

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

### 999

Vragen van het lid **Albert de Vries** (PvdA) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *gevaarlijke situaties in wooncomplexen in beheer bij VVE's* (ingezonden 19 december 2014).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 13 januari 2015)

#### Vraag 1

Kent u het bericht over de dreigende instorting van galerijen van oude flatgebouwen?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Wat vindt u van de voorzorgsmaatregelen genoemd in het artikel, zoals het advies niet met twee personen naast elkaar over de galerij te lopen of gezamenlijk naar het nieuwjaarsvuurwerk te kijken?

#### Antwoord 2

Het gaat bij deze voorzorgsmaatregelen om de belasting op de galerij te beperken. Deze aanpak is in lijn met het protocol «Onderzoek naar en beoordeling van de constructieve veiligheid van uitkragende betonnen vloeren van galerijflats» dat in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) is opgesteld en gepubliceerd. U kunt dit protocol samen met een infoblad vinden op deze link<sup>2</sup>.

#### Vraag 3

Hebt u inzicht in de omvang van de geschetste problematiek van een slechte bouwkundige staat van dergelijke naoorlogse appartementsgebouwen?

<sup>1</sup> <http://www.omroepwest.nl/nieuws/15-12-2014/bouw-en-woningtoezicht-nederland-luidt-noodklok-stel-verplichte-apk-voor-gebouwen>

<sup>2</sup> <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/brochures/2012/10/26/infoblad-onderzoek-galerijvloeren-bij-flatgebouwen-bouwbesluit-2012.htm>

#### Antwoord 3

Uit het infoblad dat genoemd is bij antwoord 2 volgt dat de problemen zich kunnen voordoen bij galerijflats van vóór 1975. Het gaat om galerijvloeren die zijn verbonden aan de binnenvloeren van de woningen.

#### Vraag 4

Deelt u de observatie dat deze problematiek zich vooral voordoet bij complexen in beheer bij Verenigingen van Eigenaren (VvE)? Kunt u dit toelichten?

#### Antwoord 4

De problematiek van onveilige galerijen kan zich bij alle flatgebouwen voordoen en is niet afhankelijk van de eigenaar. In dit verband wijs ik op de recente reactie van wethouder Wijsmuller van Den Haag waarin hij aangeeft dat er in Den Haag 58 risicoflats zijn, waarvan er 32 eigendom zijn van een corporatie en 26 particulier bezit.

#### Vraag 5

Op welke manier adresseert u deze problematiek in de door u onlangs aangekondigde wetgeving omtrent VvE's?

#### Antwoord 5

Deze problematiek maakt heel duidelijk waarom het zo noodzakelijk is dat de wetgeving ten aanzien van VvE's wordt verbeterd. De door mij voorgestane aanpassingen zijn bedoeld om voor dit soort situaties mogelijke oplossingen te bieden. Ik wil dat elke VvE verplicht wordt een minimaal bedrag te sparen voor (regulier) onderhoud. Dit spaarbedrag kan worden bepaald op basis van een percentage van de herbouwwaarde of op basis van een Meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Een spaarbedrag op basis van een MJOP verdient, zeker bij een ouder gebouw de voorkeur, omdat dit een door deskundigen onderbouwd inzicht geeft van het voorziene noodzakelijk (toekomstige) onderhoud aan het gebouw, waaronder bijvoorbeeld ook de toekomstige kosten voor de verbetering van balkons of galerijen. Daarnaast wil ik dat het voor VvE's makkelijker wordt om geld te lenen in geval van onvoorziene onderhoudskosten of voor investeringen waarin de vulling van het reservefonds niet voorziet. De door mij voorgestane verbeteringen vergen aanpassing van het Burgerlijk Wetboek (boek 5). Ik ben daarover in overleg met de Minister van Veiligheid & Justitie.

#### Vraag 6

Welke oplossingsrichting ziet u voor complexen met nu al onaanvaardbaar groot achterstallig onderhoud waar de financiële draagkracht van de eigenaar-bewoners onvoldoende is om de constructieve veiligheid weer op aanvaardbaar niveau te krijgen?

#### Antwoord 6

Belangrijk is dat de eigenaar bewoners zich niet alleen op papier maar ook in de werkelijkheid organiseren. Zij zijn er zelf verantwoordelijk voor dat de VvE actief is en niet slapend blijft. De verantwoordelijkheid voor goed onderhoud en voldoende reserveringen voor toekomstige investeringen ligt te allen tijde bij de eigenaren. Wanneer de vulling van het reservefonds onvoldoende is en individuele VvE-leden niet de mogelijkheid hebben om met een eenmalige bijdrage in de noodzakelijke kosten te voorzien, dan is de enige mogelijkheid die overblijft het aangaan van een lening door de VvE. Een gemeente kan hierin faciliteren, door op de mogelijkheden voor externe financiering te wijzen en eventueel hiervoor laagrentende leningen aan te bieden.

#### Vraag 7

Kunt u toelichten welke voors en tegens u ziet bij de door de Vereniging Bouw- en Woningtoezicht gesuggereerde APK voor gebouwen?

#### Antwoord 7

Ik ben geen voorstander van een APK voor gebouwen omdat dit leidt tot een lastenverzwaring voor gebouweigenaren. Wel heb ik sinds 1 januari 2015 de mogelijkheid gecreëerd om per ministeriele regeling een onderzoeksplicht in te voeren voor evidente veiligheidsproblemen bij gebouwen. Dit is geregeld

met een wijziging van het zorgplichtartikel 1a in de Woningwet. Ik heb uw Kamer hier eerder over geïnformeerd (Kamerstuk 33 798, nr. 6). Toepassing van dit nieuwe instrument vergemakkelijkt de handhaving door gemeenten als een eigenaar niet zelf onderzoek wil uitvoeren. Mijn insteek is om dit nieuwe handhavingsinstrument in te zetten bij nieuwe veiligheidsproblemen en niet bij bestaande problemen waarbij in het verleden al acties in gang zijn gezet door eigenaren en gemeenten, zoals bij de onveilige galerijvloeren. Ik ben wel bereid om in overleg met de Vereniging Nederlandse Gemeenten te bezien of de inzet van dit nieuwe handhavingsinstrument een aanvulling kan zijn bij de aanpak van onveilige galerijen en balkons.