

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

C

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 28 september 2010

Met erkentelijkheid heb ik kennisgenomen van het 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 fracties van het CDA en de VVD hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Daarbij wordt door de leden van de CDA-fractie uitdrukkelijk de in de memorie van toelichting beschreven problematiek onderkend. Niettemin hebben zij een aantal open aanmerkingen bij het wetsvoorstel gemaakt, waarbij de leden van de fracties van de PvdA, ChristenUnie en SGP zich aansluiten. In deze memorie van antwoord zal ik hierop graag ingaan, mede namens de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie (hierna: de Minister voor WWI). Dit geldt uiteraard ook voor de vragen van de leden van de VVD-fractie bij het wetsvoorstel, die met name betrekking hebben op de effectiviteit daarvan. Bij de beantwoording van de vragen zal de volgorde van het voorlopig verslag worden aangehouden, waarbij sommige vragen samengevoegd worden behandeld.

Wetssystematiek

De leden van de CDA-fractie hebben, mede namens de leden van de fracties van de PvdA, ChristenUnie en SGP, hun verbazing uitgesproken over de omstandigheid dat de Tweede Kamer van het wetsvoorstel gebruik heeft gemaakt om in de Woningwet een voorhangprocedure op te nemen ten aanzien van het Bouwbesluit. Op deze wijze heeft niet de regering, maar de Tweede Kamer van het wetsvoorstel een verzamelwet gemaakt waarin twee onderscheiden onderwerpen zijn geregeld, aldus deze leden. Zij zijn van mening dat indien de leden van de Tweede Kamer die voorhangprocedure in de wet wensten op te nemen, zij hetzij de regering hadden kunnen aanzetten dat te doen, hetzij – bij voortgezette weerstand van de zijde van de regering – een initiatief-wetsvoorstel hadden kunnen indienen. Dit brengt deze leden bij de vraag wat de

consequenties zouden zijn voor de aanpak van het probleem van de niet-functionerende VvE's indien de Eerste Kamer thans op dit onderdeel een novelle zou willen afwachten.

Het hier bedoelde amendement betreft het amendement van het lid Vietsch c.s. waarbij de artikelen II, onderdeel aA, en IIA aan het wetsvoorstel zijn toegevoegd (Kamerstukken II 2009/2010, 31 991, nr. 8). Dit amendement wijzigt de in artikel 2 van de Woningwet opgenomen nahangprocedure voor de in dat artikel bedoelde algemene maatregel van bestuur (thans het Bouwbesluit 2003), in een voorhangprocedure. Vastgesteld moet worden dat de leden van de hiervoor genoemde fracties geen inhoudelijke bezwaren naar voren brengen tegen dit amendement, maar procedurele bezwaren omdat het amendement betrekking heeft op een onderwerp dat inhoudelijk geen verband houdt met het onderwerp waarop (de rest van) het wetsvoorstel betrekking heeft. In zoverre heeft de gang van zaken ook de Minister voor WWI verrast. Echter, een staatsrechtelijke regel heeft de Tweede Kamer met haar handelwijze niet geschonden. Het recht van amendement is ongeclausuleerd. Er zal onvoldoende basis zijn voor het indienen van een novelle die ertoe strekt de door het amendement in het wetsvoorstel gevoegde artikelen daaruit te verwijderen. Het amendement is met algemene stemmen aangenomen. Dit betekent dat een novelle als hier bedoeld, ook bij de huidige samenstelling van de Tweede Kamer, vermoedelijk weinig kansrijk is, los van de motivering die daaraan ten grondslag zou worden gelegd. Redelijkerwijs kan ervan worden uitgegaan dat de Tweede Kamer een zodanige novelle zal verwerpen, waarmee per saldo, op hetzelfde punt zal worden uitgekomen als waarop de behandeling van het onderhavige wetsvoorstel zich thans bevindt. Hierdoor zou de inwerkingtreding van het wetsvoorstel worden vertraagd. Gelet op het probleem van de slecht functionerende VvE's in met name de grote steden, acht ik dat bijzonder onwenselijk.

De leden van bovengenoemde fracties is het voorts opgevallen dat bij gelegenheid van de plenaire behandeling in de Tweede Kamer het amendement inzake de voorhangprocedure onder meer werd onderbouwd met het argument dat het kabinet volgens het blad Cobouw soms zaken van Natura 2000, die het op een andere wijze niet geregeld krijgt, regelt via het Bouwbesluit en aldus op een oneigenlijke manier gebruik wordt gemaakt van dit besluit. Het is deze leden voorts opgevallen, dat dit argument niet is weersproken. Zij vragen daarom of zij hieruit moeten afleiden dat de stelling van het lid Van Bochove in de plenaire behandeling juist was. Zo ja, dan vragen deze leden of de regering kan toelichten of en hoe een dergelijk gebruik van het Bouwbesluit te rechtvaardigen zou zijn. Zo nee, dan vragen deze leden of de regering kan uitleggen wat er dan aan de hand was.

Allereerst moet worden benadrukt dat de Tweede Kamer het amendement inzake de voorhangprocedure heeft aangenomen vanuit de behoefte om in algemene zin nauw betrokken te zijn bij de totstandkoming van de in artikel 2 van de Woningwet bedoelde algemene maatregel van bestuur, nu daarvan op dit moment een omvangrijke herziening in voorbereiding is, hetgeen van grote invloed is op alles wat wordt gebouwd in Nederland. In dat kader is inderdaad door het lid Van Bochove als voorbeeld aangehaald waaruit zou blijken dat parlementaire controle noodzakelijk is, het feit dat volgens een artikel in het blad Cobouw in het nieuwe Bouwbesluit zaken van Natura 2000 zouden worden geregeld, waarmee op oneigenlijke wijze gebruik zou worden gemaakt van dat besluit. Gelet op het feit dat dit argument bij de behandeling in de Tweede Kamer niet als dragend argument voor het amendement naar voren is gebracht, doch slechts als voorbeeld, is het bij die behandeling niet uitdrukkelijk weersproken. Het desbetreffende voorbeeld is echter onjuist. De voorschriften in het in voorbereiding zijnde nieuwe Bouwbesluit mogen, net zoals de voorschriften in het huidige Bouwbesluit 2003, uitsluitend worden

gegeven vanuit het oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid of milieu. Het bereiken van de doelstellingen van Natura 2000 behoort hier niet toe. Bij de totstandkoming van het nieuwe Bouwbesluit zal er uiteraard op worden toegezien dat niet buiten de hiervoor genoemde motieven wordt getreden.

Het wetsvoorstel in verhouding tot grondrechten

De leden van de VVD-fractie vragen wat de rechtvaardiging is van ingrijpen door de gemeente in de privaatrechtelijke verhoudingen, gezien het feit dat de gemeente publiekrechtelijk kan ingrijpen wanneer een appartementencomplex kennelijk ernstig verwaarloosd is. Deze leden vragen ook hoe effectief het wetsvoorstel is en of de regering oordeelt dat het opvoedkundige element van het wetsvoorstel voldoende rechtvaardiging vormt.

Op grond van de Woningwet kan publiekrechtelijk worden ingegrepen als een woning of appartementencomplex ernstig is verval. Het in verval raken van een appartementencomplex raakt in eerste instantie de bewoners zelf omdat de directe woonomgeving kwalitatief slechter wordt. Een appartementencomplex dat in een zodanige staat van verval verkeert dat er sprake is van een schending van de Woningwet kan tot onveilige situaties leiden. Het kan onveilig zijn om nog langer een trappenhuis te betreden of een raam open te zetten dat niet langer voldoet aan de technische eisen. Het kan echter ook gevoelsmatig onveilig worden bevonden om in een verloederde buurt te lopen. Een vervallen appartementencomplex heeft tevens een uitstraling op de buurt waarin het complex is gelegen. Een verloederd complex schaadt het aanzien van een straat wat gevolgen heeft voor de verkoopwaarde van de in het appartementencomplex gelegen woningen zelf, alsook voor woningen in de omgeving. De leefbaarheid in een buurt komt onder druk te staan. Het wetsvoorstel gaat uit van de gedachte dat het wenselijk is dat een schending van de Woningwet wordt voorkomen door een tijdige interventie van de gemeente. De gemeente kan een rol spelen bij de besluitvorming van de VvE om te voorkomen dat op een later moment slechts nog met zwaardere middelen publiekrechtelijk opgetreden kan worden. Met de preventieve maatregelen in het Burgerlijk Wetboek wordt beoogd VvE's op weg te helpen met het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke delen van hun woning. De gemeente kan een vergadering bijeenroepen en in die vergadering voorstellen doen over het uitvoeren van onderhoud, professioneel beheer en het vullen van het reservefonds (art. 5:127a BW). Ook kan de gemeente een machtiging vragen aan de rechter indien appartementseigenaars aan wie ten minste de helft van het aantal stemmen binnen een VvE toekomen een wijziging van het reglement wensen maar de overige appartementseigenaars die wijziging blokkeren (art. 5:140a BW). Een vergelijkbare voorziening geldt voor het geval een of meerdere leden besluitvorming over het uitvoeren van onderhoud binnen een VvE blokkeren. Ingeval appartementseigenaars aan wie ten minste de helft van het aantal stemmen binnen een VvE toekomen het uitvoeren van onderhoud steunen, kan ook hier de gemeente een machtiging vragen aan de rechter. De medewerking of toestemming van de leden die hun medewerking of toestemming weigeren of hun mening niet kenbaar maken, wordt dan vervangen door de machtiging van de rechter (art. 5:121 lid 4 BW). De gemeente kan met een machtiging een dergelijke impasse doorbreken. Bij de artikelen 5:121 lid 4 BW en 5:140a BW is expliciet tot uitdrukking gebracht dat appartementseigenaars aan wie ten minste de helft van het aantal stemmen binnen een VvE toekomen welwillend dienen te staan tegenover het optreden van de gemeente. Deze moeten een handeling betreffende het beheer of het onderhoud respectievelijk een wijziging van het reglement steunen. Juist voor de VvE's waar in beginsel een deel van de leden

bereid is onderhoud uit te (laten) voeren aan hun appartementencomplex maar daartoe – door bijvoorbeeld een gebrek aan kennis of daadkracht – niet in staat is gebleken, biedt dit wetsvoorstel een oplossing. De gemeente kan een faciliterende rol spelen voor de besluitvorming over het onderhoud (art. 5:127a BW). De aanzet van de gemeente tot handelen door de VvE zelf kan mogelijke problemen met achterstallig onderhoud in een later stadium voorkomen. Slappende VvE's die geen bestuur hebben of onvoldoende bekend zijn met de werkwijze van een VvE kunnen baat hebben bij zo'n interventie. Dit alles om te voorkomen dat de situatie zo schrijnend wordt dat niet anders dan op basis van de Woningwet met bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen kan worden opgetreden. Bovendien geldt dat er met de privaatrechtelijke maatregelen kan worden bespaard op toekomstig overheidsingrijpen. De gemeentelijke interventie wordt naar voren gehaald doordat de gemeente eerder in de tijd op grond van het Burgerlijk Wetboek kan optreden in plaats van af te moeten wachten tot een schending van de Woningwet heeft plaatsgevonden. De gemeenten Rotterdam en Den Haag schatten in dat met gebruikmaking van het wetsvoorstel op langere termijn geld kan worden bespaard doordat de kwaliteit van woningen op peil blijft. Een en ander laat de Woningwet onverlet. In het geval dat de leden van een VvE onwillig zijn om onderhoud te plegen en toepassing van de bepalingen van het wetsvoorstel niet leidt tot het beoogde resultaat, blijft de behoefte bestaan om op de reeds bestaande mogelijkheden tot publiekrechtelijk ingrijpen krachtens de Woningwet te kunnen terugvallen.

Vervolgens vragen de leden van de VVD-fractie om gemotiveerd uiteen te zetten of de inbreuk op de vrijheid van vereniging voldoende gerechtvaardigd is vanuit het oogpunt van effectiviteit van het wetsvoorstel. Het voorgestelde instrumentarium in het Burgerlijk Wetboek maakt geen inbreuk op de vrijheid van vereniging (artikelen 8 Grondwet en 11 Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden). Het systeem is met waarborgen omkleed en de besluitvorming over onderhoud blijft te allen tijde aan de vereniging zelf. Een belangrijke waarborg is erin gelegen dat de gemeente slechts bevoegdheden krijgt op grond van het wetsvoorstel ten gevolge van een machtiging van de rechter. Voor de toepassing van artikel 5:127a BW zal de rechter toetsen of er sprake is van een situatie waarin een ernstige dreiging van een schending van artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet bestaat. Een rechter zal pas een machtiging verlenen als vaststaat dat er inderdaad sprake is van zo'n dreigende schending. Vervolgens vindt de oproeping van de leden voor de vergadering plaats volgens het door de vereniging zelf opgestelde reglement of de statuten. De leden zijn niet verplicht de vergadering bij te wonen. Hierbij is het, met het oog op de effectiviteit van het optreden van de gemeente, voor te stellen dat de gemeente zich van tevoren op de hoogte zal hebben gesteld of een deel van de leden open staat voor deelname aan de vergadering. De gemeente kan in de vergadering voorstellen doen over de samenstelling van het bestuur, het onderhoud, het uitvoeren van het beheer en de periodieke financiële bijdrage. De besluitvorming over al deze onderwerpen blijft echter aan de leden van de VvE zelf. De vergadering beslist of voorstellen van de gemeente worden overgenomen.

Voor een beroep op de artikelen 5:121, lid 4, BW en 5:140a BW geldt dat voldaan moet zijn aan het vereiste van een gewone meerderheid van stemmen in de VvE; een gewone meerderheid van de leden in de VvE moet al hebben ingestemd met een handeling betreffende het beheer of het onderhoud (art. 5:121 lid 4 BW) of een wijziging van het reglement (art. 5:140a BW). Pas als zo'n meerderheid bestaat, zal de rechter een machtiging verlenen ter vervanging van de medewerking of toestemming voor de weigerachtige leden voor het uitvoeren van onderhoud respectievelijk het wijzigen van het reglement.

Meer in het algemeen geldt dat het lidmaatschap van een VvE zuiver kwalitatief is. Een appartementseigenaar wordt automatisch lid van de vereniging doordat hij een appartement verkrijgt. Doordat de toetreding tot een VvE wellicht niet in alle gevallen bewust plaatsvindt, kan het gebeuren dat appartementseigenaren zich geen rekenschap hebben gegeven van het bestaan van een VvE of onvoldoende kennis hebben van het nut en de noodzaak van een actieve VvE. De voorgestelde artikelen in het BW bieden in zo'n geval een met voldoende waarborgen omkleed instrumentarium om de VvE te activeren om zo een schending van de Woningwet af te wenden.

Effectiviteit van het wetsvoorstel

De leden van de VVD-fractie gaan uit van het geval dat als een gemeente een machtiging vraagt aan de rechter om een vergadering bijeen te roepen, een slapende VvE wellicht niet reageert op de mogelijkheid om hiertegen verweer te voeren. Hoe reëel is de veronderstelling dat de leden van die slapende VvE vervolgens komen opdagen bij de vergadering en/of zullen instemmen met de door de gemeente gedane voorstellen met betrekking tot onderhoud? Is in de door de leden van de VVD-fractie genoemde situatie altijd een aanschrijving door de gemeente op grond van de Woningwet aangewezen?

Handhavend optreden door de gemeente op grond van de Woningwet kan in het beschreven voorbeeld van de slapende VvE nog niet plaatsvinden. In het beschreven geval is er slechts sprake van een *dreigende* schending van de Woningwet. Dat is voor een beroep op de Woningwet onvoldoende. Weliswaar kan op grond van artikel 5:7 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) preventief met bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen worden opgetreden zodra het gevaar voor overtreding klaarblijkelijk dreigt, maar dit criterium pleegt zodanig eng te worden uitgelegd, in die zin dat het gevaar voor overtreding zich op zeer korte termijn dient voor te doen, dat daaraan voor de in het wetsvoorstel bedoelde situaties doorgaans nog niet is voldaan. Het criterium als omschreven in artikel 5:127a BW ziet juist op de periode voordat er preventief gehandhaafd zou kunnen worden, wanneer er al wel duidelijke signalen zijn dat het onderhoud ernstig te wensen overlaet en daardoor schending van de Woningwet slechts een kwestie van tijd lijkt te zijn. De gemeente vraagt een machtiging aan de rechter (op grond van het Burgerlijk Wetboek) om deze schending af te wenden. Dit middel vormt een mogelijkheid voor gemeenten om te handelen in de fase voordat een schending van de Woningwet intreedt. Gemeenten staan positief tegenover het voorstel, waaronder Den Haag en Rotterdam die veel slapende VvE's kennen. Ondanks het inzetten van subsidies in de jaren tachtig en negentig om slapende VvE's te stimuleren, is een deel van die appartementencomplexen opnieuw aan onderhoud toe. De bestaande preventieve aanpak om verloedering van appartementencomplexen te voorkomen, blijkt niet voldoende. Het wetsvoorstel biedt hiervoor een nieuw instrumentarium.

Ik verwacht dat in elk geval een deel van de leden van een VvE die slapend is naar een door de gemeente bijeengeroepen vergadering zal willen komen. Een slapende VvE staat immers niet gelijk aan een onwelwillende VvE. Het is goed mogelijk dat de kennis en kunde ontbreekt bij appartementseigenaren om een VvE te activeren en onderhoud te organiseren, maar dat de bereidheid daartoe wel bestaat. Normaliter is ook geen enkele eigenaar er bij gebaat om de Woningwet te schenden. Het ligt in de rede dat eigenaars zo'n schending zullen proberen af te wenden. Hier ligt een taak voor de gemeente om in een vergadering van de VvE uitleg en advies te geven. De gemeente doet er wel goed aan zich van tevoren ervan te vergewissen dat een deel van de leden in beginsel bereid is de VvE te activeren.

De leden van de VVD-fractie vragen zich tevens af hoe de regering de inzet van gemeenten qua financiën en mankracht beoordeelt wanneer deze gebruikmaken van de mogelijkheden van het wetsvoorstel.

De regering staat positief tegenover de inzet die gemeenten dankzij het wetsvoorstel kunnen plegen omdat voorkomen beter is dan genezen. Voorkomen moet worden dat buurten en wijken afglijden en in verval raken door achterblijvend onderhoud van de particuliere woningvoorraad. Dit schaadt het woongenot en het imago van een buurt of wijk. Overigens kan dat ook leiden tot een geringere ontwikkeling van de rekenen van de gemeenten, zoals bijvoorbeeld de opbrengsten van de onroerende-zaak belasting.

Het wetsvoorstel kan een bijdrage leveren aan het voorkomen van het verval van een buurt of wijk maar kan ook als een kosteneffectiever instrument werken. Immers, op dit moment moeten gemeenten feitelijk lijdelijk toezien hoe buurten in verval raken en kan er pas worden opgetreden als dit heeft geresulteerd in gebreken waardoor de desbetreffende woningen niet meer voldoen aan de eisen van artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet. De kosten die zijn gemoeid met het handhavend optreden vanwege het niet voldoen aan die bepalingen, dan wel een onteigeningsproces op het moment dat de buurt door achterstallig onderhoud in verval is geraakt, zijn beduidend hoger dan de kosten van het tijdig op de rails zetten en houden van het plegen van onderhoud en daarmee het voorkomen van het verval.

Zelfs bij het slechtste scenario dat het handelen conform het wetsvoorstel niet leidt tot resultaten en daarmee alsnog de situatie ontstaat waarin handhavend moet worden opgetreden vanwege het niet voldoen aan de eisen van artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet dan wel moet worden onteigend, zal het handelen in het voortraject (conform het wetsvoorstel) naar verhouding slechts tot beperkte kosten leiden. Daarnaast is het uiteraard aan gemeenten zelf om in te schatten welk instrument op welk moment het best en met de meest positieve effecten kan worden gehanteerd. Centraal staat dat gemeenten, wanneer dit wetsvoorstel wordt aangenomen, een extra instrument in hun gereedschapskist hebben, waarvan zij situationeel en gericht gebruik kunnen maken.

Onderhoudsplan, reservevorming en (aansprakelijkheid bij) uitponding

De leden van de CDA-fractie vragen mede namens de leden van de fracties van de PvdA, ChristenUnie en SGP of de norm van het aanwezig zijn van een adequaat onderhoudsplan en bijpassende reserve, in het Burgerlijk Wetboek opgenomen dient te worden. Dat zou tot gevolg moeten hebben dat de goedwillende appartementseigenaar er een rechtstreeks beroep op kan doen en dat hij zo'n wettelijke bepaling via de rechter kan afdwingen.

Een verplichting tot het in stand houden van een reservefonds is reeds geregeld in artikel 5:126, lid 1, BW. In dit artikel is bepaald dat een VvE verplicht is een reservefonds in stand te houden voor andere dan de gewone jaarlijkse kosten. In de praktijk zal het bestuur van een VvE in de ledenvergadering een voorstel doen over de hoogte en de frequentie van een bijdrage aan het reservefonds. De leden zullen daarover gezamenlijk een beslissing nemen. Op basis van een onderhoudsplan waarin wordt beschreven welk (groot) onderhoud in de aankomende jaren uitgevoerd zal moeten worden, zullen de leden kunnen vaststellen wat een adequate bijdrage aan het reservefonds is. Dat kan per VvE verschillen. De verplichting tot het in stand houden van een reservefonds dient ter bescherming van de leden en de VvE. Als het bestuur van een VvE geen voorstel doet voor het vormen van een reservefonds, hoewel een lid dat wenst, dan kunnen de bestuurders jegens de VvE aansprakelijk zijn op grond van artikel 2:9 BW (bestuurdersaansprakelijkheid) indien de VvE

door het ontbreken van een reservefonds is geschaad. Denk aan het geval dat er geen reservefonds is gevormd voor een noodzakelijke grote uitgave en de leden die uitgave niet op korte termijn kunnen bekostigen. Als de leden in de ledenvergadering een afspraak hebben gemaakt over de verplichting om periodiek een bijdrage te leveren aan het reservefonds op basis van een onderhoudsplan van het bestuur, dan ziet de vereniging toe op de naleving van die verplichting (art. 5:126 lid 3 BW). De VvE kan een lid aanspreken op het feit dat hij geen bijdrage levert aan het reservefonds. Een goedwillende appartementseigenaar kan op basis van het huidige recht dus al afdwingen dat het bestuur, op basis van het te verwachten onderhoud beschreven in een onderhoudsplan, stappen zet om een passend reservefonds op te bouwen. Indien een bestuur ontbreekt, kan het zinvol zijn om zelf bestuurder te worden.

De leden van de CDA-fractie, alsmede de leden van de fracties van de PvdA, ChristenUnie en SGP vernemen graag hoe de regering denkt over een in het BW neer te leggen verplichting voor de uitponder om een adequate reserve te vormen en een tijdlang aansprakelijk te blijven voor de reservevorming, ook over de periode waarin appartementsrechten al in eigendom toebehoren aan kopers maar de uitponder nog de meerderheid van de appartementen bezit.

Ik begrijp dat met uitponden wordt bedoeld het afzonderlijk verkopen van woningen om er een zo groot mogelijke winst op te maken. Voor het aansprakelijk stellen van de uitponder moeten twee situaties worden onderscheiden. Ten eerste, de situatie waarin de uitponder met de andere appartementseigenaren in de ledenvergadering een afspraak heeft gemaakt over een periodieke bijdrage aan het reservefonds. In dat geval geldt dat de uitponder reeds door de VvE kan worden aangesproken tot betaling van de door hem verschuldigde bijdrage aan het reservefonds. In artikel 5:126, lid 3, BW is vastgelegd dat de vereniging toeziet op de nakoming van de verplichtingen die appartementseigenaars tegenover elkaar hebben voortvloeiend uit het bij of krachtens de wet of reglement bepaalde. De VvE, vertegenwoordigd door haar bestuur, kan deze verplichtingen in rechte invoeren. De verplichting tot het instandhouden van een reservefonds voor andere dan de gewone jaarlijkse kosten is een wettelijke verplichting, neergelegd in artikel 5:126, lid 1, tweede zin BW. Ten tweede kan de situatie zich voordoen dat er geen afspraken zijn gemaakt in de ledenvergadering over het vullen van het reservefonds. De uitponder zou besluitvorming hierover kunnen blokkeren zolang hij een meerderheid van de appartementsrechten in handen heeft. Dit is echter niet in zijn belang. Een uitponder heeft als doel de losse appartementen afzonderlijk te verkopen om een zo groot mogelijke winst te maken. Hij heeft er geen (financieel) belang bij om de appartementen, zodra deze verkooptgereed zijn, lang onder zich te houden. Mochten de appartementen onverhoopt langer dan verwacht te koop staan, wat in de huidige huizenmarkt niet onvoorstelbaar is, dan is het voor de uitponder, als belegger, belangrijk dat de appartementen in redelijke staat blijven. Goed onderhouden panden kunnen voor een gunstige prijs worden verkocht en zullen kopers aantrekken.

De uitponder is, net als ieder ander lid van een VvE, vrij om in een vergadering voor of tegen het uitvoeren van onderhoud te stemmen. Besluitvorming kan niet worden afgedwongen. De vrijheid van een lid van een VvE is echter wel begrensd in die zin dat hij geen misbruik mag maken van zijn machtspositie. Indien de uitponder weigert afspraken te maken waardoor het hoogstnoodzakelijke onderhoud aan de gemeenschappelijke delen van een complex niet kan worden uitgevoerd, kan er sprake zijn van dergelijk misbruik. Er had bijvoorbeeld onderhoud uitgevoerd moeten worden aan het dak maar daarvoor is niet voldoende geld beschikbaar omdat de uitponder heeft geweigerd een bijdrage te leveren aan het reservefonds. Als het onderhoud dan uitblijft waardoor er

schade ontstaat aan onderliggende appartementen dan zou dit mogelijk aan de uitponder zijn toe te rekenen op grond van een onrechtmatige daad (art. 6:162 BW). In dat geval zou een schadevergoeding kunnen worden gevorderd ter hoogte van zijn bijdrage aan het onderhoud en de door de vertraging opgelopen extra schade.

Overigens geldt dat de eigenaar die van een uitponder een appartement koopt, voorafgaand aan de koop voldoende informatie tot zich kan nemen over het reservefonds. De notaris draagt er op grond van artikel 5:122, lid 5, BW zorg voor dat aan de akte van overdracht of toedeling een verklaring wordt gehecht die door het bestuur van de VvE is afgegeven. In die verklaring staat vermeld welke bedrag de verkopende appartementseigenaar op de dag van de overdracht aan de VvE verschuldigd is. De verkrijger en de vroegere appartementseigenaar zijn hiervoor hoofdelijk aansprakelijk (art. 6:6 BW). In de memorie van toelichting bij artikel 5:122, lid 5, BW is hierover het volgende opgenomen: «Een zorgvuldige taakuitoefening van de notaris brengt voorts mee dat hij ervoor zorgdraagt dat het in de verklaring vermelde bedrag wordt ingehouden op de koopsom, dan wel dat dit bedrag op andere wijze wordt verrekend» (Kamerstukken II 2002/2003, 28 614, nr. 3, p. 5). In lid 6 van artikel 5:122 BW is bepaald dat in die verklaring tevens een opgave van de omvang van het reservefonds van de vereniging wordt opgenomen. De koper krijgt daardoor informatie over de omvang van het reservefonds ten tijde van de overdracht van het appartement. De informatieverplichting valt onder de zorgplicht van de notaris.

Artikel 5:127a BW

De leden van de CDA-fractie vragen, mede namens de leden van de fracties van de PvdA, ChristenUnie en SGP, wat de ratio is van de vermelding sub b van het eerste lid van het lidmaatschap van een andere vereniging of coöperatie met het oog op het onderhoud van de onderscheiden gedeelten van het gebouw.

Artikel 5:127a, lid 1, sub b BW is opgenomen opdat een gemeente in de vergadering voorstellen kan doen over onder meer het lidmaatschap van de VvE van een andere VvE. Het lid worden van een andere VvE kan schaalvoordelen meebrengen. Beide VvE's kunnen bijvoorbeeld gemeenschappelijk voor een gunstiger tarief het beheer uitbesteden aan een professionele beheerder.

Dezelfde leden vragen of in het geval de statuten van de VvE een quorumeis bevatten en een regeling dat rechtsgeldig kan worden besloten tijdens een tweede vergadering zonder quorumeis, de machtiging dan zo moet worden verstaan dat deze mede inhoudt de bevoegdheid om op te roepen voor die tweede vergadering. Of moet de tweede volzin van het tweede lid van de bepaling zo worden begrepen dat een quorumeis buiten werking wordt gesteld?

De tweede zin van het tweede lid van artikel 5:127a BW bevat twee onderdelen. Ten eerste, op basis van een rechterlijke machtiging kan een gemeente de leden van een VvE oproepen voor een vergadering op de wijze zoals de VvE zelf heeft vastgelegd in de statuten of het reglement. De gemeente roept de leden op dezelfde wijze bijeen als waarop het bestuur van de VvE de leden zou hebben oproepen. Ten tweede wordt bepaald dat de oproeping – die geschiedt op de wijze als bepaald in het reglement of de statuten – altijd rechtsgeldig is wanneer deze op basis van een rechterlijke machtiging heeft plaatsgevonden. Dit is opgenomen om rechtsonzekerheid over de besluitvorming van de VvE te voorkomen. Als na afloop van een vergadering zou blijken dat de machtiging ten onrechte was verleend, bijvoorbeeld omdat de VvE inmiddels al tot onderhoud was overgegaan, dan zou de oproeping ongeldig hebben plaatsgevonden. In dat geval zouden de besluiten die in de vergadering

genomen zijn ongeldig zijn, ook als de leden van de VvE aanwezig waren en de besluiten op de juiste wijze zijn genomen (art. 2:15 jo. 5:124 BW). Om deze situatie te vermijden, is bepaald dat de oproeping rechtsgeldig heeft plaatsgevonden.

Het wetsvoorstel raakt uitsluitend de oproeping voor een vergadering en de agendering van onderwerpen. Voor de door de leden van de verschillende fracties geschetste situatie betekent dit dat de statutaire quorumeis voor de besluitvorming over agendapunten niet wordt geraakt. Veel VvE's hebben bepaald dat als in de eerste vergadering geen meerderheid van de leden aanwezig was en er daarom geen besluiten konden worden genomen, er in een tweede vergadering zonder quorum kan worden besloten. Tussen de eerste en de tweede vergadering worden de notulen van de eerste vergadering verspreid onder de leden. Hierdoor kunnen alle leden kennis nemen van de agendapunten en de discussie daarover, zodat in de tweede vergadering kan worden gestemd. Tijdens de tweede vergadering worden vervolgens alleen de eerder besproken agendapunten geagendeerd en wordt zonder quorumeis gestemd. Deze werkwijze wordt toegepast om te voorkomen dat besluitvorming niet tot stand komt doordat te weinig leden om het quorum te halen, aanwezig zijn bij opeenvolgende vergaderingen.

Het is voorstelbaar dat de gemeente in het verzoekschrift de rechter vraagt een machtiging te verlenen voor het oproepen van een eerste vergadering van een VvE en voor zover nodig tevens verzoekt een machtiging te verlenen voor een tweede vergadering waarin zonder quorumeis kan worden beslist. De feitelijke situatie ten aanzien van het achterstallige onderhoud zal tussen de eerste en de tweede vergadering nog niet veranderd zijn omdat er in de eerste vergadering nog geen besluiten konden worden genomen. In de tweede vergadering kan de VvE alsnog besluiten nemen over het noodzakelijk uit te voeren onderhoud.

In de aanhef van het voorgestelde artikel 5:127a BW wordt gesproken over achterstallig onderhoud van gemeenschappelijke gedeelten. De Woningwet kent het onderscheid gemeenschappelijke en privégedeelten niet. Welke criteria worden gehanteerd – zo vragen de leden van de VVD-fractie – om vast te stellen waar de grens ligt tussen gemeenschappelijke en privégedeelten? Hoe moeten bijvoorbeeld balkons beoordeeld worden of kozijnen van de tot een appartement behorende ramen en/of deuren?

Bij het opstellen van artikel 5:127a BW is aangesloten bij bestaande artikelen in het Burgerlijk Wetboek waarin het onderscheid tussen gemeenschappelijke en privégedeelten wordt gemaakt. In artikel 5:112, lid 1, onder c, BW is bepaald dat het reglement van een VvE een regeling bevat over het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijke gedeelten te worden gebruikt. In artikel 5:126 BW is opgenomen dat een VvE «het beheer voert over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt».

Op grond van artikel 5:111, onder b, BW moet in de akte van splitsing nauwkeurig worden beschreven welke gedeelten van het gebouw of de grond bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en welke gedeelten gemeenschappelijk zijn. Het gebruik van de privégedeelten en de gemeenschappelijke delen van een appartementencomplex kan nader worden vastgelegd in een reglement. Het «Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van 17 januari 2006» geeft hiertoe aanwijzingen. VvE's zijn verplicht om bij de akte van splitsing een reglement op te nemen, waartoe geacht worden te behoren de bepalingen van een nauwkeurig aangeduid modelreglement dat is ingeschreven in de openbare registers (art. 5:111 onder d BW). In de praktijk verwijzen veel VvE's naar bovengenoemd Modelreglement uit 2006. In de artikelen 16 t/m 24 van dit reglement zijn nadere regels opgenomen over het gebruik,

beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Artikel 17 bevat een lange lijst met wat als een gemeenschappelijk gedeelte wordt aangemerkt. In artikel 17, aanhef en onderdeel d, staat bijvoorbeeld met betrekking tot de kozijnen en deuren en ramen: «tot de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken worden onder meer gerekend, voor zover aanwezig: de raamkozijnen met de glazen ramen en de sponningen als de deurkozijnen met de deuren en drempels [...] die zich bevinden in de (al dan niet aan balkons of terrassen grenzende) gevels en/of in de wanden die de scheiding vormen tussen gemeenschappelijke gedeelten of tussen een gemeenschappelijke gedeelte en een privégedeelte, alsmede het bij een en ander behorende hang- en sluitwerk.» In artikel 18 is bepaald dat ingeval van twijfel of een gedeelte van een gebouw een gemeenschappelijk deel is of niet, de vergadering hierover beslist.

Artikel 5:140a BW

De leden van de fracties van het CDA, de PvdA, de ChristenUnie en de SGP hebben twee vragen over 5:140a BW. In het tweede lid wordt gesproken over een verzoek van de gemeente waarin het gebouw is gelegen, terwijl in het eerste lid gesproken wordt over machtiging van de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. Moet een en ander zó worden verstaan, dat lid 1 uitsluitend de competentie van de kantonrechter regelt en lid 2 met zich meebrengt, dat zowel de gemeente waarin het grootste deel als een gemeente waarin het kleinste deel van het gebouw is gelegen bevoegd is zo'n machtiging te verzoeken? De bevoegde rechtbank van het arrondissement is inderdaad de rechtbank waarin het gebouw of het grootste gedeelte van het gebouw is gelegen (art. 5:140a lid 1 BW). De machtiging kan gevraagd worden door zowel de gemeente waarin het grootste gedeelte van het gebouw is gelegen, als de gemeente waarin het kleinste deel van het gebouw is gelegen. Beide gemeenten kunnen er belang bij hebben dat er onderhoud aan een appartementencomplex wordt uitgevoerd om een schending van de Woningwet af te wenden.

Deze leden vragen ook wat de strekking is van de woorden «bij name» in het derde lid.

De personen van wie medewerking of toestemming is vereist voor een wijziging van het reglement, worden opgeroepen om gehoord te worden. Deze oproeping geschiedt «bij name». «Bij name» moet hier letterlijk worden gelezen: zij worden bij hun naam opgeroepen. Dezelfde formulering wordt gebruikt in artikel 5:140, lid 4, BW.

Artikel 12d Woningwet

De leden van de fracties van het CDA, de PvdA, de ChristenUnie, de SGP en de VVD hebben tevens een aantal vragen met betrekking tot het in het wetsvoorstel opgenomen artikel 12d van de Woningwet.

De leden van de vier eerstgenoemde fracties zijn van mening dat het in artikel 12d, eerste lid, van de Woningwet neergelegde criterium voor de toepassing van dat artikellid – indien het gebouw van een VvE is gelegen in een gebied waarin de leefbaarheid naar het oordeel van het bevoegd gezag onder druk staat – niet zo helder is als het wel lijkt, ook niet na lezing van wat in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel over een dergelijk gebied wordt opgemerkt. Naar de mening van deze leden laat dit criterium wel erg veel ruimte voor invulling door het bevoegd gezag. Theoretisch is volgens deze leden denkbaar dat een gebouw dat op zichzelf in goede conditie verkeert met een functionerende VvE, maar is

gelegen in een gebied als hier bedoeld, toch onder de werking van het wetsvoorstel zou vallen op de enkele grond dat de vereniging niet beschikt over een onderhoudsplan. Naar de mening van deze leden ligt het voor de hand een meer objectief criterium aan te leggen en dan aansluiting te zoeken bij het criterium in de Woningwet zelf op grond waarvan een aanschrijving kan worden gedaan, zo nodig door nog een extra subniveau te definiëren.

In artikel 12d, eerste lid, van de Woningwet is het antwoord op de vraag of sprake is van een gebied waarin de leefbaarheid onder druk staat uitdrukkelijk voorbehouden aan het bevoegd gezag, gelet op de zinsnede «naar het oordeel van het bevoegd gezag». Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat het bevoegd gezag terzake over beoordelingsvrijheid beschikt. Het toekennen van beoordelingsvrijheid aan het bevoegd gezag is in dit geval op zijn plaats, nu het in dit verband gaat om de beoordeling van een specifieke, lokale situatie. Naar mijn oordeel bieden de in de memorie van toelichting gegeven richtsnoeren met betrekking tot de invulling van het hier bedoelde criterium voldoende aanknopingspunten voor het bevoegd gezag om te kunnen beoordelen of hiervan sprake is. Dit oordeel zal aan de bestuursrechter kunnen worden voorgelegd in het kader van een beroep tegen een op basis van artikel 12d genomen besluit waarbij de verplichting tot het opstellen van een onderhoudsplan is opgelegd.

Ter voorkoming van misverstanden wordt er in dit verband op gewezen dat zich niet de situatie kan voordoen dat een goed functionerende VvE die beschikt over een goed onderhouden gebouw, dat echter is gelegen in een gebied als hiervoor bedoeld, op basis van artikel 12d, eerste lid, van de Woningwet met een verplichting tot het opstellen van een onderhoudsplan kan worden geconfronteerd, uitsluitend vanwege de ligging in het desbetreffende gebied. Het voorgestelde artikel 12d, tweede lid, van de Woningwet koppelt de bevoegdheid op grond van het eerste lid om tot het opstellen van een onderhoudsplan te verplichten aan de eis dat in beginsel eerst toepassing moet zijn gegeven aan de procedure van artikel 5:127a BW en deze procedure, kort samengevat, niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Toepassing van laatstgenoemd artikel is eerst aan de orde in geval van een ernstige dreiging van het ontstaan van een situatie waarin de bij een VvE in beheer zijnde onderdelen van een gebouw niet voldoen aan artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet. Bij een goed onderhouden gebouw zal hiervan geen sprake zijn. Uit de aard der zaak zal in een dergelijk geval evenmin sprake zijn van de uitzonderingssituatie waarin op grond van artikel 12d, tweede lid, de eis van het eerst doorlopen hebben van de procedure van artikel 5:127a BW niet geldt, te weten de situatie waarin het redelijkerwijs voorzienbaar is dat de VvE in het kader van die procedure niet uit eigen beweging een onderhoudsplan opstelt of laat opstellen.

Er wordt geen aanleiding gezien om het hiervoor genoemde gebiedscriterium te vervangen door het criterium in de Woningwet op grond waarvan met bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen kan worden opgetreden tegen onvoldoende onderhoud – zijnde overtreding van de artikelen 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet – omdat het in het kader van het wetsvoorstel juist gaat om instrumenten te verschaffen om te kunnen optreden vóórdat de hiervoor bedoelde normen feitelijk worden overtreden. Het creëren van een afzonderlijk subniveau hiervoor is in het wetsvoorstel gebeurd, nu in het voorgestelde artikel 5:127a BW niet de eis wordt gesteld dat sprake is van een situatie waarin niet wordt voldaan aan artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet, maar van een ernstige dreiging van het ontstaan van een dergelijke situatie.

De leden van bovengenoemde fracties wijzen er vervolgens op dat in de memorie van toelichting al is opgemerkt dat over de vraag of sprake is

van een situatie als bedoeld in artikel 12d, eerste lid, de kantonrechter uiteindelijk een oordeel zal moeten geven. Daarbij doet zich volgens deze leden de merkwaardige situatie voor dat de kantonrechter wordt geroepen om in een civiele procedure een bestuurlijk oordeel te toetsen. Daarbij is dan bovendien geen voorziening toegelaten, gelet op het bepaalde in het voorgestelde artikel 5:127a, derde lid, BW. Deze leden vragen of deze beperking niet kan worden ontgaan door bezwaar te maken tegen een dergelijk oordeel van het bevoegd gezag, en eventueel beroep in te stellen bij de bestuursrechter, nu hier onmiskenbaar sprake is van een besluit in de zin van de Awb.

Naar de mening van deze leden is bestuursrechtelijke rechtsbescherming temeer aangewezen, omdat artikel 12d, tweede lid, van de Woningwet het bevoegd gezag van de verplichting ontslaat om een machtiging te vragen tot het bijeenroepen van een vergadering van eigenaars, indien redelijkerwijs voorzienbaar is dat het bijeenroepen van zo'n vergadering er niet toe zal leiden dat een VvE eigener beweging een onderhoudsplan opstelt of laat opstellen. Onder die omstandigheden komt het volgens genoemde leden in het geheel niet tot toetsing door de kantonrechter in het kader van artikel 5:127a BW.

Zoals bij de beantwoording van de vorige vraag met betrekking tot de toepassing van het voorgestelde artikel 12d, eerste lid, van de Woningwet is opgemerkt, kan het oordeel van het bevoegd gezag dat sprake is van een gebied als in dat artikellid bedoeld, in het kader van een op basis van artikel 12d genomen besluit waarbij de verplichting tot het opstellen van een onderhoudsplan is opgelegd, aan de bestuursrechter worden voorgelegd. Tegen een dergelijk besluit dient op basis van de Awb in beginsel eerst bezwaar te worden gemaakt bij het bevoegd gezag. Belanghebbende bij een dergelijk besluit is in ieder geval de VvE waaraan de verplichting tot het opstellen van een onderhoudsplan is opgelegd. Bij het vormgeven van de systematiek van artikel 12d is voor een constructie gekozen waarbij het oordeel van het bevoegd gezag dat sprake is van een gebied als hiervoor bedoeld, niet leidt tot een zelfstandig besluit dat vatbaar is voor bezwaar en beroep. Het oordeel van het bevoegd gezag terzake is als het ware geïntegreerd in het besluit waarbij toepassing wordt gegeven aan artikel 12d. Voor deze constructie is gekozen om niet weer een beschikkingsmoment – een afzonderlijk aanwijzingsbesluit van het desbetreffende gebied – te introduceren, en daarmee bestuurlijke lastendruk te voorkomen. Bovendien zou een VvE naar mijn oordeel door een afzonderlijk aanwijzingsbesluit, dat nog niet is gepaard gegaan met een besluit waarbij tot het opstellen van een onderhoudsplan wordt verplicht, niet rechtstreeks in haar belang worden getroffen, zodat in zoverre bestuursrechtelijke rechtsbescherming voor haar niet openstaat. De thans gekozen constructie biedt voor belanghebbenden alle noodzakelijke waarborgen om het oordeel van het bevoegd gezag dat sprake is van een gebied als hiervoor bedoeld, aan de bestuursrechter te kunnen voorleggen.

De kantonrechter zal zich in het kader van artikel 5:127a BW niet hoeven uitlaten over de vraag of sprake is van een gebied als bedoeld in artikel 12d, eerste lid, van de Woningwet. Zoals eerder in deze memorie van antwoord aan de orde is gekomen, gaat de procedure van artikel 5:127a BW in de tijd vooraf aan de toepassing van artikel 12d van de Woningwet. Gedurende die procedure kan van een besluit op basis van laatstgenoemd artikel dus nog geen sprake zijn. Voor de kantonrechter staat uitsluitend de vraag ter beoordeling of wordt voldaan aan de eisen om de gemeente een machtiging te verstrekken, bedoeld in artikel 5:127a BW. Indien sprake is van de uitzonderingssituatie, bedoeld in artikel 12d, tweede lid, van de Woningwet, in welk geval niet de eis geldt dat eerst toepassing moet zijn gegeven aan artikel 5:127a BW, dan ligt uitsluitend een besluit op grond van artikel 12d van de Woningwet ter beoordeling voor. Zoals hiervoor uiteengezet, is hiertegen op basis van de Awb volledige bestuursrechtelijke

lijke rechtsbescherming mogelijk. De kantonrechter heeft terzake geen bevoegdheid.

Denkbaar is, dat ook hypothecaire financiers belang hebben bij uitoefening van het stemrecht in de Vereniging van Eigenaren. De leden van de CDA-, PvdA-, CU- en SGP-fracties vragen of het de ministers bekend is of hypothecaire financiers in hun voorwaarden bedingen dat zij met volmacht kunnen optreden tijdens vergaderingen van appartementseigenaars. Zou het zinvol zijn om hypotheekhouders als belanghebbenden te informeren over toepassing van artikel 5:127a BW of een aanschrijving krachtens de Woningwet? In een situatie waarbij het onderhavige wetsvoorstel zou worden toegepast zal het vaak zo zijn, dat de hypothecaire financier geen belang heeft bij opzegging van het krediet, maar wel bij het opknappen van het gebouw. Om die reden zou een hypothecaire financier ook kunnen worden aangemerkt als een belanghebbende die zich tot de kantonrechter zou moeten kunnen wenden om afdoende onderhoud van het gebouw te bewerkstelligen. Graag vernemen deze leden een reactie van de regering op de gemaakte opmerkingen omtrent de hypothecaire financier.

Het is mij niet bekend dat hypothecaire financiers bedingen dat zij met een volmacht kunnen optreden tijdens een vergadering van eigenaars. Een eigenaar zou wel op vrijwillige basis een gerichte volmacht kunnen verlenen aan de bank.

De rechtvaardiging om een gemeente op te laten treden in de vergadering van een VvE is het algemene belang; meer specifiek, het voorkomen van een schending van de Woningwet waarmee een verloedering van de directe leefomgeving van de bewoners alsook die van hun buurtgenoten wordt afgewend. Het uitblijven van onderhoud aan een appartementencomplex dat leidt tot een schending van de Woningwet kan immers vergaande gevolgen hebben voor de leefbaarheid van een gebied. Het wetsvoorstel beoogt dit te voorkomen. De gemeente kan op grond van huidig recht niet optreden als blijkt dat een VvE verzuimt het noodzakelijke onderhoud uit te voeren en een complex van woningen vervalst, totdat de grenzen van de Woningwet worden overschreden. Het wetsvoorstel geeft de gemeente de mogelijkheid om een VvE eerder aan te zetten tot onderhoud. Een vergelijkbare rechtvaardiging om een hypothecair financier een rol te laten spelen in de vergadering van eigenaars en de leden tot onderhoud aan te sporen, ontbreekt. Het belang van de bank is er in gelegen dat de bank graag het onderpand op waarde zal willen houden. Dit vormt onvoldoende reden om de bank een wettelijk instrument te geven om zich te mengen in de besluitvorming door de VvE. Er ontbreekt een algemeen belang. Een ander verschil met de gemeente is dat de bank al middelen tot zijn beschikking heeft om ervoor te zorgen dat het onderpand zijn waarde behoudt. De bank heeft een relatie met de hypotheekgever, de appartementseigenaar, en kan binnen die relatie invloed uitoefenen. De bank kan bijvoorbeeld in de voorwaarden opnemen dat de hypotheekgever het onderpand zal onderhouden op zodanige wijze dat de waarde van de woning niet afneemt. Laat de hypotheekgever dit na dan heeft de bank een overeenkomst op basis waarvan de bank de hypotheekgever zal kunnen aanspreken. Een hypothecair financier kan eveneens met een appartementseigenaar afspreken dat deze hem op de hoogte stelt als de gemeente in een vergadering van de VvE optreedt op grond van artikel 5:127a BW. Een wettelijke informatieplicht ligt dan ook niet in de rede.

Een hypotheekhouder kan naar mijn oordeel niet worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van de Awb bij een besluit dat op basis van het voorgestelde artikel 12d van de Woningwet is genomen. De hypotheekhouder heeft uitsluitend een relatie met een individuele appartementseigenaar. Ten opzichte van een besluit op basis van het voorgestelde artikel 12d van de Woningwet, dat zich richt tot de VvE, vormt dit een te indirect

belang. Een besluit op basis van artikel 12d van de Woningwet hoeft om die reden niet op basis van artikel 3:41 van de Awb aan de hypotheekhouders van de appartementseigenaren bekend te worden gemaakt.

De leden van de VVD-fractie wijzen erop dat op grond van het voorgestelde artikel 12d van de Woningwet het bevoegd gezag een VvE kan verplichten tot het opstellen van een onderhoudsplan wanneer het appartementengebouw «is gelegen in een gebied waarin de leefbaarheid onder druk staat». Deze formulering ontbreekt bij de voorgestelde wetsbepalingen tot wijziging van titel 9 van Boek 5 van het BW. Deze leden trekken op basis hiervan terecht de conclusie dat de gemeente, ongeacht de locatie binnen de gemeente waar het desbetreffende appartementencomplex is gelegen, de kantonrechter om machtiging kan vragen.

De leden van bovengenoemde fractie stellen vervolgens de vraag of dit tevens betekent dat de gemeente de VvE van een appartementencomplex dat niet is gelegen in een gebied als hiervoor bedoeld, geen onderhoudsplan kan opleggen op grond van artikel 12d van de Woningwet. Ook deze conclusie is juist. Met deze systematiek is tot uitdrukking gebracht dat er niet in alle gevallen een publiekrechtelijk belang aanwezig is om te treden in de (in beginsel) privaatrechtelijke vraag of een VvE zich het onderhoud van het bij haar in beheer zijnde gebouw wel voldoende aantrekt; dat publiekrechtelijke belang is er slechts, indien het gebouw is gelegen in een gebied waarin de leefbaarheid onder druk staat. In dit verband wordt verwezen naar de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel (Kamerstukken II 2008/2009, 31 991, nr. 3, p. 6 en p. 12).

Tot slot vragen de leden van bovengenoemde fractie zich af of wanneer een VvE vervolgens besluit om geen onderhoud te plegen, dan weer de aanschrijving van de artikelen 14a en 15 van de Woningwet in beeld komt. Ook deze conclusie is op zichzelf juist, zij het dat het treffen van onvoldoende onderhoud uiteindelijk tot het optreden met een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom vanwege de schending van de artikelen 1a, eerste lid, dan wel 1b, tweede lid, van de Woningwet zal leiden. Het gaat daarbij niet om de toepassing van de artikelen 14a en 15 van de Woningwet. Deze artikelen, zoals bij het onderhavige wetsvoorstel wordt voorgesteld deze te wijzigen, bevatten geen zelfstandige materiële norm die kan worden gehandhaafd, maar uitsluitend normen die samenhangen met de toepassing van de artikelen 12d, 13, 13a en 14 van de Woningwet. Indien sprake is van strijd met artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet, is toepassing van die bepalingen niet aan de orde.

De minister van Justitie,
E. M. H. Hirsch Ballin