

31 991

**Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet in verband met het plegen van onderhoud door verenigingen van eigenaars
Inbreng SP-fractie**

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel in verband met het plegen van onderhoud door verenigingen van eigenaars (VvE's). Zij delen de zorg over het achterstallig onderhoud van bij met name oudere en goedkopere appartementen, waardoor wijken met veel van deze koopappartementen in een neerwaardse spiraal terecht komen.

De leden van de SP-fractie missen in de Memorie van Toelichting (MvT) een grondige analyse van de oorzaak van dit probleem. Genoemd worden in de MvT de kleinschaligheid van veel VvE's, het daarmee samenhangende gebrek aan professionaliteit en slagkracht, alsmede situaties waarbij een of meer leden van een VvE noodzakelijke maatregelen blokkeren. Al deze aspecten spelen ook naar de mening van de SP-fractie zeker een rol.

Deze leden missen echter als oorzaak de te geringe financiële draagkracht van sommige appartementseigenaren, die daardoor het onderhoud niet kunnen betalen. Een daarmee samenhangende vraag is of deze problematiek vergroot is door het overheidsbeleid in de afgelopen periode, dat gericht was op het vergroten van het eigen woningbezit ook bij huishoudens met lage inkomens. De leden van de SP-fractie dringen aan op gericht onderzoek naar de woonlasten en daarmee samenhangende onderhoudsproblematiek aan de onderkant van de koopsector.

Het verbaast de leden van de SP-fractie dat het wetsvoorstel geen specifieke voorstellen doet voor de problematiek van de kleine VvE's. Gedacht zou kunnen worden aan een wettelijke minimumomvang voor een VvE, waar beneden een VvE zich verplicht zou moeten aansluiten bij een koepel-VvE dan wel het beheer zou moeten uitbesteden bij een professionele beheerder. Waarom heeft de regering hier niet voor gekozen?

Het wetsvoorstel heeft uitsluitend betrekking op koopappartementen, waar de vereniging van eigenaren wettelijk is voorgeschreven. Voor laagbouwoningen bestaat die verplichting niet, maar dat betekent niet dat daar geen sprake is van achterstallig onderhoud. Bij werkbezoeken aan krimpregio's stelden lokale bestuurders en corporatiemedewerkers dat de grootste kwaliteitsproblemen zich niet voordoen aan de onderkant van de huurmarkt, maar aan de onderkant van de koopmarkt. In deze gebieden is het eigenwoningbezit onder huishoudens met een benedenmodaal inkomen aanzienlijk. Zolang de gezondheid het toelaat schildert de eigenaar zijn huis zelf op, maar ouderen kunnen dat vaak niet meer. Ook is er geen geld voor periodieke modernisering van de woning of voor isolatie. De leden van de SP-fractie denken dat het goed zou zijn als voor deze categorie woningeigenaren gestimuleerd wordt dat ze vrijwillig lid worden van een VvE, waarbij een regionale woningcorporatie een ondersteunende rol zou kunnen hebben. Hoe kijkt de regering tegen deze problematiek aan?

Deze regering heeft onlangs aangekondigd dat de koopsubsidie op grond van de Wet Bevordering Eigen Woningbezit (BEW) wordt afgeschaft. Zij vragen zich af of de afschaffing van BEW louter een bezuinigingsmaatregel betreft of dat er een relatie is met doorbrekend besef dat het risico's verbonden zijn aan eigen woningbezit onder huishoudens met een laag inkomen. Het lijkt hen overigens niet logisch en ook niet redelijk dat de huishoudens die door de afschaffing van de BEW weer op zoek moeten naar een sociale huurwoning, geconfronteerd worden met oplopende wachtlijsten. Gaat de regering nog flankerende maatregelen nemen om dit te voorkomen?

De leden van de SP-fractie staan positief tegenover de gedachte dat gemeenten actief VvE's moeten kunnen benaderen om de kwaliteit van de buurt op peil te houden. Zij betwijfelen echter de effectiviteit van artikel 5.127a. De gemeente kan pas handelen met mandaat van de rechter. Hoeveel tijd en kosten zijn hiermee gemoeid? Omdat gemeenten hiervoor geen vergoeding van het Rijk ontvangen ligt voor de hand dat ze niet vaak naar dit middel zullen grijpen als het in de praktijk omslachtig en duur is. Hoe denkt de regering te voorkomen dat deze bepaling een papieren tijger wordt?

Een praktijkprobleem bij veel verenigingen van eigenaren is dat er een grote belegger een groot aantal appartementen in een complex bezit, waardoor hij een meerderheid heeft in de VvE. Met die meerderheid kan hij noodzakelijk onderhoud of een investering in bv. energiebesparing tegenhouden.

Wat zijn de mogelijkheden voor goedwillende eigenaren in dergelijke complexen om medewerking van de belegger in dergelijke situaties af te dwingen. En als die mogelijkheden er op dit moment niet zijn: zou dit wetsvoorstel niet benut moeten worden om hiervoor iets te regelen?

In het verslag wordt voorgesteld om het onderhoudsplan elke vijf jaar door een deskundige te laten herzien. De leden van de SP-fractie vragen zich af welke kosten hiermee gepaard gaan. Worden vormvereisten gesteld aan het plan, of is dit vrij? Moet de deskundigheid van de opsteller van het onderhoudsplan worden aangetoond door middel van opleidingsvereisten of certificering? Is een onderhoudsplan in alle gevallen nodig, of zou in sommige gevallen volstaan kunnen worden met een onderhoudsfonds waarbij voldoende middelen gereserveerd worden voor groot onderhoud?

Het wetsvoorstel stelt geen regels aan de minimale omvang van de onderhoudsbijdrage. De leden van de SP-fractie erkennen dat de feitelijke onderhoudskosten flink kunnen variëren, maar zij denken dat er veel voor te zeggen is om toch een wettelijk kader te stellen, afhankelijk van de belangrijkste indicatoren voor de onderhoudskosten bepalen: de WOZ-waarde, de ouderdom en het woningtype. Waarom is hier niet voor gekozen?

Het succes van het instrumentarium dat met het wetsvoorstel wordt geïntroduceerd is in hoge mate afhankelijk van de medewerking van de gemeenten.

Is een raming gemaakt van de hoeveelheid werk die gemeenten moeten verzetten als ze deze taak serieus ter hand willen nemen? Is een inschatting gemaakt van de bijbehorende kosten? Komt er een bijdrage van het Rijk ter bestrijding van deze kosten?

De leden van de SP-fractie constateren dat het wetsvoorstel op dit moment alleen regels bevat om misstanden te kunnen aanpakken. Zij zijn van mening dat de regering ook goed gedrag zou moeten belonen. Collectieve woningverbetering, bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen, zou naar hun mening door de overheid gestimuleerd moeten worden. Je zou kunnen denken aan subsidie of fiscale aftrek voor projecten waar een minimaal percentage eigenaren van een complex aan meedoet. Is de regering bereid om deze strategie uit te werken?