

---

## 12

### Functioneren verenigingen van eigenaars

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:  
- **het wetsvoorstel 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) ( 34479 )**.

(Zie vergadering van 24 januari 2017.)

#### De voorzitter:

De ambtsvoorganger van deze minister had het fysiek even wat moeilijk. Hij is opgeknapt, maar inmiddels hebben wij een nieuwe minister op dit terrein. Ik geef dus voor de voortzetting van de beantwoording in eerste termijn het woord aan minister Plasterk.

De algemene beraadslaging wordt hervat.



#### Minister Plasterk:

Voorzitter, ik denk dat er inderdaad sprake is van een staatsrechtelijk novum. Ik heb niet kunnen achterhalen of er eerder sprake is geweest van een situatie waarin tijdens de beantwoording in de eerste termijn van minister werd gewisseld. Het kwam door de samenloop van het feit dat mijn voorganger zijn beantwoording moest afbreken en het feit dat, voordat hij terug kon komen om de beantwoording te hervatten, er een verschuiving in het kabinet heeft plaatsgevonden. Dit creëert de enigszins ongemakkelijke situatie dat een aantal van de in de eerste termijn gestelde vragen uitgebreid door mijn zeer hoog geschatte voorvanger zijn beantwoord. Mij rest nu een aantal resterende vragen te beantwoorden en een advies te geven over de amendementen die inmiddels voorliggen.

#### De heer Albert de Vries (PvdA):

Het kan helpen dat ik mijn amendement op stuk nr. 10 wil intrekken. Dan hoeft de minister daar niet op te reageren.

#### De voorzitter:

Het amendement-Albert de Vries (stuk nr. 10) is ingetrokken.

#### Minister Plasterk:

Nog even recapitulerend: het wetsvoorstel betreft twee onderwerpen, die beide betrekking hebben op de vereniging van eigenaars. Diverse maatschappelijke partners kijken met veel interesse mee, en terecht. Aan de ene kant is er sprake van een minimum jaarlijkse reservering in het reservefonds van de vereniging van eigenaars. Die kan voortvloeien uit een meerjarenonderhoudsplan. Als dat er niet is, bedraagt de reservering een bedrag overeenkomend met een half procent van de herbouwwaarde van het gebouw, zoals die staat in de brand- en opstalverzekering. Dat is de ene kant van het pakket. Aan de andere kant is er de verduidelijking en verbetering met betrekking tot het lenen door de vereniging van eigenaars. In de wet wordt een aantal onduidelijkheden weggenomen, wat ertoe kan

bijdragen dat de verenigingen beter leningen kunnen aangaan. Dat is beleidsmatig van belang, omdat het een stimulan kan zijn voor investeringen, bijvoorbeeld in energiebesparende maatregelen. Dat is een speerpunt van het kabinetsbeleid.

Dat was de recapitulatie van het onderwerp van de wet, maar die geeft kennelijk al aanleiding tot vragen.

#### De heer Madlener (PVV):

Ik heb een vraag over die halve procent van de herbouwwaarde. Voor een gemiddeld naoorlogs simpel appartement, zoals dat waar ik zelf in heb gewoond in Rotterdam, zit je al snel op een herbouwwaarde van twee ton. De kosten van het herbouwen van appartement zijn vaak toch hoog. Dan praat je al over €1.000 per jaar, terwijl heel veel van die slapende verenigingen nu helemaal niets bij elkaar sparen. Het is op zichzelf genomen niet zo gek dat je verplicht bent om iets te sparen, maar is een half procent van de herbouwwaarde niet wat veel?

#### Minister Plasterk:

Ik kan me de vraag goed voorstellen. Daarom is het juist zo van belang dat het alternatief is om een meerjarenonderhoudsplan te maken. Tegen die eigenaren die vinden dat dit te veel is, zou ik zeggen: ga naar de vereniging van eigenaren en dring erop aan dat een dergelijk plan tot stand wordt gebracht. Ik zie het dus ook als een "fallback" voor het geval dat dit plan er niet is. Dan is dit een manier om ervoor te zorgen dat er toch voldoende gespaard wordt. Als u het mij vroeg, zou mijn advies zijn: laat het daar niet op aankomen, maar maak een meerjarenonderhoudsplan. Dan is de vereniging er zelf bij om vast te stellen wat in het geval van het desbetreffende gebouw een redelijk budget daarvoor is.

#### De heer Madlener (PVV):

Een tweede bezwaar dat mensen mogelijk hebben, is dat het niet alleen over noodzakelijk onderhoud gaat. Als een dak lekt, moet je allemaal bijdragen. Een daklekkage is ernstig. Als er gebreken zijn met de constructie, kun je je er ook iets bij voorstellen. Maar duurzaamheid? Dat is voor heel veel mensen natuurlijke een leuke hobby, maar heel veel mensen zitten niet te wachten op de kosten daarvoor. Nu kunnen mensen worden verplicht om fors bij te dragen aan allerlei niet-noodzakelijke onderhoudskosten. Is dat redelijk voor al die mensen?

#### Minister Plasterk:

Ze worden niet verplicht door wie dan ook, anders dan door hun eigen vereniging van eigenaren. Het gaat hier om privaatrechtelijke interacties. Het is niet de overheid die daartoe verplicht. De vereniging kan inderdaad besluiten om iets bij te dragen aan energiebesparing. Ik vind dat op zichzelf verstandig en wenselijk. Er is ook een hoger belang mee gediend dat we duurzaamheid nastreven, maar het is aan de vereniging van eigenaren om te besluiten of een extra spouwmuurisolatie of een extra dakisolatie wenselijk is, waarbij er op de lange termijn overigens ook een groot rendement kan bestaan, omdat het zich terugverdient.

16 februari 2017

**De voorzitter:**

De minister gaat verder.

**Minister Plasterk:**

Overigens hecht het departement ook hoge waarde aan energiebesparing. Ik had mij voorgenomen om ook nog even uw aandacht te vragen voor Vera de tochtbond. Ik weet niet of u de campagne hebt gezien die vandaag is gestart vanuit BZK. Voor mij is dat ook een heel nieuw element in mijn portefeuille. Vera de tochtbond en Simon de tochtlang staan inclusief breipatronen — ik verzin het niet, het is allemaal in gang gezet onder mijn voorganger — nu op de website. Dat kan ook bijdragen aan energiebesparing. Ik had mijn medewerkers beloofd om daar toch even aandacht voor te vragen.

Dit was een aanloop naar de beantwoording van de resterende vragen. De heer Ronnes stelde een vraag over het reservefonds en over faillissement. Ook de heer De Vries heeft daarnaar geïnformeerd. Ik wil opmerken dat de vereniging van eigenaren voorwaarden aan de garantie kan stellen die voorzien in de situatie dat een vve-lid zijn appartementsrecht verkooft of dat de appartementseigenaar failliet gaat. Het is bijvoorbeeld denkbaar dat een appartementseigenaar altijd de schuld moet inlossen voordat hij of zij het appartementsrecht verkooft. Er kan als eis worden gesteld dat een derde, bijvoorbeeld een bank, de garantie verstrekt. Daarnaast biedt de wet ook bescherming aan de vereniging van eigenaren. De bijdrage kan namelijk ook deels worden verhaald op de koper van het appartement. Verder hebben in het faillissement schulden aan de vve een speciale, bevoorrechte status. Ik denk dat daarmee de vereniging van eigenaren voldoende is beschermd bij een faillissement van een van de eigenaren of van de eigenaren.

De heer Bashir heeft zorgen uitgesproken over oversparen. Het antwoord daarop is eigenlijk hetzelfde als wat ik zojuist tegen de heer Madlener zei, namelijk dat men, wanneer men daar zorgen over heeft, er goed aan doet om een meerjarenonderhoudsplan op te stellen. Dan kunnen de eigenaren daarin zelf vaststellen hoeveel daarvoor gespaard zal moeten worden. Dat is mijn advies dan ook.

**De heer Bashir (SP):**

Ik zie ook geen principiële bezwaren tegen het amendement dat ik voorgesteld heb. Ik heb gezegd: in geval er al heel veel geld in kas is bij de vve, lijkt het mij logisch dat er een uitzondering komt voor die vve's, zodat die niet meer ieder jaar hoeven te sparen. Ik kan mij voorstellen dat men, als men bijvoorbeeld in een gebouw met drie appartementen al jarenlang een bepaald bedrag per maand stort zonder ernaar om te kijken, er niet op zit te wachten om met zo'n meerjarenonderhoudsplan aan de slag te gaan. Dat kost ook weer tijd, daar moeten ze iemand voor inhuren, dan moeten ze weer met elkaar gaan vergaderen. Veel mensen hebben wel wat beters te doen.

**Minister Plasterk:**

Het gaat hier allemaal om van overheidswege gestelde grenzen voor het privaatrecht. Het gaat om verenigingen van eigenaren. De vereniging is privaat, die eigenaren zijn privaat. Ik zou geen plafond willen stellen aan het overspa-

ren. Wij hebben een wettelijk kanaal om oversparen te voorkomen en dan kunnen de eigenaren in vereniging besluiten om dat te voorkomen door zo'n meerjarenplan te maken. Dat zou toch mijn voorkeur hebben.

**De heer Bashir (SP):**

Ik snap de voorkeur, maar er is toch ook geen bezwaar tegen om te zeggen: verenigingen die al heel veel geld in kas hebben, hoeven ook niet aan de slag te gaan met bureaucratie en met plannen en zo? Ze hebben immers al genoeg gespaard.

**Minister Plasterk:**

Het bezwaar zit hem er dus in dat wij dan vanuit dit huis gaan bepalen dat ze te veel gespaard hebben. Ik geef er toch de voorkeur aan om dat besluit bij de eigenaren zelf, in vereniging, te laten.

De heer Bashir en de heer De Graaf vragen waarom de overheid de verplichting tot reservering niet gaat handhaven. En de heer Koolmees had een vraag de andere kant op, of het klopt dat de vereniging van eigenaren en de leden zelf de verplichting tot reserveren handhaven. Ik denk inderdaad dat het antwoord kort is: het gaat hierbij om privaatrecht. Wij stellen dus de grenzen vast, en mocht er onenigheid over zijn, dan is het uiteindelijk aan de rechter om daarin te besluiten. Ik zie daar, anders dan het stellen van de grenzen die het wettelijk kader voor de rechter vormen, eigenlijk geen overheidsstaak om handhavend op te treden. Dat is ook niet de geest van deze wet.

Wat betreft de onderlinge machtsverhoudingen tussen koop- en huurappartementen in gemengde complexen zou ik korthedshalve eigenlijk willen verwijzen naar de uitgebreide brief van 3 maart 2016 die mijn voorganger daarover heeft geschreven.

De heer Van der Linde heeft gevraagd naar de logica van het in aanmerking nemen van een schuld voor onderhoud van het appartement in box 1. Daarmee zijn wij inmiddels in hoge mate op het terrein van mijn collega van Financiën beland. Ik heb daar toch even geïnformeerd, met name bij de staatssecretaris. Mede namens hem kan ik zeggen dat de logica daarvoor is dat — ik moet nu even goed kijken, het ligt ver buiten mijn portefeuille — het onderhoud van appartementen in box 1 zit, terwijl een aandeel in het reservefonds in box 3 in aanmerking moet worden genomen. Dat is omdat het aandeel in het reservefonds van een vve een vermogensrecht is, dat in box 3 valt. Een lening is een eigendomsschuld en die valt in box 1. Dat is alles wat ik hierover op dit moment kan mededelen.

Verder kan ik de heer Van der Linde en de heer Koolmees antwoorden dat onderlinge afspraken met dit wetsvoorstel mogelijk blijven. Die kunnen bijvoorbeeld gaan over de wijze van reserveren of over een eventuele inbreng van de eigenaar in natura. Bij dat laatste kan men denken aan schilderwerk of schoonmaakwerk. Iemand zegt dan: ik draag minder af, want ik doe de klus zelf. Daarover moeten dan wel in de vereniging van eigenaren duidelijke afspraken worden gemaakt. Dat is ook de essentie van dit wetsvoorstel.

16 februari 2017

Op de vraag van de heer De Graaf waarom het nodig is, heeft minister Blok in de eerste termijn eigenlijk al gereageerd. Ik houd er toch ook aan vast dat de verantwoordelijkheid voor voldoende reserveren ligt bij de vereniging van eigenaren en bij de eigenaren. Dat is, naar mijn mening, in het wetsvoorstel in balans goed geregeld.

Wij hebben zonet ook al gesproken over de aanneming dat het tot hogere woonlasten leidt. Dat is niet zo. De kosten voor het onderhoud heeft de vereniging sowieso, of je daar nu voor reserveert of niet, en dan kun je er maar beter voor gereserveerd hebben.

Dan ben ik inderdaad bij het punt waarover wij zojuist hebben gesproken: de aanneming van de heer De Graaf dat het wetsvoorstel zou verplichten tot energiebesparing. Dat is niet zo, want men kan natuurlijk in het meerjarenplan besluiten om het wel te doen of om het niet te doen. Het wetsvoorstel biedt echter wel de mogelijkheid om dat te doen. Ik zou dat op zichzelf niet onverstandig en onwenselijk vinden, maar ik neem er nota van dat daar verschillend over kan worden gedacht. Maar het is een kwestie van hoe men dat zelf besluit.

De heer Bisschop wijst op de zorgvuldigheid in het besluitvormingsproces over het aangaan van leningen. Daarover heeft hij ook een amendement ingediend. Ik kom daar zo nog wel op terug, maar de bottomline is dat ik denk dat het toch aan de vereniging van eigenaren zou moeten zijn om daarvoor in het reglement te kiezen voor een gewone meerderheid dan wel een verzwaaarde meerderheid en dat dat niet van overheidswege geregeld zou moeten worden.

De heer Bisschop vroeg nog of het wetsvoorstel een belemmering oplevert voor de levering van een appartement door de notaris. Het antwoord daarop is helder: dat is nee. Ik neem aan dat dit ook het antwoord is dat de heer Bisschop beoogt. Ook op basis van de bestaande wet is het al zo dat de notaris bij overdracht van het appartement moet zorgen voor een verklaring over de bijdrage die de koper moet gaan betalen.

Ik rond af met een laatste antwoord op vragen van de heer Bisschop. Hij vroeg waarom het voor een vereniging van eigenaren logisch is om het in het reglement te regelen en niet in de statuten wanneer zij de mogelijkheid wil uitsluiten dat een lening wordt aangegaan. Het antwoord daarop is dat de wet bepaalt welke onderwerpen in het reglement en welke in de statuten worden geregeld, en zaken met betrekking tot schulden, het beheer en het onderhoud moeten worden opgenomen in het reglement. Vaak zijn overigens in de praktijk het reglement en de statuten één document.

**De heer Bisschop (SGP):**

Ik kom nog even terug op het eerste punt, het aangaan van leningen. Misschien komt de minister er bij het bespreken van het amendement nog even op terug, maar dan scheelt dit weer tijd op dat moment. Ons voorstel is om wettelijk te verankeren dat de bottomline tweederdemeerderheid is, dus een gekwalificeerde meerderheid, maar dat de vereniging in onderling overleg kan besluiten om een andere norm te kiezen. Dat is nadrukkelijk bedoeld om extra veiligheid en zorgvuldigheid in te bouwen voor de betrokkenen.

Ik vraag de minister om er nog een keer vanuit die optiek naar te kijken, omdat daarmee de zorgvuldigheid ten behoeve van mensen in zo'n vereniging die er misschien anders over denken beter kan worden geborgd.

**Minister Plasterk:**

Ik begrijp de strekking van het amendement. Ook dit is een proces waarbij het mij opviel, dit nieuwe terrein betredend, hoezeer er vanuit verschillende invalshoeken wat verschillende nadrukken worden gelegd, door de vereniging van de verenigingen van eigenaren en door de Vereniging Eigen Huis. Dat zijn verschillende hoedanigheden voor voor een deel dezelfde belangen, namelijk die van de mensen die in die huizen wonen. Ik denk dat het voorstel zoals het hier voorligt de juiste balans aanbrengt. Er is ook niet een heel groot verschil met wat de heer Bisschop voorstelt. Hij stelt voor om het op twee derde te zetten en de vereniging van eigenaren de mogelijkheid te bieden om daar willens en wetens van af te wijken en het op een gewone meerderheid te zetten. Ik wil toch vasthouden aan de balans die nu in het wetsvoorstel zit, waarbij de vereniging van eigenaren dat in principe bij gewone meerderheid kan doen en ook kan besluiten om daar een twee derde meerderheid van te maken. Het is een subtiel verschil en dat realiseer ik me.

**De heer Bisschop (SGP):**

Juist vanwege het subtiële karakter van het verschil, zou ik ervoor willen pleiten om juist aan de veilige kant te gaan zitten ten behoeve van de leden van de vereniging. Ik begrijp de redenering van de minister. Ik begrijp echter ook dat hij niet wakker zou schieten midden in de nacht als dit amendement zou worden aangenomen.

**Minister Plasterk:**

Nee. Alles afwegende is mijn advies echter om het te laten bij de balans zoals die nu in het wetsvoorstel zit, maar het is niet de grootste schok ter wereld.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik heb een vraag over de garantstelling. Ik weet niet of de minister klaar is met zijn betoog. Als dat niet het geval is, wacht ik even tot hij klaar is.

**Minister Plasterk:**

Nee. Ik meen dat ik mijn beantwoording heb afgerond en was bij de amendementen aangekomen.

**De heer Ronnes (CDA):**

Is de minister het mij eens dat op het moment dat een deelnemer in een vve een garantstelling doet of een soort borgtocht, het door omstandigheden kan zijn — dat kan zijn door faillissement of een andere reden — dat het geld van die partij niet direct beschikbaar is?

**Minister Plasterk:**

Dat zou kunnen. Ik ben zojuist uitgebreid ingegaan op het aspect van het faillissement. Ik denk dat dat in het privaatrecht voldoende geregeld is zoals het nu voorligt.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik ben blij dat de minister zegt dat hij het met mij eens is, dat het kan zijn dat het geld van die garantstelling niet direct beschikbaar is. Stel dat u in een appartementencomplex leeft en de kachel kapot gaat of het dak lekt, er een reparatie moet worden gedaan en dat er, doordat iemand het cashgeld niet over heeft gemaakt, niet voldoende geld in de pot zit. Wat gaan we dan doen? De kachel niet maken en het dak laten lekken? Hoe ziet de minister dan de oplossing? Hoe komt dat geld dan tevoorschijn?

Minister **Plasterk**:

Ik begrijp de lijn van vragen, omdat die, in het verlengde van de bijdrage van de heer Ronnes in eerste termijn, aankoerst op een alternatieve oplossing, namelijk een verplichting om te storten. Ik begrijp wel dat het in deze casus plezierig zou zijn als er gestort zou zijn. Daar staat echter tegenover dat je dan als wetgever particulieren gaat verplichten om te storten bij een vereniging van eigenaren, terwijl dat misschien dood geld oplevert dat zij dat misschien zelf liever op een andere manier zouden onderbrengen. Nogmaals, de verplichting verandert daar niet mee. Daarover zijn we het ook eens. Als de vraag is of het op voorhand gestort moet zijn en dan op een rekening moet staan bij de penningmeester van de vereniging van eigenaren of dat het voldoende is dat die verplichting er is en dat er wordt betaald op moment dat dat werkelijk nodig is voor de financiering, zou ik toch voor het laatste kiezen.

De **voorzitter**:

Kort, mijnheer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Dit is een essentieel vraagstuk. Je zit dadelijk in een vereniging van eigenaren, er is geld nodig om een reparatie te doen om gewoon normaal te kunnen functioneren in je woning en het geld is er niet doordat we deze theoretische modellen neergelegd hebben. We denken dat het in principe zou moeten kloppen, maar het klopt niet. Het CDA is van mening dat als we gaan voor het gezamenlijk onderhouden van het gebouw en er een meerjarenonderhoudsprogramma bij zit of de 0,5%, eenieder als het een woning betreft ook zijn duit in het zakje moet doen. Ik hoop dat de minister toch ook inziet dat we mensen niet in een lekkend huis of in een huis zonder kachel kunnen laten wonen.

Minister **Plasterk**:

Dat laatste wil niemand. De vraag is: er is een meerjarig onderhoudsplan, maar moeten de bewoners dan allemaal op voorhand het geld van hun girorekening storten bij de penningmeester van de vereniging van eigenaren? Dan is het misschien jarenlang dood geld, terwijl men zelf een particuliere financieringsbehoefte heeft. Dan moeten de eigenaren naar de bank om geld te lenen, want het geld dat ze hebben, hadden ze al gestort bij de vereniging van eigenaren, waar het op dat moment misschien stilstaat. Dan denk ik: dat moet je toch niet willen? Het is voldoende dat de verplichting er is om te storten als het nodig is. Dat kan zo nodig ook worden afgedwongen als de penningmeester zegt: nu moet er echt betaald worden. Maar ik zou het ontraden om op voorhand alle eigenaren te verplichten om

hun cashgeld op de rekening van de penningmeester te zetten.

De **voorzitter**:

Nog één keer, mijnheer Ronnes.

De heer **Ronnes** (CDA):

Als het commercieel vastgoed betreft, of parkeergarages, of iemand die voor 100% eigenaar van een complex is, dan kan ik me daar wat bij voorstellen. Maar als bewoners gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor woonruimtes in een complex, dan is toch niets zo simpel als dat iedereen gewoon zijn duit in het zakje doet? Op die manier is het geld beschikbaar als het nodig is.

Minister **Plasterk**:

We zijn het eens over de noodzaak dat het geld beschikbaar is als het nodig is, maar de discussie gaat erover of die duit ook in het zakje gedaan moet worden als het op dat moment nog niet nodig is, opdat de penningmeester het vast op zijn rekening heeft staan. Dat maakt het werken voor de penningmeester natuurlijk net wat gemakkelijker. Dat belang begrijp ik ook wel, maar daartegenover staat het belang dat al die eigenaren en bewoners misschien denken: nu ontstaat er voor mij een particulier financieringsprobleem, terwijl mijn geld — het is toch je geld dat je in de vereniging hebt ingebracht — stilstaat op de rekening van de penningmeester. Ik begrijp de afweging dus wel, maar ik maak haar net de andere kant op.

De heer **Ronnes** (CDA):

Ik kom hier in de tweede termijn even op terug, voorzitter.

De **voorzitter**:

Dat wilde ik net zeggen. Ik ben ook nog eens penningmeester en voorzitter van een vereniging van eigenaren geweest. Herinneringen komen weer naar boven!

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Misschien kan ik nog wat aan die herinneringen toevoegen. Dit gaat allemaal uit van bonafide eigenaren, die het spel redelijk spelen. Dan kan ik de argumentatie best volgen dat je geen dood geld wilt, maar in de praktijk hebben een heleboel van de 250.000 vve's in Nederland echt heel forse incassoproblemen omdat er huisjesmelkers of mensen met minder goede bedoelingen in de vve zitten. Ik vind dat je belangen moet wegen: het belang van degene die dood geld voor zijn broek krijgt en het belang van degene die wel netjes zijn bijdrage betaalt maar straks met een lekkend dak en enorme kosten voor incasso zit en heel veel tijd verliest voordat de noodzakelijke maatregelen worden genomen. Het is echt een afweging. Moet je dan de mensen die kwaad willen, laten weggelaten? Daar gaat deze discussie namelijk over. Het zou voor mij opgelost zijn als een garantie direct invorderbaar is. Als dat soort garanties wordt toegestaan, dan kan ik ermee leven. Maar als de garanties niet direct invorderbaar zijn, dan heeft ook de Partij van de Arbeid hier moeite mee.

**Minister Plasterk:**

Dat is iets anders dan waar we het zojuist over hadden. Het gaat nu over garanties en invorderbaarheid, terwijl ik de bedoeling van de heer Ronnes zo begrijp dat hij wil dat er direct gestort wordt op de rekening van de penningmeester. Dat is wat in het amendement wordt gesteld en dat zou ik ontraden. Ik begrijp heel goed wat de heer De Vries zegt.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

We hoeven misschien niet zo ver te gaan als mijnheer Ronnes wil, want ik snap ook de andere kant van de zaak. Maar ik wil de vve's beschermen waar met minder goede bedoeling wordt geopereerd. Dan zou het erg helpen als garanties alleen worden toegestaan als de vve die direct kan invorderen als het nodig is.

**Minister Plasterk:**

Ik ben bereid om nog eens met de vereniging van vve's in gesprek te gaan over de vraag of daar voldoende voor geregeld is op dit moment. Ik zeg dat graag toe om tegevoel moet te komen aan de vraag van de heer De Vries.

**De voorzitter:**

De heer Madlener nog één keer.

**De heer Madlener (PVV):**

Ik heb een iets andere vraag, voorzitter. Het gaat nu natuurlijk ook heel vaak verkeerd in vve's. Laten we dus niet net doen alsof dit alles oplost of dat het nu al goed is, want dat is niet zo. Dat besef ik heel goed. In de praktijk zijn er nogal wat vve's, bijvoorbeeld kleine vve's in portiekwoningen, die niet echt een onderhoudsschema hebben. Daar wordt gewoon met de pet rondgegaan, vier keer per jaar wordt een klein bedrag geïncasseerd, om de vijf jaar wordt er een keer geschilderd en dat was het dan. Dat zijn er heel veel. Gaat er nu iets veranderen voor die vve's die geen meerjarenonderhoudsplan hebben, maar die bijvoorbeeld gewoon een keer in de vijf jaar schilderen en die een paar keer per jaar wat in de kas storten?

**Minister Plasterk:**

De aard van een meerjarenonderhoudsplan kan, kort samengevat, ongeveer zijn wat de heer Madlener hier zegt: we gaan een keer in de vijf jaar schilderen, we stoppen nog wat geld in de pot voor kleine reparaties en dit is het budget dat daarvoor per jaar wordt gereserveerd. Moeilijker dan dat hoeft het ook niet te worden.

**De heer Madlener (PVV):**

Oké, dat is een helder antwoord.

**De voorzitter:**

De minister gaat verder.

**Minister Plasterk:**

Ik kom toe aan de amendementen die we inderdaad voor een deel bij interruptie al hebben besproken, bijvoorbeeld het amendement op stuk nr. 7 van de heer Ronnes over de

daadwerkelijke storting en het amendement op stuk nr. 9 van de heer Bashir over het oversparen. Dat ontraad ik dus. Zo ook het amendement op stuk nr. 11. De heer Bisschop zei al dat we onszelf tijd besparen door dat bij interruptie met elkaar te bespreken. Ik begrijp ook de andere weging die hij aanbrengt. Omdat dit nog de eerste termijn is, laat ik het hierbij.

**De voorzitter:**

Daarmee zijn we, met de vertraging die er destijds was, toch gekomen aan het einde van de eerste termijn. Ik wil doorgaan met de tweede termijn; een spreektijd van twee of tweeënhalve minuut moet daarvoor dan voldoende zijn.



**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Voorzitter. In de interruptie is al duidelijk geworden dat de Partij van de Arbeid het amendement van het CDA aan de ene kant te ver vindt gaan. Aan de andere kant hechten wij er zeer aan dat mensen die wel netjes aan de regels voldoen, worden beschermd en dat als er een oplossing komt voor de grote incassoproblemen, waarvan echt bij veel vve's sprake is — de minister moet maar eens met de wethouders spreken die daar ervaring mee hebben — dat direct voor de kas is, ook al zijn er garanties afgegeven, zodat de vve van de incassoproblemen is verlost.

Ik heb mijn amendement ingetrokken. In plaats daarvan wil ik een motie indienen betreffende de manier waarop besluiten worden genomen over verduurzaming die een korte terugverdientijd heeft. De kritiek in eerste termijn was dat ik die alleen voor vve's van toepassing zou willen verklaren. Deze motie heeft een bredere strekking en een complexgewijze aanpak.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het halen van de doelstellingen voor energiebesparing van de gebouwde omgeving grote inspanningen vergt;

overwegende dat bij complexgewijze aanpak het vereiste van een gekwalificeerde meerderheid ertoe kan leiden dat ook investeringen die zichzelf binnen redelijke tijd kunnen terugverdienen, geen doorgang kunnen vinden;

verzoekt de regering om te onderzoeken of in relevante wet- en regelgeving geregeld kan worden dat voor complexgewijze projecten die zich aantoonbaar binnen tien jaar terugverdienen, besluitvorming met een gewone meerderheid kan volstaan,

en gaat over tot de orde van de dag.

**De voorzitter:**

Deze motie is voorgesteld door het lid Albert de Vries. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 14 (34479).



De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Kan de minister bevestigen dat de waarde van het lidmaatschapsrecht geen enkele invloed heeft op de WOZ-waarde? Als de woning namelijk hoger wordt gewaardeerd door een groter reservefonds, wordt de belastingplichtige zowel in box 1 als in box 3 belast voor het aandeel in het fonds. Zou het niet veel rechtvaardiger zijn om dit lidmaatschap vrij te stellen in box 3?

Ik kom bij het amendement dat net bij interruptie uitgebreid is besproken. Ik blijf toch problemen zien als wij dat niet goed regelen. Een heel grote meerderheid van de vve's heeft netjes een meerjarenonderhoudsplanning en voldoet ook netjes haar geld. We hebben het echter juist over de groep waar de betalingsproblemen zitten, waar deelnemers hun verplichtingen niet nakomen. Ik doe dan toch een klemmend beroep op de minister. Hij noemde net het amendement op stuk nr. 9, maar volgens mij is dat inmiddels vervangen door een gewijzigd amendement, waarbij de regeling van de vve's zodanig wordt aangepast dat, als het woningen betreft, het geld wordt overgemaakt op het moment dat het gebruikelijk is, en niet meer bij garantstelling. Op het moment dat het gaat om commerciële vve's, met winkels of parkeerterreinen zouden wij dat niet van toepassing willen laten zijn. Daarom vraag ik: kijk nog eens goed naar het amendement.



De heer **Bashir** (SP):

Voorzitter. Er zijn heel veel vve's waar het goed gaat, maar helaas zijn er te veel vve's waar het niet goed gaat. Dit wetsvoorstel is natuurlijk bedoeld om de problemen bij de vve's waar het niet goed gaat aan te pakken. Helaas zien we dat de maatregelen die genomen worden, een beetje te soft zijn. Er komt een verplichting om jaarlijks te sparen. De vve's waar het goed gaat, zullen zich netjes aan de wet en aan de afspraken houden en zullen blijven storten, maar de vve's waar het niet goed gaat, zullen zich blijven onthouden van de verplichting om te storten. Er wordt ook niet gehandhaafd, dus ja, dan kunnen ze ook onder die verplichting uitkomen.

Dan is er ook zoiets als oversparen. Wij hebben een amendement ingediend waarin wij regelen dat oversparen wordt voorkomen. Ik wil de staatssecretaris vragen om vve's die het goed voor hebben en die hun zaken op orde hebben vrij te stellen van de verplichting om te sparen als ze al genoeg geld in kas hebben. Vve's waar het goed gaat, storten netjes geld, maar we willen juist dat iedereen geld stort. Dan zou het raar zijn om mensen die nu al onder hun verplichting uitkomen en geen geld storten, straks de mogelijkheid te geven om een papertje te overhandigen waarop staat "daar heb ik nog een pand, en als er gestort moet worden, stort ik, maar nu is het niet nodig." Ik vind dat geen goede zaak. Ik vind dat iedereen zijn verplichtingen moet nakomen. Als je een bepaald bedrag hebt afgesproken voor de kas, moet je dat ook maandelijks storten. Wij zullen het amendement van de heer Ronnes dan ook steunen.

De heer **Van der Linde** (VVD):

Je hebt ook vve's waar alleen maar commerciële partijen in zitten, bijvoorbeeld in winkelcentra. Hoe ziet u dat dan? Moeten die ook allemaal verplicht storten?

De heer **Bashir** (SP):

Als de partijen in de vve met elkaar hebben afgesproken dat er gestort moet worden, dan moet er worden gestort. Als ze dat niet hebben gedaan, dan hoeft dat niet, maar blijkbaar is er iets afgesproken, namelijk dat er maandelijks een bepaald bedrag gestort moet worden. Alle particuliere eigenaren doen dat. Vaak zitten er ook particulieren eigenaren in zo'n vve, vaak eigenaren van de bovenste verdiepingen. Die komen hun verplichtingen ook na, dus waarom zouden commerciële partijen die niet na moeten komen?

De heer **Van der Linde** (VVD):

Het punt is dat er vve's zijn waar helemaal geen woningen in zitten, waar uitsluitende commerciële partijen in zitten, bijvoorbeeld bij winkels. Die maken wel meerjarenonderhoudsplannen en spreken af hoeveel geld ze zullen klaarzetten voor dat onderhoud. Ze gaan natuurlijk niet dood geld afzinken in een vve. Ze willen een bankgarantie. Dat is gewoon zakelijk. Vindt u dat we dat moeten verbieden?

De heer **Bashir** (SP):

Hier gaat het om een heel specifiek geval: vve's waarbij geen particulieren betrokken zijn. Ik kan me voorstellen dat bij de vve's waarover u het hebt, wel zzp'ers betrokken zijn. Die vinden het ook wel fijn dat iedereen zijn rekeningen betaalt. Uiteindelijk gaat de vve daarover, maar in het algemeen vind ik het van belang dat iedereen stort wat afgesproken is. Als op dat specifieke punt het amendement van de heer Ronnes kan worden aangescherpt, wil ik de heer Van der Linde oproepen om een subamendement in te dienen. Dan wordt het amendement nog ietsje aangescherpt en wordt het nog mooier.



De heer **Van der Linde** (VVD):

Voorzitter. Het uitgangspunt van een vve is dat eigenaren in goed overleg hun zaakjes regelen. Ik zie dat volkomen terug in dit wetsvoorstel. Je spreekt samen af hoeveel geld je stort. Dat betekent dat er ook geen risico is op oversparen, want je spreekt dat samen af. Je maakt samen een meerjarenonderhoudsplan. Dat ding is vormvrij, dus al zet je twee regels op papier, dan is het nog een meerjarenonderhoudsplan. Er is dus ook geen straf als je dat niet volgens de regels doet en in goed overleg je zaakjes regelt. Ik vind dat heel normaal. Maar als je buurman niets doet en niets wil doen, dan biedt dit voorstel een haakje om naar de rechter te stappen en om daar je recht te halen. Ook dat vind ik heel normaal. De conclusie van de VVD is dus: normaal. Doen.

De **voorzitter**:

Ik zie dat de heer Madlener afziet van een bijdrage in tweede termijn. Datzelfde geldt voor de heer Koolmees en voor de heer Bisschop. Dan geef ik het woord aan de minister voor zijn beantwoording in tweede termijn.



Minister **Plasterk**:

Voorzitter. Laat ik beginnen met de motie op stuk nr. 14 van de heer De Vries. Daarin wordt de regering verzocht om te kijken naar maatregelen in de wet- en regelgeving om energiebesparingen in appartementencomplexen te versnel-

len. Indien de vraagstelling ook zo geïnterpreteerd mag worden dat er naast regelgeving andere mogelijkheden zijn om dat doel te bereiken, dan laat ik het oordeel over de motie aan de Kamer. Een aantal van die maatregelen heb ik zojuist al genoemd. Kortheidshalve zou ik daarom willen verwijzen naar de tochtbond en andere maatregelen die ook gedragsverandering beogen.

**De voorzitter:**

Wilt u iets over deze motie zeggen, mijnheer Madlener?

**De heer Madlener (PVV):**

Ja, voorzitter. Ik heb hier toch moeite mee. Deze motie kan nu worden aangenomen en daar is deze minister het dan mee eens, maar dat verduurzamen van woningen gaat vaak om heel grof geld. Dat zijn geen kleine bedragen; dat zijn enorme bedragen. Als je in een complex woont en je hebt dat geld niet en je wordt op deze manier verplicht om enorme bedragen op tafel te leggen, dan leidt dat tot enorme problemen. Dat moeten we natuurlijk voorkomen. Hoe ziet de minister dit?

**De voorzitter:**

Het is niet uw motie, mijnheer Madlener, maar de minister zal antwoorden.

**Minister Plasterk:**

Het gaat hier wel om het verenigingsrecht. Het is niet de overheid die zegt dat dat moet gebeuren. De regering wordt allereerst verzocht om te onderzoeken of dit in de regelgeving geregeld kan worden. Daarin zit dus al een zekere terughoudendheid. Het gaat daarnaast om besluitvorming bij gewone meerderheid. Daar zijn de eigenaren in vereniging natuurlijk zelf de baas over en dat blijven ze ook. Daarom kan ik het oordeel over deze motie aan de Kamer laten.

**De voorzitter:**

Ik zie de indiener van de motie, de heer De Vries, nu bij de interruptiemicrofoon staan.

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Het gaat om investeringen die renderen. Voor mensen die het geld niet hebben liggen, zijn er mogelijkheden om het te lenen en via de energierekening terug te betalen. Dat soort regelingen is er. Niemand wordt verplicht tot grote investeringen. We gaan alleen de verduurzaming een klein stukje verder helpen. Volgens mij is dat een onderwerp dat hoog op de agenda hoort.

**De voorzitter:**

Even kort. Dit is ongebruikelijk, want het was niet uw motie, mijnheer Madlener.

**De heer Madlener (PVV):**

Er wordt hierdoor toch iets veranderd. Een gekwalificeerde meerderheid, een wat zwaardere meerderheid, wordt vervangen door een gewone meerderheid. Het wordt dus makkelijker voor appartementseigenaren om dure verplichtingen aan anderen op te leggen. Dat kan toch tot problemen leiden.

tingen aan anderen op te leggen. Dat kan toch tot problemen leiden.

**Minister Plasterk:**

In de motie wordt de regering gevraagd om te onderzoeken of in de relevante wet- en regelgeving geregeld kan worden dat door de vereniging van eigenaren bij gewone meerderheid wordt besloten over rendabele projecten. Ik laat het oordeel over die motie aan de Kamer. Als de Kamer mij vraagt om dat te onderzoeken, dan zal ik dat doen. Als de Kamer dat niet vraagt, dan ontstaat er weer een andere situatie. Ik laat dat dus aan de Kamer.

**De heer De Vries en de heer Ronnes stelden nog een vraag over direct invorderbare garanties. Verenigingen van eigenaren kunnen inderdaad afspreken dat die garanties direct invorderbaar zijn. In veel modelreglementen worden voorwaarden gesteld aan de wijze waarop er wordt gereserveerd. Dat zeg ik nog even in aanvulling op wat ik daar zojuist over heb gezegd.**

**De heer Albert de Vries (PvdA):**

Zou de minister de toezegging willen doen dat aan het woord "garantie" het woord "bank" wordt toegevoegd? Een bankgarantie is in de regel direct invorderbaar. Als we zover kunnen komen, dan zijn we waar we willen wezen. Dan kan het geld blijven waar het is, maar dan is het ook direct invorderbaar.

**Minister Plasterk:**

Ik zou het aan de vve's willen laten hoe ze de garanties vormgeven. Dat is de strekking van wat ik zei. Ik kan mij heel goed voorstellen dat dit in de vorm van bankgaranties is. Dat kunnen ze in hun reglementen opnemen. Ik zou dat niet vanaf hier willen opleggen, maar nogmaals: ik heb sympathie voor de gedachte.

**De heer Ronnes (CDA):**

De minister stapt er wat te gemakkelijk overheen. Op het moment dat de verhouding zo is dat juist de grote partij die dat aandeel en een meerderheid van stemmen in de vve heeft, bepaalt welk type garantstelling er wordt gekozen, hebben de twee, drie bewoners die particulier in een van die vve-woningen wonen, het nakijken. Willen we dat? Willen we op die manier de bescherming van die bewoners gestalte geven? Ik denk niet dat dit de juiste weg is. Vindt de minister van wel?

**Minister Plasterk:**

Ik zei zojuist al dat het mij opviel dat betogen van algemene strekking vaak worden geïllustreerd met een voorbeeld dat net de ene kant op kantelt. Je kunt ook het omgekeerde zeggen, namelijk dat een meerderheid van eigenaren vindt dat het zo zou moeten gebeuren terwijl er een paar eigenaren zijn die dat voortdurend weigeren. Daardoor legt een minderheid dat op aan de meerderheid, en dat is ook niet fair. Het is net welk voorbeeld je hanteert om het punt te maken.

De heer **Ronnes** (CDA):  
Ik geef het je te doen. Je zit in je woning, het lekt, de kachel is kapot, maar het geld komt er niet.

**Minister Plasterk:**

Dat begrijp ik, maar ik stel daar het volgende tegenover. Je moet zelf naar de bank om financiering te vragen voor de auto, die kapot is. Ondertussen staat het geld dat je verplicht gestort hebt, op de rekening van de penningmeester van de vereniging van eigenaren, maar je kunt daar niet bij, terwijl niemand er iets mee doet. Ik geef het je te doen! Het is maar net welk voorbeeld je hanteert. Ook de heer Bashir pleitte voor verplicht storten. Dat verbaast mij niet. De SP-Kamerleden moeten immers ook verplicht storten. De gedachte dat je verplicht wordt om te storten, is de SP niet vreemd, maar dat is nu juist de reden waarom ik zo verbaasd ben dat het CDA zo insisteert op het verplicht storten. Je gaat mensen toch niet verplichten om hun penningen per se op die rekening te zetten als zij al garantstaan voor de bijdrage aan de vereniging van eigenaren?

De heer **Ronnes** (CDA):  
Dit is toch een beetje uitlokking, voorzitter.

**De voorzitter:**  
Nou nou, wie lokt er nu uit?

De heer **Ronnes** (CDA):  
Het CDA is voor een eerlijke economie. Waar de verenigingen van eigenaren niet functioneren, proberen we die op een goede manier te reguleren. Althans, we proberen ze het gereedschap te geven om het goed te regelen. Ik maak mij zorgen of de weg die we nu inslaan de juiste is.

**De voorzitter:**  
Dat was denk ik geen vraag, maar een verschil van inzicht. Dat mag ook.

De heer **Bashir** (SP):  
Ook de minister stort verplicht.

**Minister Plasterk:**  
Ja, maar wij zijn socialisten onder elkaar. Dat verbaast mij dan weer niet.

De heer **Van der Linde** (VVD):  
Ik probeer even de brug te slaan. We hebben het vorige keer, in de eerste helft van de eerste termijn, wel over dit onderwerp gehad. Er was een zorg die speciaal ging over de vve's waarin één grote belegger zit en een paar kleine partijen: wat gebeurt er als alleen een bankgarantie wordt afgegeven? Inmiddels begrijpen wij uit het veld dat grote beleggers wel bereid zijn om in dat geval contant te betalen. Dat is niet het grote probleem. Tegelijk — daarom kwam ik met het punt van de winkelcentra — zijn er heel veel vve's waarin zakelijke partijen met bankgaranties willen werken. Ik proef dat we ervoor voelen om ervoor te zorgen dat men netjes afstort op het moment dat het een woning-vve

betreft. Dan is er geen gedoe. Ik zit dan nog wel even met het punt wat je met die mijnheer of mevrouw doet die liever even de gang wil dweilen in plaats van geld te betalen. We zouden moeten kunnen toewerken naar iets waarin we dat afspreken. Ik kijk daarbij de collega's aan.

De heer **Ronnes** (CDA):  
Precies dit staat in ons amendement.

**Minister Plasterk:**

Ik beperk mij in het advies tot het amendement dat voorligt. Ik ben door het CDA links gepasseerd, zo constateer ik nu. Schuivende panelen; dat kan gebeuren. Op het voorstel dat hier voorligt is mijn advies om dat niet te doen, waarbij ik alle begrip heb voor de casus die de heer Ronnes heeft voorgelegd.

De heer **Van der Linde** (VVD):  
Vindt u het goed dat we achteraf nog even de deskundigheid van uw mensen erbij betrekken, om te kijken of we dat amendement kunnen ombuigen in iets wat brede steun heeft? Ik proef wel brede steun voor het idee erachter.

**De voorzitter:**  
Dat kan altijd.

**Minister Plasterk:**

Ja, maar daarmee ontnemt de heer Van der Linde zichzelf de mogelijkheid om plenair mijn advies te krijgen. Ik kijk even naar de voorzitter, met de vraag hoe zij zich dat voorstelt.

**De voorzitter:**  
Als u dat nou gewoon onderling bespreekt en dan schriftelijk laat weten wat de uitkomst is, als u eruit bent.

**Minister Plasterk:**  
Dan doen we dat schriftelijk.

**De voorzitter:**  
Dat zeg ik, naar de gezichten kijkend en naar wat ik hoor, want ik luister alleen maar. Dat zou ik proberen en dan kunt u altijd nog reageren. De eerste stemmingen zijn dinsdag en de volgende zullen geheid donderdag zijn.

**Minister Plasterk:**

Het motto van dit kabinet is: bruggen slaan. In dat kader voel ik mij aangesproken door de bijdrage van de heer Van der Linde. We zullen kijken of die brug geslagen kan worden. Dan zal ik ook nog mijn advies over een eventueel bijgesteld amendement aan de Kamer doen toekomen. Daarmee kan ik afsluiten. Dank voor de brede beraadslaging over dit onderwerp.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.



**De voorzitter:**

Ik dank minister Plasterk en de collega's. Er zijn nog wat onderlinge contacten, ook met de minister, over dat ene amendement, begrijp ik. De stemmingen zijn dinsdag of eventueel donderdag, als er iets meer tijd nodig is, maar dat is aan u.

De vergadering wordt van 21.23 uur tot 21.30 uur geschorst.