

Vergaderjaar 2009–2010

**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. 7**

### **NOTA VAN WIJZIGING**

Ontvangen 20 januari 2010

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

**A**

In artikel I, onderdeel B, wordt in artikel 127a, tweede lid, tweede volzin, «De op deze wijze gedane oproeping» vervangen door: De oproeping, die geschiedt op de wijze zoals is bepaald in het reglement of de statuten van de vereniging van eigenaars,.

**B**

In artikel I, onderdeel D, wordt in artikel 140a, eerste lid, na «artikel 127a,» ingevoegd: eerste lid,.

**C**

In artikel II, onderdeel A, wordt artikel 12d als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt «Burgemeester en wethouders kunnen» vervangen door «Het bevoegd gezag kan» en wordt «burgemeester en wethouders» telkens vervangen door: het bevoegd gezag.

2. In het tweede lid komt de eerste volzin te luiden: Het bevoegd gezag legt een verplichting als bedoeld in het eerste lid niet op dan nadat met toepassing van artikel 127a van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek een vergadering van eigenaars is bijeengeroepen en de vereniging van eigenaars niet binnen drie maanden nadat die vergadering heeft plaatsgevonden over een onderhoudsplan beschikt.

**D**

In artikel II, onderdeel B, komt artikel 13 te luiden:

### **Artikel 13**

Het bevoegd gezag kan degene die als eigenaar van een gebouw of een bouwwerk, niet zijnde een gebouw, dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen, verplichten tot het binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn treffen van voorzieningen waardoor de staat van dat gebouw of dat bouwwerk komt te liggen op een niveau dat hoger is dan het niveau dat overeenkomt met de voorschriften, bedoeld in artikel 1b, tweede lid, onderdeel a, respectievelijk b, zonder dat dit hoger komt te liggen dan het niveau dat overeenkomt met de voorschriften, bedoeld in artikel 1b, eerste lid, onderdeel a, respectievelijk b, mits die voorzieningen:

- a. onderdeel zijn van een onderhoudsplan voor een gebouw als bedoeld in artikel 12d, eerste lid, en niet binnen de daarvoor in het onderhoudsplan gestelde termijn zijn uitgevoerd, dan wel
- b. naar het oordeel van het bevoegd gezag anderszins noodzakelijk zijn.

E

Artikel III komt te luiden:

### **ARTIKEL III**

Indien artikel I, onderdeel I, van de wet van 2 juli 2009 tot wijziging van de Woningwet (vereenvoudiging en herschikking grondslagen lagere regelgeving) (Stb. 324) eerder in werking is getreden of in werking treedt dan deze wet, komt artikel II, onderdeel B, van deze wet te luiden:

B

Artikel 13 komt te luiden:

### **Artikel 13**

Het bevoegd gezag kan degene die als eigenaar van een gebouw of een bouwwerk, niet zijnde een gebouw, dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen, verplichten tot het binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn treffen van voorzieningen waardoor de staat van dat gebouw of dat bouwwerk komt te liggen op een niveau dat hoger is dan het niveau dat overeenkomt met de voorschriften, bedoeld in artikel 1b, tweede lid, zonder dat dit hoger komt te liggen dan het niveau dat overeenkomt met de voorschriften, bedoeld in artikel 1b, eerste lid, mits die voorzieningen:

- a. onderdeel zijn van een onderhoudsplan voor een gebouw als bedoeld in artikel 12d, eerste lid, en niet binnen de daarvoor in het onderhoudsplan gestelde termijn zijn uitgevoerd, dan wel
- b. naar het oordeel van het bevoegd gezag anderszins noodzakelijk zijn.

F

Artikel IV komt te luiden:

### **ARTIKEL IV**

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

## **Toelichting**

### *Algemeen*

Deze nota van wijziging bevat een zestal wijzigingen van het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en de Woningwet in verband met het plegen van onderhoud door verenigingen van eigenaars (Kamerstukken II 2008–2009, 31 991, nr. 2; hierna: het wetsvoorstel).

De wijziging van artikel 5:127a lid 2 BW wordt voorgesteld om een onduidelijkheid weg te nemen ten aanzien van de wijze van oproeping van een vergadering van eigenaars door de gemeente.

De voorgestelde wijziging van artikel 5:140a lid 1 BW is wettechnisch van aard en strekt ertoe de in dat lid opgenomen verwijzing naar artikel 5:127a, onderdeel b, BW te voorzien van de noodzakelijke toevoeging «eerste lid».

De voorgestelde wijzigingen van de artikelen 12d en 13 van de Woningwet zijn eveneens wettechnisch van aard en strekken ertoe de formulering van de desbetreffende artikelen terminologisch in overeenstemming te brengen met de tekst van de Woningwet, zoals die komt te luiden na wijziging door artikel 9.15 van het voorstel van wet tot vaststelling van overgangsrecht en tot wijziging van diverse wetten ten behoeve van de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Invoeringswet Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) (Kamerstukken II 2008–2009, 31 953, nr. 2). Deze voorgenomen Invoeringswet zal naar verwachting eerder in werking treden dan de wet waartoe het onderhavige wetsvoorstel moet leiden. Daarnaast wordt artikel IV van het wetsvoorstel, dat de inwerkingtredingsbepaling bevat, gewijzigd.

### *Onderdeel A*

De wijziging van artikel 5:127a lid 2 BW wordt voorgesteld om te verduidelijken dat nadat de gemeente de machtiging van de rechter heeft gekregen, de oproeping dient te geschieden volgens het door de vereniging van eigenaars gehanteerde reglement of de statuten. In tegenstelling tot artikel 2:111 lid 2 BW, waarop artikel 5:127a lid 2 BW is geïnspireerd, stelt de rechter de vorm en de termijn voor oproeping van de leden van de vergadering niet vast. De gemeente handelt na verkrijging van de machtiging overeenkomstig de regels over de wijze van oproeping in het reglement of de statuten van de vereniging van eigenaars.

### *Onderdeel B*

In artikel 5:140a lid 1 BW wordt verwezen naar artikel 5:127a, onderdeel b. In deze verwijzing ontbreekt de noodzakelijke toevoeging «eerste lid». Met de voorgestelde wijziging van artikel 5:140a lid 1 BW wordt hierin alsnog voorzien.

### *Onderdeel C*

De wijzigingen in onderdeel C hebben betrekking op het aan de Woningwet toe te voegen artikel 12d, zoals opgenomen in artikel II, onderdeel A, van het wetsvoorstel. De wijzigingen betreffen uitsluitend het vervangen van «burgemeester en wethouders» door «het bevoegd gezag». In verband hiermee is de eerste volzin van het tweede lid geherformuleerd. Met de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo) worden in de Woningwet niet langer meer bevoegdheden toegekend aan «burgemeester en wethouders» maar aan «het bevoegd gezag». Hieronder zal krachtens artikel 1, eerste lid, onderdeel e, van de Woningwet worden verstaan het bestuursorgaan,

bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wabo, dan wel bij het ontbreken van een bestuursorgaan als bedoeld in dat artikellid, burgemeester en wethouders. Wat betreft appartementencomplexen zullen burgemeester en wethouders in de praktijk het bevoegd gezag zijn in de hiervoor bedoelde zin. Materieel verandert er voor de toepassing van het wetsvoorstel dus niets.

#### *Onderdeel D*

De wijzigingen in onderdeel D hebben betrekking op artikel 13 van de Woningwet, zoals te wijzigen bij artikel II, onderdeel B, van het wetsvoorstel. De wijzigingen betreffen de vervanging van «burgemeester en wethouders» door «het bevoegd gezag», welke wijziging hierboven al is toegelicht, alsmede het niet langer van toepassing doen zijn van het artikel op een standplaats en het in verband daarmee aanpassen van de verwijzing naar de relevante onderdelen van artikel 1b van de Woningwet. Achtergrond van deze laatste wijzigingen is dat met de invoering van de Wabo het aanleggen van een standplaats niet langer als «bouwen» wordt aangemerkt.

#### *Onderdeel E*

De wijzigingen in onderdeel E hebben betrekking op artikel III van het wetsvoorstel. Dit betreft een zogeheten samenloopbepaling, waarin de wijzigingen van artikel 13 van de Woningwet worden afgestemd met de wijzigingen in dat artikel bij het in artikel III van het wetsvoorstel genoemde wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet. Dit wetsvoorstel is inmiddels wet geworden (wet van 2 juli 2009 tot wijziging van de Woningwet (vereenvoudiging en herschikking grondslagen lagere regelgeving) (Stb. 324)), maar nog niet in werking getreden. De voorgestelde wijzigingen in de aanhef van artikel III brengen dit tot uitdrukking.

Daarnaast worden wijzigingen voorgesteld in het in artikel III opgenomen artikel 13 van de Woningwet. Deze wijzigingen betreffen dezelfde wijzigingen als de wijzigingen van artikel 13 in onderdeel D van deze nota van wijziging, voor zover deze na de inwerkingtreding van de wet van 2 juli 2009 nog relevant zullen zijn.

#### *Onderdeel F*

Artikel IV van het wetsvoorstel regelt de inwerkingtreding. In het artikel is bepaald dat de wet waartoe het wetsvoorstel moet leiden in werking treedt met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst. Gelet op de aard en inhoud van de voorgenomen wet leent deze zich echter niet voor deze vorm van inwerkingtreding. Er dient een termijn tussen publicatie en inwerkingtreding in acht te worden genomen om de gemeenten en verenigingen van eigenaars die het aangaat in de gelegenheid te stellen hun handelen tijdig op de inhoud van de wet af te stemmen. Om die reden wordt in onderdeel F voorgesteld om artikel IV aldus te wijzigen, dat de inwerkingtreding van de wet waartoe dit wetsvoorstel moet leiden plaatsvindt op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Ook in verband met het systeem van vaste verandermomenten verdient deze wijze van inwerkingtreding de voorkeur.

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