

Vergaderjaar 2002–2003

28 614

Wijziging van titel 5.9. (Appartementsrechten) van het Burgerlijk Wetboek

Nr. 4

VERSLAG

Vastgesteld 26 november 2002

De vaste commissie voor Justitie¹ belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, brengt als volgt verslag uit van haar bevindingen. Onder het voorbehoud dat de regering de gestelde vragen tijdig zal hebben beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Algemeen

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het onderhavige wetsvoorstel. Deze leden onderschrijven de doelstelling om enkele uit de praktijk voortkomende knelpunten weg te nemen. Zij hebben begrepen dat diverse organisaties bij het ontwerp van het onderhavige wetsvoorstel betrokken zijn geweest. De leden van de CDA-fractie vragen de regering waarom hierbij niet ook een representant van de verenigingen van eigenaars bij betrokken is geweest.

Heeft de regering overwogen de mogelijkheid tot wijziging op grond van redelijkheid en billijkheid onder het appartementsrecht te brengen, zo vragen de leden van de CDA-fractie. Waarom heeft de regering hiervan afgezien? Deze leden veronderstellen dat de mogelijkheid tot ingrijpen bij onvoorziene omstandigheden ook een belangrijk deel van de praktische knelpunten zou kunnen oplossen. Zij verwijzen daarbij naar het voorgestelde artikel N (artikel 139).

Kan de regering overigens inzicht verschaffen in het aantal geschillen inzake het appartementsrecht dat aan de rechter wordt voorgelegd, zo vragen de leden van de CDA-fractie. Valt in de aard van de geschillen een patroon te ontdekken?

Daarnaast verbaast het de leden van de CDA-fractie dat de regering niet de expliciete mogelijkheid van een raad van commissarissen voor met name grote verenigingen van eigenaars heeft geïntroduceerd. Acht de regering het niet wenselijk dat wordt toegezien op de kwaliteit van verenigingen van eigenaars, zo vragen deze leden. Deze leden vragen of de regering wil overwegen te bevorderen dat een vorm van zelfregulering van het toezicht en/of kwaliteitsbewaking in de sector wordt geïntroduceerd. Daarbij denken de leden van de CDA-fractie bijvoorbeeld aan een vorm van zelfregulerende certificering. Naar het oordeel van deze leden

¹ Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), K. G. de Vries (PvdA), Dittrich (D66), Vos (GroenLinks), Cornielje (VVD), Rouvoet (ChristenUnie), Van Blerck-Woerdman (VVD), voorzitter, Adelmund (PvdA), Luchtenveld (VVD), De Wit (SP), Rietkerk (CDA), Halsema (GroenLinks), Albayrak (PvdA), ondervoorzitter, Eurlings (CDA), Blok (VVD), Çörüz (CDA), Teeven (LN), Wolfsen (PvdA), Jan de Vries (CDA), Van Haersma Buma (CDA), Schonewille (LPF), Stuger (LPF), Van Vroonhoven-Kok (CDA), Zeroual (LPF) en Vacature (LPF).

Plv. leden: Van Fessem (CDA), Arib (PvdA), Th. C. de Graaf (D66), Azough (GroenLinks), Monique de Vries (VVD), Van der Staaij (SGP), Terpstra (VVD), Verbeet (PvdA), Rijpstra (VVD), Lazrak (SP), De Pater-van der Meer (CDA), Karimi (GroenLinks), Van Oven (PvdA), Ormel (CDA), Te Veldhuis (VVD), Jager (CDA), Jense (LN), Van Heemst (PvdA), Buijs (CDA), Sterk (CDA), Eerdmans (LPF), Wiersma (LPF), Joldersma (CDA), Varela (LPF) en Jukema (LPF).

hangen ook veel knelpunten samen met het functioneren van verenigingen van eigenaars.

Tenslotte vragen de leden van de CDA-fractie waarom de regering afziet van het opnemen van de mogelijkheid een kwalitatief lidmaatschap van een vereniging uit te breiden met de «gewone» eigendom van onroerende zaken. Deze leden verwijzen naar de (buitenlandse) praktijk van zogenaamde «Home Owners Associations».

De leden van de LPF-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Het voorstel heeft de instemming van deze fractie. Toch willen deze leden een aantal opmerkingen plaatsen.

De leden van de fractie van de PvdA hebben met belangstelling kennisgenomen van de voorgestelde wijziging van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot appartementsrechten. Deze leden hebben hierover een aantal opmerkingen en vragen.

De leden van de fractie van GroenLinks hebben met belangstelling kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel, waarin het, kort gezegd, mogelijk gemaakt wordt om stukken grond in appartementsrecht te kunnen uitgeven. Deze leden vragen de regering uitleg te geven waarom andere civielrechtelijke mogelijkheden, zoals erfdiensbaarheden of kwalitatieve bedingen, in deze gevallen niet toereikend zijn. Kan de regering bovendien aangeven in welke gevallen en wanneer haar gebleken is dat er behoefte bestaat aan de mogelijkheid om grond in appartementsrecht te kunnen verdelen.

ARTIKELEN

Artikel I

A – C

De regering is van oordeel dat bij de voorgestelde wijziging in het gebruik van grond het ook mogelijk moet blijven dat het appartementsrecht, recht geeft op een willekeurig deel van de grond, bijvoorbeeld een willekeurige parkeerplaats. De leden van de CDA-fractie vragen of het dan toch niet noodzakelijk is dat een vast stuk grond wordt aangewezen om aan de bepaling van het vierde lid van artikel 106 te kunnen voldoen. In het reglement kan dan bepaald worden dat er een vrij gebruik van de grond is. Deze leden vragen of het niet de voorkeur verdient dit dan ook expliciet in de wet te regelen.

De leden van de CDA-fractie vragen waarom de regering, mede in het licht van Europese regelgeving, er van af heeft gezien in artikel 106 ook de time share of periode-eigendom te regelen. Dit zou de juridische positie van de eigenaar kunnen versterken, zo veronderstellen deze leden.

E

De leden van de fractie van de LPF wensen ten aanzien van artikel 113 onderbouwd te zien of het voor het notariaat en de makelaardij voldoende duidelijk is hoe zij met dit voorstel om moeten gaan.

De bepaling dat uit de akte van splitsing moet blijken op welke grondslag de ongelijke verdeling van aandelen in gebouw en grond berust, betekent dat reeds bestaande akten van splitsing die nog niet aan dit vereiste voldoen, binnen drie jaar aangepast dienen te worden. In hoeverre kan dit bij bestaande verenigingen van eigenaren leiden tot conflicten tussen de leden van die vereniging, indien blijkt dat de genoemde grondslag in het verleden niet of onduidelijk vastgelegd is, zo vragen de leden van de

fractie van de PvdA. Zijn er aanwijzingen dat er bij de bestaande verenigingen van eigenaren tussen de leden op grote schaal onvrede bestaat over de grondslag, de verdeling van stemrechten of de bepaling van de hoogte van de bijdragen? Zo ja, hoe groot schat de regering die onvrede in? Zo neen, wegen de kosten van het herzien van de akte van splitsing dan op tegen de hier genoemde bepaling?

F

De leden van de CDA-fractie vragen waarom de regering het recht van opstal op het privé-gedeelte van het appartementencomplex mogelijk maakt, zonder dat daarvoor de medewerking van de andere appartementseigenaars is vereist. Kan het oprichten van gebouwen, werken en beplanting niet het belang van de andere appartementseigenaars schaden, zo vragen deze leden. Zij kunnen zich voorstellen dat daarom altijd medewerking vereist is.

Ook de leden van de fractie van de PvdA vragen in hoeverre het vestigen van een recht van opstal ten behoeve van toekomstige gebouwen, werken en beplantingen, zonder dat daarvoor de medewerking van de andere appartementseigenaren nodig is, een inbreuk op de mede-eigendom van die andere appartementseigenaren kan betekenen.

Waarom heeft de regering het stemrecht (derde lid) niet automatisch verbonden aan de hoofdelijke aansprakelijkheid uit het tweede lid, zo vragen de leden van de CDA-fractie verder. Zou dit de kenbaarheid en transparantie ook voor de vereniging van eigenaars niet bevorderen? Voor wat betreft de opstal, kunnen de leden van de CDA-fractie zich voorstellen dat het stemrecht altijd bij de appartementseigenaar blijft. Graag ontvangen deze leden hierop een reactie.

Het praktisch belang van artikel 118a lijkt de leden van de fractie van de LPF vrij gering. Deze leden willen dan ook nader toegelicht zien hoe groot het praktisch belang van de voorgestelde regeling is.

H

Is de regering niet te optimistisch wanneer zij stelt dat bij een betwisting van de hoogte van de openstaande bijdrage, dit de overdracht niet behoeft op te houden? Zou ook de verkrijger niet belang hebben bij zekerheid over de hoogte van de bijdrage en dus uitstel vragen, zo vragen de leden van de CDA-fractie. Waarom is niet opgenomen dat altijd de vervreemder het eens moet zijn met de opgave, zo vragen zij verder. Wordt zo ook niet voorkomen dat te veel bedragen in depot worden gesteld?

De leden van de CDA-fractie begrijpen dat het voor verenigingen van eigenaars van belang kan zijn een reservefonds aan te houden. Toch vragen zij of een dergelijk (impliciet) vereiste niet strijdig is met het vrije beheer van de middelen van de vereniging. Waarom een reservefonds verplicht stellen wanneer er geen reservering noodzakelijk is? Heeft de regering inzicht in het aantal verenigingen waar geen goed financieel beheer is? Heeft de regering ook overwogen of het wenselijk is de meest recente jaarrekening van de vereniging van eigenaars te hechten aan de akte van overdracht, zo vragen de leden van de CDA-fractie. Deze leden veronderstellen dat dit de verkrijger meer inzicht geeft en niet ingrijpt in het vrije beheer van middelen.

De leden van de CDA-fractie constateren dat veel verkrijgers bij overdracht niet op de hoogte zijn van hun rechten en plichten voortkomend uit de akte van splitsing en het reglement. Deze leden vragen daarom of het niet wenselijk is dat ook deze documenten aan de akte van overdracht moeten worden gehecht.

Ten aanzien van artikel 122 merken de leden van de fractie van de LPF op dat een toename van de zorgplicht van de notaris niet zonder een passende vergoeding kan. Op welke wijze zal in deze vergoeding worden voorzien, zo vragen deze leden.

De leden van de fractie van de PvdA kunnen instemmen met de bepaling dat de vereniging van eigenaren ten behoeve van de verkrijger voortaan opgave moet gaan doen van de hoogte van de openstaande bijdragen waarvoor de verkrijger hoofdelijk aansprakelijk wordt. De notaris krijgt de taak er voor te zorgen dat aan de akte van overdracht een verklaring van het bestuur van de desbetreffende vereniging van eigenaren wordt gehecht waarin de eventuele achterstallige bijdragen worden vermeld. In hoeverre betekent dit een verzwaaring van de taak van de notaris, zo vragen deze leden. Heeft de notaris eveneens een taak bij het in depot stellen van een betwist bedrag van achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaren? In hoeverre leidt dit tot hogere notariële kosten voor de verkrijger? Wat zal het gevolg zijn bij verzuim van deze bepaling?

J

De leden van de CDA-fractie vragen of het Modelreglement en de modelkoop/aannemingsovereenkomst voldoende waarborgen bieden tegen het aangaan van verplichtingen die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van een gebouw. Daarom vragen de leden van de CDA-fractie waarom de regering niet kiest voor een wettelijke bescherming van toekomstige verkrijgers van appartementsrechten.

K

De vorming van een reservefonds wordt door middel van artikel 126 een wettelijke grondslag gegeven. De leden van de fractie van de LPF vragen of er beleggingsvoorschriften zullen worden gegeven om grenzen te stellen aan de (beleggings)risico's waaraan dit fonds mag worden blootgesteld. Ook wensen deze leden meer duidelijkheid omtrent de omvang van het te vormen fonds. Dient de omvang gerelateerd te zijn aan de jaarlijkse bijdrage, bijvoorbeeld aan een percentage hiervan?

De voorliggende wijziging van titel 5.9 van het Burgerlijk Wetboek heeft ook tot doel om achterstallig onderhoud van appartementen tegen te gaan. De leden van de fractie van de PvdA kunnen hiermee instemmen. Op dit punt vragen deze leden echter wel wat de maatstaf zal zijn waarmee beoordeeld kan worden wanneer er sprake is van «een voldoende gevuld reservefonds». Welke sancties bestaan er indien een reservefonds niet aanwezig is of onvoldoende groot is? Hoe wil de regering de verplichting tot het hebben van een reservefonds handhaven? Begrijpen de leden van de fractie van de PvdA het goed dat verenigingen van eigenaren binnen drie jaar na de inwerkingtreding van de voorliggende wetswijziging, de gelden voor een reservefonds bijeen dienen te hebben gebracht? Zo ja, is deze periode voor «armlastige» of «slapende» verenigingen van eigenaren lang genoeg?

De leden van de fractie van de PvdA achten de opbouw van een reservefonds voor onderhoud van belang. Deelt de regering de mening van deze leden dat een fiscale stimulans er toe kan bijdragen dat opbouw van een dergelijk fonds wordt bevorderd en achterstallig onderhoud wordt beperkt? Zo ja, is de regering van plan een dergelijke fiscale stimulans te ontwikkelen? Zo nee, waarom niet?

In hoeverre kan het verplicht instellen van een reservefonds een bijdrage leveren aan het inlopen van reeds bestaand achterstallig onderhoud van appartementen in het bijzonder, en aan stadsvernieuwing in het algemeen?

De leden van de fractie van de PvdA verbazen zich erover dat niets is bepaald ten aanzien van een minimumomvang van het reservefonds. Waarom zou niet een minimumomvang in de wet worden opgenomen, bijvoorbeeld 1 % van de vastgestelde WOZ-waarde van het totale eigendom van de vereniging van eigenaren?

N

De leden van de CDA-fractie vragen of met het tweede lid van artikel 139 bedoeld wordt dat het daadwerkelijk aantal door eigenaars uitgebrachte stemmen niet van invloed is op het benodigde aantal stemmen. Hebben deze leden het goed begrepen dat ongeacht het aantal aanwezigen vier vijfden van het maximaal uit te brengen aantal stemmen vereist is.

De leden van de CDA-fractie constateren dat met vier vijfden van het aantal stemmen ook kan worden besloten dat in de splitsingsakte alleen nog een unanimiteitsvereiste wordt opgenomen. Acht de regering dat wenselijk, zo vragen deze leden.

Tenslotte vragen de leden van de CDA-fractie of voor een zeer grote vereniging van eigenaars niet een grotere gekwalificeerde meerderheid gewenst is. Temeer, daar deze bepaling erop gericht is de tegenwerking van een of enkele appartementseigenaar te breken.

Is de regering met de leden van de CDA-fractie van mening dat het te verwachten valt dat over de onderhavige bepaling en mogelijke beperking in de akte van splitsing binnen veel verenigingen van eigenaars een geschil van mening kan ontstaan?

De minimaal vereiste meerderheid van vier vijfden, als voorgesteld in artikel 139, brengt met zich mee dat deze regeling niet geldt voor splitsingen waarbij minder dan vijf appartementen zijn betrokken. Vaak worden de kleinere dan wel oudere gebouwen niet professioneel beheerd. Zou hier een meerderheid van de appartementseigenaars moeten kunnen beslissen, zo vragen de leden van de fractie van de LPF.

Door de wetswijziging wordt mogelijk gemaakt dat voor de wijziging van een splitsingakte in plaats van unanimiteit, voortaan slechts een meerderheid van vier vijfden van het aantal stemmen vereist is. Verwacht de regering dat de voorgestelde nieuwe procedure waarmee een splitsingsakte kan worden gewijzigd, korter zal zijn dan de oude procedure, zo vragen de leden van de fractie van de PvdA.

Indien een meerderheid van de leden van de vereniging van eigenaren besluit tot wijziging van de splitsingsakte, kan de minderheid die zich daartegen verzet deze wijziging bij de rechter voordragen tot vernietiging. De rechter kan een dergelijke vordering afwijzen indien aan een appartementseigenaar die niet heeft ingestemd met een wijziging van de splitsingakte een «redelijke schadeloosstelling» is aangeboden. Wordt er hierbij ook rekening gehouden met immateriële schade? Is het noemen van deze voorwaarde werkelijk nodig, zo vragen de leden van de fractie van de PvdA. De rechter zal toch in ieder geval het belang van de tegenstemmende minderheid beoordelen? Is het risico niet groot dat de voorgestelde bepaling tot gevolg zal hebben dat het aantrekkelijk wordt om tegen te stemmen met als eigenlijk doel een financiële tegemoetkoming te krijgen? En zou die wetenschap dat dit mogelijk is niet leiden tot, in wezen niet gerechtvaardigde, onderhandelingen binnen de vereniging van eigenaren met als enig doel een procedure te voorkomen?

Van de wettelijk vast te leggen meerderheid van vier vijfden van het aantal stemmen, kan in de akte van splitsing worden afgeweken in die zin dat

een grotere meerderheid kan worden bepaald. Is het correct dat daardoor zelfs weer unanimiteit bij de besluitvorming rondom een wijziging van de splitsingsakte vereist kan zijn, zo vragen deze leden. Hoe kan in het geval dat de splitsingsakte unanimiteit vereist, alsnog bewerkstelligd worden dat bij meerderheid van stemmen wijzigingen worden aangebracht in de splitsingsakte?

Is de eis van een vier vijfden meerderheid overigens niet zeer zwaar, zeker als het gaat om kleinere verenigingen, zo vragen de leden van de fractie van de PvdA verder?

Welk percentage van de bestaande verenigingen van eigenaren moeten door de bepalingen in de voorliggende wetswijziging naar verwachting hun splitsingsakte herzien? Wat zijn de lasten die hiermee voor houders van appartementsrechten gepaard gaan?

Artikel III

De leden van de CDA-fractie vragen of de regering deze overgangsbepaling ook voor commentaar heeft voorgelegd aan de bij de totstandkoming van het onderhavige wetsvoorstel betrokken organisaties. Zo ja, hoe luidde hun advies daarover?

Voor bestaande splitsingen wordt middels wijziging van de overgangswet artikel 172, drie jaar uitstel vastgelegd. Dit voorstel roept bij de leden van de fractie van de LPF een aantal vragen op. Hoe zal de naleving hiervan worden gecontroleerd? Worden er sancties verbonden aan het niet naleven van deze verplichting? Kan een mailing op basis van een adressenlijst van de kadasters hier uitkomst bieden, zo vragen deze leden.

De voorzitter van de commissie,
Van Blerck-Woerdman

De griffier voor dit verslag,
Franke