

Vergaderjaar 2007–2008

**31 200 XVIII**

## **Vaststelling van de begrotingsstaten van de begroting Wonen, Wijken en Integratie (XVIII) voor het jaar 2008**

**Nr. 71**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 juni 2008

In het Algemeen Overleg van 30 januari 2008 (31 200 XVIII, nr. 55) over verbetering van de particuliere woningvoorraad is mijn brief van 15 november 2007 over de verbetering van de particuliere woningvoorraad, in het bijzonder in de appartementensfeer, aan de orde geweest (31 200 XVIII, nr. 8). Naar aanleiding van dit Algemeen Overleg over de brief heb ik u een achttal toezeggingen gedaan. De toezegging over de energiebesparingsplannen in de particuliere woningvoorraad waarvoor door de heer Van Bochove (CDA) aandacht gevraagd werd, heb ik reeds ingevuld met mijn brief van 29 februari 2008 (31 200 XVIII, nr. 54) over het Nationaal Energiebesparingsplan «Meer met Minder». De toezegging over de indicatieve richtlijn heb ik ingevuld door middel van de «interactieve VvE onderhoudsmeter» die op de website van VROM/WWI te vinden is en mijn brief daarover van 28 april 2008 (31 200 XVIII, nr. 60). In deze brief zal ik ingaan op de resterende zes toezeggingen en op de stand van zaken rond het voorstel om bij problematisch functionerende Verenigingen van Eigenaren de gemeente ruimte te geven om in te grijpen in de VvE via het zogeheten machtigingsmodel.

#### **Voorlichting over verplichtingen voor de Vereniging van Eigenaren**

Ten aanzien van de voorlichting heb ik mijn inzet vooral gericht op de sinds 1 mei 2008 voor iedere Vereniging van Eigenaren geldende verplichting om een reservefonds aan te houden. Ik heb daarvoor de «interactieve VvE onderhoudsmeter» ontwikkeld. Deze «interactieve VvE onderhoudsmeter» is sinds eind april te vinden op de website van VROM/WWI. De «interactieve VvE onderhoudsmeter» geeft een eerste indicatie van de wenselijke voeding en omvang van het reservefonds. Daaraan gekoppeld heb ik via publiciteit en woonmedia – in afstemming met onder meer organisaties als de Vereniging Eigen Huis, Stichting VvE Belang, Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen (NVM), Landelijke Makelaars Vereniging (LMV), Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO) en Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en de

gemeenten Rotterdam en Den Haag – aandacht gevraagd voor de wettelijke verplichting voor Verenigingen van Eigenaren om vanaf 1 mei 2008 een reservefonds te hebben. Een aanzienlijk deel van de benaderde woonmedia heeft vervolgens de nodige aandacht besteed aan het wettelijk verplicht worden van het reservefonds. Vanuit dit fonds moeten de eigenaren samen de gemeenschappelijke bouwdelen onderhouden zoals: het dak, de gevel, de fundering, de gemeenschappelijke installaties, de inpan-dige gemeenschappelijke ruimten etc.

Naast het hebben van een reservefonds zal ook inschrijving in het Handelsregister voor Verenigingen van Eigenaren verplicht worden. Dit is een gevolg van de nieuwe Handelsregisterwet 2007. Deze wet treedt op 1 juli 2008 in werking en geldt vanaf dat moment voor nieuwe Verenigingen van Eigenaren. Het Handelsregister moet de basisregistratie worden van alle ondernemingen en overige rechtspersonen in Nederland. De bestaande ondernemingen en rechtspersonen die zich moeten inschrijven, hebben daarvoor tot 31 december 2009 de tijd. Ook alle Verenigingen van Eigenaren moeten zich registreren omdat alle «economische relevante entiteiten» in het Handelsregister moeten staan ingeschreven. Een VvE is een economische entiteit omdat de vereniging overeenkomsten sluit. Ook voor wie een appartement wil kopen, biedt de nieuwe wetgeving helderheid. In het Handelsregister is snel te controleren of er een VvE is, uit welke bestuursleden de vereniging bestaat en hoe zij te bereiken zijn. Het verifiëren van de gegevens van de verkoper wordt daarmee een stuk eenvoudiger. De Kamer van Koophandel zal de voorlichting voor Verenigingen van Eigenaren rond het handelsregister op zich nemen. Zij starten in juni met een campagne.

#### **Inzicht in toekomstige onderhoudskosten voor kopers van (voormalige) sociale huurwoningen**

In het Algemeen Overleg is door de heer Van Leeuwen (SP) de wens geuit om voor kopers van (voormalige) sociale huurwoningen de onderhoudskosten voor de komende 10 jaar inzichtelijk te maken. Ik ben het ermee eens dat kopers van corporatiewoningen een gedegen inzicht moeten hebben in de toekomstige onderhoudsopgave. In de binnenkort te verschijnen MG circulaire over onder meer de verkoop van huurwoningen vraag ik dan ook nadrukkelijk aandacht voor de informatie die verkopende partijen moeten geven over de toekomstige onderhoudskosten. Behalve voor corporatiewoningen, vind ik dit inzicht overigens ook van belang voor de kopers van woningen van commerciële beleggers. Ik ben dan ook blij met de nieuwe «IVBN Gedragscode verkoop (complexen) huurwoningen 2007». Daarin is opgenomen dat de zittende huurder of aspirant-koper op de hoogte wordt gebracht van het bestaan van de wettelijk verplichte Vereniging van Eigenaren (VvE) en de financiële positie van de betrokken VvE. IVBN leden zullen voor een, door een externe deskundige of VvE-beheerder opgesteld, meerjarenonderhoudsplan gaan zorgen.

#### **Kwaliteit van de verkochte woningen na 2000 en het inkomen van de kopers**

De toezegging in te gaan op de kwaliteit van de verkochte woningen na 2000 en het inkomen van de kopers kent al enige geschiedenis. Op 8 juni 2007 zijn schriftelijke vragen gesteld door de heren Jansen en Poppe (beiden SP) over achterstallig onderhoud bij eigen woningen. De antwoorden hierop heeft de Tweede Kamer op 2 juli 2007 ontvangen (TK 2006–2007, 2020). Vervolgens zijn op 24 oktober 2007 schriftelijke vragen gesteld door de heren Jansen (SP) en Depla (PvdA), over achterstallig onderhoud bij verkochte huurwoningen. De beantwoording hiervan heeft de Tweede Kamer op 14 november 2007 ontvangen (TK 2006–2007, 658).

Omdat er ten tijde van de beantwoording van de vragen bij VROM geen onderzoeksgegevens omtrent de onderhoudssituatie van verkochte huurwoningen beschikbaar waren, heb ik in de bovenstaande antwoorden op de schriftelijke vragen aangegeven dat ik daarnaar een onderzoek zou uitbesteden. Dit onderzoek is recentelijk afgerond.

In aanvulling op mijn eerdere antwoorden kan ik u thans het volgende melden. Uit het onderzoeksrapport «Van huur- naar koopwoning; Effecten van verkoop van huurwoningen» (zie bijlage)<sup>1</sup> blijkt dat er weinig ondersteuning is voor de alarmerende berichten over verloedering. Er wordt in het algemeen juist een sterke verbetering van de woningen na verkoop geconstateerd, terwijl de staat waarin de woningen bij verkoop verkeerden niet als problematisch kan worden gezien. Voorts blijkt uit het onderzoek dat tweederde van de kopers van huurwoningen een bovenmodaal inkomen heeft. Wel wordt opgemerkt dat deze conclusies niet uitsluiten dat er in incidentele gevallen verloedering optreedt, maar dat dit mogelijk huurwoningen betreft die langer geleden zijn verkocht. In de enkele gevallen dat de kwaliteit van de woning als slecht tot zeer slecht wordt beoordeeld, is een tekort aan geld voor onderhoud en/of verbetering van de woning daarvan vaak de oorzaak. Ook een onvoldoende functionerende VvE wordt daarvoor als oorzaak genoemd. Veelal was de staat van het onderhoud bij deze woningen bij aankoop echter al slecht. Het is daarom van belang dat de koper zich bij aankoop van de woning goed informeert over de onderhoudstoestand. Tevens onderstreept dit het eerdergenoemde belang van een adequate informatievoorziening hierover door de verkoper.

#### **Aard en omvang van toekomstige onderhoudsproblemen**

In mijn voornoemde brief van 15 november 2007, heb ik mij in hoofdzaak beperkt tot de particuliere voorraad koopappartementen. De achtergrond hiervan is dat eigenaren van appartementen relatief meer afhankelijk zijn van de andere eigenaren in een complex dan bijvoorbeeld de eigenaren van een eengezinswoning. Bij appartementen zijn de bewoners veel sterker van elkaar afhankelijk als gevolg van de verantwoordelijkheid voor het onderhoud voor de gemeenschappelijke bouwdelen.

In het Algemeen Overleg vroeg de heer Depla (PvdA) informatie over de aard en omvang van toekomstige onderhoudsproblemen in woningen. Hij gaf aan dat uit het onderzoek «Kwaliteit van de particuliere woningvoorraad» van Meijer en Thomsen blijkt dat de vooroorlogse eengezinskoopwoningen in kleine gemeenten het meeste achterstallige onderhoud hebben. In reactie wil ik u allereerst aangeven dat de aard en omvang van de problematiek in het rapport van Meijer en Thomsen wordt geschetst op basis van de Kwalitatieve Woningregistratie van 2000. Meer recente gegevens ontbreken nog. De voorbereidingen voor een nieuw onderzoek naar de kwaliteit van de woningvoorraad zijn gestart. In 2009/2010 zal de uitvoering plaatshebben, aansluitend zal over de resultaten worden gerapporteerd in het WoON.

Enkele conclusies uit het onderzoek van Meijer en Thomsen: het blijkt dat de kwaliteit van de woningvoorraad over het algemeen goed is. Ook blijken woningeigenaren in aanzienlijke mate in hun eigendom te investeren. Slechts bij een klein aantal eengezinswoningen blijkt sprake van een achterblijvende kwaliteit als gevolg van tekortschietende investeringen. Uit de registraties zoals die in het kader van de Kwalitatieve Woningregistratie 2000 zijn uitgevoerd, bleek een stijgende lijn in de kwaliteit van de woningvoorraad. Ook blijkt uit het onderzoek dat de kosten van het onderhoud geen groot probleem vormen. Het feit dat er geen geld beschikbaar is, wordt nauwelijks als reden genoemd om werk-

---

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

zaamheden niet te doen. Slechts 4% van de bewoners van vooroorlogse en 5% van de bewoners van vroeg naoorlogse woningen geven de kosten aan als reden om onderhoudswerkzaamheden niet uit te voeren.

Het onderhoud van de eengezinswoning is primair een taak van de woningeigenaar. Voor zover zich echter in bepaalde buurten of wijken structurele problemen in de particuliere voorraad eengezinswoningen voordoen, kunnen gemeenten hierop beleid formuleren. De gereedschapskist daarvoor heb ik in mijn brief van 15 november 2007 reeds genoemd. In de bijlage bij die brief, de rapportage van Companen, wordt van deze gereedschapskist een uitgebreide schets gegeven die ook grotendeels toepasbaar is voor de particuliere woningvoorraad buiten de appartementensfeer. In een aantal Wijkcharters wordt eveneens aandacht besteed aan de particuliere voorraad. Ook een financiële ondersteuning via de gemeente behoort daarbij tot de mogelijkheden (via ISV en bijvoorbeeld SVn gelden). Ten aanzien van de kleine gemeenten die moeite zouden hebben met aanschrijvingen, wijs ik op de sterke vereenvoudiging die met de vernieuwde Woningwet is gerealiseerd. Ik heb deze vereenvoudiging in mijn brief van 15 november 2007 (31 200 XVIII, nr. 8) reeds geschetst. Vanwege de vele mogelijkheden die reeds ter beschikking staan om beleid te voeren ten aanzien van de particuliere voorraad eengezinswoningen, zie ik geen aanleiding voor nadere maatregelen van Rijkszijde. Zoals ik in het bovenstaande heb aangegeven acht ik de situatie bij eengezinswoningen over het algemeen minder nijpend dan in de appartementensector, vooral omdat de eigenaren in die sector sterk van elkaar afhankelijk zijn via de VvE.

#### **Marges bij particuliere en commerciële verhuurders**

Verder heb ik, conform mijn toezegging aan mevrouw Van der Burg (VVD) tijdens het Algemeen Overleg over de particuliere woningvoorraad, bij de particuliere en commerciële verhuurders geïnformeerd naar de marges om onderhoudsuitgaven te doen. De koepels Vastgoedbelang en IVBN hebben per brief daarover informatie gegeven. Deze brieven ontvangt u hierbij<sup>1</sup>. In de brieven geven IVBN en vastgoedbelang aan dat hun leden oog hebben voor onderhoud en verbetering van hun huurwoningbestand. De IVBN constateert dat er geen problemen bekend zijn bij hun leden over het uitvoeren van regulier of noodzakelijk onderhoud. Vastgoedbelang maakt een onderscheid naar verschillende typen verhuurders waartussen de uitgaven kunnen variëren. Verder verwijzen beide belangenorganisaties ernaar dat de ruimte voor investeren ook mede wordt bepaald door het huurbeleid. Van (commerciële) verhuurders mag verwacht worden dat ze een woning verhuren die goed onderhouden is. Vanzelfsprekend is de afweging om te gaan of te blijven verhuren aan de verhuurders. Zij zullen bij deze afweging rekening moeten houden met het fiscale regime en het huurprijsbeleid. Zoals bekend heeft het Kabinet voor de komende jaren ingezet op een inflatievoldgend huurbeleid.

Vastgoedbelang doet overigens in zijn reactie een oproep voor gezamenlijk overleg over investeringen ter beperking van de CO<sub>2</sub> uitstoot. Ik zal de particuliere verhuurders uiteraard betrekken bij dit overleg in het kader van het Nationaal Energiebesparingsplan «Meer met Minder».

#### **Fiscaliteit met betrekking tot het reservefonds van de Vereniging van Eigenaren**

Tijdens het Algemeen Overleg over de particuliere woningvoorraad heeft mevrouw Van Gent (GroenLinks) aangegeven graag een fiscale stimulans te willen introduceren voor geld dat bewoners sparen in het onderhoudsfonds van een VvE. De heer Depla (PvdA) heeft gevraagd naar de moge-

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

lijkheid om met het oog op de oude voorraad in kwetsbare buurten in het kader van de wijkaanpak een fiscale prikkel met betrekking tot het onderhoudsfonds van een VvE te introduceren. Ik heb u in het Algemeen Overleg toegezegd met de staatssecretaris van Financiën in overleg te gaan over de mogelijkheden van een (beperkte) vrijstelling van de vermogensrendementheffing in box 3 (Wet inkomstenbelasting 2001) van de opgebouwde gelden in het onderhoudsfonds van een VvE.

Tijdens het Algemeen Overleg heb ik u al aangegeven het geen goed idee te vinden om in het kader van de wijkaanpak een fiscale regeling voor een onderhoudsfonds van een VvE zoals een vrijstelling in box 3 tot stand te brengen, zoals de heer Depla voorstelde. De problematiek van een slechte voorraad particuliere appartementen beperkt zich geenszins tot de aandachtswijken, slechts in enkele gevallen zijn dit concentraties in wijken waarvoor de wijkaanpak geldt. Een fiscale stimulans voor reserveringen in het onderhoudsfonds, vormgegeven door een vrijstelling in box 3, kan tot ongewenste effecten leiden. Het wordt immers aantrekkelijk om spaargeld onder te brengen in het onderhoudsfonds om langs die weg belastingheffing in box 3 te ontlopen. Bovendien zou een vrijstelling in box 3, eventueel gemaximeerd op het bedrag dat volgens het onderhoudsplan in het onderhoudsfonds nodig is, niet effectief zijn aangezien het vaak gaat om goedkope appartementen die meestal niet bewoond worden door appartementseigenaren met een vermogen boven de vrijstelling van de vermogensrendementsheffing. Ook zou er rechtsongelijkheid ontstaan wanneer er wel recht bestaat op een vrijstelling voor geld dat in een VvE onderhoudsfonds wordt gereserveerd, maar niet voor geld dat door eigenaren van eengezinswoningen voor onderhoud opzij wordt gelegd. Ik acht het samen met de staatssecretaris van Financiën daarom niet gewenst om via een vrijstelling in box 3 een fiscale stimulans te introduceren om onderhoudsachterstanden bij particuliere appartementen weg te werken.

### **Stand van zaken machtigingsmodel**

In mijn brief van 15 november 2007 en in het Algemeen Overleg van 30 januari 2008 is het machtigingsmodel aan de orde geweest. Met het machtigingsmodel kan de gemeente aan de kantonrechter machtiging vragen om binnen de Vereniging van Eigenaren de besluitvorming te beïnvloeden bij dreigende verloedering als gevolg van een tekortschietende beheerstructuur. Met een machtiging van de kantonrechter mag een gemeente een vergadering van de Vereniging van Eigenaren uitschrijven en daar voorstellen doen. Deze mogelijkheid kan dan in het appartementsrecht worden opgenomen. Naar aanleiding van overleg met belangenorganisaties, het Algemeen Overleg over de particuliere woningvoorraad met de Tweede Kamer van 30 januari en gesprekken met gemeentelijke bestuurders, wordt gezocht naar mogelijkheden om de doorzettingsmacht van gemeenten te versterken. Dat wil zeggen dat door de gemeente gewenste maatregelen ten aanzien van bijvoorbeeld de beheerstructuur of het onderhoud afgedwongen kunnen worden. In overleg met de gemeente Rotterdam en mijn collega van Justitie verkent

WWI hiervoor de mogelijkheden. Aan dit voorstel wordt momenteel voortvarend gewerkt. Het streven is eind dit jaar een wetsvoorstel naar de Tweede Kamer te sturen.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,  
C. P. Vogelaar