

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1502

Vragen van het lid **Depla** (PvdA) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over *een vereniging van eigenaren waar een beheerder buiten de nieuwe eigenaren om door een projectontwikkelaar is gecontracteerd*. (Ingezonden 10 december 2009)

1

Bent u bekend met het fenomeen dat bij nieuwbouwprojecten projectontwikkelaars en aannemers voor de oplevering van de woningen meerjarige contracten afsluiten met een beheerder van Verenigingen van Eigenaren (VvE)?

2

Is het waar dat de kopers deze contracten niet meer ongedaan kunnen maken?

3

Is het waar dat in deze situatie de door de projectontwikkelaar of aannemer ingehuurde beheerder gaat over het meer- en minderwerk? Kent u de signalen dat de kosten van de door de projectontwikkelaar of aannemer ingehuurde beheerder veel hoger zijn dan marktconform? Zo ja, deelt u de mening dat deze situatie ongewenst is, aangezien de ingehuurde beheerder de belangen van de kopers moet behartigen?

4

Wordt dit veroorzaakt door het vervallen van het oude artikel 5:125 Burgerlijk Wetboek (BW) in 2005, waardoor de VvE al ontstaat bij het passeren van de splitsingsakte bij de notaris en de VvE al besluiten kan nemen en overeenkomsten kan aangaan in plaats van de situatie voor 2005, waarbij een VvE ontstond nadat minimaal één appartementsrecht in eigendom is overgedragen?

5

Is het waar dat niet is geregeld welke besluiten de VvE kan nemen en welke overeenkomsten de VvE kan aangaan in de situatie dat alle appartementsrechten nog in één hand zijn?

6

Is het waar dat de verkoper en het bestuur van de VvE nieuwe eigenaren tijdig moeten informeren over de overeenkomsten die de VvE reeds is aangegaan en gebeurt dit in de praktijk ook op de juiste wijze?

7

Deelt u de mening dat in de situatie dat alle appartementsrechten nog in één hand zijn, deze VvE alleen een contract moet kunnen afsluiten met een beheerder die aan bepaalde kwaliteitseisen voldoet (bijvoorbeeld gecertificeerd zijn) en dat dit contract binnen twee jaar per direct kan worden beëindigd?

Antwoord

Antwoord van minister **Van der Laan** (Wonen, Wijken en Integratie) (ontvangen 8 februari 2010)

1

Neen, dit is op zich een voor mij nieuw signaal. Naar aanleiding van uw vragen wil ik wel enkele algemene opmerkingen maken. U spreekt over «buiten de nieuwe eigenaren om contracteren van een beheerder». Op de mogelijk nieuwe eigenaren rust, voordat zij een koopovereenkomst ondertekenen, de verantwoordelijkheid om na te gaan of en welke overeenkomsten er al zijn aangegaan door de Vereniging van Eigenaars. Als deze overeenkomsten naar de mening van de mogelijk nieuwe eigenaar te kostbaar zijn, kan dit een reden zijn om van de koop af te zien.

2

Als de projectontwikkelaar, voordat de verkoop van de appartementsrechten heeft plaats gehad, meerjarige afspraken heeft gemaakt over het beheer, dan kunnen de kopers van een appartementsrecht daar meerjarig aan vast zitten. De projectontwikkelaar moet de verkrijger (koper) van een appartementsrecht hier wel over informeren.

3

Wat de beheerder kan en doet (bijvoorbeeld inzake meer- en minderwerk) zal mede afhangen van de afspraken die door de vereniging van eigenaars daarover zijn gemaakt. Zolang de appartementen niet verkocht zijn wordt de beheerder feitelijk aangestuurd door de enig eigenaar. Zodra appartementen verkocht worden zal het mede kunnen afhangen van de afspraken die verkoper en koper maken en de wijze waarop deze in de koopovereenkomst zijn opgenomen. Mij zijn geen signalen bekend dat de kosten van de door de projectontwikkelaar of aannemer ingehuurde beheerder, die de belangen van de vereniging van eigenaars moet behartigen, veel hoger zijn dan marktconform.

4

Bij de verkoop van appartementsrechten door een projectontwikkelaar zijn er in dit geval twee stappen. De eerste stap is de splitsing van het complex in appartementsrechten. De tweede stap is de verkoop van het appartementsrecht aan de koper daarvan. Voorheen kon een vereniging van eigenaars pas worden opgericht als er meerdere eigenaars waren, dat wil zeggen tijdens of na stap 2. Door het vervallen van het oude artikel 5:125, lid 3, BW (Stb. 2005, 89) is dit niet meer nodig. Daardoor kunnen al overeenkomsten worden aangegaan op het moment dat alle appartementen nog in één hand zijn bijvoorbeeld een verzekeringsovereenkomst (na stap 1). Bij de verkoop van een appartementsrecht moet een projectontwikkelaar de verkrijgers (kopers) hierover informeren.

5

Dat is juist. De VvE voert het beheer over de gemeenschappelijke delen van een appartementencomplex. De VvE is een rechtspersoon die overeenkomsten aan kan gaan met derden. De VvE kan daarbij worden vertegenwoordigd door haar bestuur. De besluitvorming vindt plaats door de organen van de VvE. De vergadering van eigenaars komt alle bevoegdheden toe die niet door de wet of statuten aan andere organen zijn opgedragen (artikel 5:125, lid 1 BW). Een VvE zal in haar statuten en reglement nader kunnen bepalen hoe

zij aan het beheer invulling wenst te geven.

6

Als het gaat om informatie tussen verkoper en koper van een appartementsrecht dan heeft de verkoper een informatieplicht en de koper een onderzoeksplicht. De verkoper moet de koper informeren over de aangegane verplichtingen. De koper zal moeten nagaan voordat hij de koopakte ondertekent, welke overeenkomsten mogelijk al zijn aangegaan door de vereniging van eigenaars. Op de koper rust een onderzoeksplicht om te weten welke kosten, naast de koopsom, verbonden zijn aan de koop van een appartement, waaronder de verzekeringspremie en een eventueel reeds vastgestelde bijdrage aan het reservefonds van de vereniging van eigenaars. Het bestuur van de vereniging zal kopers die later toetreden tot de vereniging van eigenaars, desgevraagd informeren over de overeenkomsten die de vereniging al is aangegaan. Deze overeenkomsten kunnen vermeld staan in bijvoorbeeld de koopakte. In de praktijk zal hier een rol voor de notaris zijn weggelegd, die een koper kan wijzen op de reeds aangegane overeenkomsten. In de praktijk lijken de partijen dit niet altijd op juiste wijze in te vullen.

7

Er zijn situaties waarin een eigenaar voor verkoop van de appartementsrechten verplichtingen moet aangaan. De kwaliteit van die verplichtingen is voor de toekomstige kopers van belang en daarmee voor de eigenaar/verkoper. Ik deel met u dat het aannemelijk maken van die kwaliteit (bijvoorbeeld door middel van certificatie) een goede optie is. Ik ben echter geen voorstander van het voorschrijven daarvan. Ik zal wel met de Vereniging Eigen Huis in overleg treden over voorlichting aan kopers als deze situatie zich vaker voordoet.