

---

## 123

### **Wet van 26 februari 2011 tot wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet in verband met het plegen van onderhoud door verenigingen van eigenaars**

---

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:  
Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is dat gemeenten besluitvorming over het plegen van onderhoud door verenigingen van eigenaars kunnen stimuleren en deze zo nodig kunnen verplichten tot het opstellen van een onderhoudsplan;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

#### **ARTIKEL I**

Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt gewijzigd als volgt:

A

Aan artikel 121 wordt een lid toegevoegd dat luidt:

4. Betreft het de medewerking of toestemming voor een handeling betreffende het beheer of het onderhoud van de onderscheiden gedeelten van het gebouw, waarvoor medewerking of toestemming is verleend door een of meer appartementseigenaars aan wie ten minste de helft van het aantal stemmen in de vergadering van eigenaars toekomt, dan kan de machtiging ook worden verleend op verzoek van de gemeente waarin het gebouw is gelegen indien de staat van het gebouw niet voldoet aan artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet dan wel sprake is van een ernstige dreiging van het ontstaan van een zodanige situatie.

Aa

Aan artikel 126 wordt een lid toegevoegd, luidende:

4. Zolang tweederde deel van de appartementsrechten niet is overgedragen onmiddellijk na oprichting van de vereniging van eigenaars, gaat de vereniging van eigenaars geen overeenkomsten voor onderhoud aan met een langere looptijd dan een jaar.

B

Na artikel 127 wordt een artikel ingevoegd dat luidt:

#### **Artikel 127a**

1. In geval van een ernstige dreiging van het ontstaan van een situatie waarin een gedeelte van het gebouw dat niet bestemd is voor gebruik als afzonderlijk geheel niet voldoet aan artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet, kan de gemeente op haar verzoek worden gemachtigd door de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen om:

- a. een vergadering van eigenaars bijeen te roepen op de wijze als in de statuten bepaald;
- b. de vergadering bij te wonen, daarin het woord te voeren en voorstellen te 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;
- c. anderen dan bestuursleden te belasten met de leiding van de vergadering.

2. Bij de oproeping ingevolge het eerste lid wordt vermeld dat zij krachtens rechterlijke machtiging en voor rekening van de gemeente geschiedt. De oproeping, die geschiedt op de wijze zoals is bepaald in het reglement of de statuten van de vereniging van eigenaars, is rechtsgeldig, ook indien mocht blijken dat de machtiging ten onrechte was verleend.

3. Tegen de beschikking van de kantonrechter is generlei voorziening toegelaten, behoudens cassatie in het belang der wet.

C

Artikel 140a wordt vernummerd tot artikel 140b.

D

Na artikel 140 wordt een artikel ingevoegd dat luidt:

#### **Artikel 140a**

1. Indien een of meer van de in de leden 1 en 3 van artikel 139 genoemden zich niet verklaren of zonder redelijke grond weigeren hun medewerking of toestemming te verlenen voor een wijziging van het reglement voorgesteld op de voet van artikel 127a, eerste lid, onderdeel b, kan deze worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.

2. De machtiging kan slechts worden verleend op verzoek van de gemeente waarin het gebouw is gelegen, indien een of meer appartementseigenaars aan wie ten minste de helft van het aantal stemmen in de vergadering van eigenaars toekomt zich voor de desbetreffende reglementswijziging heeft of hebben verklaard.

3. Alle personen van wie medewerking of toestemming ingevolge artikel 139 is vereist, worden bij name opgeroepen om op een verzoek als bedoeld in het tweede lid te worden gehoord.

E

In artikel 141, eerste lid, worden de woorden «artikelen 139 en 140» gewijzigd in: artikelen 139, 140 en 140a.

## **ARTIKEL II**

De Woningwet wordt gewijzigd als volgt:

aA

Artikel 2, achtste lid, komt te luiden:

8. De voordracht voor een krachtens het eerste lid vast te stellen algemene maatregel van bestuur wordt niet eerder gedaan dan vier weken nadat het ontwerp aan beide kamers der Staten-Generaal is overgelegd.

A

In hoofdstuk III wordt voor artikel 13 een artikel ingevoegd dat luidt:

### **Artikel 12d**

1. Het bevoegd gezag kan, indien een vereniging van eigenaars ten behoeve van een bij haar in beheer zijnd gebouw niet beschikt over een onderhoudsplan en dat gebouw is gelegen in een gebied waarin de leefbaarheid naar het oordeel van het bevoegd gezag onder druk staat, die vereniging van eigenaars verplichten tot het binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn laten opstellen van een onderhoudsplan door een deskundig persoon of een deskundige instantie en tot het van kracht laten blijven van dat plan gedurende zijn looptijd. Voor zover die looptijd langer is dan vijf jaar, omvat de in de vorige volzin bedoelde verplichting mede de verplichting het onderhoudsplan elke vijf jaar door een deskundig persoon of een deskundige instantie te laten herzien.

2. Het bevoegd gezag legt een verplichting als bedoeld in het eerste lid niet op dan nadat met toepassing van artikel 127a van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek een vergadering van eigenaars is bijeengeroepen en de vereniging van eigenaars niet binnen drie maanden nadat die vergadering heeft plaatsgevonden over een onderhoudsplan beschikt. De eerste volzin is niet van toepassing, indien redelijkerwijs voorzienbaar is dat het bijeenroepen van de vergadering van eigenaars, bedoeld in die zin, dan wel het in acht nemen van de termijn van drie maanden, bedoeld in die zin, er niet toe zal leiden dat de vereniging van eigenaars uit eigen beweging een onderhoudsplan opstelt of laat opstellen.

3. Het onderhoudsplan, bedoeld in het eerste lid, bevat ten minste:

a. de onderhouds- en herstelwerkzaamheden aan en de vernieuwingen van die gedeelten van het gebouw waarover de vereniging van eigenaars het beheer voert over een periode van vijf jaar;

b. een schatting van de aan de werkzaamheden en de vernieuwingen, bedoeld in onderdeel a, verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren;

c. een schatting van de benodigde jaarlijkse reservering voor andere dan de gewone jaarlijkse kosten na de periode waarop het onderhoudsplan betrekking heeft.

4. De vereniging van eigenaars zendt binnen vier weken na het opstellen van het onderhoudsplan, bedoeld in het eerste lid, een afschrift van het plan aan het bevoegd gezag.

5. Indien een machtiging tot het bijeenroepen van een vergadering van eigenaars als bedoeld in artikel 127a, eerste lid, aanhef, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt afgegeven binnen vijf jaar nadat een eerdere machtiging is afgegeven, kan het bevoegd gezag de betrokken vereniging van eigenaars verplichten tot het uitbesteden van het beheer aan een professionele beheerder.

B

Artikel 13 komt te luiden:

### **Artikel 13**

Het bevoegd gezag kan degene die als eigenaar van een gebouw of een bouwwerk, niet zijnde een gebouw, dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen, verplichten tot het binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn treffen van voorzieningen waardoor de staat van dat gebouw of dat bouwwerk komt te liggen op een niveau dat hoger is dan het niveau dat overeenkomt met de voorschriften, bedoeld in artikel 1b, tweede lid, onderdeel a, respectievelijk b, zonder dat dit hoger komt te liggen dan het niveau dat overeenkomt met de voorschriften, bedoeld in artikel 1b, eerste lid, onderdeel a, respectievelijk b, mits die voorzieningen:

a. onderdeel zijn van een onderhoudsplan voor een gebouw als bedoeld in artikel 12d, eerste lid, en niet binnen de daarvoor in het onderhoudsplan gestelde termijn zijn uitgevoerd, dan wel

b. naar het oordeel van het bevoegd gezag anderszins noodzakelijk zijn.

C

In de artikelen 14a en 15 wordt na «artikel» telkens ingevoegd: 12d,.

### **ARTIKEL IIA**

1. Indien artikel I, onderdeel C, van de wet van 2 juli 2009 tot wijziging van de Woningwet (vereenvoudiging en herschikking grondslagen lagere regelgeving) (Stb. 324) eerder in werking is getreden of in werking treedt dan deze wet, komt artikel II, onderdeel aA, van deze wet te luiden:

aA

Artikel 2, zesde lid, komt te luiden:

6. De voordracht voor een krachtens het eerste, tweede, derde of vierde lid vast te stellen algemene maatregel van bestuur wordt niet eerder gedaan dan vier weken nadat het ontwerp aan beide kamers der Staten-Generaal is overgelegd.

2. Indien artikel I, onderdeel C, van de wet van 2 juli 2009 tot wijziging van de Woningwet (vereenvoudiging en herschikking grondslagen lagere regelgeving) (Stb. 324) later in werking treedt dan deze wet, komt in die wet het in artikel I, onderdeel C, opgenomen artikel 2, zesde lid, te luiden:

6. De voordracht voor een krachtens het eerste, tweede, derde of vierde lid vast te stellen algemene maatregel van bestuur wordt niet eerder gedaan dan vier weken nadat het ontwerp aan beide kamers der Staten-Generaal is overgelegd.

### **ARTIKEL III**

Indien artikel I, onderdeel I, van de wet van 2 juli 2009 tot wijziging van de Woningwet (vereenvoudiging en herschikking grondslagen lagere regelgeving) (Stb. 324) eerder in werking is getreden of in werking treedt dan deze wet, komt artikel II, onderdeel B, van deze wet te luiden:

B

Artikel 13 komt te luiden:

#### **Artikel 13**

Het bevoegd gezag kan degene die als eigenaar van een gebouw of een bouwwerk, niet zijnde een gebouw, dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen, verplichten tot het binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn treffen van voorzieningen waardoor de staat van dat gebouw of dat bouwwerk komt te liggen op een niveau dat hoger is dan het niveau dat overeenkomt met de voorschriften, bedoeld in artikel 1b, tweede lid, zonder dat dit hoger komt te liggen dan het niveau dat overeenkomt met de voorschriften, bedoeld in artikel 1b, eerste lid, mits die voorzieningen:

- a. onderdeel zijn van een onderhoudsplan voor een gebouw als bedoeld in artikel 12d, eerste lid, en niet binnen de daarvoor in het onderhoudsplan gestelde termijn zijn uitgevoerd, dan wel
- b. naar het oordeel van het bevoegd gezag anderszins noodzakelijk zijn.

### **ARTIKEL IV**

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Kamerstuk 31 991

Gegeven te 's-Gravenhage, 26 februari 2011

Beatrix

De Minister van Veiligheid en Justitie,  
I. W. Opstelten

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
J. P. H. Donner

Uitgegeven de *elfde* maart 2011

De Minister van Veiligheid en Justitie,  
I. W. Opstelten