

Vergaderjaar 2016–2017

34 479

Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars (Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars)

B

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT/ ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING¹

Vastgesteld 3 april 2017

1. Inleiding

De leden van de **VVD**-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel. Zij onderschrijven de probleemstelling, maar zij vragen zich af of dit wetsvoorstel het meest geëigende middel is om het probleem op te lossen. Derhalve hebben zij enkele vragen.

De leden van de **PVV**-fractie hebben van het wetsvoorstel kennisgenomen. Zij hebben een aantal vragen.

2. Noodzaak voor de voorgestelde wijzigingen

Zou het probleem ook kunnen worden benaderd met gebruikmaking van bestaande wetten, zo vragen de leden van de **VVD**-fractie. Zo nodig met een intensivering van dit gebruik? Waarom is de voorkeur gegeven aan het ontwerpen van nieuwe wetgeving?

De leden van de **PVV**-fractie citeren de memorie van toelichting², p. 9:

«Duidelijkheid over de mogelijkheden die een VvE heeft om leningen aan te gaan, is van belang voor een succesvol gebruik van de leningsmogelijkheden die het NEF vanaf medio 2015 aan VvE's biedt en voor het verstrekken van leningen aan VvE's door banken.»

¹ Samenstelling:

Engels (D66) (*voorzitter*), Nagel (50PLUS), Ruers (SP) (*vice-voorzitter*), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Ten Hoeve (OSF), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Strik (GL), De Vries-Leggedoor (CDA), Flierman (CDA), Barth (PvdA), De Graaf (D66), Schouwenaar (VVD), Van Strien (PVV), P. van Dijk (PVV), Gerkens (SP), Van Hattem (PVV), Köhler (SP), Lintmeijer (GL), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Verheijen (PvdA), vac. (PVV), Bikker (CU), Klip-Martin (VVD), Sini (PvdA), Van der Sluijs (PVV).

² Kamerstukken II 2015/16, 34 479, nr. 3.

Kan de regering de proportionaliteit duiden van het wijzigen van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een verstrekkende maatregel ten opzichte van het in de memorie van toelichting gestelde belang van het succes van het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) als één specifiek duurzaamheidsfonds?

Op dezelfde pagina staat:

«Bovendien vergt het de medewerking van het bestuur op basis van een besluit met een meerderheid van ten minste 4/5e van het aantal stemmen, en medewerking van de beperkt rechthebbenden, zoals de hypotheekhouder. Het is derhalve niet te verwachten dat een groot deel van de VvE's het reglement hierop zal aanpassen.»

Op welke concrete gronden baseert de regering de verwachting dat – naast de (genoemde) kostenaspecten – de VvE's en de beperkt rechthebbenden niet zouden instemmen met een wijziging van het reglement als dit ten bate komt van een verbeterd functioneren van de VvE?

3. Stimuleren van reserveren

Blijkbaar schiet een groot aantal VvE's tekort met betrekking tot reservering voor onderhoud, zo stellen de leden van de **VVD**-fractie vast. Kennelijk heeft voorlichting onvoldoende effect gehad. Waarom zouden deze achterblijvende VvE's wel overgaan tot het gewenste gedrag als gevolg van dit wetsvoorstel?

Heeft de VvE de vrijheid om minder dan 0,5% van de herbouwwaarde te reserveren?

De bijdragen van de eigenaren aan het fonds worden belast conform box 3. Hebben de leden van de VVD-fractie dit correct begrepen? Bij de huidige – lage – rente betekent de vermogensrendementsheffing van 4% een verlies voor de eigenaren. Dit verlies wordt veroorzaakt door de reservering waartoe dit wetsvoorstel verplicht. Heeft de regering overwogen dit verlies te compenseren op enigerlei wijze?

Valt in de veelheid van VvE's onderscheid te maken met betrekking tot de bereidheid tot tijdig reserveren? Heeft de regering overwogen om dienovereenkomstig te differentiëren met betrekking tot de reserveringsplicht?

Hebben de VvE's de mogelijkheid om een lening aan te gaan voor het betalen van onderhoud en reparatie? Kan een lening dienen als alternatief in plaats van reservering?

Kan de regering voor de leden van de **PVV**-fractie aangeven hoe met de verplichte minimale jaarlijkse reservering van het reservefonds moet worden omgegaan bij een VvE van een bijzonder complex, bijvoorbeeld een appartementencomplex met een monumentaal karakter? Ziet de regering daarbij de minimale herbouwwaarde of een vastgesteld bedrag voor een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) als geschikte instrumenten? Kan de regering duiden hoe deze instrumenten zich verhouden tot specifieke onderhoudsregelingen voor monumenten, zoals subsidieregelingen? Moet hiermee in de reservering voor het reservefonds rekening worden gehouden?

4. Vergemakkelijken van lenen

In de reactie op het advies van de Raad van State³ stelt de regering op p. 5:

«Door het wegnemen van deze onzekerheid, wordt het aantrekkelijker om tot het verstrekken van leningen over te gaan.»

Ondanks de door de Raad van State gevraagde nadere motivering lijkt dit nog steeds een niet onderbouwde aanname, zo menen de leden van de **PVV**-fractie. Het gaat voorbij aan het door de Raad van State genoemde punt dat banken sinds de financiële crisis sowieso terughoudender zijn in het uitlenen van geld. Kan de regering nader verduidelijken op welke concrete factoren zij deze stelling baseert?

Tevens stelt de regering in de nota naar aanleiding van het verslag⁴ op p. 21:

«Tegelijkertijd geven de banken aan dat zij VvE's veelal als een ingewikkelde en risicovolle klant blijven zien en het daarom niet de verwachting is dat banken als gevolg van de verduidelijking in de wet direct meer leningen aan VvE's zullen gaan verstrekken.»

Kan de regering aangeven of gelet op dit citaat de conclusie kan worden getrokken dat voorliggend wetsvoorstel praktisch geen effect sorteert in het verstrekken van leningen aan de VvE's? Kan de regering tevens duiden of dit betekent dat deze wetswijziging ten aanzien van het aspect leningen hoofdzakelijk tot doel heeft overheidsfondsen voor duurzaamheid te promoten?

5. Te verwachten effecten

Op p. 12 van de memorie van toelichting lezen de leden van de **PVV**-fractie het volgende:

«Bovendien is de verwachting dat de mogelijkheid om leningen aan te gaan, een stimulans vormt voor VvE's om investeringen in het verbeteren van de energieprestaties van de gebouwen te doen met lagere verbruikskosten als gevolg.»

Kan de regering aangeven in hoeverre deze veronderstelde lagere verbruikskosten als gegeven moeten worden beschouwd en hoe dit in redelijkheid toegerekend kan worden aan de reservering voor het reservefonds? Kan de regering duiden wat het effect op deze regeling is indien van lagere verbruikskosten in de praktijk toch geen sprake blijkt te zijn door tegenvallende technische energieprestaties (zoals eerder bij de falende «Nul op de Meter»-woningen in Tilburg)?

Op p. 13 van de memorie van toelichting schrijft de regering:

«Deze verwachting wordt ook uitgesproken in het rapport «Wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE's: uitwerking SER Rapport». Hierin is als oplossing genoemd het expliciet in het Burgerlijk Wetboek opnemen dat het verstrekken van een lening aan de VvE is toegestaan. Dit zorgt zowel voor financiële instellingen als voor VvE's voor de noodzakelijke duidelijkheid omtrent de mogelijkheden voor een VvE om een lening aan te gaan.»

³ Kamerstukken II 2015/16, 34 479, nr. 4.

⁴ Kamerstukken II 2016/17, 34 479, nr. 6.

Kan de regering aanduiden in hoeverre VvE-leden door het stimuleren van deze leningen verbonden kunnen worden aan verplichtingen voor zeer kostbare duurzaamheidsmaatregelen, zoals een WKO-installatie? Vallen dergelijke extra dure duurzaamheidsmaatregelen ook onder de definitie van «beheer» zoals bedoeld in artikel 3:170 BW en in hoeverre past dit nog binnen een «normale exploitatie» (zoals ook omschreven op p. 6 van de memorie van toelichting)? In hoeverre worden via het NEF dergelijke zeer kostbare maatregelen gestimuleerd?

6. Handhaving

Handhaving van de voorgestelde bepaling wordt in handen van een of meer eigenaren en de burgerlijke rechter gelegd, zo lezen de leden van de **VVD**-fractie. Echter, dit brengt aanmerkelijke kosten met zich mee voor de eiser. Het zou bovendien kunnen leiden tot verstoorde verhoudingen in de VvE. Schept dit het risico dat de voorgestelde bepalingen met betrekking tot reservering niet of nauwelijks zullen worden toegepast?

De leden van de **PVV**-fractie lezen op p. 13 van de memorie van toelichting het volgende:

«Deze wetswijziging beoogt actieve VvE-leden en beheerders te ondersteunen in hun verantwoordelijkheid om de VvE op goede wijze te besturen en daarbij te kunnen zorgen voor een adequate onderhoudsreservering.»

De regering stelt hier de actieve VvE-leden en beheerders centraal bij deze wetswijziging. Kan de regering aangeven in hoeverre vanuit het oogmerk van de wet voldoende rekening wordt gehouden met minder actieve VvE-leden, die bijvoorbeeld niet willen bijdragen aan duurzaamheidsmaatregelen?

7. Overig

Het belang van tijdig en voldoende onderhoud is zonder meer duidelijk. Echter, de eigenaren kunnen ook andere belangen hebben, zo constateren de leden van de **VVD**-fractie. Persoonlijke omstandigheden kunnen leiden tot andere prioriteiten. Uit het onderzoek Platform 31 blijkt dat «een appartementseigenaar vaak de beschikbare financiële middelen liever aan roerende zaken besteedt»⁵. Wordt dit belang van de individuele eigenaar ondergeschikt geacht ten opzichte van het meer algemene belang van een reservefonds? Welke redenen geven hierbij de doorslag? Kan een eigenaar ook afwachten totdat de noodzaak van reparatie zich aandient en dan pas de kosten betalen?

De leden van de **PVV**-fractie wijzen op de volgende passages in de memorie van toelichting:

«De vergadering van eigenaars kan in haar besluitvorming immers zelf bepalen of zij een noodzaak ziet tot het afsluiten van een lening. Daarbij stelt de wet geen versterkte meerderheid verplicht, omdat er al genoeg waarborgen zijn in de huidige wetgeving en de bestaande modelreglementen ter bescherming van de minderheid.» (p. 14)

«Door verschillende juristen en belanghebbenden is de optie voorgesteld om een verzaamd quorum te hanteren van een 4/5e meerderheid. Dit zou leiden tot een betere bescherming van de minderheid in de VvE. Er bestaan in onze optiek voldoende waarborgen voor de minderheid in de

⁵ Kamerstukken II 2016/17, 34 479, nr. 6, p. 20, eerste alinea.

huidige structuur. Dit punt wordt in de artikelsgewijze toelichting verder verduidelijkt.» (p. 17)

«De belangen van de leden die zich verzetten tegen een lening zijn voldoende beschermd door de bestaande wettelijke waarborgen.» (p. 25)

De regering stelt herhaaldelijk dat voor een minderheid in een VvE voldoende wettelijke waarborgen bestaan. Op p. 25 van de artikelsgewijze toelichting noemt de regering slechts facultatieve mogelijkheden voor dergelijke waarborgen, die in reglementen opgenomen zouden kunnen worden. Kan de regering aangeven of naast deze niet-verplichtende bepalingen ook nog dwingende wettelijke bepalingen bedoeld zijn die de minderheid in de VvE voldoende zouden beschermen?

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning ziet met belangstelling uit naar de memorie van antwoord en ontvangt deze binnen **vier weken** na vaststelling van dit voorlopig verslag.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Engels

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Bergman