

Vergaderjaar 2010–2011

31 991

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

E

NADERE MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 23 december 2010

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het nader voorlopig verslag van de vaste commissies voor Justitie en voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu/Wonen, Wijken en Integratie van de Eerste Kamer inzake het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet in verband met het plegen van onderhoud door VvE's. De leden van de CDA-fractie en de PvdA-fractie hebben nog enkele aanvullende vragen gesteld die ik graag beantwoord. Ik doe dit mede namens de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die wat betreft de medeverantwoordelijkheid voor dit wetsvoorstel in de plaats is getreden van de voormalige Minister voor Wonen, Wijken en Integratie.

Wettelijk voorgeschreven reserve

De leden van de CDA-fractie vragen, mede namens de leden van de PvdA-fractie, een nadere reactie van de regering op de mogelijkheid om de uitponder te verplichten om een tekortschietende reserve zelf aan te vullen. Dit moet worden gezien tegen de achtergrond van de wens van genoemde leden om het onderhoudsplan als basis te laten dienen voor het vaststellen van een bijdrage aan het reservefonds. In artikel 5:126, lid 1, tweede zin BW is een verplichting opgenomen voor het instandhouden van een reservefonds voor andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Voordat een VvE zal kunnen vaststellen wat in haar geval een reële bijdrage hiervoor is, zal de VvE normaliter een plan opstellen waarin wordt beschreven welk onderhoud de VvE verwacht te moeten uitvoeren in de komende jaren. Het instandhouden van een reservefonds veronderstelt dus in de praktijk het hebben van een onderhoudsplan (zie ook art. 10 modelreglement VvE's 2006). Een onderhoudsplan kan echter onverwachte tegenvallers niet voorkomen. Er kan zich nog steeds een geval voordoen waarin de VvE extra kosten maakt en er een extra bedrag betaald moet worden door de leden van de VvE, bovenop de periodieke bijdrage. Bijvoorbeeld in het geval dat de constructie van alle balkondeuren aanpassing behoeft omdat deze tot lekkage leidt, en de kosten niet

door een verzekering zijn gedekt of op een derde kunnen worden verhaald.

De situatie zoals door de leden van beide fracties beschreven, begrijp ik als de situatie waarin er in de vergadering van de VvE al wel afspraken zijn gemaakt over de bijdrage aan het reservefonds maar het reservefonds niet voldoende gevuld blijkt op het moment dat het onderhoud zich aandient. Op het moment dat het onderhoud dan moet worden uitgevoerd zou volgens deze leden niet degene die een appartement van de uitponder heeft gekocht maar de uitponder zelf het reservefonds moeten aanvullen. Ik zie echter niet voldoende rechtvaardiging om de uitponder aansprakelijk te stellen voor het aanvullen van het reservefonds. Van degene die een appartement gaat kopen mag worden verwacht dat hij informeert naar de status van de VvE en de status van het reservefonds. Daarbij liggen de volgende vragen voor de hand: is de VvE actief? Vindt er jaarlijks een vergadering plaats? Wat is de periodieke bijdrage aan het fonds? Wat staat er in het onderhoudsplan? Welk bedrag zit er in het reservefonds? Een inactieve VvE en een onvoldoende gevuld reservefonds kunnen zich vertalen in een lagere koopsom omdat de koper rekening moet houden met extra kosten. Er is een onderzoeksplicht voor de koper, ook wanneer hij besluit om zonder makelaar een appartement te kopen. Het feit dat in de praktijk kopers nalaten zich van de status van de VvE op de hoogte te stellen, is onvoldoende reden om deze verantwoordelijkheid geheel op de uitponder af te wentelen.

Het bovenstaande gaat over de nieuwe huiseigenaar die verzuimt informatie in te winnen over de stand van zaken bij de VvE. Een andere situatie is die waarin de huiseigenaar al enige tijd een VvE vormt samen met de uitponder. Wat kan deze huiseigenaar doen tegen een uitponder die niet of slechts zeer beperkt wil bijdragen aan het reservefonds? De eigenaar kan uiteraard, eventueel met andere welwillende huiseigenaren, uit eigen beweging periodiek geld opzij zetten. Mocht blijken dat het reservefonds onvoldoende is gevuld op het moment dat onderhoud noodzakelijk is, en ieder lid van de VvE in één keer een extra bedrag moet inleggen, dan kan hij een beroep doen op het reeds door hem zelf gereserveerde geld.

De uitponder kan, indien er bijzondere kosten opkomen die niet zijn gedekt, zich niet zomaar onttrekken aan het betalen van zijn aandeel in de kosten. Zou hij weigeren om te delen in de kosten die noodzakelijk zijn om schade voor de VvE te voorkomen of te beperken, dan kan hij onrechtmatig handelen tegenover de andere leden (art. 6:162 BW). Deze kunnen hem aansprakelijk stellen voor de schade die zij daardoor lijden.

Machtiging

De leden van de fracties van het CDA en de PvdA verzoeken de regering om met de Kamer vast te stellen dat een verkregen machtiging van de rechter tevens betrekking heeft op een tweede vergadering (die plaatsvindt indien het quorum voor de eerste vergadering ontbrak), ook als daar niet expliciet door de gemeente om is gevraagd.

Ik acht de uitleg dat een machtiging voor de eerste vergadering ook een impliciete machtiging voor een tweede vergadering zou inhouden, indien in de eerste vergadering niet kan worden besloten wegens het ontbreken van het quorum, niet verdedigbaar, in aanmerking genomen het karakter van die machtiging. De machtiging, waarvoor een verzoek aan de rechter moet worden gericht, dient immers als waarborg; er moet een voldoende rechtvaardiging bestaan voor de gemeente om een faciliterende rol te spelen in de VvE. De rechter maakt een afweging of de gemeente in de privaatrechtelijke verhouding van de VvE mag optreden. Het voert te ver als een machtiging zich ook zou kunnen uitstrekken tot een tweede vergadering wanneer de rechter die niet uitdrukkelijk in zijn afweging heeft betrokken.

De gemeente is een professionele partij van wie voldoende expertise te verwachten is. Ik acht gemeenten in staat om zelf te bepalen of het verzoek tot de machtiging voor een of voor twee vergaderingen moet gelden. Als een gemeente verwacht dat het quorumvereiste mogelijk niet wordt gehaald in de eerste vergadering en een tweede vergadering op korte termijn kan plaatsvinden, dan is het verstandig de rechter te verzoeken de machtiging ook toe te kennen voor een tweede vergadering. De rechter zal daarbij moeten meewegen binnen welke termijn die tweede vergadering zal plaatsvinden en of aannemelijk is dat ten tijde van de tweede vergadering nog wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 5:127a, lid 1 BW. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zal gemeenten zo nodig op deze werkwijze kunnen wijzen.

Besluit tot aanwijzing

Tot slot zijn de leden van de fracties van het CDA en de PvdA van mening dat het dogmatisch niet juist is dat een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 12d van de Woningwet niet vatbaar is voor bezwaar en beroep tijdens de VvE als dat niet tevens een besluit inzake een onderhoudsplan omvat. Volgens deze leden is de VvE als zij behoort bij een appartementsgebouw dat is gelegen in het aangewezen gebied, toch zeker belanghebbende, al was het maar omdat dit vervolgens kan leiden tot een aanschrijving inzake het treffen van voorzieningen.

De leden van genoemde fracties lijken ervan uit te gaan dat toepassing van het voorgestelde artikel 12d, eerste lid, van de Woningwet kan leiden tot een afzonderlijk, zelfstandig besluit tot aanwijzing van een gebied als gebied waarin de leefbaarheid naar het oordeel van het bevoegd gezag onder druk staat. Dit berust echter op een misverstand; artikel 12d, eerste lid, bevat niet de bevoegdheid tot het nemen van een dergelijk aanwijzingsbesluit. Het artikellid kent het bevoegd gezag uitsluitend de bevoegdheid toe om een VvE tot het opstellen van een onderhoudsplan te verplichten. Daarbij is de eis dat sprake moet zijn van een gebied waarin de leefbaarheid naar het oordeel van het bevoegd gezag onder druk staat, één van de voorwaarden voor het bestaan van deze bevoegdheid. Deze systematiek leidt ertoe dat het oordeel van het bevoegd gezag dat sprake is van een dergelijk gebied, als het ware is geïntegreerd in het besluit waarbij met toepassing van artikel 12d, eerste lid, de verplichting tot het opstellen van een onderhoudsplan aan een VvE wordt opgelegd. Een zelfstandig, voor bezwaar en beroep vatbaar besluit tot aanwijzing van zo'n gebied kan op basis van artikel 12d, eerste lid, niet worden genomen. Voor de overwegingen die ten grondslag hebben gelegen aan de keuze voor deze constructie, wordt verwezen naar hetgeen hierover is opgemerkt op pagina 12 van de memorie van antwoord (Kamerstukken I 2010/2011, 31 991, C). De mogelijkheid van belanghebbenden om in rechte op te komen tegen het oordeel van het bevoegd gezag dat sprake is van een gebied als hiervoor bedoeld, is binnen de gekozen constructie volledig gewaarborgd. Zij kunnen in het kader van bezwaar en beroep tegen het besluit waarbij een VvE tot het opstellen van een onderhoudsplan is verplicht, de vraag aan de orde stellen of het bevoegd gezag zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat sprake is van een dergelijk gebied. Indien tot het oordeel wordt gekomen dat dit niet het geval is, dan dient de conclusie te zijn dat het bevoegd gezag het besluit om de desbetreffende VvE tot het opstellen van een onderhoudsplan te verplichten, onbevoegd heeft genomen. Een afzonderlijk, zelfstandig aanwijzingsbesluit van zo'n gebied kan, zoals hiervoor al opgemerkt, op basis van artikel 12d, eerste lid, niet worden genomen. Van enig gebrek in de rechtsbescherming ter zake kan om die reden dan ook geen sprake zijn.

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