

## 34

### Functioneren verenigingen van eigenaars

Aan de orde is 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 ).**

**De voorzitter:**

Ik heet de minister voor Wonen en Rijksdienst van harte welkom.

De algemene beraadslaging wordt geopend.



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

Voorzitter. Wij bespreken vanavond het wetsvoorstel over verenigingen van eigenaren. Er zijn ongeveer 125.000 van die verenigingen en ze zijn buitengewoon divers, van slechts enkele woningen tot grote complexen. In totaal gaat het om 1,2 miljoen woningen. Er zijn verenigingen die alles prima op orde hebben, en verenigingen die vrijwel niets geregeld hebben. Wonen in een appartementencomplex heeft als consequentie dat er op grond van het eigendomsrecht niet alleen individuele rechten zijn, maar ook collectieve verantwoordelijkheden en verplichtingen. De Partij van de Arbeid vindt het terecht dat ten behoeve van die collectieve verantwoordelijkheid wettelijke regels worden gesteld. Daarmee zijn de eigenaren die de collectieve verantwoordelijkheden wel serieus nemen beschermd tegen de eigenaren die dat niet of onvoldoende doen. Dit wetsvoorstel zet een aantal goede stappen tot verbetering van die wettelijke regels. Wij hebben vooral bekeken of dit voorstel de rechtsbescherming van de zwakste partijen in vve's op voldoende niveau brengt. De zwakste partijen zijn in de regel de eigenaren-bewoners en de huurders in appartementencomplexen. Het wetsvoorstel regelt de verplichte reservering voor onderhoud. Reservering dient plaats te vinden op basis van een meerjarenonderhoudsplan. Dat moet tenminste aan minimale eisen voldoen. Als zo'n plan er niet is, moet de reservering voor onderhoud ten minste een bedrag van 0,5% van de herbouwwaarde omvatten.

De Partij van de Arbeid zou het eigenlijk verstandiger vinden als in alle gevallen een meerjarenonderhoudsplan verplicht zou worden. Dat kost weliswaar geld, maar het geeft ook meer rechtszekerheid en meer duidelijkheid aan huidige en toekomstige eigenaren. Het gaat om het vastleggen van de onderhoudssituatie en de rechten en plichten die eigenaren jegens elkaar hebben. Met name bij de aankoop van een appartement is het vaak heel lastig in te schatten welke toekomstige lasten te verwachten zijn. Waarom maakt de minister een andere afweging en vindt hij de rechtsbescherming van nieuwe kopers van appartementen in de huidige situatie voldoende geborgd?

De Partij van de Arbeid is het met de belangenbehartiger VvE Belang eens dat de verplichte bijdrage aan het reservefonds eigenlijk jaarlijks gestort zou moeten worden, ook door grooteigenaren. De minister laat de mogelijkheid open

voor verenigingen om daar zelf besluiten over te nemen. De Partij van de Arbeid is bang dat het in die gevallen kan gebeuren dat het geld niet tijdig beschikbaar komt op het moment dat er onderhoud gepleegd moet worden, omdat een eigenaar mogelijk failliet is en zijn appartement inmiddels verkocht heeft. We hebben gezien dat collega Ronnes daarover een amendement heeft ingediend. Wij horen graag de mening van de minister daarover.

De Partij van de Arbeid is tevreden met de mogelijkheid voor de vereniging van eigenaren om leningen te sluiten. Dat maakt het mogelijk om extra preventief onderhoud uit te voeren. Lenen kan ook helpen als sommige bewoners de financiering niet individueel rond kunnen krijgen. Bij verkoop van het appartement gaat het aandeel in de verplichting over naar de nieuwe eigenaar. Dat is rechtvaardig, omdat die nieuwe eigenaar het voorgezette profijt zal genieten.

Met betrekking tot energiebesparing door vve's hebben wij nog een andere wens. Wij zouden graag zien dat voor een besluit tot rendabele investeringen met een terugverdientijd van tien jaar of minder niet langer een gekwalificeerde meerderheid nodig is, maar volstaan kan worden met een gewone meerderheid van stemmen. Dat bevordert de verduurzaming en jaagt appartementseigenaren niet op extra kosten, omdat zij het rendement in hun energierekening terug kunnen zien. Wij hebben daarover een amendement ingediend.

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

Ik heb eerst een punt van orde. Dat amendement is niet ingediend, dus dat maakt het lastig om erover te debatteren. Ik hoop dus dat dit snel alsnog gebeurt.

Maar dan even inhoudelijk. Ik probeer te bekijken wat het betekent wat de heer De Vries over ons uit gaat storten.

**De voorzitter:**

Eerst even het ordepunt. Mijnheer De Vries, wanneer denkt u het amendement te hebben ingediend?

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

Ik heb het gedelegeerd aan mijn medewerker en die heeft Bureau Wetgeving om een uur of kwart over vijf opdracht gegeven. Het had er dus moeten kunnen zijn.

**De voorzitter:**

U blijft altijd zelf verantwoordelijk, hè. Dat weet u.

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

Dat snap ik, maar u vraagt hoe het gegaan is.

**De voorzitter:**

Het zou er hebben moeten zijn, naar uw idee. We gaan bekijken of we het kunnen bespoedigen.

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

Als ik het goed begrijp wil de heer De Vries het mogelijk maken dat mensen tegen hun zin door de andere helft van

de vve worden meegenomen in investeringen in verduurzaming. Toen het over huurders ging, heeft de heer De Vries gezegd dat er een woonlastenborg moest komen. Er moest een garantie komen dat geen enkele huurder er ook maar een cent op achteruitgang als er verduurzaamd werd. Waar is de woonlastenborg in dit idee?

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

De Partij van de Arbeid bepleit de mogelijkheid om met een iets kleinere meerderheid een besluit te kunnen nemen. Hetzelfde dilemma wat de heer Van der Linde schetst, doet zich ook voor als de eis is dat 61% of 71% van de eigenaren voor moet zijn. Dat maakt dus geen verschil. De reden dat we dit amendement indienen, is dat wij verduurzaming ook in dit soort moeilijke besluitvormingsprocessen iets willen bespoedigen. De voorwaarde in het amendement dat ik zal indienen ...

De **voorzitter**:

Het amendement is inmiddels binnen.

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

De voorwaarde in het amendement dat ik dus ingediend heb, is dat de terugverdiendtijd tien jaar of minder is. Dat moet echt voldoende aangetoond zijn. Als dat zo is, ziet de eigenaar die participeert in de verduurzaming het op zijn energierekening terug.

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

Wie moet dat dan aantonen? Wie gaat dat controleren? Waar haal ik als mede-eigenaar de zekerheid vandaan dat het ook echt in tien jaar wordt terugverdiend?

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

Als in de wet staat dat dit soort besluiten bij gewone meerderheid genomen kunnen worden en de voorwaarde is dat het in tien jaar of minder terugverdiend moet zijn, dan is het bestuur van de vve verantwoordelijk om aan te tonen dat de terugverdiendtijd tien jaar of minder is. Als dat uiteindelijk niet waar blijkt te zijn, hebben eigenaren de mogelijkheid om het bestuur daarop aan te spreken. Er zijn andere regelingen in de wetgeving vastgelegd, die ook uitgaan van een terugverdiendtijd. Er zijn gevallen van vijf jaar, er zijn gevallen van tien jaar. Dat staat gewoon in de wet en kennelijk kunnen we dat wél handhaven.

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

Mijn constatering is dat de heer De Vries over huurders zegt dat zij er geen cent op achteruit mogen gaan. Hij wil dat in de woonlastenborg regelen. Over kopers zegt hij echter dat zij het maar uit moeten zien te vissen met hun vve en dat hij zich daar niet mee gaat bemoeien.

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

We gaan ons er wél mee bemoeien, want ik zeg dat zo'n voorstel echt aan de eis moet voldoen dat er moet worden aangetoond dat het binnen tien jaar wordt terugverdiend. We kunnen aan verenigingen van eigenaren nou eenmaal niet precies dezelfde eisen stellen als aan huurders. Ik pro-

beer er in de formulering van mijn amendement echter wel zo dicht mogelijk bij te komen.

Wij twijfelen nog wel over de handhaving. Moeten de bestuursrechtelijke mogelijkheden tot handhaving niet uitgebreid worden om de aanpassing in deze wet daadwerkelijk effectief te maken? Een individuele eigenaar staat in de regel buitengewoon zwak ten opzichte van een grotere eigenaar in de vereniging. Niet alles gaat altijd even netjes in dat soort situaties. Er zijn helaas veel situaties waarin minder coöperatieve huishouders mede-eigenaar zijn. Ik vertel geen geheim als ik zeg dat er door die categorie eigenaren nog weleens druk wordt uitgeoefend die de grens van intimidatie kan overschrijden. Daarom dringen wij aan op het ontwikkelen van een sanctiebeleid waarmee de eigenaren, bewoners en huurders beter beschermd worden. We zijn benieuwd naar de reactie van de minister daarop.

Nog lastiger is de rechtsbescherming van de huurder in appartementencomplexen. Wij hebben begrepen dat er enkele grote verhuurders zijn — voor zover wij weten allemaal corporaties — die faciliteren dat huurders mee kunnen praten over het beheer en onderhoud van het woongebouw waarin zij wonen. Is de minister het met de Partij van de Arbeid eens dat het in deze wet zou passen om huurders in ieder geval het recht op toegang tot de algemene ledenvergadering en het recht op een adviserende stem te geven? Wij vragen ons ook af wat de positie van de huurder is als hij de eigenaar aanspreekt en deze het probleem wel wil oplossen, maar de vve dat niet of niet tijdig doet. Welke rechten heeft een huurder in zo'n situatie?

Een ander belangrijk punt vinden wij aanpassingen voor mensen met een beperking. Een bewoner kan een beroep doen op de Wmo voor aanpassingen achter zijn voordeur, maar in de gemeenschappelijke ruimte moet de vve investeren in toegankelijkheid. Hoe kan de bewoner dit afdwingen? Zijn of komen daar regels voor?

Door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie wordt gewerkt aan een nieuw modelreglement voor vve's. Dat zou in 2016 beschikbaar komen en de minister zou bekijken of dit aanleiding zou geven om bepaalde zaken nog in de wet op te nemen. Wat is de stand van zaken rond dat modelreglement en kunnen we eventueel nog een nieuwe wetswijziging verwachten als dat modelreglement daar aanleiding toe geeft?

Vorig jaar was er heel wat te doen over de serviceflat Boswijk in Doorn. Is de problematiek van serviceflats met deze wetswijziging eenvoudiger aan te pakken? Zo niet, wat moet er verder gebeuren om dergelijke problemen te voorkomen?

De heer **Ronnes** (CDA):

Voorzitter. Het CDA is ingenomen met dit voorstel. Met name de wettelijke verplichting om voldoende geld te reserveren voor noodzakelijk onderhoud aan appartementencomplexen spreekt ons aan. Het zal je maar gebeuren dat je als starter op de koopmarkt rustig wil beginnen met de aankoop van een appartement en de bijdrage aan de vve meevalt. Het lijkt een leuke woning om mee te starten. Maar als je een jaar verder bent, blijkt er betonrot te zijn, lekt het dak van het complex, verpaupert de boel en geeft de vve niet thuis. Dan blijkt waarom de vve-bijdrage zo laag

was. Als er geen geld is voor onderhoud, heb je een probleem.

Er zijn tal van dergelijke situaties. Gelukkig is er nu meer aandacht voor en neemt het aantal af, maar nog steeds verstopten makelaars de vve-kosten als ze een appartement verkopen. Er zijn vve's die het kortetermijneigenbelang van een lage vve-bijdrage laten prevaleren boven de langetermijnbelangen van een goed onderhouden appartementencomplex. Ook het feit dat de mogelijkheden voor vve's om een lening aan te gaan, wordt vastgelegd, stemt ons tot tevredenheid.

Ik kom op box 3. Wij zijn nog niet helemaal tevreden met de uitleg over onze vraag of het aandeel van een appartementseigenaar in het reservefonds wel in box 3 zou moeten vallen. Juridisch is sprake van een lidmaatschapsrecht. De vve is juridisch eigenaar van het reservefonds, maar de waarde van dat fonds klinkt door in de waarde van het lidmaatschapsrecht. Kan de minister aangeven of dit klopt? Kan hij ook bevestigen dat de waarde van het lidmaatschapsrecht geen enkele invloed heeft op de WOZ-waarde?

Als de woning namelijk hoger gewaardeerd wordt door een groot reservefonds, wordt de belastingplichtige zowel in box 1 als in box 3 belast voor zijn aandeel in dit fonds. Het grote probleem is dat de juridische en economische werkelijkheid uiteenlopen. Juridisch heb je een lidmaatschapsrecht dat geld vertegenwoordigt, maar dat is alleen op papier zo. Je kunt niet over je aandeel in het reservefonds beschikken, maar je moet er wel belasting over betalen. Je kunt je lidmaatschapsrecht ook niet verkopen en te gelde maken als je in je huis blijft wonen, maar je moet er wel belasting over betalen. Zou het, zo vraag ik de minister, niet veel rechtvaardiger zijn om dit lidmaatschapsrecht vrij te stellen in box 3?

Ik kom nu op de harde pecunia. Over één aspect van het voorliggende wetsvoorstel zijn we het namelijk niet eens met de minister. Het betreft de verplichte onderhoudsreservering, die volgens deze wet ook in de vorm van een garantie kan worden voldaan. Een garantie is een document, een stuk papier met handtekeningen, waarmee de aannemer die het dak van een complex repareert niet betaald kan worden. Daar heb je harde pecunia voor nodig. De huidige wettekst kan inhouden dat een vve niet de feitelijke beschikking heeft over het geld. Wij hebben daarom een amendement ingediend, waarmee geregeld wordt dat de jaarlijks verschuldigde reserveringsbijdrage voor het einde van het betreffende jaar wordt gestort op een bankrekening ten name van de vereniging van eigenaren.

**De voorzitter:**

Dat amendement is wel binnen en heeft nummer 7.

**De heer Ronnes (CDA):**

De achtergrond hiervan is dat de vve gewoon rekeningen moet kunnen betalen. Een vve heeft niets aan een stapeltje bankgaranties. Verder is het niet ondenkbeeldig dat een eigenaar van een appartement failliet gaat. Wat is dan de situatie? Die garantie verdampt en de vve kan fluiten naar het geld. De minister stelt dat een meerderheid binnen de vve kan bepalen of er met bankgaranties gewerkt mag worden of niet. Maar in veel situaties hebben beleggers of corporaties een groot belang binnen een vve, waarmee zij

het bestuur domineren. Dan doemen perverse prikkels op. Dan zouden vve's weer onvoldoende geld kunnen reserveren voor onderhoud. Dat moeten we niet willen. Vandaar dit amendement.

**De voorzitter:**

Dan geef ik nu het woord aan de heer Bashir van de fractie van de SP, die vanavond voor de langste spreektijd heeft ingetekend.

□

**De heer Bashir (SP):**

Voorzitter. Er zijn 121.000 verenigingen van eigenaren. Dat zijn woningeigenaren die samen zorgen voor onderhoud van bijvoorbeeld het dak of het trappenhuis. Zij dragen samen de verantwoordelijkheid voor het gebouw en vaak gaat dat heel goed. Helaas gaat het ook te vaak niet goed. Het wetsvoorstel dat nu voorligt, moet dit repareren. Om het achterstallig onderhoud van panden bij vve's te verbeteren, is in 2008 gezegd dat elke vve verplicht een reservefonds moest aanhouden. We zijn nu acht jaar verder en een kwart van de vve's heeft te weinig geld in het reservefonds en zelfs een vijfde van de vve's heeft helemaal geen reserve. Er wordt nu dan ook voorgesteld om de jaarlijkse verplichte reserve van een vve een minimaal bedrag te laten zijn, wat zou neerkomen op een half procent van de herbouwwaarde. De SP-fractie kan dit voorstel dan ook steunen.

Tegelijkertijd beseffen we dat dit wel heel ver gaat. Je verplicht mensen om ergens voor te sparen en bovendien is dat spaargeld belast. Maar wat nou als een vve al heel veel geld heeft gespaard? Dit is overigens niet denkbeeldig. Ik ken niet veel vve's maar de vve's die ik ken, hebben heel veel geld gespaard. Dit wetsvoorstel verplicht mensen om nog meer te gaan sparen. Indien ze dat niet willen, moeten ze dat middels een meerjarenonderhoudsplan onderbouwen. In beide situaties gaat het dus geld kosten. Of je gaat jaarlijks geld storten en dan ben je van de verplichting af. Of je moet een bureau inschakelen dat ook nog eens een paar duizend euro kost, om een plan te maken waaruit blijkt dat je genoeg geld in kas hebt. En dat terwijl we eigenlijk met dit wetsvoorstel vve's willen aanpakken die onwillig zijn, die hun verplichtingen niet nakomen, die niet genoeg geld in kas hebben en die geen onderhoud plegen. Wij stellen middels een amendement dan ook voor om het sparen te schrappen voor vve's die al genoeg geld in kas hebben. Dat amendement is inmiddels rondgedeeld. Als je al 5% van de herbouwwaarde van je pand in kas hebt, ben je volgens dat amendement niet meer verplicht om jaarlijks te sparen.

**De voorzitter:**

Bedoeld amendement heeft stuk nr. 9.

**De heer Bashir (SP):**

Er is een verplichting voor een minimale reserve maar de minister is vergeten dat hij ook aan handhaving moet denken. De minister schrijft letterlijk: er is geen actief toezicht vanuit de overheid. Wat ik mij dan afvraag, is waarom er geen handhaving komt. Voorlichting door gemeenten, de rijksoverheid en brancheorganisaties hebben er niet voor gezorgd dat alle vve's de noodzaak zagen om een reserve-

fonds te hebben. Waarom zou dit wetsvoorstel dan wel een verbetering opleveren bij die 50% van de vve's die nu niets of te weinig doen? Ik wil graag weten wie er bij die 60.000 vve's gaat controleren of het nu wel goed gaat. Hoe houdt de minister bij of het achterstallig onderhoud nu wel wordt aangepakt? Een gemeente kan immers pas ingrijpen als de situatie zo ernstig is dat de veiligheid of de gezondheid in het geding is. Moet niet eerder ingegrepen worden als daartoe aanleiding is, bijvoorbeeld als duidelijk sprake is van gebrekkig onderhoud of als er wel een spaarfonds is maar er geen onderhoud wordt gepleegd?

De mogelijkheid voor een vve om een lening aan te gaan, wordt verduidelijkt in dit wetsvoorstel. De minister stelt dat het zekerheid biedt aan banken. Daarnaast schrijft de minister dat de overheid niet verwacht dat er meer leningen zullen worden verstrekt. Ik vraag mij dan wel af hoe de vve's hun toekomstige opgaven kunnen uitvoeren als tegelijkertijd niet verwacht wordt dat er meer leningen zullen worden verstrekt. Waar zit dan het probleem?

Een punt van zorg zijn de onderlinge machtsverhoudingen binnen een VvE. En daar verandert dit wetsvoorstel niets aan, terwijl we toch allemaal voorbeelden kennen van eigenaren met meerdere appartementen of van specifieke problemen in gemengde complexen. Waarom worden er geen maatregelen genomen om dit aan te pakken? Zou het in dit verband niet beter zijn om van eigenaren te verwachten dat ze gewoon het geld op de rekening van de vve storten in plaats van dat ze een garantie geven? Wat heeft een vve immers aan een garantie op het moment dat zij noodzakelijk onderhoud moet uitvoeren? Als zo'n eigenaar failliet gaat, moet de vve ook nog eens via de rechter proberen om die garantstelling te verzilveren, terwijl er in werkelijkheid gewoon wat geld nodig is om het onderhoud te doen.

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

Ik dacht eerst dat ik het verkeerd gehoord had. Stel dat ik in een vve zit met twee, drie of vier appartementen. Wil de heer Bashir dan echt zeggen dat hij iemand van de overheid of van de gemeente wil sturen om achter onze voordeur te kijken of wij alles wel netjes bijhouden en of bijvoorbeeld alles wel netjes schoongemaakt is?

**De heer Bashir (SP):**

Het gaat hier om achterstallig onderhoud. Als iemand van de gemeente of een van de burens langskomt, en diegene constateert dat het pand er verpauperd bij staat, dan kan de vve daar natuurlijk wel op aangesproken worden. Dat zou ik althans wel handig vinden, ook in het algemeen belang. Achterstallig onderhoud kan immers voor gevaarlijke situaties zorgen. Denk aan dakkapellen die van het pand naar beneden vallen of andere delen van het gebouw die op voorbijgangers terecht kunnen komen. Het gaat ook om veiligheid. Het zou daarom handig zijn als er inderdaad toezicht is, zodat een vve het onderhoud dat gedaan moet worden ook doet.

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

Maar dat zou u dus eigenlijk ook willen bij alle andere woningen, die geen deel uitmaken van een vve, want daarbij kan zich dat immers ook allemaal voordoen.

**De heer Bashir (SP):**

Dat lijkt me vanzelfsprekend. Bij een woningcorporatie weet je wie je moet aanspreken, namelijk de verhuurder oftewel de woningcorporatie. Dat gaat ook gemakkelijker, want die is meestal welwillend. Bij een vve kan het echter voorkomen — die voorbeelden kennen we natuurlijk — dat het pand heel slecht wordt onderhouden. Als er dan ook nog eens geen geld in kas is, is het heel moeilijk om de eigenaren aan te spreken. Straks ligt er een wet die regelt dat er gespaard moet worden, maar als niemand klaagt en de gemeente heeft ook geen bevoegdheden, kun je uiteindelijk niets doen. Dan hebben we dus wel een wet, maar gebeurt er nog niks aan het onderhoud zelf.

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

De heer Bashir en ik liggen zo ver uit elkaar bij het eigendomsrecht dat ik het hier maar bij laat. Dit doen ze zelfs in Noord-Korea niet, volgens mij.

**De heer Bashir (SP):**

Uiteindelijk gaat het erom wat voor straat je wilt. Wat voor straatbeeld wil je? Wat voor wijk wil je hebben? Wil je dat wijken goed onderhouden zijn, wil je dat woningen goed onderhouden zijn, of wil je dat niet? Bij huurders vindt iedereen het normaal dat de eigenaar van een huurwoning aangesproken kan worden. De woningcorporatie wordt aangesproken, en vervolgens gaat die corporatie ook nog eens onderhoud plegen. Als het echter over eigenaren gaat, komt opeens het eigendomsrecht ter sprake en dan hoeven eigenaren blijkbaar niks meer te doen, ook al ligt de boel er verpauperd bij. Ik vind dat niet kunnen en ik vind dat dit wetsvoorstel ook aangegrepen moet worden om eigenaren aan te spreken. Zij moeten niet alleen sparen, maar zij moeten het onderhoud ook echt gaan doen.

**De voorzitter:**

Dank u zeer. U ligt inderdaad enigszins uit elkaar.



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

Voorzitter. Je bent de trotse eigenaar van een flat en dat betekent dat je samen met de andere eigenaren afspraken maakt over het schilderwerk en de schoonmaak van het trappenhuis en natuurlijk over die periodieke keuring van de lift. Die samenwerking tussen eigenaren is wettelijk geregeld met een vereniging van eigenaren, en het is heel normaal dat elke bewoner daaraan maandelijks een bijdrage betaalt. Maar wat gebeurt er nu als dit niet normaal is, als niemand zich geroepen voelt om in het bestuur van de vve plaats te nemen, zodat er geen geld in kas is terwijl het dak lekt? Er zijn — het werd al gezegd — 121.000 vve's en een derde daarvan is inactief. In de praktijk zijn er verder veel eigenaren die niet kunnen of willen meebetalen aan de gemeenschappelijke kosten.

We zien in die categorie ook veel huisjesmelkers. Als de helft van een complex in handen is van een hufter, hebben de andere, goedwillende eigenaren mooi het nakijken. Smerige trappenhuisen, lekkende daken, bladderend verwerk: dat vind ik niet normaal. Zo wil je niet wonen. En dan heb ik het nog niet eens over het hardwerkend gezin in Rotterdam dat zijn woning op bevel van de gemeente moest

laten slopen omdat de pandjesbaas in hetzelfde blok niets wilde doen aan paalrot. Dat soort problemen kunnen we oplossen met het wetsvoorstel.

Wat gaan we regelen? De bewoners stellen samen een onderhoudsplan op en spreken af wat ze daarvoor maandelijks moeten betalen aan de vve. Ze kunnen ook afspreken geen onderhoud te plegen of het onderhoud zelf uit te voeren en dus niets te betalen. Komen ze er niet uit, dan geldt een wettelijk minimum van 0,5% van de herbouwwaarde. Als individuele bewoner kun je je daarop beroepen als je in het uiterste geval voor de rechter staat. Wat dat betreft lijkt het amendement van de SP me overbodig, want je kunt gewoon afspreken om geld te laten terugvloeien of om niet meer bij te sparen. Het wordt daarnaast gemakkelijk voor vve's om een hypotheeklening aan te gaan, bijvoorbeeld voor verduurzaming of voor onderhoud waarvoor niet is gereserveerd.

De VVD kan zich vinden in het wetsvoorstel. Vanuit liberaal oogpunt is het jammer dat we bewoners moeten voorschrijven hoeveel ze moeten reserveren, maar de bescherming van het woongenot van de goedwillende bewoner moet hier vooropstaan.

De heer **Bashir** (SP):

Ik word uitgedaagd, voorzitter, want er wordt gezegd dat mijn amendement overbodig is. Als een complex al genoeg geld in kas heeft, is het toch heel logisch dat we in een wetsvoorstel waarin staat dat mensen verplicht zijn om te sparen, ook zetten dat die verplichting niet geldt als je genoeg geld in kas hebt?

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

Er staat al in het wetsvoorstel dat ze dat zelf kunnen beslissen met zijn allen. Ze kunnen een meerjarenonderhoudsplan maken. Ze kunnen zeggen dat ze het zelf gaan doen en niet verder gaan sparen. Als je dat in onderling overleg doet, kan het al.

De heer **Bashir** (SP):

Stel dat een complex van drie appartementseenheden een meerjarenonderhoudsplan moet maken. Besefte de VVD dat je het dan over heel veel geld hebt of dat je in ieder geval heel veel tijd kwijt bent om zo'n plan te maken, terwijl we de mensen ook gewoon duidelijkheid kunnen verschaffen? Als je genoeg in kas hebt, namelijk het percentage dat ik heb genoemd — over dat percentage kan overigens worden gepraat — dan hoeft je niet te sparen.

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

Dat is exact wat we twee jaar geleden al hebben besproken in het kader van dit wetsvoorstel. Toen hebben we gezegd dat het geen grote papieren exercitie moest worden. Als jij je meerjarenonderhoudsplan op een half A4'tje zet, is het ook prima. Je mag dat onderling beslissen. Dat is de kern van het wetsvoorstel. De kern is ook dat je samen beslist over reserveren. Het gaat mis als je er onderling niet uitkomt. Dan wil ik die ene goedwillende bewoner van zo'n blokje beschermen tegen de rest, maar het uitgangspunt van deze wet hoort toch te zijn dat je zelf je zaakjes regelt? Daarom gruw ik ook van het idee van de heer Bashir dat er dan maar iemand van de gemeente moet langskomen of

dat iemand van de gemeente moet gaan controleren hoe het onderhoudsplan eruitziet. Dat gaat de gemeente geen moer aan!

De heer **Bashir** (SP):

Als je echt opstaat voor de goedwillende eigenaren en niet alleen de onwillenden wilt aanpakken, moet je ook gewoon duidelijkheid verschaffen aan die goedwillende eigenaren: als je genoeg geld in kas hebt, hoeft je geen zorgen te maken.

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

Maar dat staat in het wetsvoorstel.

Voorzitter. Ik zei dat het genot van de goedwillende bewoner voorop moet staan en dat wij ons kunnen vinden in het wetsvoorstel. Dat wordt wel een beetje anders als het gaat om het amendement dat de heer De Vries net heeft ingediend. Dat zou kunnen betekenen dat die goedwillende eigenaar plotseling voor duizenden euro's moet verduurzamen omdat de grote belegger in dat pand dat zo heeft besloten. Wat zou die mevrouw van 87 die echt geen sores wil hebben, daarvan vinden? Het gaat hier om woongenot, maar wat de heer De Vries wil, is eigenlijk gewoon een inbreuk op je eigendomsrecht. Bovendien vind ik dit een grondige methode om het maatschappelijk draagvlak voor verduurzaming uit te hollen; ik zeg het maar zoals ik erover denk.

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

Voorzitter, dit noemen ze uitlokking, toch?

De **voorzitter**:

Of een verschil van opvatting, verkiezingstijd, kiest u maar!

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

De heer Van der Linde maakt onderscheid tussen iets met 51% beslissen of iets met een ander percentage beslissen. In beide gevallen zijn er mensen van 89 die er tegen opzien. In beide gevallen zijn er mensen die datgene kunnen zeggen wat de heer Van der Linde naar voren brengt over het eigendomsrecht. Ik zie het verschil niet. Ik zie alleen een noodzaak om in Nederland snelheid te maken met verduurzaming. In een vereniging van eigenaren zijn er nu eenmaal altijd mensen die opzien tegen de sores en ellende van wat er dan moet gebeuren, of mensen met een heel korte horizon die denken er nog maar kort te wonen. Ik denk dat het maatschappelijk belang afgewogen moet worden tegen het belang van de andere bewoners. Dan moet het met een gewone meerderheid kunnen.

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

Ik vind het heel normaal dat als het je eigen woning betreft, je samen met andere eigenaren de zaakjes regelt en de overheid zich daar niet mee bemoeit. Als je met elkaar afspreekt dat je besluiten over verduurzaming met 51% neemt, dan is dat prima. De heer De Vries verbiedt dat de eigenaren eigenlijk door te zeggen: dat soort belangrijke beslissingen nemen we alleen met een gekwalificeerde meerderheid. Hij sluit die mogelijkheid uit van de statuten.

Het kan toch niet zo zijn dat de overheid mij gaat vertellen wat ik samen met de mede-eigenaren moet besluiten over het onderhoud?

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

Nogmaals, de heer Van der Linde doet dat ook. Of dat nu bij 71% ligt of bij 51%, maatschappelijk gezien is het noodzakelijk om de verduurzaming van de gebouwde voorraad op snelheid te brengen. We hebben afspraken gemaakt in het energieakkoord en daar lopen we ver op achter. Ik denk dat we een klein beetje moeten draaien aan de knopjes die we hebben. Ik denk echt dat het in dit geval volstrekt redelijk is om met 51% zo'n besluit te nemen. Dat is de helft plus een. In een heleboel situaties is dat voldoende om tot besluitvorming te komen.

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

Hierin zit de kern voor de VVD. Wij vinden het normaal dat als het om je eigen huis gaat, je zelf mag beslissen over de investeringen daarin. Als je dat in vve-verband moet doen, dan moet je ook afspreken hoe die besluitvorming plaatsvindt. Ik vind het een gotspe dat de overheid daarover zou gaan. Sterker, als dit amendement het haalt, dan praten wij over een verstrekking ingrijpen op het eigendomsrecht. Dit wetsvoorstel zou dan gewoon terug moeten naar de Raad van State. Ik hoor daarop graag een reactie van de minister.

Het is jammer dat de discussie deze kant opgaat, want die leningen vormen het grote winstpunt in het wetsvoorstel. Met het oog op het energieakkoord wil de VVD dat de vve's maximaal in staat zijn om die verduurzaming te doen, maar dan wel op vrijwillige basis.

Ik heb in het verslag de nodige vragen gesteld over de fiscale verwerking van de hypotheeklening. Die schuld wordt pro rata parte toegedeeld aan de leden van de vve en gaat bij verkoop over op de nieuwe eigenaar. Een hypotheekschuld van de vve is fiscaal aftrekbaar als eigenwoning-schuld terwijl een positief vermogen in box 3 valt. Kan de minister uitleggen wat de logica daarvan is? Als het positief is, zit het in box 3 en als het negatief is, dan is het een eigenwoning-schuld.

Net als de collega's heb ook ik bezoek gekregen van VvE Belang, die zich zorgen maakt over het feit dat grote eigenaren hun bijdrage aan de vve in de vorm van een garantie kunnen geven. De minister schrijft in de nota naar aanleiding van het verslag dat het aan de vve is om te bepalen welke eisen aan zo'n garantie worden gesteld. Collega Ronnes heeft een amendement ingediend waarop ik graag de reactie hoor van de minister. Hebben wij iets over het hoofd gezien? VvE Belang maakt zich druk over grote beleggers, maar wat betekent dit voor de particuliere eigenaar? Ik kan mij voorstellen dat veel mensen hun geld liever op de bank zetten en afspreken dat zij wel betalen als het zo ver is. Nogmaals, ik vind dat je dat onderling moet kunnen afspreken. Als we het amendement van de heer Ronnes aannemen, verbieden we dat dan? Verbieden we dan de inbreng in natura? Ik denk dan aan die meneer die elke week het trappenhuis dweilt of de schilder die op zaterdag de kwast pakt. Dat blijft dan toch wel mogelijk, hoop ik.

Ten slotte nog het volgende. We introduceren nu een minimale reservering die bewoners jegens elkaar kunnen afdwingen. Het is dus geen reserveringsnorm die de gemeente zomaar kan gebruiken om eens achter de voordeur te kijken of om een verbouwing af te dwingen. Kan de minister dit, ten overvloede, gehoord de beraadslaging van net, bevestigen? Voor de aanpak van krotten hebben we andere middelen, zoals de Woningwet. Die hebben we daar in 2014 meen ik op aangepast.

□

De heer **De Graaf** (PVV):

Voorzitter. Ik mag mijn collega Barry Madlener vervangen die vanavond verhinderd is. Ik heb een vrij korte bijdrage. Er staan zes minuten maar het moet korter kunnen.

Veel is er al gezegd over de vve zelf. Diverse collega's hebben eigenlijk al een beetje college gegeven over wat een vve doet. Dat is hartstikke goed. Heel veel mensen hebben zelf ervaring opgedaan met een vve. Zij weten wat dat is en zij weten dat als je een huis koopt, dat ook verplichtingen met zich meebrengt. Zij weten dat je dingen binnen de vve moet regelen.

Dit wetsvoorstel moet er volgens de minister voor zorgen dat vve's in Nederland nog beter doen wat hun taak is, namelijk het onderhouden van de gebouwen waar ze verantwoordelijk voor zijn. Volgens deze wet gaat het daarbij niet alleen om noodzakelijk onderhoud, maar ook om energiezuinigheid. Daar gaat het wat de PVV betreft jeuken, vooral omdat het zorgen voor energiezuinigheid verplicht is.

Mijn eerste vraag aan de minister is: is deze wet wel echt nodig? In de memorie van toelichting lees ik namelijk dat uit onderzoek naar voren komt "dat feitelijk 51% van de vve's te weinig reserveert". Het gaat dus om een meerderheid, om zo goed als de helft; laten we die 1% maar even buiten beschouwing laten. In gewonemensentaal bedoelt de minister dus te zeggen dat de helft van de vve's momenteel voldoende geld reserveert. Dat is namelijk de andere kant van de zaak. Daarover heb ik ook een vraag. Waar is het geloof gebleven van deze liberale minister in de eigen verantwoordelijkheid van de mensen in deze vve's? Waarom is er in de ogen van de minister een wettelijke basis nodig om dit soort zaken te regelen? Een wet is namelijk een heel zwaar middel. Heeft de minister echt alle andere manieren ook bekeken? De vorige spreker maakte al een opmerking over verkrotting. Om verkrotting tegen te gaan, hebben we in 2014 de Woningwet al aangepast.

Maar er is ook de tucht van de markt. Dat klinkt heel zwaar, maar zo wordt het nu eenmaal genoemd. We hebben ook de banken. Die zijn ook betrokken. Wij horen van notarissen dat juist de banken nu druk uitoefenen om de aangehouden reserves op te hogen. Anders verstrekken ze geen lening. Dat is toch een marktprikkel? Waarom gelooft de minister niet in deze weg? Waarom kiest hij, gekscherend gezegd, voor Marx in plaats van voor de markt? Ik hoor graag een reactie.

Mijn tweede punt gaat over de handhaving. De aantallen vve's zijn al genoemd. Hoe denkt de minister al die vve's te gaan controleren? Hoe denkt hij ervoor te gaan zorgen dat men bij de 51% van de vve's die nu te weinig reserveert,

binnenkort wel voldoende buffers heeft? Hoe gaat de minister dat controleren? Hoe zal de wet uiteindelijk worden nageleefd? Moeten we daarvoor een leger ambtenaren aan laten rukken? Moeten we een blik opentrekken met ambtenaren die alle deuren langsgaan? Moeten zij alle vergaderingen van vve's bezoeken? Komt er, als er te weinig gereserveerd wordt, een strenge ambtenaar langs die zo'n vergadering dan gaat leiden en die de mensen dan op hun vingers tikt? Hoe gaat dat? Misschien is er daarvoor wel een mejuffrouw van de gemeente nodig met een knot en een strenge bril op. Hoe gaat de minister dat doen? De PVV ziet dat niet zo snel gebeuren.

We hebben ook grote moeite met het feit dat de woonlasten door deze wet omhoog kunnen gaan. De minister heeft zelf al erkend dat dat kan gebeuren. De PVV wil juist dat de woonlasten worden verlaagd. Ziet de minister ook hier een eigen verantwoordelijkheid voor woningeigenaren? De PVV ziet hier vooral eigen verantwoordelijkheid. Bewoners, leden van de vve, dienen zelf de financiële verantwoordelijkheid op te brengen om de reserves voldoende hoog te houden. De PVV vindt het niet meer dan normaal dat een nieuwe bewoner vóór de koop navraag doet over de stand binnen de vve. Heel veel makelaars geven dat ook wel aan als je een huis koopt. Deelt de minister onze mening hierover?

Deze wetswijziging is natuurlijk tweeledig; ik zei dat in het begin van mijn bijdrage al. Er zit een duurzaamheidsfactor in. Deze wet gaat niet alleen over het functioneren van de vve, maar ook over afspraken uit het energieakkoord. Met deze wet wordt er ingezet op het verduurzamen van de gebouwde omgeving. Bekend is dat de PVV altijd een tegenstander van het energieakkoord is geweest. Deze wetgeving komt mede voort uit dat energieakkoord. Daarom hoeft dit wetsvoorstel ook niet op veel sympathie van de PVV te rekenen. Eigendom gedwongen energiezuinig maken, heeft voor de PVV geen prioriteit. Dat moet gebeuren door prikkels vanuit de bewoners zelf. Duurzaam vinden wij hartstikke goed, maar duur niet. Eigen verantwoordelijkheid is het belangrijkste. Wij willen geen dwang op het vlak van duurzaamheid.

Bij het Sociaal en Cultureel Planbureau zitten niet altijd onze grootste vrienden. Toch wil ik ze deze keer citeren. Men zegt daar het volgende. "In het algemeen is er weinig steun voor dwingende milieumaatregelen vanuit de overheid. Slechts 15% ziet graag dat de overheid veel harder optreedt door vormen van energiegebruik te verbieden of zwaar te belasten en door hoge eisen te stellen aan energiebesparing en verduurzaming." Onder 85% van de mensen heeft dat dus geen draagvlak. Ik zal daar straks een vraag over stellen, maar nu staat de heer De Vries aan de interruptiemicrofoon, voorzitter.

**De voorzitter:**

Dat houd ik allemaal in de gaten. Dat komt wel goed.

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

Geeft de heer De Graaf de rechtsbescherming op van al die kleine eigenaren die te maken hebben met een huisjesmelker die in hetzelfde complex de dienst uitmaakt omdat er in het wetsvoorstel staat dat er ook verduurzaming wordt gestimuleerd? Gaat de PVV dat soort mensen allemaal in de steek laten, omdat er ergens in het wetsvoorstel het woord "verduurzaming" voorkomt?

**De heer De Graaf (PVV):**

De heer De Vries heeft misschien het eerste deel van mijn inbreng gemist. Ik heb het ook over de eigen verantwoordelijkheid gehad, over afspraken, dat een makelaar prikkelt, dat banken prikkelen, dat er vanuit de hoek van de notaris zaken gezegd worden die in die richting wijzen. Ook de markt moet genoeg prikkels leveren. Wij laten helemaal geen mensen zitten. Als we deze wet niet aannemen, wil dat niet zeggen dat al die mensen in de kou staan en helemaal geen rechtsbescherming meer hebben. Dat is natuurlijk een verkeerde voorstelling van zaken.

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

We leven nu in zo'n situatie waarin al die instellingen meekijken, maar er zijn behoorlijk wat complexen die verpauperen. Een heleboel mensen in hun vve hebben helemaal geen invloed en zien hun bezit verloederen omdat de rest niet mee wil doen of ze voelen zich onder druk gezet door een grote eigenaar. Laat de PVV mensen in de steek die in de huidige situatie met die eigen verantwoordelijkheid schade leiden?

**De heer De Graaf (PVV):**

Nee, die laten wij niet in de steek. We hebben nog steeds de Woningwet. Daar is net al aan gememoreerd. Daarnaast blijft het deels ook zo dat je afspraken maakt als je ergens gaat wonen, ook met een grotere bewoner die er zit. Je hebt ook de keus om er niet te gaan wonen. Er is dus genoeg om te kiezen.

Ik kom bij mijn laatste vraag aan de minister. Waarom gaat de minister door met dit soort wetgeving als er volgens het SCP maar 15% draagvlak onder de bevolking is? Misschien is het beter om deze keer toch heel goed naar de bevolking te luisteren.

□

**De heer Koolmees (D66):**

Voorzitter. Mijn fractie onderschrijft het belang van noodzakelijk onderhoud en investeringen in verduurzaming voor verenigingen van eigenaren, vve's. Als het noodzakelijk onderhoud niet wordt gepleegd, is dat slecht voor de waarde van het gebouw en daarmee voor de woningen in dat gebouw. Dat kan leiden tot onveilige situaties en kan zorgen voor verloedering in de buurt. De vraag die met dit wetsvoorstel voorligt is of we het reserveren van geld door vve's verplicht moeten stellen. Dat kun je je afvragen. Reserveren is immers in het belang van de leden van de vve zelf. Dan zou een verplichting toch niet nodig hoeven zijn.

In de praktijk blijkt helaas dat reserveren via een vve onvoldoende gebeurt. Een op de drie vve's functioneert slecht en bijna op de drie vve's heeft geen meerjarig onderhoudsplan. Je zult maar een appartement kopen in een gebouw zonder een goed functionerende vve waarin het noodzakelijk onderhoud niet is gepleegd. In een overspannen woningmarkt, zeker in de grote steden, is de kans aanwezig dat mensen een woning kopen zonder zich te verdiepen in hoe de vve in elkaar zit. Daarom vindt mijn fractie het gerechtvaardigd om een verplichting tot reserveren op te leggen. Het is immers geen extra kostenpost voor de leden, maar het borgen van een reservering die sowieso

noodzakelijk is als je een eigen woning koopt. Dit wetsvoorstel is daarmee geen extra last voor mensen die de zaken nu al goed hebben geregeld, maar wel een waarborg dat ook de vve's die dat niet hebben gedaan zich goed voorbereiden op noodzakelijk onderhoud.

Dat gezegd hebbende moeten we wel voorkomen dat heel kleine vve's opgezadeld worden met allerlei extra gedoe en extra regels als gevolg van deze wet. Ik ken meerdere mensen die in kleine mini-vve's wonen met twee of drie woningen aan elkaar die gezamenlijk een vve vormen. De bewoners kennen elkaar goed, spreken elkaar regelmatig en kunnen elkaar vertrouwen. Ze hebben helemaal geen behoefte om verplichte reserveringen te doen of afspraken te maken en kunnen dat prima onderling regelen. De verduidelijkende vraag is: klopt het dat deze wet alleen gehandhaafd wordt als een van de leden van de vve aan de bel trekt? In mijn voorbeeld zou dat betekenen dat een van de drie bewoners geen afspraken kan maken met de andere twee bewoners en dan zegt dat hij een meerjarig onderhoudsplan met een reservering wil. Klopt die interpretatie?

Ik kan me namelijk goed voorstellen dat bij zo'n kleine vve in goed overleg wordt besloten dat ieder voor zich de reservering doet en het geld niet wordt gestald op de rekening van de vve. De wet dient namelijk ter bescherming van individuen tegen een meerderheid van de vve-bewoners die niet wil reserveren. Als iedereen het erover eens is om het op een andere manier te doen, moeten dat wat mij betreft respecteren. Ik ben benieuwd naar de reactie van de minister hierop.

Mijn laatste punt gaat over het amendement van de heer Ronnes. Enerzijds begrijp ik zijn amendement, want je wilt toch een soort zekerheid dat er geld gereserveerd wordt en dat je niet achter het net vist als er onderhoud moet worden gepleegd. Anderzijds kan ik me voorstellen dat het, zeker bij eigenaren van grotere appartementen, heel veel extra verplichte besparingen zijn. Die liggen als het ware dood, terwijl bijvoorbeeld institutionele beleggers en pensioenfondsen allerlei liquide middelen paraat hebben om te investeren in het noodzakelijke onderhoud. Om een lang verhaal kort te maken: ik vraag dus een reactie van de minister op het amendement. Dan kunnen we daarna onze keuze maken.

**De voorzitter:**

Ik geef het woord aan de heer Bisschop namens de fractie van de Staatkundig Gereformeerde Partij.

□

**De heer Bisschop (SGP):**

Voorzitter, dank voor de zorgvuldige en correcte duiding van de afkorting SGP. Die staat inderdaad voor Staatkundig Gereformeerde Partij en niet, zoals ooit een leerling op een vraag naar de betekenis ervan antwoordde, voor Socialistisch Gereformeerde Partij. Ik heb dat antwoord niet goed gerekend, dat snapt u.

Een democratie is alert op en beducht voor een eenzijdige dominantie van de meerderheid. Zo'n simpele meerderheid lijkt wel democratisch, maar kan intussen wezenlijke belangen van minderheden stevig in de knel brengen. Dat willen we zo veel mogelijk voorkomen. Deze democratische

regel is ook van belang voor verenigingen van eigenaren. Om te kunnen functioneren moeten deze verenigingen soms vergaande besluiten nemen. En ja, dat is waar, dan kun je niet altijd iedereen te vriend houden. Dat is ook niet hun opdracht. Het is wel belangrijk dat er aan zo veel mogelijk eigenaren recht wordt gedaan en dat er aan wensen tegemoet wordt gekomen. Daarop richt zich de inzet van de SGP bij dit wetsvoorstel.

Het is een goede zaak dat onduidelijkheden over leningen uit de weg worden geruimd. Het aangaan van leningen door een vereniging van eigenaren kan nuttig zijn, bijvoorbeeld bij een stevige investering in energiebesparing, maar wij missen nog wel een beetje de spelregels die een zorgvuldig proces waarborgen. Het aangaan van een lening door een vereniging kan voor de eigenaren forse gevolgen hebben. Het is de vraag of iedereen daarvoor gemotiveerd is. Bij een stevige investering kan het zomaar om tienduizenden euro's gaan. De SGP vindt het niet meer dan logisch dat voor zulke beslissingen ruime steun dient te bestaan. Op grond van het wetsvoorstel is een gewone meerderheid echter genoeg, de helft plus één. Dit is in de interruptie al even aan de orde geweest. Ik heb inmiddels een amendement ingediend om ervoor te zorgen dat er in beginsel een meerderheid van twee derde moet bestaan. Daarmee hebben we voor alle verenigingen een zorgvuldige procedure geregeld.

**De voorzitter:**

Het gaat om het amendement op stuk nr. 8.

**De heer Bisschop (SGP):**

Inderdaad. Waarom zouden we deze bescherming volledig moeten overlaten aan modelreglementen? Dat is nog afgezien van het feit dat een gekwalificeerde meerderheid niet in alle bestaande modelreglementen te vinden is. Ik krijg graag een reactie van de zijde van de regering.

Het volgende punt is aangedragen en aangesneden door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Die heeft over dit wetsvoorstel opgemerkt dat het onwenselijk zou zijn dat verenigingen van eigenaren een lening zouden aangaan zonder eerst te bekijken of het eigen fonds toereikend is dan wel of er mogelijkheden bestaan om de plannen via een extra bijdrage van de leden te financieren. De SGP vindt dat een logische lijn, maar ziet die niet terug in het voorstel. Kan de minister bevestigen dat het aangaan van een lening pas aan de orde kan of moet zijn als de eigen mogelijkheden tekortschieten? Deze gedachte lijkt in de toelichting wel te vinden te zijn, maar zien wij in het wetsvoorstel niet helder verankerd. Wat ons betreft is het belangrijk dat leden een beroep kunnen doen op heldere criteria.

Er bestaat nog een onduidelijkheid over de rol die de notaris bij overdracht van het appartement zou hebben. In de toelichting wordt gesuggereerd dat de notaris de omvang van het reservefonds zou moeten controleren, mogelijk zelfs of het fonds toereikend is, maar de notarissen weerspreken dit. In de wet staan alleen uitdrukkelijk bepalingen over de verrekening van bijdragen aan de vereniging. Kan de minister wat meer duidelijkheid bieden over de verwachtingen die aan partijen gesteld worden? Kan de minister bevestigen dat het in ieder geval niet de bedoeling is dat het voorstel belemmeringen oplevert voor de levering van een appartement, met alle gevolgen die dat zou hebben?



Tot slot, het voorstel bepaalt dat het uitsluiten van de mogelijkheid om te lenen in het reglement moet worden geregeld. Om inhoudelijke redenen zou er ook voor gekozen kunnen worden om dit onderwerp in de statuten te regelen. Het gaat namelijk om verplichtingen die de leden van de vereniging betreffen en niet zozeer de regeling inzake de appartementen. Wil de minister eens toelichten waarom in zijn optiek de keuze om het te regelen in het reglement logischer zou zijn? Vanuit het perspectief van de kosten en de procedures, in de toelichting aangevoerd, lijkt het namelijk niet zoveel verschil te maken.

Ik wacht met gespannen aandacht de beantwoording van de vragen door de minister af. Vervolgens zullen wij, mede op basis daarvan, ons stemgedrag bepalen.

**De voorzitter:**

Dank u zeer. Daarmee zijn wij gekomen aan het eind van de eerste termijn van de zijde van de Kamer. Ik schors ten einde de minister in staat te stellen zijn antwoord voor te bereiden.

De vergadering wordt van 19.50 uur tot 20.02 uur geschorst.

**De voorzitter:**

Ik verzoek de leden hun plaats in te nemen en geef graag het woord aan de minister.



**Minister Blok:**

Voorzitter. In de bijdragen van de leden kwam op verschillende manieren steeds de vraag terug: waarom is er een wet nodig en hoeveel moet je eigenlijk regelen? De heer De Graaf was daar het meest expliciet in; daar komt hij net binnen. Op zich is het terecht om zo'n fundamentele vraag te stellen. Door het bestaan van het verenigingsrecht en breder het rechtspersonenrecht heeft de Nederlandse samenleving een ordening aangebracht in private verhoudingen, waarvan in de loop der tijd is gezegd: dat helpt toch. Die geschiedenis gaat al honderden jaren terug, niet alleen in Nederland. Ik heb hier weleens eerder het voorbeeld genoemd dat ik penningmeester van de tennisvereniging was en dat ik het toch wel fijn vond dat wettelijk bepaald was dat niet ik als persoon aansprakelijk was voor de financiële situatie van die tennisvereniging, maar dat op grond van het verenigingsrecht vastlag dat dat de vereniging was. Ik moest dan verder netjes op de centen passen en toestemming hebben van de ledenvergadering.

Volgens mij functioneert onze samenleving beter, of het nou een tennisvereniging is of een vereniging van eigenaren, als wij een aantal van deze verkeersregels met elkaar vastleggen. Bij de vereniging van eigenaren is in het verleden al iets verdergegaan dan het algemene verenigingsrecht, omdat geconstateerd is dat de verwevenheid van de leden onderling daar toch ingrijpender is dan bij de tennisvereniging. Je kunt niet zomaar lid worden en lid af worden. De kans op verborgen gebreken is ook wat groter dan bij de tennisvereniging. Onderling zijn er ook een soort van externe effecten. Die externe effecten zouden zelfs naar de buitenwereld kunnen doortrekken omdat een gebouw of een lift, waar allerlei mensen gebruik van kunnen maken, in het meest extreme geval gevaarlijk kan worden.

Dat betekent niet dat wij zo'n vereniging vervolgens tot in detail moeten gaan regelen of dat wij de mogelijkheid van vve-leden om onderling afspraken te maken eindeloos moeten beperken. Daar zal ik in de antwoorden op de vragen verder op ingaan. Het wetsvoorstel zoals het nu voorligt, is het gevolg van een leertraject. Wij hebben een aantal jaren geleden afgesproken en in de wet vastgelegd dat een vereniging van eigenaren in ieder geval een reservefonds moet hebben. Vervolgens is dat geëvalueerd, zoals wij dat doen met wetten. Wij hebben daar ook keurig onderzoek naar gedaan. Een aantal Kamerleden verwees daarnaar. Daar is uitgekomen dat het proces van reserveren en onderhoud in ongeveer de helft van de verenigingen van eigenaren goed verloopt, maar in de andere helft niet.

Dat is toch een groot aantal. Dan overleg je natuurlijk met allerlei betrokkenen: VvE Belang, als vertegenwoordiger van de verenigingen van eigenaren, en de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Ook de Vereniging Eigen Huis is geraadpleegd en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Wij volgen een heel traject bij dit soort wetgeving. Daarbij heeft iedereen onvermijdelijk zijn eigen accenten en zijn eigen smaak, maar heel breed hebben al die geleerden gezegd dat deze aanvulling verstandig is. Dat is voor mij voldoende reden om, zonder heel diep in te willen grijpen in de manier waarop zo'n vereniging haar onderlinge verhoudingen regelt, op grond van de praktijkervaring van de afgelopen jaren en een breed gedragen advies van alle betrokken organisaties het wetsvoorstel aan de Kamer voor te leggen zoals het hier voorligt.

Tegen die achtergrond zal ik de specifieke vragen beantwoorden. Zoals gebruikelijk zal ik dat weer doen in volgorde van de vraagsteller. De heer De Vries begon met de fundamentele vraag of er niet meer bestuursrechtelijke handhaving nodig is. Vanuit de afweging die ik net gaf dat het hier gaat om de onderlinge verhouding tussen leden van een vereniging, vind ik dat niet logisch. Waarom zou het bestuursrecht zaken als schilderwerk of glazen wassen moeten gaan handhaven? Het is goed mogelijk op grond van de Woningwet om in te grijpen wanneer er echt sprake is van gevaar, maar dat is ongeacht de vraag of de eigenaar van het gebouw een vereniging van eigenaren, een particulier of een bedrijf is. Als er echt een gevaarcriterium is, dan is de overheid de enige die op kan treden. Dat is logisch. Dat regelt deze wet niet. Dat is al geregeld. Ik zou het niet juist vinden om deze wet uit te breiden met verdere bestuursrechtelijke maatregelen.

De heer De Vries vraagt of ik de wet ga aanpassen wanneer de Koninklijke Notariële Broederschap zal zijn gekomen met een nieuw modelreglement. Ik sluit dat niet uit, maar ik kan dat ook niet beloven. Daar heb ik namelijk dat nieuwe modelreglement voor nodig. Op grond daarvan kan ik de Kamer dan laten weten of dat wetsaanpassing vraagt.

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

Ik heb een informatieve vraag. Ik had gevraagd wanneer dat te verwachten is. In de stukken staat dat het al in 2016 zou zijn.

**Minister Blok:**

Ik moet u vragen om nog geduld te hebben. In de stukken van nu staat dat het medio dit jaar zal zijn.

**De voorzitter:**

Ik wil u niet corrigeren, minister, maar zeg het volgende alleen voor de duidelijkheid. Vroeger was het inderdaad de Koninklijke Notariële Broederschap, maar nu is het de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie.

**Minister Blok:**

Ach, de broederschap is verdwenen bij de notarissen. Ze hadden er ook "broeder- en zusterschap" van kunnen maken. Hoe dan ook, de deskundige notarissen zijn geraadpleegd en zullen komen met een advies.

De heer De Vries vroeg ook hoe de toegang van huurders tot een ledenvergadering van een vereniging van eigenaren kan worden geregeld. Op dit moment kan de verhuurder toestemming geven om huurders te laten deelnemen aan een algemene ledenvergadering, althans om daar aanwezig te zijn. De verhuurder is echter de eigenaar. Het is logisch dat die uiteindelijk de beslissingsbevoegdheid heeft. Dat brengt het recht van eigendom logischerwijs ook met zich mee. Gelukkig zijn er goede voorbeelden van huurdersparticipatie in verenigingen van eigenaren. Ik heb eerder ook al weleens een brief daarover gestuurd. Het zal wel altijd langs deze route moeten.

De heer De Vries heeft een amendement ingediend waarmee dwingend wordt geregeld dat bij energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van tien jaar of minder, altijd een volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering voldoende is. Het gevolg van dit amendement is dat een vereniging van eigenaren niet meer zelf de vrijheid heeft om af te spreken dat voor grote investeringen een andere meerderheid vereist is. Ik vind dat een erg grote beperking. Op dit moment is het namelijk heel gebruikelijk dat verenigingen van eigenaren voor grote investeringen een grotere verplichte meerderheid afspreken dan een volstreekte meerderheid. De heer Bisschop vraagt dit ook specifiek voor leningen; daar kom ik straks nog op. Vanuit het afwegingskader dat ik zojuist schetste, namelijk dat we uitgaan van de vrijheid van afspraken tussen volwassen Nederlanders tenzij er heel goede redenen zijn om het verder in te kaderen, zou ik echt niet weten waarom ik via dit amendement mensen moet verhinderen om met elkaar af te spreken dat ze een grotere meerderheid nodig vinden voor investeringen. Dat is wel het effect van dit amendement. Het wordt dan echt onmogelijk.

Het amendement verrast mij enigszins tegen de achtergrond van het betoog van de heer De Vries van vandaag, waarin hij zijn zorgen uitspreekt over de invloed die een grooteigenaar kan hebben in een complex. Die invloed wordt nog groter met dit amendement. Het verrast mij ook enigszins tegen de achtergrond van een andere discussie die wij uitgebreid hebben gevoerd, over het thema "energiebesparing", en de dringende wens van de heer De Vries en een meerderheid van de Kamer, waaraan ik ook heb meegewerkt, om een woonlastengarantie mogelijk te maken. Als dit amendement wordt aangenomen, dan kan en, gezien de grote aantallen mensen, zal zich de volgende situatie voordoen. Het gaat om twee personen met elk een inkomen van laten we zeggen €30.000, dus met toegang tot de sociale huursector. Als aan de ene persoon met een inkomen van €30.000 door de verhuurder wordt gevraagd om in te stemmen met energiebesparing en een energieprestatievergoeding, dan is er een 70%-instemmingsvereiste en is er

die woonlastenwaarborg. Als die andere persoon, met precies datzelfde inkomen, woont in een appartement dat onderdeel is van een vereniging van eigenaren, dan is er geen 70% mogelijk, zelfs niet als die leden dat zelf willen. Dan wordt op grond van dit amendement de helft plus één verplicht, zonder garantie dat die energieprestatie ook wordt geleverd. Ik lees wel in het amendement dat het in tien jaar moet worden terugverdiend, maar dat was niet voldoende voor die energieprestatievergoeding. Daar moest een garantie bovenop. Je krijgt echt wel een scheve verhouding tussen mensen met hetzelfde inkomen. De combinatie van dit feit en het eerste punt, dat dit echt wel een grote inbreuk is op de vrijheid van leden van een vereniging om verder heel redelijke afspraken met elkaar te maken, betekent dat ik grote moeite heb met het amendement. Ik zou de heer De Vries dus willen vragen het amendement nog eens te overwegen.

**De voorzitter:**

Het dictum "grote moeite" hanteren we niet zo vaak.

**Minister Blok:**

Ik denk dat er nog meer komt, maar ik zie dat de heer De Vries misschien nog verstandige toevoegingen gaat doen.

**De voorzitter:**

We gaan eens even kijken.

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

Ik zal mijn best doen. Het gaat erom of de vereniging van eigenaren het recht heeft om een grotere voorwaarde te stellen met betrekking tot de meerderheid. De minister heeft de opdracht de verduurzaming in Nederland aan te zwen- gelen, met enige achterstand voor zover het gaat om de besparing in de gebouwde omgeving. Ik snap dan ook niet zo goed dat hij niet enthousiast wordt als we daar een slinger aan kunnen geven door daar ook voor die vve's een versnelling in te brengen. Maar het gaat erom dat een meerderheid gewoon kan besluiten over investeringen die zichzelf terugverdienen. Het is dus echt iets anders dan echt grote onderhoudsinvesteringen, want dat betekent dat je dat geld ook definitief kwijt bent. Dit geld betaal je, en daar krijg je in je maandelijkse energiebetalingen de revenuen van terug. Of dat 100% is? Ik geef toe dat de minister daar een punt heeft, maar het is echt een groot verschil of je rendabele investeringen doet of definitieve investeringen waarbij je je geld niet terugziet.

**Minister Blok:**

De heer De Vries gaat helaas niet in op mijn punt dat twee personen met een inkomen van €30.000, dus onder de huurtoeslaggrens, echt in een volstrekt andere rechtspositie komen bij investeringen in energiebesparing. Die is echt volstrekt anders. Een investering in energiebesparing kan om forse bedragen gaan. Die zal eigenlijk altijd om forse bedragen gaan. Aan mensen met een kleine portemonnee vraagt dat dus een serieuze afweging. Ik ben het overigens met de heer De Vries eens dat daar heel goede redenen voor zijn en dat we het toejuichen en stimuleren, ook voor verenigingen van eigenaren, bijvoorbeeld met goedkope leningen. Het gaat echter om grote bedragen, en heel veel

24 januari 2017

mensen die een appartement in een vereniging van eigenaren bezitten, hebben een kleine portemonnee. En dan zeggen wij tegen die mensen, die eigenaar zijn: niks geen 70% meerderheid, ook niet als u dat zelf wilt, en niks geen woonlastengarantie. De meerderheid kan het dan gewoon afdwingen, ook als die meerderheid bijvoorbeeld de woningcorporatie is die de meerderheid heeft in het appartementenblok. Dat zal echt voorkomen. En iemand met datzelfde inkomen in een sociale huurwoning geven we al die extra bescherming. Ik kan dat echt niet met elkaar rijmen.

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

De minister haalt er een heleboel bij, maar het verschil is dat er met een gewone meerderheid besloten kan worden. Als er met een gekwalificeerde meerderheid een besluit wordt genomen, zijn er nog steeds mensen die met de consequenties te maken hebben in de vergelijking van de minister. Dat kunnen wij dus niet uitsluiten bij besluiten van verenigingen van eigenaren. Ik maak de afweging dat het rendabele investeringen zijn, die mensen terugkrijgen via hun energierekening. Ik vind dat we wel eisen moeten stellen. Er moet goed aangetoond worden dat de terugverdientijd van tien jaar gegarandeerd is. Maar als dat zo is, vind ik het van belang dat we de energiebesparing een boost geven. Dan moeten we accepteren dat het gevolgen heeft voor mensen met de inkomens die de minister noemt, maar die gevolgen heeft het ook bij een meerderheid van 70%. Er is echt geen verschil.

**Minister Blok:**

Als wij hier nu een vurig debat hadden gevoerd over de 70% die bij woningcorporaties gebruikelijk is, met daarbij als inbreng "dat moet ook de helft plus één worden", zou ik dat misschien niet gesteund hebben, maar zou ik wel een consistente lijn herkend hebben. Die consistente lijn herken ik nu niet, ook niet op het gebied van de garantie voor de energiebesparing. Het fundamentele juridische punt is: waarom zou je mensen verbieden onderling een redelijke afspraak te maken dat ze bij grote investeringen een zwaardere meerderheid willen hebben? Waarom moeten we dat mensen verbieden? Dat doet dit amendement. Ik gaf dus al richting de voorzitter aan dat ik grote moeite heb met het amendement. Mocht het gehandhaafd blijven na de eerste termijn, dan verzoek ik de voorzitter mij in de gelegenheid te stellen een advies van de Raad van State te vragen over het amendement en na ommeekomst van het advies de tweede termijn te openen.

**De voorzitter:**

Uiteraard is het antwoord van de fungerende voorzitter daarop: ja. We zullen eerst zien hoe het verder gaat lopen.

**Minister Blok:**

Dan ga ik verder met de andere vragen van de heer De Vries. Hij gaf aan dat het eigenlijk wenselijk is dat er altijd een meerjarenonderhoudsplan is. Hij vroeg mij nog eens in te gaan op de mogelijkheid om dat ook te verplichten. Een meerjarenonderhoudsplan is verstandig, maar ook hier geldt weer de vraag wanneer je als overheid de knoet van het verplichten gaat hanteren. De heer Koolmees ging in op de vele zeer kleine verenigingen van eigenaren waar al

jarenlang heel plezierig wordt samengewerkt en het onderhoud misschien ook deels wel zelf wordt gedaan. Waarom zou je die zo'n verplichting op willen leggen? Ik vind dat dus een stap te ver gaan. Ik nodig er in feite wel toe uit met dit wetsvoorstel, maar ik ga een stapje minder ver.

Dan vroeg de heer De Vries naar de positie van een mindervalide bewoner die in een appartement woont dat onderdeel is van een vereniging van eigenaren. Hij is afhankelijk van de vereniging van eigenaren voor het nemen van toegankelijkheidsmaatregelen. Daarbij kunnen zich verschillende situaties voordoen. Als de maatregelen genomen worden op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning, dan geeft die wet al expliciet aan dat een vereniging van eigenaren moet meewerken aan de aanpassingen. Dat kan een traplift of een hellingbaan zijn, maar ook het geschikt maken van de ruimte voor een scootmobiel of een rolstoel. Zelfs als een vereniging van eigenaren hier niet mee in zou stemmen, kan een gemeente dat afdwingen. Voor maatregelen die niet volgen uit de Wet maatschappelijke ondersteuning, geldt de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte. Daarin staat dat er voor mensen extra, over het algemeen eenvoudige, voorzieningen moeten worden getroffen om de toegang mogelijk te maken. Denk bijvoorbeeld aan de plaatsing van scootmobiel in gemeenschappelijke ruimten. Verder heeft staatssecretaris Van Rijn aangekondigd dat in het kader van de implementatie van het VN-Gehandicaptenverdrag een actieplan opgesteld zal worden voor de toegankelijkheid van gebouwen. Daar zullen we voor de zomer op terugkomen. Langs verschillende routes wordt de toegankelijkheid dus gewaarborgd.

De heer De Vries vroeg ook wat de positie is van een huurder die een klacht heeft over de kwaliteit van de woning, waarbij de verhuurder weer afhankelijk is van een vereniging van eigenaren. Hij vroeg wat de positie is van de huurder als de vereniging van eigenaren niet wil investeren. Een huurder heeft altijd het recht om schadevergoeding te vragen als het onderhoud van de woning volstrekt onvoldoende is. Hij kan naar de Huurcommissie gaan. Hij kan daar ook huurverlaging vragen. De verhouding van de huurder is dus een verhouding naar de verhuurder. De huurder kan al deze maatregelen dus ook vragen zonder dat de vereniging van eigenaren al heeft meegewerkt. De verhuurder kan vervolgens de vereniging van eigenaren aanspreken en aangeven dat hij als verhuurder schadeplichtig is geworden en dat hij die schade zal verhalen op de vereniging van eigenaren. Hij zal natuurlijk liever hebben dat de vereniging van eigenaren gewoon gezamenlijk het onderhoud gaat financieren. De route is dus wat ingewikkeld, maar sluit wel.

Ten slotte vroeg de heer De Vries of deze wet ook helpt om de problematiek rond serviceflats aan te pakken. Er spelen een aantal vraagstukken rond serviceflats, die niet allemaal met deze wet aangepakt kunnen worden. Zo is er door maatschappelijke veranderingen op een aantal plaatsen minder vraag naar serviceflats. Maar deze wet helpt nadrukkelijk wel de serviceflats met een actieve vereniging van eigenaren bij reservering voor onderhoud en de mogelijkheid om te lenen.

Ik kom bij de heer Ronnes. Hij vroeg of het lidmaatschapsrecht van een vereniging van eigenaren invloed heeft op

de WOZ-waarde. Het lidmaatschapsrecht heeft daar op zich geen invloed op. Bij de verkoop van een appartement zal over het algemeen wel rekening worden gehouden met het bedrag dat aanwezig is in het reservefonds, want een goed gevulde portemonnee geef je niet zomaar gratis aan de nieuwe eigenaar. De staat van onderhoud zal natuurlijk wel invloed hebben op de waarde van een appartement. Dat is logisch.

De heer Ronnes vroeg of het aandeel in het reservefonds kan worden vrijgesteld van box 3, ten minste voor het deel dat verplicht gespaard moet worden. Als dat zou gebeuren, dan zou een eigenaar van een appartement in een vereniging van eigenaren in een andere positie komen dan een eigenaar van een zelfstandig woonhuis. Ook bij een zelfstandig woonhuis zal een verstandige eigenaar reserveren voor periodiek groot onderhoud. Dat staat dan gewoon op zijn spaarrekening. Als dat bedrag boven de drempel komt, wordt het belast in box 3. Je zou rechtsongelijkheid creëren als je dat bij een vereniging van eigenaren anders zou behandelen.

**De heer Ronnes (CDA):**

Is dat inderdaad wel zo? Het verschil tussen die twee is dat men bij een eigen woning zelf over het bedrag op de spaarrekening kan beschikken. Op het moment dat het geld gereserveerd staat bij de vereniging van eigenaren kan men daar zelf niet over beschikken.

**Minister Blok:**

Die zelfbeschikking bij een zelfstandig woonhuis is natuurlijk maar betrekkelijk. Je houdt jezelf voor de gek als je €5.000 gereserveerd hebt voor het schilderwerk maar die gebruikt om op wintersport te gaan. Formeel kun je er zelf over beschikken, maar de rekening komt toch. Ik vind dus toch echt dat het geld op zo'n rekening in beide gevallen op een eerlijke manier wordt behandeld.

**De voorzitter:**

Zag ik daar wat ski's in de wandelgangen staan? Mijnheer Ronnes.

**De heer Ronnes (CDA):**

Ik kan mij niet vinden in de uitleg van de minister. Ik vind dat je het tweeledig moet interpreteren: kan er wel of niet over het geld beschikt worden? Voor welk doel het aangewend wordt, is volgens mij niet belangrijk als het gaat om de fiscale belasting.

**Minister Blok:**

Nogmaals, in beide gevallen bevindt zich geld op een spaarrekening voor een specifiek doel. Het is praktisch mogelijk om het eraf te halen als het een zelfstandige woning betreft, maar daarmee doet de eigenaar zich tekort omdat het onderhoud daarmee niet verdwijnt als toekomstige verplichting.

De heer Ronnes heeft een amendement ingediend op stuk nr. 7. De strekking van dat amendement is dat de jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds daadwerkelijk gestort moet worden op een bankrekening. Ook dat is een ingreep in de

vrijheid van de leden van een vereniging van eigenaren om afspraken te maken. De heer Koolmees beschreef beeldend dat er heel veel kleine verenigingen van eigenaren zijn van pak 'm beet drie leden, die al jaren goed functioneren en die je als het amendement zou worden aangenomen, ineens gaat verplichten om geld op hun rekening te storten zonder dat ze dat onderling nodig vinden. Het onderzoek waar eigenlijk iedereen hier naar verwezen heeft, geeft aan dat ongeveer de helft van de verenigingen van eigenaren nu goed functioneert. Je gaat dan opeens aan tienduizenden mensen een verplichting opleggen terwijl ze hun werk gewoon goed doen. Dat roept wel de vraag op: waarom zou je dat willen? Dan is er nog een specifieke groep eigenaren, te weten de woningcorporaties en professionele beleggers, die over het algemeen per saldo schulden op de balans hebben. Voor hen is het natuurlijk heel onaantrekkelijk om, terwijl ze schulden hebben, ook geld op hun spaarrekening te moeten parkeren. Dus ook met dit amendement — de voorzitter kijkt al weer kritisch — heb ik grote moeite.

**De voorzitter:**

Ik geloof niet dat het veel indruk maakt.

**De heer Ronnes (CDA):**

We zitten hier vandaag met het doel om de reservefondsen op orde te krijgen zodat er geld beschikbaar is als het noodzakelijke onderhoud moet gebeuren aan de desbetreffende panden. Ik heb eerder het voorbeeld genoemd van een faillissement, waarbij niet beschikt kan worden over het bedrag dat eigenlijk bedoeld was om als reservefonds aan te wenden. Hoe ziet de minister het dan in dergelijke gevallen? Daarnaast heb ik de volgende vraag. Als de stemverhouding in een vve zodanig is dat een corporatie of een grote vastgoedbezitter die een bepaald deel van een complex in eigendom heeft, eigenlijk elke wijze van garantiestelling erdoorheen kan drukken ...

**De voorzitter:**

Ik schors de vergadering voor enkele ogenblikken.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

**Minister Blok:**

Zoals de voorzitter eigenlijk al constateert, heb ik last van een opkomende griep. Dus ik zou het waarderen als we de vergadering nu kunnen schorsen en op een later moment kunnen voortzetten.

**De voorzitter:**

Ik had al geschorst. Gaat u gewoon weg, minister. U ziet een beetje bleek; u hebt griep. We schorsen dit debat nu en gaan met u nog bespreken wanneer we dat gaan voortzetten.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.