

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

D

### NADER VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIES VOOR JUSTITIE<sup>1</sup> EN VOOR VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEU / WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE<sup>2</sup>

Vastgesteld 2 november 2010

#### 1. Inleiding

De memorie van antwoord heeft de commissies aanleiding gegeven tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen. De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het antwoord van de minister en hebben nog enkele vragen waar de **PvdA**-fractie zich bij aansluit.

#### 2. Wettelijk voorgeschreven reserve

In de memorie van antwoord is uitvoerig aandacht besteed aan het wettelijk systeem inzake de wettelijk voorgeschreven reserve. De leden van de **CDA**-fractie wijzen echter, mede namens de leden van de **PvdA**-fractie, op de omstandigheid, dat de wet thans – en ook in het voorstel – niet voorschrijft dat er een onderhoudsplan moet zijn als basis voor de vulling van die reserve. Het gaat dus om de koppeling tussen onderhoudsplan en reserve. Zonder een (reëel) onderhoudsplan kan immers het voorschrift om een reserve aan te houden een dode letter zijn. Het is tegen deze achtergrond dat dan ook de vraag moet worden gezien naar een verplichting voor de uitponder om een tekortschietende reserve zelf aan te vullen. De regeling van artikel 5:122 BW voorziet immers alleen in aansprakelijkheid van de uitponder voor de bijdrage van het voorgaande en lopende jaar. Die bijdrage kan – in verhouding tot de benodigde middelen voor uitvoering van een realistisch onderhoudsplan – te laag zijn; bovendien gaat het ook om aanvulling van zo'n te lage bijdrage in de voorafgaande jaren, dus niet alleen het voorafgaande jaar. De genoemde leden vernemen graag een nadere reactie van de regering.

<sup>1</sup> Samenstelling Justitie:

Holdijk (SGP), Dölle (CDA), Tan (PvdA), Van de Beeten (CDA) voorzitter, Broekers-Knol (VVD), Doek (CDA), De Graaf (VVD), Kneppers-Heynert (VVD), Kox (SP), Westerveld (PvdA) vicevoorzitter, Staal (D66), Franken (CDA), Van Bijsterveld (CDA), Janse de Jonge (CDA), Duthler (VVD), Haubrich-Gooskens (PvdA), De Vries (PvdA), Ten Horn (SP), Peters (SP), Quik-Schuijt (SP), Lagerwerf-Vergunst (CU), Böhler (GL), (CDA), Strik (GL), Koffeman (PvdD) en Yildirim (Fractie-Yildirim).

<sup>2</sup> Samenstelling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu / Wonen, Wijken en Integratie:

Van den Berg (SGP), vac. (VVD), Swenker (VVD), Meindertsma (PvdA) voorzitter, Eigeman (PvdA), Putters (PvdA), Meulenbelt (SP), Slagter-Roukema (SP), Leijnse (PvdA), Staal (D66), Thissen (GL), Goijert (CDA), Hendrikk (CDA), Janse de Jonge (CDA), Leunissen (CDA), De Vries-Leggedoor (CDA) (vice-voorzitter), Willems (CDA), Asscher (VVD), Hofstra (VVD), Huijbregts-Schiedon (VVD), Meurs (PvdA), Slager (SP), Smaling (SP), De Boer (CU), Kuiper (CU), Lagerwerf-Vergunst (CU), Böhler (GL), Laurier (GL), Koffeman (PvdD) en Yildirim (Fractie-Yildirim)

### **3. Machtiging**

De genoemde leden zijn niet gelukkig met het antwoord op de vraag over de reikwijdte van de machtiging als bedoeld in het voorgestelde artikel 5:127a BW. Bij een eerste vergadering waar niet kan worden besloten wegens ontbreken van het quorum, moet de gemeente volgens het antwoord in principe een tweede machtiging vragen, of al direct bij de eerste aanvraag deze zo formuleren dat tevens voor de tweede een machtiging wordt gevraagd. Dat lijkt deze leden onpraktisch en de letter van de wet dwingt er niet toe. Als regering en Kamer vaststellen dat een verkregen machtiging tevens betrekking heeft op de tweede vergadering, ook als daar niet expliciet door de gemeente om is gevraagd, is dat uitermate praktisch.

### **4. Besluit tot aanwijzing**

Tot slot menen deze leden dat het dogmatisch niet juist is, dat een besluit tot aanwijzing als bedoeld in artikel 12d Woningwet niet vatbaar is voor bezwaar en beroep zijdens de VVE als deze niet tevens een besluit inzake een onderhoudsplan omvat. Als de VVE behoort bij een appartementengebouw dat is gelegen in het aangewezen gebied, is zij toch zeker belanghebbende, al was het maar omdat dit vervolgens kan leiden tot een aanschrijving inzake het treffen van voorzieningen. Graag een nadere reactie.

De leden van de commissies zien met belangstelling uit naar de nadere antwoorden van de regering.

De voorzitter van de vaste commissie voor Justitie,  
Van de Beeten

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu/Wonen, Wijken en Integratie,  
Meindertsma

De griffier van beide commissies,  
Kim van Dooren