetsvoorstel verzette zich daartegen. Zo eenvoudig is het. Bovendien was er een aanzienlijke Kamermeerderheid voor voorhang, zodat intrekking alleen tot vertraging van de invoering van de voorhang zou leiden.

## Opstellen

De heer **Van de Beeten** (CDA):

Als dat blijkt bij de behandeling van een wetsvoorstel als dit in de Tweede Kamer, dan moet het toch mogelijk zijn om haar te overtuigen door simpelweg de toezegging te doen dat een eveneens breed gedragen motie, zoals die eerder was aangenomen, wordt uitgevoerd? Het toepassen van een wetswijziging waarbij de voorhang wordt geïntroduceerd, is zo moeilijk niet. Ik begrijp wel dat daar een tegenstelling tussen twee departementen aan ten grondslag heeft gelegen, maar we moeten gewoon voorkomen dat we op een dergelijke onordentelijke wijze wetgeving tot stand brengen. Dat is een verantwoordelijkheid van niet alleen deze Kamer, maar ook van de regering. Mijns inziens had de ambtsvoorganger van deze minister er dan ook beter aan gedaan om simpelweg toe te zeggen dat dat wetsvoorstel er zou komen en de regering op dat punt te binden in plaats van de oneigenlijke weg te volgen zoals nu gebeurd is. Mij zou het plezieren, en deze Kamer waarschijnlijk als geheel, als deze minister de Eerste Kamer toezegt dat dit niet meer zal gebeuren en dat de regering erop zal toezien dat dit soort wensen van de Tweede Kamer op een ordentelijke wijze worden gehonoreerd en dat als het echt niet anders kan, de regering daar consequenties aan verbindt.

**Minister Opstelten:**

Ik ben natuurlijk nagegaan op welke wijze mijn ambtsvoorganger dat heeft verdedigd. Hij heeft deze gang van zaken in de Tweede Kamer met kracht bestreden. Het is belangrijk om dat vast te stellen. Ik zal zeker in zijn voetstapen treden en, zeker na wat de heer Van de Beeten tegen mij heeft gezegd, dat natuurlijk graag doen in die situaties. Ik zal dat vanuit mijn verantwoordelijkheid om te zorgen voor een zuiver wetgevingsproces – dat ben ik natuurlijk als minister van Veiligheid en Justitie in de eerste plaats – ook heel scherp doen. Dat neemt niet weg dat de Tweede Kamer destijds om inhoudelijke redenen de voorhangprocedure er toch in wilde hebben. Dat was technisch gezien niet onmogelijk, omdat de Woningwet als zodanig een onderdeel van het wetsvoorstel was. Ik zou er nog meer over kunnen zeggen, maar ik denk dat dit toch de kern is van het verhaal. Alles afwegende zeg ik tegen de heer Van de Beeten: zo zijn de situaties en zo is de realiteit. Daarom kom ik met dit betoog en de vraag, mij te volgen in de redenering en in het voorstel zelve.

Voorzitter. De volgende vraag is of een uitponder gedurende enige tijd aansprakelijk moet zijn voor een voldoende gevuld reservefonds uit het oogpunt van consumentenbescherming. Zo heb ik de heer Van de Beeten nadrukkelijk begrepen. Degene die een appartement koopt, moet zelf informeren naar de status van de vve en het reservefonds. Diegene is daarvoor verantwoordelijk. Als blijkt dat het reservefonds niet voldoende gevuld is, kan zich dit uiten in een lagere koopsom. Een makelaar en een notaris kunnen hem of haar daarop wijzen. Ik denk dat dit mag worden verwacht. Ik zie dan ook onvoldoende rechtvaardiging om de uitponder aansprakelijk te laten zijn voor een onvoldoende gevuld reservefonds. Als een koper na laat om informatie in te winnen, kan dit niet op de uitponder worden afgewenteld. Als blijkt dat een onwelwillende uitponder schade toebrengt aan de vve, kan zij de uitponder wel aansprakelijk stellen op grond van een onrechtmatigedaadsactie, zoals de heer Van de Beeten ook heeft gezegd.

De heer **Van de Beeten** (CDA):

Ik wil even terug naar een van de zinnen die de minister zojuist uitsprak, namelijk de zin waarin hij wees op de rol van de makelaar en de notaris. Veel kopers zullen zich niet bedienen van een makelaar. Ik ben het met hem eens dat de makelaar gehouden is om vanuit zijn professionele verantwoordelijkheid onderzoek te doen naar de stand van het onderhoudsfonds en de reserves van de vve. Maar als een koper zich niet bedient van een makelaar, ontbreekt een dergelijke deskundige assistentie aan de zijde van de koper. Nu noemt de minister de notaris. Dat is interessant. Het probleem is nu juist dat bij het tot stand brengen van een koopovereenkomst van een dergelijk appartementsrecht de notaris nog niet verplicht behoort te worden ingeschakeld. Overigens is herhaaldelijk in deze Kamer breed bepleit om dat wel te doen. Ik ben het met de minister eens dat op het moment dat de notaris wordt ingeschakeld bij de totstandbrenging van de koopovereenkomst, hij inderdaad die plicht heeft. Is dat dan eigenlijk geen zelfstandig argument om toch nog eens te denken over het opnemen in de wet van de verplichte inschakeling van de notaris bij de totstandbrenging van een koopovereenkomst met een consument? Daarmee zouden we namelijk ook dit probleem opgelost hebben.

**Minister Opstelten:**

Dat laatste lijkt mij op zichzelf niet. Het is in ieder geval voor mij geen aanleiding om nog eens nadrukkelijk aan de staatssecretaris te vragen of hij daarmee aan de slag kan gaan. Ik weet wel uit ervaring dat gemeentebesturen, bij dit soort situaties betrokken zijnde, nadrukkelijk aan notarissen vragen om hier aandacht aan te schenken. Indien zij dit niet doen, stellen de gemeentebesturen dit aan de orde bij instanties die daarvoor de verantwoordelijkheid dragen. Bij de overdracht vermeldt de notaris of de vorige eigenaar nog vorderingen heeft openstaan. Het is in de codes van de notaris vereist dat dit gebeurt. In het modelreglement staat dat tot één jaar na de koop kosten kunnen worden verhaald door de eigenaar, bijvoorbeeld als er tegenvallers zijn op het vlak van onderhoud. Dit zal de heer Van de Beeten wellicht verheugen en dit is ook een tegemoetkoming, hoewel ik dit zelf, als minister, niet regel. Dit zijn gewoon de feiten in het modelreglement van vve's. Ervan uitgaande dat iedereen het modelreglement hanteert, is dit weliswaar een bescheiden titel, maar toch een mogelijkheid om onverwachte tegenvallers op te kunnen vangen.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD):

Ik wil een kleine of misschien zelfs wel een grote ondersteuning geven aan het pleidooi van de heer Van de Beeten voor het inschakelen van de notaris bij de totstandkoming van de obligatoire overeenkomst. Daarover hebben wij in deze Kamer meerdere malen diepgaand gediscussieerd, juist omdat wij van mening zijn dat de consument enorm gebaat is bij het inschakelen van een notaris bij de obligatoire overeenkomst. Nu blijkt wederom dat de notaris een belangrijke rol zou kunnen spelen in het geval van de slapende vereniging van eigenaren, bij de vraag of er wel een reservefonds is en dergelijke. De minister heeft dit zelf gezegd. Volgens de wet speelt de notaris echter geen rol bij de totstandkoming van de obligatoire overeenkomst, maar is hij pas aan de orde bij de levering van het onroerend goed. Dat is eigenlijk te laat, want dan zit je bij de notaris om een handtekening te zetten en

## Opstellen

komt dit niet meer aan de orde. Misschien is het toch een goed idee dat het departement voorrang verleent – alles in ogenschouw genomen hebbende, zoals de evaluatie over de bedenktijd van de koop enzovoort – aan het bezien van de vraag of de notaris kan worden ingeschakeld bij de totstandkoming van de obligatoire overeenkomst bij de aankoop van onroerend goed.

### Minister **Opstelten**:

Ik heb de heer Van de Beeten en mevrouw Broekers zeer goed begrepen. Ik zeg toe dat ik dit punt nog eens even laat bekijken. Ik zeg eerlijk – zo ben ik nu eenmaal – dat het ook niet meer of niet minder dan dat zal zijn. Ik heb de impact hiervan goed begrepen. Ik heb bovendien begrepen dat dit in de Eerste Kamer nadrukkelijk aan de orde is geweest. Ik heb me nog niet ingelezen in die geschiedenis en daarom is dit een extra motivering om dat alsnog te doen en de staatssecretaris daarbij te betrekken.

De heer Van de Beeten sprak ook over de machtiging. Als een gemeente machtiging vraagt, moet die ook gelden voor een tweede vergadering waarin dan geen minimaal aantal leden, het quorum, aanwezig hoeft te zijn. De gemeente speelt een bijzondere rol in dit wetsvoorstel en draagt ook een bijzondere verantwoordelijkheid. Die heeft ook ervaring daarmee. Van gemeenten mag worden verwacht dat een machtiging wordt gevraagd voor de vergadering plus de vervolgvergadering, als in de eerste vergadering geen quorum is gehaald. Ik zeg dit nadrukkelijk. Die machtiging moet echter wel expliciet gevraagd worden. Ik kan mij geen gemeente voorstellen die dit niet expliciet zou vragen. Dit kan dus. Het wordt bovendien verwacht, want dit is het uitgangspunt. Daardoor weten de leden dat zij rekening moeten houden met de tweede vergadering, waar dan ook – laat ik duidelijk zijn – zonder quorum kan worden beslist. Dat is natuurlijk de functie van een tweede vergadering, zoals wij die kennen.

Al denkende – ik merk dat er ook voor mij meegedacht wordt – kan ik ten aanzien van het eerste punt, de notariële koopovereenkomst, melden dat er nog een aparte brief komt naar aanleiding van de evaluatie in 2010 van de Wet koop onroerende zaken, mede gelet op de vastgoedfraude. Ik zal ervoor zorgen dat in die brief rekening wordt gehouden met de door de leden der Kamer in dezen gestelde vragen rekening zal worden gehouden.

De slotvraag van de interventies van de heer Van de Beeten was – ik vat ze zo samen – of het privaatrecht een voorportaal is voor het publiekrecht. Aan de ene kant zeg ik nee, maar aan de andere kant ja. Het is natuurlijk één wetsvoorstel. Zonder het privaatrecht, de artikelen van het Burgerlijk Wetboek, te hebben toegepast, kun je niet in de Woningwet komen. Je moet dat wel geprobeerd hebben om daar effectief te kunnen opereren. Het is echter niet zo dat de criteria van de Woningwet ook gelden voor het privaatrecht. Daar is het antwoord dus "nee". In dat geval staan beide delen van het recht los van elkaar. Het privaatrecht – ik hoef dit eigenlijk niet te vertellen, omdat het duidelijk is, maar ik doe het toch – laat partijen zelf tot een oplossing komen. Dat is natuurlijk absoluut de beste methode. Dit is veel beter dan het ultimatum remedium van de Woningwet, namelijk publiekrechtelijk ingrijpen in het algemeen belang, het publiek belang. In dit geval kan de overheid op enig moment het onderhoud dus niet meer aan de particulieren overlaten. Dat is het ultimatum remedium. Dan stap je van privaatrecht over op publiekrecht. Dat is mijn antwoord op de vraag van de heer Van de Beeten.

### De voorzitter:

Ik dank de minister. Wij zijn nu toegekomen aan de tweede termijn van de Kamer.



### Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD):

Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn antwoord. Ik zal duidelijk zijn: de VVD-fractie zal instemmen met het wetsvoorstel. Ik heb dit ook al tijdens mijn interruptie en mijn eerste termijn laten blijken. Toch zeg ik nogmaals dat de VVD-fractie grote vraagtekens blijft zetten bij de effectiviteit van het wetsvoorstel. Die vraagtekens zijn door de behandeling van het wetsvoorstel vandaag niet verdwenen. Het is misschien beter om de mogelijkheid om via het burgerlijk recht de vereniging van eigenaren bijeen te roepen in de achterzak te hebben dan die mogelijkheid niet te hebben, want dan kun je alleen aanschrijven op grond van de Woningwet. Het incasso van het reservefonds moet echter via de vereniging van eigenaren. De vereniging van eigenaren kiest ook de professionele beheerder en stuurt hem aan. De vereniging van eigenaren is dus het toverwoord.

Volgens mij is het allergrootste toverwoord echter nog steeds geld. Over het algemeen praten wij immers over appartementencomplexen in achterstandsbuurtten. Voor de mensen daar zal het best een verschil uitmaken of zij maandelijks ook nog eens € 50 aan een reservefonds van de vereniging van eigenaren moeten geven of dat zij dit niet hoeven te doen. Hetzelfde geldt voor de vraag of er geen vrees zal zijn dat de ozb omhooggaat. De minister heeft die vraag niet beantwoord, maar die kan men ook moeilijk beantwoorden. Het appartementencomplex is dan namelijk verfraaid; het is opnieuw gevoegd, voorzien van nieuwe kozijnen, heeft een goed dak en is geschilderd. Vervolgens gaat de ozb omhoog, omdat de gemeente ziet dat de waarde van het complex gestegen is. Dit kan ook een factor zijn. Kortom, daar blijft dus een knelpunt bestaan. Het enige wat wij kunnen doen, is dat constateren en hopen dat de maatregelen van het wetsvoorstel kunnen helpen.

Ik kom nog even op de mogelijkheid voor de gemeente om de vereniging van eigenaren te verplichten om een professionele beheerder aan te stellen op basis van artikel 12d, lid 5, van de Woningwet. Dat is een heel bijzondere figuur. In de vergadering van de vereniging van eigenaren die op grond van het Burgerlijk Wetboek met machtiging van de kantonrechter is bijeengeroepen door de gemeente – het is de tweede vergadering, namelijk als binnen vijf jaar het onderhoudsplan er nog niet is enzovoorts – treedt de gemeente op met de publiekrechtelijke pet. Zij mag dan de vereniging van eigenaren verplichten om een professionele beheerder aan te stellen. Ik noteer het alleen maar; ik vind het een heel bijzondere situatie.

Hoe het ook zij, wij kunnen instemmen met het wetsvoorstel. Ik ben benieuwd of het überhaupt nog zoden aan de dijk zet.



### De heer **Van de Beeten** (CDA):

Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording van onze opmerkingen en vragen in eerste termijn. Ik heb begrepen dat hij heeft nagedacht over onze opmerking over de notaris. Er werd nog drifig meegedacht met hem en hij komt daarop terug in een brief naar aanleiding van de

## Van de Beeten

evaluatie met betrekking tot de bedenkttermijn. Dat is prima. Niettemin beveel ik deze gedachte van harte aan. Zou de minister daarbij ook nader willen ingaan op de kwestie van de aansprakelijkheid van de uitponder? Het lijkt mij een geschikt moment om ook dat punt erbij te betrekken, aangezien dat samenhangt met de bescherming die zou kunnen uitgaan van de inschakeling van de notaris bij de obligatoire koopovereenkomst. Dat ene jaar is gewoon onvoldoende, als er echt ernstige problemen zijn. Wellicht kan hij contact opnemen met organisaties zoals de NVM en de Woonbond om te zien welke ervaringen er daar op dit punt zijn. Ik heb er toch wel wat zorgen over. Er ligt een taakstelling voor bijvoorbeeld woningcorporaties om grotere aantallen woningen te verkopen. Dat zullen vaak appartementen zijn. Ook daar kunnen zich problemen voordoen, als woningcorporaties al financiële problemen hebben en proberen om wat makkelijker van hun verplichtingen af te komen. Ik zou dat toch nog eens nadrukkelijk in de aandacht van de minister willen aanbevelen.

Blijft liggen het probleem van de voorhangprocedure Bouwbesluit. Ik begrijp de minister wel en ik zie ook het probleem, maar ik was wat teleurgesteld over zijn antwoord op de vraag wat zijn inzet nu zal zijn en in de toekomst met deze ervaring in het achterhoofd. Ik vraag de minister om hierover toch nog iets te zeggen, zodat ik dat kan terug rapporteren aan mijn fractie en wij dat volgende week bij onze afweging kunnen betrekken.



### Minister **Opstelten**:

Voorzitter. Ik geef graag antwoord op de interventies in tweede termijn; dank daarvoor en dank ook voor het debat.

Ik wil in de richting van mevrouw Broekers nog iets zeggen over het punt van de effectiviteit. Ik ben overigens dankbaar voor de steun van de VVD-fractie. Uit onderzoek en uit de gegevens en getallen blijkt dat het snel beter gaat, als een vve zich inzet en haar verantwoordelijkheid laat zien voor het onderhoud en voor het complex. Dit is een instrument, niet om direct het ultimatum remedium in te passen zoals vroeger altijd gebeurde – aanschrijving, dwangsom, publieke dwang – maar juist om de eigenaren zelf hun verantwoordelijkheid te laten nemen. Ik hoop dat dit voor mevrouw Broekers en haar fractie uiteindelijk de reden is om het wetsvoorstel te steunen en ervoor te stemmen.

Kan dit een middel zijn voor een gemeentebestuur om in te grijpen en daardoor een argument te hebben om de ozb te verhogen? Wie ben ik om over de ozb in gemeente X, Y of Z iets te zeggen? Daarvoor zijn normen en wetten. Maar ik weet wel uit ervaring dat het systeem binnen een gemeente niet zo werkt dat in de afwegingen die verbanden met elkaar worden gelegd. Het gaat er natuurlijk om dat er goed onderhoud plaatsvindt, dat er een goed complex is, dat een zwakke vve weer een stevige vve wordt en dat de verantwoordelijkheid uiteindelijk bij de eigenaren zelf komt te liggen. Het wetsvoorstel voorziet wel in de mogelijkheid om eerder aan te schrijven nadat de civielrechtelijke weg is belopen. Ik denk dat het uiteindelijk een effectief wetsvoorstel is. Het is niet voor niets dat de grote steden en een aantal andere steden waar die problemen zich voor iedereen zichtbaar voordoen, aan het kabinet vragen om zijn verantwoordelijkheid te nemen en een extra instrument te geven.

Ik kom bij de heer Van de Beeten. Ik bedacht mij dat ik hem een antwoord schuldig ben gebleven op zijn vraag over de verzamelwetgeving. Ik vind het erg vriendelijk dat hij mij er niet op heeft gewezen. Wij hebben – die toezegging is in dit huis gedaan en die komen wij natuurlijk na – advies gevraagd aan de Raad van State. Dat is binnen en het wordt nu verwerkt. U kunt onze notitie in het voorjaar verwachten, zodat daarover een debat met het kabinet kan plaatsvinden.

De heer Van de Beeten vraagt of ik de aansprakelijkheid van de uitponder wil meenemen in het punt dat ik toch aan het bekijken ben. Ik ben gaarne bereid om dat te doen. In de brief die in het denkproces vanmiddag tot mij kwam en die tot de uitspraak heeft geleid dat ik met een brief kom – u ziet dan hoe consistent kabinetten kunnen zijn ten opzichte van hun voorgangers en hoe snel dat gaat – zal ik dit punt meenemen. De punten die in dit debat aan de orde zijn, zal ik daarbij ook laten wegen. Ik zal bekijken of er verder aanleiding is om iets te doen of iets na te laten.

De heer Van de Beeten heeft gevraagd naar mijn inzet, want dat is toch het belangrijkste in een situatie zoals die zich heeft voorgedaan in de Tweede Kamer. Ik vond dat ik er op zichzelf duidelijk over was, maar ik kan het nog op een andere manier zeggen. Ik heb kunnen constateren dat mijn ambtsvoorganger er strak en streng over is geweest tegenover de Tweede Kamer en daarop heeft geweten, maar dat dit geen effect heeft gehad, omdat de Tweede Kamer de voorhangprocedure van het Bouwbesluit belangrijker vond. Dat kan gebeuren. Ik heb gezegd dat ik in die voetsporen zal treden. Ik voel mij als minister van Veiligheid en Justitie verantwoordelijk om in dergelijke situaties scherp te opereren, ook in de Tweede Kamer, om te voorkomen dat er oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van een wetsvoorstel door er iets aan vast te plakken dat er misschien niet bij hoort. Ik zal mij daarvoor inzetten. Dat kunt u van mij verwachten; sterker nog, dat mag u van mij verwachten. Daarop wil ik graag worden aangesproken. Ik hoop dat ik hiermee in tweede termijn duidelijkheid heb gecreëerd voor de heer Van de Beeten over mijn inzet nu en in de toekomst, ook in dit huis.

De beraadslaging wordt gesloten.

### De **voorzitter**:

Wenst een van de leden stemming over het wetsvoorstel? Dat is het geval. Dan stel ik voor, volgende week dinsdag over dit wetsvoorstel te stemmen.

Daartoe wordt besloten.

Sluiting 15.10 uur.