

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

1939

Vragen van het lid **Van Bochove** (CDA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *lessen uit het faillissement van Redema Groep voor het functioneren van verenigingen van eigenaren* (ingezonden 1 maart 2012).

Antwoord van minister **Spies** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 23 maart 2012).

Vraag 1

Kent u het bericht «Flateigenaren zijn 1,5 miljoen kwijt»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Kunt u aangeven in welke gemeenten de Redema Groep werkzaam was en welke gevolgen dit heeft voor het beheer en onderhoud van de woningen die onder de betreffende verenigingen van eigenaren vallen? Op welke wijze gaat de curator om met het geld dat de leden van de verenigingen van eigenaren hebben overgemaakt, nadrukkelijk ten behoeve van het reservefonds voor het onderhoud? Kunt u zich er sterk voor maken dat het geld terugkomt en – indien er sprake is van vervreemding – de beschikbare strafrechtelijke middelen voortvarend worden ingezet?

Antwoord 2

De Redema Groep had op zich een landelijke dekking. Het onderdeel van de Redema Groep dat zich bezig hield met beheer voor VvE's (Redema VvE B.V.) was vooral actief in de provincie Utrecht. Navraag leert dat verenigingen van eigenaars (VvE's) in de gemeenten Utrecht, Nieuwegein, Almere, Zaandam, Apeldoorn, 's Hertogenbosch, Vleuten-de Meern en Baarn, de gevolgen van het faillissement kunnen ondervinden, omdat zij gebruik maakten van diensten door Redema VvE BV.

De curator heeft kenbaar gemaakt, dat de Redema Groep beheerder was voor VvE's met een eigen bankrekening (die dus op naam van de desbetreffende VvE zelf is gesteld), alsmede voor VvE's waarbij de rekening niet op de naam staat van de VvE (de «inzake-rekeningen»). Voor de eerstbedoelde categorie geldt, dat de betreffende financiële middelen buiten het faillissement vallen

¹ De Telegraaf, 22 februari 2012.

en er dus geen gevolgen zullen zijn voor het onderhoud van desbetreffende woningen. Voor de laatstbedoelde categorie ligt dit anders. Op grond van een uitspraak van de Hoge Raad (Procall-arrest, 13 juni 2003, NJ 2004, 196) beschouwt de curator de middelen die op betreffende rekening staan als onderdeel van de boedel van de Redema Groep, waardoor zij onderdeel van het faillissement zijn. Dit betekent dat betreffende VvE's schuldeisers zijn geworden en een vordering hebben op de Redema Groep en deze ook moeten neerleggen bij de curator om zo mogelijk nog iets terug te kunnen halen. Gelet op het feit dat de schulden van de Redema Groep groter zijn dan het eigen vermogen, vrees ik dat de kans groot is dat betreffende VvE's slechts een (beperkt) deel van de gereserveerde onderhoudsgelden terug gaan krijgen. Dit kan in de praktijk betekenen dat het onderhoud van betreffende woningen uitgesteld zal moeten worden, totdat de kas weer op afdoende sterkte is om onderhoud uit te kunnen voeren, dan wel dat de gedupeerde eigenaren extra stortingen ten behoeve van het onderhoudsfonds zullen moeten doen om het onderhoud toch binnen afzienbare tijd te kunnen laten uitvoeren.

Met u ben ik verrast dat dit heeft kunnen gebeuren. Het is in de eerste plaats aan de gedupeerden om zelf te handelen. Dit gaat ook gebeuren: diverse VvE's kunnen zich niet vinden in het standpunt van de curator en zijn bezig met het opstarten van een bodemprocedure bij de rechtbank te Utrecht.

Vraag 3

Hoe beoordeelt u de reacties van Vastgoed Management Nederland (VGM NL) en VvE Belang, die aangeven dat een dergelijke situatie voorkomen had kunnen worden?

Antwoord 3

Ik deel de reacties van VGM NL en VvE Belang. De gang van zaken bij het faillissement van de Redema Groep laat ook zien dat «het anders had gekund». Indien alle rekeningen op naam waren gesteld van de VvE's, had het faillissement van deze beheerder geen financiële consequenties gehad voor betrokken VvE's. Door VvE-belang wordt bovendien al sinds enige jaren in hun voorlichting aan VvE's e.d. gewezen op het belang om ervoor te zorgen dat de gereserveerde middelen voor onderhoud staan op een rekening van de VvE zelf, zoals dit immers ook in de opeenvolgende Modelreglementen is terug te vinden. Ik zal desalniettemin onder meer VvE-belang vragen hier de komende tijd in hun communicatie-uitingen nogmaals aandacht aan te besteden.

Vraag 4

Wat is de stand van zaken rondom de uitvoering van de motie Van Bochove/De Boer² met betrekking tot het functioneren van verenigingen van eigenaren? Bent u bereid om lessen uit dit faillissement te betrekken bij de uitvoering van deze motie?

Antwoord 4

Bij brief van 15 december 2011 (33 000 VII nr. 108) heeft mijn ambtsvoorganger uw Kamer aangegeven, dat conform de motie zal worden bezien hoe het functioneren van VvE's kan worden verbeterd. Daarbij is aangegeven, dat allereerst het al eerder uitgevoerde inventariserende onderzoek naar het functioneren van VvE's (en de mate waarin VvE's slapende zijn) zal worden herhaald en tevens zal worden uitgebreid met een module waarin aan gemeenten en andere relevante partijen wordt gevraagd welke concrete maatregelen zij denkbaar achten ter verbetering van het functioneren van VvE's. Momenteel is dit onderzoek in volle gang. Uiteraard zal ik de lessen en aandachtspunten, die uit dit faillissement kunnen worden getrokken, hierin meenemen. Mijn streven is er op gericht om de Kamer in het tweede kwartaal van 2012 over de resultaten te informeren.

Vraag 5

Deelt u de mening dat één landelijk opererende organisatie in de vorm van een publiekrechtelijk samenwerkingsverband beter in staat zou zijn om informatie te geven richting individuele eigenaren door het inrichten van een

² Kamerstuk 33 000 VII, nr. 71.

vraagbaak, door kennis te delen, en door het organiseren van een verplichtend en betrouwbaar keurmerk? Is het hierbij geen optie om een moderne variant van een publiekrechtelijke organisatie in te stellen, die de gedragscodes en certificaten verplichtend kan voorschrijven, opdat (verenigingen van) eigenaren zich beter kunnen organiseren en een publiekrechtelijk middel hebben om free-ridersgedrag en wanbeheer uit te bannen?

Antwoord 5

Er zijn diverse organisaties, die informatie geven aan VvE's bijvoorbeeld de landelijk opererende Stichting VvE Belang, Vereniging Eigen Huis, de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en ook makelaars, beheerders en hun brancheorganisaties zoals NVM, VBO, Vastgoedpro en Vastgoed Management Nederland. Ook op www.rijksoverheid.nl is het nodige te vinden. Daarnaast kunnen belangstellenden in diverse gemeenten terecht bij informatiepunten, zoals VVE010 te Rotterdam en VvE Balie te Den Haag. Een nieuwe landelijk opererende (publiekrechtelijke) organisatie lijkt mij op dit moment niet de meest voor de hand liggende oplossing. Wellicht dat een nauwere samenwerking/afstemming tussen genoemde organisaties wel een meerwaarde kan hebben.

Het onderzoek dat momenteel wordt uitgevoerd naar het functioneren van VvE's levert naar verwachting beleidsvoorstellen ter verbetering van het functioneren op. De wijze waarop gedragscodes en certificeren van betekenis kunnen zijn, zal hierbij worden meegenomen.