



Overzicht van stemmingen in de Tweede Kamer

afdeling **Inhoudelijke Ondersteuning**

- aan* De leden van de vaste commissies voor
- Justitie
 - Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu / Wonen, Wijken en Integratie

datum 23 april 2010

Betreffende wetsvoorstel:

31991 Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet in verband met het plegen van onderhoud door verenigingen van eigenaars

Eindstemming wetsvoorstel

Het wetsvoorstel is op 22 april 2010 aangenomen door de Tweede Kamer. SP, PvdA, GroenLinks, D66, PvdD, VVD, ChristenUnie, SGP en CDA stemden voor.

Aangenomen amendementen

Artikel I nieuw onderdeel na onderdeel A

9 → **17** (Depla c.s.)

Dit amendement strekt ertoe dat geen meerjarige contracten worden aangegaan zolang niet twee derde deel van de appartementen is overgedragen onmiddellijk na oprichting van de vereniging van eigenaars (art. 5:112, eerste lid, onder e, BW). Hiermee wordt voorkomen dat de ontwikkelaar of oorspronkelijke eigenaar langjarige verplichtingen aangaat, in een stadium waarin een groot deel van de toekomstige eigenaren nog niet bekend is. Dit zou de facto kunnen leiden tot vormen van gedwongen winkelnering. Het aangaan van contracten van maximaal één jaar, geldt voor nieuw opgerichte verenigingen van eigenaars. Reeds bestaande verenigingen van eigenaars, waar appartementen te koop staan die tweederde deel van de appartementsrechten betreffen, worden door het voorstel niet geraakt.

Aangenomen. Voor stemden SP, PvdA, GroenLinks, D66, PvdD, ChristenUnie, SGP en CDA.

Amendementen zijn in volgorde van stemming - op artikelnummer - weergegeven: allereerst de aangenomen en/of overgenomen amendementen, vervolgens de verworpen of ingetrokken amendementen en tenslotte eventuele moties. Vervangen amendementen zijn d.m.v. een → aangegeven: bijv. 7 → 8 → **20**. Amendement nr. 7 is vervangen door amendement nr. 8, dat op zijn beurt vervangen is door amendement nr. 20. De vette notatie van het stuknummer geeft aan dat dit het definitieve amendement is. De stemmingslijsten worden gemaakt op basis van de ongecorrigeerde draad van de vergadering.



datum 23 april 2010

blad 2

Artikel I, onderdeel B

14 (Jansen / Depla)

Het wetsvoorstel regelt via het nieuwe artikel 127a BW 5 dat de gemeente in geval van ernstig achterstallig onderhoud na een toets van de kantonrechter een vergadering van eigenaren bij elkaar kan roepen en daar voorstellen kan doen omtrent het beheer en het onderhoud van de onderscheiden gedeelten van het gebouw; bijdragen aan het reservefonds; het lidmaatschap van een andere vereniging of coöperatie met het oog op het onderhoud van de onderscheiden gedeelten van het gebouw; de samenstelling van het bestuur.

Het uitbesteden van het beheer aan een professionele beheerder kan ook een logische optie zijn in geval van een niet goed functionerende vereniging van eigenaren.

De ledenvergadering behoudt het recht om een voorstel van de gemeente aan te nemen dan wel te verwerpen.

Aangenomen. Voor stemden SP, PvdA, GroenLinks, D66, PvdD, ChristenUnie en SGP.

Artikel II nieuw onderdeel vóór onderdeel A

8 (Vietsch, c.s.)

Wijziging van het Bouwbesluit heeft gevolgen voor de veiligheid van burgers, de kosten van gebouwen en de controle of gebouwen voldoen aan het Bouwbesluit. Wijzigingen kunnen zeer ingrijpend zijn. Artikel 2, achtste lid, van de Woningwet voorziet in toezending van wijzigingsbesluiten nadat deze zijn vastgesteld en in het Staatsblad zijn geplaatst. Het belang van het Bouwbesluit rechtvaardigt parlementaire betrokkenheid in een eerdere fase. Dit amendement voorziet in de overlegging van de ontwerp-amvb's hetgeen de mogelijkheid biedt van effectieve betrokkenheid van de kamers bij de totstandkoming van besluiten.

Aangenomen met algemene stemmen.

Artikel II, onderdeel A, nieuw onderdeel aan artikel 12d

11 (Van Bochove c.s.)

Een aantal grote uitgaven bij woningonderhoud heeft een cyclustijd langer dan de periode waarvoor het onderhoudsplan geldt. Voor Verenigingen van Eigenaars bij appartementen zijn onder meer relevante posten:

- het vervangen van een collectieve CV-ketel en ventilatie-unit (20 jaar)
- vervangen betonpannen (40 jaar)
- vervangen bitumineuze/kunststof dakbedekking (20-30 jaar)
- vervangen goten/HWA's (40-50 jaar)
- vervangen liftinstallaties.

Juist bij deze posten gaat het om grote uitgaven die niet gedekt kunnen worden uit het onderhoudsplan, als daarvoor niet tijdig gereserveerd is. Indien de reserve ontoereikend is zullen de leden van de VvE op het moment van de uitgave extra moeten bijdragen, wat aan de onderkant van de koopmarkt voor veel bewoners een probleem kan zijn.

Het amendement regelt dat het onderhoudsplan ook een schatting geeft van de jaarlijks benodigde reservering voor het groot onderhoud op de langere termijn.



datum 23 april 2010

blad 3

Aangenomen. Voor stemden SP, PvdA, GroenLinks, D66, PvdD, VVD, ChristenUnie, SGP en CDA.

Artikel II, onderdeel A, nieuw lid aan artikel 12d

12 → 15 (Jansen c.s.)

Indien burgemeester en wethouders - in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat - een vereniging van eigenaren verplichten om een onderhoudsplan op te stellen is het zaak dat dit onderhoudsplan ook daadwerkelijk uitgevoerd wordt.

Het amendement regelt dat burgemeester en wethouders een afschrift dienen te ontvangen van het vastgestelde onderhoudsplan. Indien dit niet gebeurt dan wel burgemeester en wethouders van mening zijn dat het onderhoudsplan niet adequaat is kunnen zij alsnog gebruik maken van de bestaande aanschrijfprocedure op grond van de Woningwet.

Aangenomen. Voor stemden SP, PvdA, GroenLinks, D66, PvdD, VVD, ChristenUnie, SGP en CDA.

Artikel II, onderdeel A, nieuw lid aan artikel 12d

13 → 16 (Jansen / Depla)

De bemoeienis van een gemeente met het functioneren van een Vereniging van Eigenaars is arbeidsintensief. Voorkomen dient te worden dat een VvE bij voortdurend door de gemeente begeleid dient te worden.

Het amendement regelt daarom dat bij herhaling van beheerproblemen binnen vijf jaar de gemeente een vereniging van eigenaars kan verplichten tot het uitbesteden van het beheer aan een professionele beheerorganisatie.

Aangenomen. Voor stemden SP, PvdA, GroenLinks, D66, PvdD en ChristenUnie.

Ingetrokken amendement

Artikel I nieuw onderdeel na onderdeel B

10 (Jansen c.s.)

Bij wet van 20 oktober 2006 (Stb. 525) zijn een aantal artikelen ingevoerd betreffende het gebruik van elektronische communicatiemiddelen zoals e-mail en internet bij de algemene vergadering van een vereniging. Het betreft dan met name de toevoeging van de leden 5-9 aan artikel 2:38 BW en artikel 2:41 leden 4 en 5 BW.

In titel 9 van boek 5 BW betreffende het appartementsrecht is in artikel 5:135 BW geregeld, welke artikelen van het tweede boek van het BW van toepassing zijn. In dat artikel wordt niet verwezen naar de genoemde artikelen 38 en 41 van het tweede boek. Waarschijnlijk is de reden daarvoor gelegen in het feit, dat de wetswijziging voor het tweede boek van 2007 en de laatste wetswijziging van boek 5 van het jaar 2005 dateert. Het amendement herstelt deze klaarblijkelijke omissie en regelt dat de Vereniging van Eigenaars via het elektronisch verkeer met hun leden kan communiceren. Tevens regelt het amendement dat de VvE's in hun huishoudelijk reglement kunnen bepalen wie stemgerechtigd is en welke voorwaarden worden gesteld aan het gebruik van het elektronisch communicatiemiddel.

Ingetrokken.