

Vergaderjaar 2008–2009

**31 991**

## **Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet in verband met het plegen van onderhoud door verenigingen van eigenaars**

**Nr. 3**

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

#### **1. Algemeen**

##### *Aanleiding voor het wetsvoorstel*

Een belangrijk deel van de woningmarkt bestaat uit koopappartementen in appartementencomplexen. Daarbij kan het gaan om grote appartementencomplexen met honderden woningen, maar ook om etagewoningen met slechts enkele appartementen. Het kabinet heeft in zijn brief over particuliere woningverbetering en verenigingen van eigenaars d.d. 15 november 2007 (Kamerstukken II 2007–2008, 31 200 XVIII, nr. 8) een beeld geschetst van de appartementensector. Daarbij heeft het kabinet gewezen op het probleem van slapende verenigingen van eigenaars.

Een slapende vereniging van eigenaars wordt bijvoorbeeld gekenmerkt doordat zij geen jaarlijkse vergadering houdt, geen reservefonds heeft, geen periodieke financiële bijdrage int voor de gemeenschappelijke kosten voor bijvoorbeeld (groot) onderhoud of onderverzekerd is voor de opstal. Vanwege het ontbreken van een georganiseerde voeding van een reservefonds bij de vereniging van eigenaars kunnen problemen ontstaan wanneer onderhoud echt noodzakelijk wordt. Een gebrek aan onderhoud van appartementen kan leiden tot achteruitgang van buurten en wijken. Vaak rest dan alleen repressief optreden op grond van de Woningwet. Het kabinet is er veel aan gelegen om een dergelijke achteruitgang te voorkomen. Onderhavig wetsvoorstel is er op gericht negatieve ontwikkelingen in een eerder stadium te keren.

##### *Kwaliteit van de voorraad*

In 2007 heeft het Ministerie van VROM onderzoek laten doen naar het functioneren van verenigingen van eigenaars. Het rapport is als bijlage bij eerdergenoemde brief naar de Tweede Kamer verzonden. Daarbij is aan de hand van Kwalitatieve Woning Registratie onderzoekgegevens over de onderhoudstoestand van appartementen en gesprekken met gemeenten een beeld geschetst van de staat van de appartementensector. Nederland kent ruim 500 000 koopappartementen waarvoor circa 94 000 verenigingen van eigenaars verantwoordelijk zijn. De overgrote meerderheid van de verenigingen van eigenaars bestaat uit minder dan het gemiddelde

van 5 appartementseigenaars: er zijn ca. 30 000 verenigingen met 2 appartementseigenaars (veel boven-benedenwoningen), ca. 20 000 verenigingen met 3 appartementseigenaars en ca. 30 000 verenigingen met 4 appartementseigenaars. De helft van de verenigingen van eigenaars bevindt zich in de vier grote steden. Circa 100 000 appartementen hebben een niet actieve vereniging van eigenaars. De afwezigheid van actieve verenigingen van eigenaars concentreert zich vooral in de vooroorlogse voorraad. Bij met name de kleine verenigingen in die voorraad, veelal beneden- en bovenwoningen, ontbreekt een adequate beheerstructuur. Het onderzoek laat ook zien dat de problematiek niet in alle steden in gelijke mate optreedt. Zo zijn de appartementen met een slechte onderhoudstoestand met name gelegen in de gemeenten Den Haag (9 000) en Rotterdam (5 800). In Amsterdam en Utrecht zijn de problemen minder groot (3 100 respectievelijk 1 300). De middelgrote gemeenten kennen zo'n 13 000 appartementen met een slechte onderhoudstoestand

#### *Ontwikkelingen in beleid*

Grote en middelgrote gemeenten hebben in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw getracht om de staat van appartementencomplexen te verbeteren als onderdeel van de particuliere woningverbetering. Daartoe zijn vaak aanzienlijke subsidies ingezet om de appartementseigenaren te verleiden tot het opknappen van hun woning. Dit is op zichzelf succesvol geweest, maar na 15 of 20 jaar blijkt dat een deel van de betreffende appartementencomplexen toe is aan een nieuwe opknapbeurt. De verenigingen van eigenaars van die complexen hebben het onderhoud verwaarloosd en geen of onvoldoende financiële middelen gereserveerd om het onderhoud te kunnen uitvoeren.

De inzet van uitsluitend subsidies biedt geen garantie om de problemen ten aanzien van achterstallig onderhoud in de toekomst te voorkomen. Veel gemeenten hebben dan ook besloten om het instrument van subsidies niet meer in te zetten of dit in aanzienlijke mate te beperken. Gemeenten zetten thans meer in op preventieve maatregelen zoals voorlichting en procesmatige ondersteuning waardoor appartementseigenaren worden gestimuleerd om het onderhoud van hun appartement blijvend op orde te houden. Uit het eerdergenoemde onderzoek en experimenten van de Stuurgroep experimenten volkshuisvesting (SEV) is duidelijk geworden dat van gemeenten een actieve inzet wordt gevraagd. De meeste eigenaren van appartementen of verenigingen van eigenaars blijken niet zelf de aangeboden procesondersteuning te vragen. Gemeenten of daartoe door gemeenten ingestelde ondersteuningsorganisaties moeten de eigenaren en verenigingen van eigenaars actief benaderen. Pas dan is er een kans dat een daadwerkelijke verbetering of vernieuwing van complexen, en daarmee buurten, tot stand wordt gebracht. Bovendien dient deze preventieve aanpak structureel van aard te zijn.

#### *Huidig beleid*

Gemeenten gaan uit van de eigen verantwoordelijkheid van de woningbezitter zonder onderscheid tussen eigenaar-bewoners en particuliere verhuurders. Gemeenten geven voorlichting en advies om verenigingen van eigenaars te stimuleren tot onderhoud over te gaan. Een uitgebreid overzicht van de verschillende mogelijkheden is geschetst in de uitgave «Particulieren aan zet» (juli 2006) en in eerdergenoemd onderzoek over het functioneren van verenigingen van eigenaars. Ook het Kenniscentrum stedelijke vernieuwing ([www.kei-centrum.nl](http://www.kei-centrum.nl); dossier aanpak woningvoorraad) geeft een uitgebreid overzicht van de bestaande mogelijkheden en de lopende initiatieven.

Twee recente voorbeelden zijn de «VvE-balie» in Den Haag en «VvE 010»

in Rotterdam. Bij de gemeentelijke «VvE-balie» kunnen verenigingen van eigenaars terecht voor voorlichting en advies. VvE 010, een stichting waarin de gemeente en twee woningcorporaties participeren, biedt daarnaast ook beheer- en onderhoudsarrangementen aan. Daarnaast kunnen gemeenten financiële ondersteuning aan verenigingen van eigenaars aanbieden. Dit kan bijvoorbeeld door het verstrekken van laagrentende leningen via het Stimuleringsfonds volkshuisvesting (Svn) of door een bijdrage in de kosten voor het opstellen van een onderhoudsplan. Proce- matige ondersteuning kan worden geboden door verenigingen van eigenaars behulpzaam te zijn bij het opstellen van een bouwkundig kwaliteits- rapport en een onderhoudsplan.

In bijzondere gevallen kan de gemeente in samenwerking met andere partijen overgaan tot aankoop van bezit. In het SEV-advies «aanpak verloederd particulier woningbezit» (september 2007) is het experiment met de WOM (Wijk Ontwikkelings Maatschappij) Tarwewijk (Rotterdam) geschetst. Het ging hier om een sterk verloederd gebied, waaronder de beruchte Millinxbuurt. De «harde» aanpak in dit gebied omvat een combi- natie van aanschrijven, onteigenen en aankopen. Tegelijkertijd vinden acties plaats in het kader van het project «schoon, heel en veilig». Doel van de Wijkontwikkelingsmaatschappij is het saneren van de slechtste panden door aankoop, bestemmingswijziging en verkoop. Hierbij worden ook vormen van onrechtmatig gebruik tegen gegaan en worden overlast- gevallen uitgeplaatst. De aanpak werkt, maar kost veel geld en is daarom alleen toepasbaar in wijken die sterk verloederd zijn.

#### *Aanvullende maatregelen activering verenigingen van eigenaars gewenst*

De activering van slapende verenigingen van eigenaars blijft lastig. Twee voorbeelden uit eerdergenoemd SEV-advies aanpak verloederd particulier woningbezit kunnen dat illustreren.

In het experiment Wenslauerstraat in Amsterdam Oud-West wordt gewerkt met een model waarin de drie geledingen (eigenaar-bewoner, eigenaar-verhuurder en corporatie) ieder weer vertegenwoordigd worden door hun eigen experts en intermediairs. Er worden instrumenten bestaande uit rekenmodellen, vangnetregelingen, zachte leningen en ruimte om woningen uit te breiden aangeboden. Het project symboliseert de overgang van de gesubsidieerde collectieve aanpak naar de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaren. De eigenaren zijn uiteindelijk door deze aanpak slechts in beperkte mate gestimuleerd om zelf te gaan inves- teren. Er is veel voor hen gedaan en gedacht, maar de overdracht van verantwoordelijkheden aan de eigenaren stopt.

Bij een experiment in de Vogelbuurt in Rotterdam-Zuid ging het om een grotere buurt met vroegnaoorlogse flats die gebrekkig onderhoud vertoonden. Een deel van de eigenaren toonde wel belangstelling voor de wervende aanpak met straatdeelbijeekomsten en grotere modelwo- ningen. Er is ook een servicepunt in de wijk geopend. De meeste eigenaars bleven echter afwachtend. Na drie jaar zijn er twintig aanvragen voor woningvergroting plus een aantal woningverbeteringen. In een «pilot-straat» is in opdracht van de deelgemeente voor elke vereniging van eigenaars een onderhoudsplan gemaakt. Er is wel enig resultaat maar dat heeft een grotere inzet gekost dan aanvankelijk verwacht.

Vanuit de gemeenten is verzocht om ruimere wettelijke mogelijkheden om met de eigenaren te komen tot een goed onderhoudsbeleid op straat- en op buurtniveau. Als er voor kan worden gezorgd dat alle verenigingen van eigenaars aan de noodzakelijke kwaliteitsverbetering meedoen, kan de waardeontwikkeling van het vastgoed worden gestimuleerd. Deze waardeontwikkeling maakt dat de investeringen door de eigenaren op termijn kan worden terugverdiend. Hiermee zal een belangrijke blokkade voor het investeren in onderhoud kunnen worden weggenomen. Uit bovenbeschreven schets van het (gemeentelijk) instrumentarium kan

worden geconcludeerd dat er veel in gang is gezet en instrumenten zijn bedacht om vereniging van eigenaars te activeren. Het lukt evenwel niet in alle gevallen om het tij te keren, waardoor gemeenten zich genoodzaakt zien te wachten tot kan worden overgegaan tot handhaving van de bouwvoorschriften via de Woningwet. Gelet op de substantiële overheidsmiddelen die hiermee gemoeid zijn en de negatieve uitstraling op de buurt, wil het kabinet met onderhavig wetsvoorstel gemeenten in staat stellen indringend met de verenigingen van eigenaren in gesprek te komen en indien nodig ook aanvullende eisen te stellen aan de onderhoudsplannen voordat gemeenten in de fase komen dat het nemen van bestuursrechtelijke handhavingsmaatregelen vanwege een daadwerkelijke schending van de Woningwet geboden is. Dit wetsvoorstel maakt deel uit van het actieplan krachtwijken (Kamerstukken II 2006/2007, nr. 30 995, nr. 7) dat een integrale en systematische aanpak toezegt voor de problemen in de wijken.

## **2. Inhoud wetsvoorstel**

In juridische zin voert een vereniging van eigenaars het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (artikel 5:126 lid 1 BW). Het reglement kan ten aanzien van dit laatste anders bepalen (artikel 5:112 lid 4 BW). Dat betekent dat de vereniging van eigenaars doorgaans verantwoordelijk is voor het schilderwerk aan de buitenkant van het pand, het onderhoud van het dak en de algemene ruimten. De vereniging moet een reservefonds in stand houden ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten, aldus artikel 5:126 lid 1 BW.

Elke vereniging van eigenaars heeft een reglement waarin een regeling is opgenomen omtrent het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeelten die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (artikel 5:112 lid 1, onderdeel c BW). In de statuten van de vereniging moet een regeling zijn opgenomen omtrent de door de appartementseigenaars periodiek aan de vereniging verschuldigde bijdragen (artikel 5:112 lid 2, onderdeel c BW).

Het wetsvoorstel maakt het voor de gemeente mogelijk om in de privaatrechtelijke verhouding van de vereniging van eigenaars een rol te spelen. Hiervoor is gekozen omdat het effectiever kan zijn om in de fase van een ernstige dreiging van de Woningwet al in contact te treden met de eigenaars, dan op een later moment wanneer slechts bestuursrechtelijke handhavingsmaatregelen nog effect hebben. De eigenaar van een woning c.q. appartement is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van de woning of het appartement. In beginsel staat het hem vrij om veel of weinig aandacht te schenken aan het onderhoud van de eigen woning, tenzij de grenzen van de Woningwet worden gepasseerd door gebrekkig onderhoud. Wanneer er sprake is van een appartementencomplex met een vereniging van eigenaars, worden de beslissingen over het onderhoud van de algemene ruimtes genomen door die vereniging. Voor besluitvorming is normaliter vereist dat het bestuur voorstellen doet en de algemene ledenvergadering daarover besluit. In de praktijk wordt niet steeds aan deze voorwaarden voldaan, bijvoorbeeld doordat een bestuur ontbreekt of omdat een lid van de vereniging van eigenaars bepaalde maatregelen blokkeert. Uitgangspunt van het wetsvoorstel is dat de gemeente in staat is om de besluitvorming te stimuleren door een vergadering bijeen te roepen.

De gemeente kan in de vergadering van de vereniging van eigenaars met de eigenaars spreken over en suggesties doen voor onderhoud van de algemene ruimtes van de vereniging. De voorgestelde instrumenten hebben daarmee een preventief karakter. Door via de vereniging van eigenaars in gesprek te treden met de bewoners en voorstellen te doen, kan worden bereikt dat het onderhoud door de vereniging alsnog plaats-

vindt. Zowel de eigenaars als de gemeente zijn erbij gebaat dat de kwaliteit van het gebouw op peil blijft. Zo kan worden voorkomen dat de directe leefomgeving van de eigenaars en het aanzicht van de straat verloederen.

Meer specifiek bepaalt het nieuwe artikel 5:127a BW dat gemeenten een machtiging kunnen vragen aan de kantonrechter om zich in de vergadering van eigenaars te mengen in het geval van een ernstige dreiging van een schending van artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet. De gemeente kan in dat geval een vergadering van eigenaars bijeenroepen, kan daarin het woord voeren en kan voorstellen doen die betrekking hebben op het onderhoud van het gebouw. De gemeente is alsdan niet afhankelijk van het bestuur van de vereniging en kan rechtstreeks met de leden communiceren.

De voorstellen die de gemeente kan doen hebben telkens tot doel het beleid van een vereniging ten aanzien van het onderhoud te veranderen. Dat kan een aanpassing van het reglement van de desbetreffende vereniging impliceren, maar dat hoeft niet. Een en ander hangt af van de inhoud van het reglement dat de vereniging van eigenaars al heeft. Veelal is een modelreglement aanwezig. Aansluiting van een vereniging van eigenaars bij het meest recente modelreglement uit 2006 leidt in het algemeen tot een goede verantwoordelijkheidsverdeling binnen de vereniging voor het onderhoud. Waar dit modelreglement niet aanwezig is, kan het opstellen of aanpassen van het reglement wenselijk zijn. Een en ander laat onverlet dat het onderhoud ook feitelijk ter hand moet worden genomen. Het bestuur kan het beheer desgewenst uitbesteden aan een meer professionele partij. Ook kan het noodzakelijk zijn dat de vereniging een nieuwe begroting vaststelt of besluit over bijzondere uitgaven vanwege het voorgenomen onderhoud. In dat geval is een besluit van de vergadering van eigenaars in overeenstemming met de eisen die de statuten van de vereniging daaraan stelt noodzakelijk. De statuten bepalen met welke meerderheid een besluit van de vergadering van eigenaars kan worden genomen. In het geval dat een aanpassing van het reglement nodig is, kan wijziging slechts met medewerking van alle appartementseigenaars geschieden (artikel 5:139 lid 1 BW), dan wel, wanneer de wijziging met medewerking van het bestuur plaatsvindt, met medewerking van de appartementseigenaars die ten minste vier vijfden van het aantal stemmen van de appartementseigenaars vertegenwoordigen. Dit hangt samen met de omstandigheid dat het reglement onderdeel is van de akte van splitsing (artikel 5:111, onderdeel d BW). Inactieve of dwarsliggende leden kunnen de aanpassing van het reglement in beide gevallen in beginsel blokkeren. Overigens zullen ook de hypotheeknemers van de leden van de vereniging van eigenaars (of andere beperkt gerechtigden) hiervoor goedkeuring moeten geven. Op grond van artikel 5:140 BW kunnen de leden zich reeds wenden tot de rechter om de bedoelde medewerking of toestemming voor een wijziging van het reglement af te dwingen. Op grond van het onderhavige voorstel kan ook de gemeente machtiging vragen voor de aanpassing van het reglement, indien de gemeente heeft geconstateerd dat zo'n aanpassing wordt gesteund door de leden van de vereniging die ten minste de helft van de stemmen vertegenwoordigen. Met dit laatste voorstel kan de gemeente – in plaats van de leden van de vereniging van eigenaars – het initiatief nemen voor een gang naar de rechter. De gemeente stimuleert ook op deze wijze het maken van privaatrechtelijke afspraken over het plegen en financieren van onderhoud. Een vergelijkbare voorziening wordt getroffen in artikel 5:121 lid 4 BW, op grond waarvan de gemeente – in plaats van de leden – kan verzoeken om vervangende machtiging van de rechter voor handelingen betreffende beheer of onderhoud waarvoor een appartementseigenaar ten onrechte medewerking of toestemming onthoudt. De machtiging kan worden verleend indien de appartementseigenaar zijn medewerking of toestemming zonder redelijke grond onthoudt of hij zich niet verklaart (artikel

5:121 lid 1, laatste zin BW). In dat geval is voorts relevant of de meerderheid van de eigenaars wel medewerking of toestemming heeft verleend voor de handeling en of er sprake is van schending of een ernstige dreiging van schending van artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet.

Daarnaast voorziet het wetsvoorstel in een publiekrechtelijke regeling in artikel 12d van de Woningwet, in verband waarmee ook de artikelen 13, 14a en 15 van de Woningwet worden gewijzigd. Het wetsvoorstel is daarom mede onder verantwoordelijkheid van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie tot stand gekomen. Op grond van artikel 12d van de Woningwet kunnen burgemeester en wethouders van de gemeente een vereniging van eigenaars die ten behoeve van een bij haar in beheer zijnd gebouw niet beschikt over een onderhoudsplan, verplichten tot het laten opstellen van een zodanig plan en tot het van kracht laten blijven van dat plan gedurende zijn looptijd. Uitgangspunt is dat deze bevoegdheid uitsluitend kan worden toegepast als vervolgstap nadat toepassing is gegeven aan artikel 5:127a BW en dit niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. In artikel 12d van de Woningwet is daarbij als extra eis gesteld dat het moet gaan om een gebouw dat is gelegen in een gebied waarin de leefbaarheid naar het oordeel van burgemeester en wethouders onder druk staat. Hiermee wordt 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 vereniging van eigenaars zich het onderhoud van het bij haar in beheer zijnde gebouw wel in voldoende mate aantrekt; dat publiekrechtelijke belang is er slechts, indien het gebouw is gelegen in een gebied waarin de leefbaarheid onder druk staat. Bij een zodanig gebied moet met name worden gedacht aan een gebied waar zich complexe maatschappelijke problemen voordoen, veroorzaakt door fysieke, sociale en economische factoren. Dit kan zich onder andere uiten in hoge werkloosheid, slechte kwaliteit van de woningvoorraad, gezondheidsachterstanden, criminaliteit, gevoelens van onveiligheid en onrechtmatige en illegale bewoning.

De koppeling van de toepassing van de in artikel 12d van de Woningwet bedoelde bevoegdheid aan de aanwezigheid van een gebied als hiervoor bedoeld, moet met name worden gezien als steun in de rug van alle activiteiten die gemeenten thans reeds ondernemen om de leefbaarheid in zo'n gebied te doen verbeteren. In relatie tot de woningvoorraad wordt in dat verband verwezen naar de hiervoor in het algemeen deel van de toelichting gegeven uiteenzetting over de diverse stimuleringsmaatregelen die op dat punt reeds worden toegepast, waaronder het activeren van verenigingen van eigenaars. Tot dit laatste kan ook het bij artikel I, onderdeel B, van het wetsvoorstel voorgestelde artikel 5:127a BW bijdragen. De bevoegdheid van artikel 12d van de Woningwet is een instrument dat als sluitstuk kan worden toegepast, indien een vereniging van eigenaars ondanks alle stimuleringsmaatregelen geen aanleiding ziet om uit eigen beweging het onderhoud ter hand te nemen.

#### *Vorbereiding van het wetsvoorstel*

Eind 2007 is met verschillende experts gesproken over een voorontwerp van het wetsvoorstel. Aan de desbetreffende bijeenkomst hebben onder andere verschillende grote gemeenten deelgenomen, een vertegenwoordiger van het notariaat, Vereniging Eigen Huis, VvE Belang en andere betrokken partijen. Naar aanleiding van deze bijeenkomst en opvolgende gesprekken met verschillende grote gemeenten is het privaatrechtelijke deel uitgebreid (artikel 5:121 BW) en is de voorgestelde wijziging van de Woningwet geformuleerd.

### *Administratieve lasten*

Het onderhavige voorstel houdt geen informatieplicht in jegens de overheid. Het heeft derhalve geen nieuwe administratieve lasten tot gevolg. Aan de uitvoering van het voorstel zijn voor gemeenten overigens beperkte kosten verbonden. Deze kosten zijn in evenwicht met de besparingen die het gevolg zijn van het eerdere ingrijpen door de gemeenten bij gebrekkig onderhoud.

### **3. Artikelen**

#### *Artikel I (wijziging BW)*

##### *Artikel 121*

Het bestaande artikel 121 houdt rekening met het geval dat voor het uitvoeren van een feitelijke handeling de medewerking of toestemming nodig is van een appartementseigenaar die deze medewerking of toestemming echter niet geeft. De handeling kan bijvoorbeeld het plegen van onderhoud betreffen (vgl. Hof 's-Hertogenbosch 3 oktober 1990, BR 1991, p. 558). De medewerking of toestemming houdt primair verband met de toegang tot algemene ruimtes, maar kan ook betrekking hebben op een appartement wanneer het reglement van de vereniging een regeling omtrent het onderhoud van de afzonderlijke delen inhoudt (artikel 5:112 lid 4 BW). Wanneer de medewerking of toestemming zonder redelijke grond wordt onthouden of degene die haar moet geven zijn mening niet kenbaar maakt, dan kan de medewerking of toestemming worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter. De weigering wordt aan de redelijkheid en billijkheid getoetst, die de verhouding tussen de appartementseigenaars beheerst (vgl. HR 30 oktober 1998, NJ 1999, 83). Zo kan een appartementseigenaar beroep doen op artikel 5:121 lid 1 BW wanneer hij de medewerking behoeft van een andere appartementseigenaar, van de vereniging van eigenaars of van een orgaan van de vereniging, zoals de vergadering van eigenaars. Ook kan de vereniging of haar organen (bijvoorbeeld het bestuur) die voor een handeling de medewerking of toestemming behoeft van een of meer appartementseigenaars, beroep doen op de rechter.

In het geval van een inactieve vereniging van eigenaars, waar wellicht geen bestuurder is benoemd of geen vergadering van eigenaars wordt gehouden, kan het moeilijk zijn om de medewerking of toestemming van de andere appartementseigenaar(s) te verkrijgen. In dat geval zou een eigenaar die onderhoud noodzakelijk acht kunnen verzoeken om de vervangende machtiging. Aan een dergelijke procedure zijn echter kosten verbonden. Ook vraagt het voeren van een procedure een zekere expertise. Daarnaast is begrijpelijk dat er een zekere schroom kan bestaan om te procederen tegen een mede-appartementseigenaar. Dat zou echter als gevolg kunnen hebben dat noodzakelijk onderhoud uitblijft, hetgeen vanzelfsprekend ongewenst is. De voorgestelde regeling in artikel 121 lid 4 maakt het mogelijk dat de gemeente in plaats van het desbetreffende lid vraagt om vervangende machtiging voor de beoogde handelingen. De bevoegdheid van de gemeente is wel begrensd. De gemeente kan beroep doen op de rechter wanneer de handeling betrekking heeft op het beheer of onderhoud van onderscheiden gedeelten van het gebouw, waarmee een schending of dreigende schending van artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet kan worden beëindigd of afgewend. Daarmee is een zeker publiekrechtelijk belang gegeven. Artikel 1a, eerste lid, van de Woningwet betreft de algemene zorgplicht voor de eigenaar van een bouwwerk om te voorkomen dat de staat van dat bouwwerk gevaar oplevert voor de gezondheid of veiligheid. Artikel 1b, tweede lid, van de Woningwet betreft de voorschriften voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit 2003.

Voorts is bepaald dat de gemeente slechts mag optreden wanneer de desbetreffende handeling de steun heeft van de eigenaars die ten minste de helft van het aantal stemmen in de vergadering van eigenaars toekomt. Dit moet voorkomen dat de gemeente via de vervangende machtiging in staat zou zijn om de toestemming van de vergadering van eigenaars relatief eenvoudig – althans zonder de instemming van de eigenaars die ten minste de helft van de stemmen vertegenwoordigen – te passeren. In de praktijk zal de regeling nut kunnen hebben wanneer de statuten bepalen dat onderhoudswerkzaamheden die een bepaald grensbedrag overschrijden, de goedkeuring van bijvoorbeeld twee derden van de leden in de vergadering van eigenaars behoeven en die grens niet wordt gehaald. Het belang van voldoende onderhoud in combinatie met de steun van een meerderheid van de stemmen van de appartementseigenaars zijn in het gegeven voorbeeld de rechtvaardiging voor de mogelijkheid voor de gemeente om beroep te doen op de rechter. De gemeente kan daardoor de goedwillende meerderheid van de leden ondersteunen. De regeling is een variant op het voorgestelde artikel 5:140a BW.

#### *Artikel 127a*

In artikel 5:127 lid 2 BW is geregeld dat de voorzitter en het bestuur van de vereniging van eigenaars bevoegd zijn een vergadering van eigenaars bijeen te roepen. Op grond van het nieuwe artikel 127a is de gemeente in staat om het (achterstallige) onderhoud door een vereniging van eigenaars aan de orde te stellen in een daartoe door haar bijeen te roepen vergadering van eigenaars. De regeling bewerkstelligt dat een gemeente in rechtstreeks contact komt met de leden; een stilzittend bestuur of een stilzittende voorzitter die geen vergadering van eigenaars bijeen willen roepen, kan hierdoor worden gepasseerd.

Voorwaarde voor de inmenging van de gemeente in de besluitvorming van een vereniging van eigenaars is dat het onderhoud van – samengevat – de gemeenschappelijke delen van het gebouw achterblijft en daardoor een ernstige dreiging bestaat dat op afzienbare termijn niet wordt voldaan aan de eisen van artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet. In dat geval kan de gemeente waarin het gebouw is gelegen zich tot de rechter wenden om gemachtigd te worden om het onderhoud aan de orde te stellen in de vergadering van eigenaars. Of in een concreet geval sprake is van een ernstige dreiging dat de genoemde artikelen van de Woningwet zullen worden geschonden, dient door de rechter te worden bepaald op basis van de omstandigheden van het geval. Beoogd is een middel dat kan worden ingezet wanneer er duidelijke signalen zijn dat het onderhoud ernstig te wensen overlaat en daardoor een schending van de Woningwet een kwestie van tijd lijkt te zijn. Het middel mag daarentegen niet worden ingezet om vervroegd onderhoud af te dwingen, terwijl van een ernstige dreiging van de schending van de Woningwet nog geen sprake is.

Wanneer de gemeente de machtiging van de rechter verkrijgt en zij een vergadering van eigenaars bijeenroept (artikel 5:127a onderdeel a BW), moet daarbij dezelfde procedure worden gevolgd als wanneer het bestuur de vergadering zou organiseren. Dat betekent dat de gemeente moet handelen overeenkomstig de regels over het bijeenroepen van de vergadering van eigenaars in de statuten van de vereniging (artikel 5:112 lid 2, onderdeel d BW). Voor dit uitgangspunt is gekozen omdat de appartementseigenaars uitsluitend rekening behoeven te houden met de in het reglement vastgestelde wijze van oproeping. Wanneer in één bouwblok meer dan één vereniging van eigenaars verantwoordelijk is voor het beheer van hun respectieve bouwdelen, kan de gemeente desgewenst ook de andere verenigingen van eigenaars daartoe bijeenroepen. Dit kan eventueel ook in de vorm van een gecombineerde vergadering van de leden van de verschillende verenigingen van eigenaars. Dat kan bijvoorbeeld praktisch zijn wanneer in één bouwblok meer dan een vereniging



van eigenaars aanwezig is, of wanneer de gemeente het onderhoud van verschillende panden in een straat aan de orde wil stellen en de verschillende panden telkens een eigen vereniging van eigenaars hebben. Zouden met de bijeenkomst kosten gepaard gaan, dan komen deze voor rekening van de gemeente. In het geval dat de gemeente verschillende verenigingen in eenmaal probeert te benaderen, blijft echter gelden dat de besluitvorming over de te nemen maatregelen wel per vereniging plaatsvindt.

In de vergadering van eigenaars, die door de gemeente mag worden bijgewoond, kan zij ook het woord voeren en voorstellen doen die verband houden met het onderhoud van het gebouw (artikel 5:127a onderdeel b BW). Meer specifiek kunnen voorstellen worden gedaan omtrent:

- het onderhoud van de buitenkant van het gebouw en andere delen die niet bestemd zijn voor gebruik als afzonderlijk geheel;
- bijdragen aan het reservefonds;
- het lidmaatschap van een andere vereniging of coöperatie met het oog op het onderhoud van de gemeenschappelijke delen;
- de samenstelling van het bestuur.

Het vrijwillig fuseren met een of meer andere verenigingen van eigenaars of het lidmaatschap van een andere rechtspersoon die specifieke ervaring kan inbrengen ten aanzien van (groot) onderhoud, kan ertoe leiden dat het onderhoud meer professioneel wordt aangepakt. Ook het aanstellen van een meer professioneel bestuur kan een alternatief zijn, hetgeen via het agendapunt «samenstelling van het bestuur» aan de orde kan worden gesteld. De besluitvorming over de agendapunten moet plaatsvinden overeenkomstig de eisen die de wet, het reglement en de statuten daaraan stellen. Zo kunnen de statuten uitsluitel geven over de vraag of een bepaald besluit met een gewone meerderheid van stemmen kan worden genomen of een versterkte meerderheid behoeft. Dat hangt echter mede af van de aard van het besluit. Een besluit tot benoeming van een nieuw bestuurslid vereist in beginsel een minder grote meerderheid dan een wijziging van het reglement van de vereniging (vgl. ook de toelichting op artikel 5:140a BW).

Naar aanleiding van opmerkingen van de Raad van State is het van belang te benadrukken dat eigenaars niet verplicht zijn om de ledenvergadering bij te wonen. Ook blijft de besluitvorming voorbehouden aan de eigenaars zelf. Zij beslissen over het beheer en onderhoud, over de hoogte van de bijdragen aan het reservefonds en over de samenstelling van het bestuur. De gemeente kan dus geen beslissing opleggen aan de vereniging van eigenaars. Daarnaast geldt dat als de bijeenkomst kosten meebrengt, deze voor rekening van de gemeente komen. Ook financieel raakt het faciliteren van de bijeenkomst de vereniging dus niet.

Onderdeel c van artikel 5:126a BW houdt in dat de gemeente op grond van de rechterlijke machtiging ook anderen dan de bestuursleden kan belasten met de leiding van de vergadering. Deze bepaling maakt een efficiënte vergadering mogelijk wanneer het bestuur van de vereniging daartoe de medewerking weigert.

Wanneer de gemeente overgaat tot oproeping van de leden van de vereniging van eigenaars op basis van een rechterlijke machtiging, moet daarbij van het bestaan van de machtiging melding worden gemaakt (lid 2).

Voorts moet voorkomen worden dat de besluiten die in de vergadering worden genomen achteraf ongeldig zouden kunnen worden verklaard om de enkele reden dat de oproeping toch niet rechtsgeldig heeft plaatsgevonden, bijvoorbeeld omdat de machtiging ten onrechte is verleend.

Geïnspireerd op het bepaalde in de artikelen 2:111 en 221 (lid 2 en 3) BW wordt bepaald dat de oproeping steeds geacht wordt geldig te zijn wanneer deze op basis van de rechterlijke machtiging heeft plaatsgevonden. Ook wordt de mogelijkheid van hoger beroep tegen de beschikking van de kantonrechter uitgesloten omdat de vernietiging van de

machtiging zou leiden tot rechtsonzekerheid; de basis onder de oproeping en de genomen besluiten valt weg. Een en ander laat de mogelijkheid onverlet dat een lid van de vereniging van eigenaars de rechtsgeldigheid van een besluit om andere reden in rechte ter discussie stelt.

Uit het voorgaande kan worden afgeleid dat de voorgestelde regeling een preventief karakter heeft. De gemeente kan de mogelijkheid benutten om een schending van de Woningwet af te wenden. Het verzoek tot machtiging is rechtsgeldig wanneer er bij indiening een ernstige dreiging van de schending van artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet bestaat. Lukt het niet om de schending van deze artikelen van de Woningwet te voorkomen, dan kan de gemeente gebruik maken van het bestaande publiekrechtelijke handhavingsinstrumentarium om tegen het voortbestaan van de schending van de desbetreffende artikelen van de Woningwet op te treden.

#### *Artikel 140a en 140b*

Het bestaande artikel 140a wordt vernummerd tot artikel 140b. Het nieuwe artikel 140a is een aanvulling op de bestaande regeling voor rechterlijke machtiging in verband met een wijziging van de akte van splitsing c.q. het reglement. Op grond van de reeds bestaande regeling wordt een aanpassing van de akte van splitsing onder omstandigheden via rechterlijke machtiging gerechtvaardigd geacht, ook als niet alle leden daarmee hebben ingestemd of bijvoorbeeld beperkt gerechtigden daarvoor geen toestemming hebben gegeven. De machtiging kan worden verleend wanneer de appartementseigenaars (of beperkt gerechtigden op grond van artikel 5:140 lid 1 jo. 139 lid 1, 3 en 4 BW) zich niet verklaren over de beoogde wijziging of hun medewerking respectievelijk toestemming weigeren zonder een redelijke grond. In dat geval vervangt de machtiging de door (een) bepaalde betrokkene(n) niet verleende medewerking of toestemming. De rechter geeft deze machtiging niet dan nadat hij heeft geconstateerd dat de beoogde wijziging wordt gesteund door appartementseigenaars die ten minste de helft van het aantal stemmen in de vergadering van eigenaars toekomt. Alleen dan is er voldoende rechtvaardiging voor het passeren van de wens van de overige appartementseigenaars (en belanghebbenden in de zin van artikel 5:139 lid 3 BW). De desbetreffende eigenaars en belanghebbenden worden overigens wel door de rechter gehoord over het verzoek om hun medewerking of toestemming te laten vervangen door de machtiging van de kantonrechter (artikel 5:140 lid 4 BW). Het voorstel voor artikel 140a waarbij de gemeente de rechter om een machtiging kan verzoeken, geeft geen vormvoorschriften ten aanzien van de wijze waarop de appartementseigenaars aan de gemeente kenbaar kunnen maken dat zij een wijziging van het reglement steunen. Dit kan blijken bij de stemming in de vergadering van eigenaars, maar ook door correspondentie van eigenaars met de gemeente. De bestaande regeling vereist dat leden van de vereniging van eigenaars die ten minste de helft van de stemmen vertegenwoordigen, een beroep doen op de rechter. Aan een dergelijke procedure zijn echter kosten verbonden, zij vraagt ook een zekere expertise en het is voorts begrijpelijk dat er soms een zekere schroom bestaat om te procederen tegen een buurman of buurvrouw. Al met al kan dat een wijziging in de weg staan. De thans voorgestelde regeling maakt het mogelijk dat de gemeente in plaats van de desbetreffende leden vraagt om machtiging voor vervanging van de instemming voor de beoogde wijziging door de uitspraak van de rechter. De gemeente kan aldus de beoogde wijziging van het reglement bevorderen.

Wanneer het reglement eenmaal is aangepast, is het de taak van het bestuur van de vereniging om erop toe te zien dat de leden voldoen aan hun verplichtingen, zoals de betaling van bijdragen aan het reservefonds (artikel 5:126 lid 3 BW). Omgekeerd kunnen de leden de bestuurders

aanspreken op de wijze waarop zij hun taak vervullen, waaronder het plegen van behoorlijk onderhoud (artikel 5:124 lid 2 jo. 2:9 BW). Zou de gemeente constateren dat de vereniging op enig moment het onderhoud opnieuw laat versloffen, dan kan zij desgewenst een vergadering van eigenaars bijeen roepen om dat feit wederom aan de orde te stellen.

#### *Artikel II (wijziging Woningwet)*

##### *Artikelen 12d, 14a en 15*

Artikel II, onderdeel A, van het wetsvoorstel voegt aan de Woningwet een nieuw artikel 12d toe. Op grond van het eerste lid, eerste volzin, van dit artikel kunnen burgemeester en wethouders, indien een vereniging van eigenaars ten behoeve van een bij haar in beheer zijnd gebouw niet beschikt over een onderhoudsplan en dat gebouw is gelegen in een gebied waarin de leefbaarheid naar het oordeel van burgemeester en wethouders onder druk staat, binnen een door hen te bepalen termijn die vereniging van eigenaars verplichten tot het laten opstellen van een onderhoudsplan door een deskundig persoon of een deskundige instantie en tot het van kracht laten blijven van dat plan gedurende zijn looptijd. Met deze laatste eis wordt ontduikingsgedrag van een vereniging van eigenaars, in de vorm van een tussentijdse intrekking van een op basis van artikel 12d opgesteld onderhoudsplan, tegengegaan. Op grond van artikel 12d, eerste lid, tweede volzin, omvat de eerder genoemde verplichting, voor zover de looptijd van het op basis van de eerste volzin op te stellen onderhoudsplan langer is dan vijf jaar, mede de verplichting om het onderhoudsplan elke vijf jaar door een deskundig persoon of een deskundige instantie te laten herzien. Deze eis hangt samen met het feit dat, zoals hierna zal blijken, in artikel 12d, derde lid, de eis is gesteld dat het onderhoudsplan een looptijd dient te hebben van *ten minste* vijf jaar. Deze eis is ontleend aan artikel 10, tweede lid, van het nieuwe modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van 17 januari 2006, dat de verplichting bevat een onderhoudsplan op te stellen voor een periode van ten minste vijf jaar, met daaraan gekoppeld de verplichting om bij een langere looptijd van het plan het elke vijf jaar te herzien. In artikel 12d, eerste lid, tweede volzin, is hierbij aansluiting gezocht.

In artikel 12d, tweede lid, eerste volzin, van de Woningwet is bepaald dat burgemeester en wethouders niet tot toepassing van het eerste lid mogen overgaan, dan nadat zij met toepassing van artikel 5:127a BW een vergadering van eigenaars hebben bijeengeroepen en de vereniging van eigenaars niet binnen drie maanden nadat die vergadering heeft plaatsgevonden over een onderhoudsplan beschikt. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat de inzet van de bevoegdheid, bedoeld in artikel 12d, eerste lid, van de Woningwet, een vervolgstap is die pas kan worden genomen indien een vergadering die met toepassing van artikel 5:127a BW is bijeengeroepen niet tot het gewenste resultaat heeft geleid. Met andere woorden, eerst moet de desbetreffende vereniging van eigenaars in de gelegenheid worden gesteld om uit eigen beweging een onderhoudsplan op te stellen of te laten opstellen.

Op dit uitgangspunt worden in artikel 12d, tweede lid, tweede volzin, echter twee uitzonderingen toegestaan. Op grond van die zin is de eerste volzin niet van toepassing, indien redelijkerwijs voorzienbaar is dat het met toepassing van artikel 5:127a BW bijeenroepen van de vergadering van eigenaars, dan wel het in acht nemen van de termijn van drie maanden als die vergadering al wel heeft plaatsgevonden, er niet toe zal leiden dat de vereniging van eigenaars uit eigen beweging een onderhoudsplan opstelt of laat opstellen. Van eerstgenoemde situatie is bijvoorbeeld sprake als de initiële contacten met de vereniging van eigenaars dusdanig slecht verlopen dat het bijeenroepen van een vergadering van eigenaars al op voorhand kansloos moet worden geacht. Laatstgenoemde situatie doet zich bijvoorbeeld voor als wel met toepassing van artikel

5:127a BW een vergadering is bijeengeroepen, maar daarop is niemand komen opdagen, dan wel de meerderheid van de eigenaars heeft zich op die vergadering tegen de door de gemeente voorgestelde plannen inzake beheer en onderhoud gekeerd.

Naast de eis dat eerst toepassing moet zijn gegeven aan artikel 5:127a BW moet, alvorens toepassing kan worden gegeven aan artikel 12d, eerste lid, van de Woningwet, tevens zijn voldaan aan de eis dat het gebouw van de desbetreffende vereniging van eigenaars is gelegen in een gebied waarin de leefbaarheid naar het oordeel van burgemeester en wethouders onder druk staat. Deze eis is een extra eis ten opzichte van de eis die geldt om toepassing te geven aan artikel 5:127a BW. Met deze eis wordt 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 vereniging van eigenaars zich het onderhoud van het bij haar in 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.

Op de vraag wat onder een zodanig gebied moet worden verstaan, is hiervoor reeds ingegaan aan het slot van het algemeen deel van deze memorie van toelichting. Het betreft hier een gebied waar zich complexe maatschappelijke problemen voordoen, veroorzaakt door fysieke, sociale en economische factoren. Dit kan zich onder andere uiten in hoge werkloosheid, slechte kwaliteit van de woningvoorraad, gezondheidsachterstanden, criminaliteit, gevoelens van onveiligheid en onrechtmatige en illegale bewoning.

Indien een gebouw dat in beheer is bij een vereniging van eigenaars is gelegen in een gebied als hiervoor bedoeld, dan heeft zij de maatschappelijke verantwoordelijkheid om pro-actief voor het onderhoud van haar gebouw zorg te dragen teneinde te voorkomen dat de – geleidelijke – achteruitgang van de staat van onderhoud van het gebouw bijdraagt aan de verminderde leefbaarheid in het desbetreffende gebied. Met het hebben van een onderhoudsplan geeft een vereniging van eigenaars er blijk van dat zij zich voornoemde maatschappelijke verantwoordelijkheid aantrekt. Zoals hiervoor is gebleken, wordt ook in het nieuwe modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van 17 januari 2006 het belang van het hebben van een onderhoudsplan onderkend; artikel 10, tweede lid, van dat reglement bevat de verplichting om een dergelijk plan te laten opmaken.

In het oog dient te worden gehouden dat de bevoegdheid, bedoeld in artikel 12d, eerste lid, van de Woningwet, niet kan worden ingezet als middel om op te treden indien reeds sprake is van zodanige onderhoudsgebreken dat zich strijd voordoet met artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet. Gelet op het systeem van de Woningwet staan in dat geval immers aan burgemeester en wethouders de generieke bestuursrechtelijke handhavinginstrumenten (opleggen last onder bestuursdwang of last onder dwangsom) ten dienste om rechtstreeks tegen de overtreding van die artikelen op te treden. Het onderhoudsplan is juist een instrument om toekomstige «nieuwe» overtredingen van genoemde artikelen te voorkomen.

Het vorenstaande zal veelal ook tot uiting komen bij de onderhoudsgebreken die aanleiding hebben gegeven tot het starten van de procedure, bedoeld in artikel 5:127a BW. Ten tijde van het toepassing geven aan artikel 12d, eerste lid, van de Woningwet zullen die gebreken zich immers in het merendeel van de gevallen hebben ontwikkeld tot een concrete schending van artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet, gelet op de tijd die het doorlopen van de procedure van artikel 5:127a BW, met daarbij het inacht nemen van de periode van drie maanden om de vereniging van eigenaars de gelegenheid te geven uit eigen beweging een onderhoudsplan op te stellen of te laten opstellen, in beslag zal nemen. Tegen de schending van genoemde artikelen zal dan dus rechtstreeks

kunnen worden opgetreden door middel van het opleggen van een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom. Het onderhoudsplan is voor de desbetreffende onderhoudsgebreken dan als het ware een gepasseerd station. Dat plan dient zich te richten op het voorkomen van toekomstige «nieuwe» onderhoudsgebreken.

Teneinde de kwaliteit van het op te stellen onderhoudsplan te waarborgen is in artikel 12d, eerste lid, van de Woningwet voorgeschreven dat het moet worden opgesteld, en in voorkomend geval herzien, door een deskundig persoon of een deskundige instantie. Een persoon of instantie kan deskundig worden verondersteld, indien het opstellen van een onderhoudsplan behoort tot de werkzaamheden die de desbetreffende persoon of instantie beroepsmatig pleegt te verrichten. Of aan de eis van deskundigheid is voldaan, dienen burgemeester en wethouders achteraf, bij de beantwoording van de vraag of aan de met toepassing van artikel 12d opgelegde verplichting is voldaan, te beoordelen.

Artikel 12d, derde lid, van de Woningwet schrijft voor welke onderdelen het onderhoudsplan ten minste dient te bevatten. Zoals hiervoor reeds opgemerkt, is bij het formuleren hiervan aansluiting gezocht bij de eisen die in het hiervoor reeds genoemde artikel 10, tweede lid, van het nieuwe modelreglement bij splitsing in appartementsrechten van 17 januari 2006 aan het onderhoudsplan zijn gesteld.

Artikel II, onderdeel C, van het wetsvoorstel strekt ertoe artikel 12d toe te voegen aan de opsomming van artikelen in de artikelen 14a en 15 van de Woningwet.

De toevoeging van artikel 12d aan de opsomming in artikel 14a van de Woningwet leidt ertoe dat indien niet binnen de door burgemeester en wethouders gestelde termijn aan de met toepassing van artikel 12d opgelegde verplichting tot het laten opstellen van een onderhoudsplan, het van kracht laten blijven van dat plan gedurende zijn looptijd en in voorkomend geval het laten herzien van dat plan wordt voldaan, sprake is van overtreding van artikel 14a, voornoemd. Burgemeester en wethouders beschikken in dat geval over de generieke bestuursrechtelijke handhaving-instrumenten (opleggen last onder bestuursdwang of last onder dwangsom) om naleving van artikel 14a af te dwingen. De overtreding van artikel 14a van de Woningwet is daarnaast in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten aangemerkt als economisch delict.

De toevoeging van artikel 12d aan de opsomming in artikel 15, eerste lid, van de Woningwet leidt ertoe dat burgemeester en wethouders reeds *gelijktijdig* met hun besluit krachtens artikel 12d, eerste lid, van de Woningwet kunnen besluiten tot het opleggen van een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom gericht op naleving van het eerstgenoemde besluit.

### *Artikel 13*

Het bestaande artikel 13 van de Woningwet voorziet in de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is, de eigenaar van een gebouw te verplichten tot het binnen een door burgemeester en wethouders te bepalen termijn treffen van zodanige voorzieningen, dat de staat van het gebouw komt te liggen op een niveau dat hoger is dan het niveau dat overeenkomt met de voorschriften voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit 2003, zonder dat dit hoger komt te liggen dan het niveau dat overeenkomt met de voorschriften voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit 2003. Indien toepassing wordt gegeven aan dit artikel, dienen burgemeester en wethouders uitdrukkelijk te motiveren waarom in dat concrete geval naar hun oordeel is voldaan aan het in het artikel gestelde noodzakelijkheidsvereiste.

Artikel II, onderdeel B, van het wetsvoorstel wijzigt artikel 13 van de Woningwet aldus, dat indien in een onderhoudsplan voor een gebouw als bedoeld in artikel 12d, eerste lid, voorzieningen zijn opgenomen die vallen binnen de bandbreedte van artikel 13 en die voorzieningen niet binnen de

daarvoor in het onderhoudsplan gestelde termijn zijn uitgevoerd, wat betreft die voorzieningen zonder meer aan het noodzakelijkheidsvereiste is voldaan. Burgemeester en wethouders behoeven dit dus niet meer uitdrukkelijk te motiveren. Toepassing van dit artikel in relatie tot voorzieningen die zijn opgenomen in een onderhoudsplan voor een gebouw als bedoeld in artikel 12d, eerste lid, en die vallen binnen de bandbreedte van artikel 13, wordt hierdoor vergemakkelijkt. Met de verwijzing naar «een gebouw als bedoeld in artikel 12d, eerste lid» wordt een koppeling bewerkstelligd met enerzijds de eis dat het moet gaan om een gebouw dat in beheer is bij een vereniging van eigenaars en anderzijds de eis dat het moet gaan om een gebouw dat is gelegen in een gebied waarin de leefbaarheid naar het oordeel van burgemeester en wethouders onder druk staat. Niet is de eis gesteld dat het onderhoudsplan ook met toepassing van artikel 12d, eerste lid, van de Woningwet is opgesteld. Het kan in dat verband dus ook gaan om een onderhoudsplan dat een vereniging van eigenaars uit eigen beweging – al dan niet dan nadat toepassing is gegeven aan artikel 5:127a BW – heeft opgesteld of heeft laten opstellen. Hiermee wordt voorkomen dat het hebben van een onderhoudsplan bij verenigingen van eigenaars in een gebied als bedoeld in artikel 12d, eerste lid, niet kan worden geëffectueerd en daarmee tot een dode letter verwordt.

Indien aan het hiervoor genoemde noodzakelijkheidsvereiste is voldaan, dienen burgemeester en wethouders vervolgens te bepalen of zij in een concreet geval ook gebruik wensen te maken van hun in artikel 13 bedoelde bevoegdheid. Deze is discretionair van aard. Alvorens van een zodanige bevoegdheid gebruik kan worden gemaakt, dienen alle betrokken belangen deugdelijk te worden afgewogen (artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht). De invulling van het noodzakelijkheidsvereiste door de wetgever ten aanzien van de voorzieningen heft deze eis dus niet op.

Uit het vorenstaande wordt duidelijk dat artikel 13 van de Woningwet niet de basis biedt voor het integraal afdwingen van de voorzieningen genoemd in het onderhoudsplan. Artikel 13 kan daarvoor slechts als grondslag dienen voor zover die voorzieningen vallen binnen de bandbreedte bedoeld in dit artikel. Het treffen van (al dan niet in een onderhoudsplan opgenomen) voorzieningen die leiden tot een niveau dat overeenkomt met de voorschriften voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit 2003 kan slechts worden afdwongen door een optreden met de generieke bestuursrechtelijke handhavingsinstrumenten (opleggen last onder bestuursdwang of last onder dwangsom) vanwege de overtreding van artikel 1b, tweede lid, van de Woningwet. Het treffen van (al dan niet in een onderhoudsplan opgenomen) voorzieningen die leiden tot een hoger niveau dan het niveau dat overeenkomt met de voorschriften voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit 2003, kan op basis van de Woningwet niet worden afdwongen.

Wat betreft voorzieningen die vallen binnen de bandbreedte van artikel 13 van de Woningwet maar niet zijn opgenomen in een onderhoudsplan voor een gebouw als bedoeld in artikel 12d, eerste lid, blijft artikel 13 van de Woningwet ongewijzigd. Dit betekent dat burgemeester en wethouders bij de toepassing van artikel 13 in relatie tot dergelijke voorzieningen uitdrukkelijk zullen moeten motiveren waarom naar hun oordeel aan het noodzakelijkheidsvereiste is voldaan.

#### *Artikel III (samenloopbepaling)*

Artikel III voorziet in een samenloopbepaling tussen dit wetsvoorstel en het bij koninklijke boodschap van 27 september 2008 ingediende wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet (vereenvoudiging en herschikking grondslagen lagere regelgeving) (31 722). Op grond van artikel I, onderdeel I, van dat wetsvoorstel komt in artikel 13 van de Woningwet de

zinsnede «, onderdeel a, b, respectievelijk c» te vervallen. Het betreft hier een technische verbetering. De onderhavige samenloopbepaling strekt ertoe deze technische verbetering in artikel 13 van de Woningwet, zoals gewijzigd door het onderhavige wetsvoorstel, te verwerken, indien het desbetreffende wetsvoorstel eerder in werking is getreden of in werking treedt dan de wet waartoe het onderhavige wetsvoorstel moet leiden.

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