



Overzicht van stemmingen in de Tweede Kamer

afdeling **Inhoudelijke Ondersteuning**

aan De leden van de vaste commissie voor
Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de
Koning

datum 21 februari 2017

Betreffende wetsvoorstel: **34479**

Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars (Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars)

Eindstemming wetsvoorstel

Het wetsvoorstel is op 21 februari 2017 aangenomen door de Tweede Kamer. De SGP stemde tegen.

Aangenomen amendementen

Artikel I, onderdeel D

Artikel II, zevende lid

7 → 13 → **15** (Rennes) over voorkomen van betalingsproblemen in het reservefonds

In art. 5:126 lid 1 BW staat dat de vereniging een reservefonds 'in stand houdt'. Voor een dergelijk reservefonds is het niet verplicht dat het uit gelden op een bankrekening bestaat. Dat vindt de indiener ongewenst. Dit levert risico's op bij betalingsproblemen of zelfs faillissement van de betreffende eigenaar. Zeker als er sprake is van een groot-eigenaar. De VvE zal dan in lang niet alle gevallen de verschuldigde bijdragen aan het reservefonds kunnen incasseren. Daarom wil de indiener eenduidig in de wet regelen dat de bedragen en bijdragen die in reglement of statuten zijn geregeld, daadwerkelijk moeten worden overgemaakt naar een bankrekening die op naam van de VvE staat. Dit sluit aan bij het

Amendementen zijn in volgorde van stemming - op artikelnummer - weergegeven: allereerst de aangenomen en/of overgenomen amendementen, vervolgens de verworpen of ingetrokken amendementen en tenslotte eventuele moties. Vervangen amendementen zijn d.m.v. een → aangegeven: bijv. 7 → 8 → **20**. Amendement nr. 7 is vervangen door amendement nr. 8, dat op zijn beurt vervangen is door amendement nr. 20. De vette notatie van het stuknummer geeft aan dat dit het definitieve amendement is. De stemmingslijsten worden gemaakt op basis van de ongecorrigeerde draad van de vergadering.



datum 21 februari 2017

blad 2

meest recente modelreglement en overigens ook bij de bestaande praktijk van de meeste VvE's.

Tegelijkertijd dient voorkomen te worden dat kleinere VvE's en verhuurders niet onnodig worden belast met deze verplichting. Binnen kleinere VvE's worden soms in goede verstandhouding onderling afspraken gemaakt over de wijze van reserveren. Voor verhuurders is het vanwege bedrijfseconomische redenen soms bezwaarlijk om hun bijdrage vooraf te storten op de bankrekening van de VvE. Sommige VvE's kunnen daarom behoefte hebben aan een onderlinge afspraak of een andere regeling. Om die reden stelt indiener voor dat van de hoofdregel om te storten slechts in twee gevallen kan worden afgeweken: a) indien bij reglement of bij besluit van de vergadering van eigenaars met een meerderheid van viervijfde hiertoe wordt besloten, of b) als een bankgarantie wordt afgegeven. Om het reglement te wijzigen is eveneens een meerderheid van viervijfde vereist, de "zwaarste" meerderheid die in het appartementsrecht voorkomt (vgl. 5:139 BW). Met een bankgarantie kan de VvE op eerste verzoek de bijdragen gestort krijgen van de bank. De bank verhaalt vervolgens het bedrag op de eigenaar die de garantie heeft gevraagd. Met een bankgarantie kan de vereniging altijd de bijdragen direct invorderen. Daarmee bestaat een hoge mate van zekerheid dat de vereniging van eigenaars daadwerkelijk de benodigde bijdragen voor het onderhoud ontvangt.

Deze regeling geldt voor alle VvE's die een voor bewoning bestemd appartementsgebouw betreffen, of een gebouw dat gedeeltelijk voor bewoning is bestemd (bijvoorbeeld een appartementsgebouw met een aantal winkelruimtes). Er geldt een overgangstermijn van drie jaar voor verenigingen die nog niet voldaan aan het nieuwe vereiste van artikel 5:126 lid 1 BW. VvE's die al wel voldoen aan de regeling hoeven dus niets aan te passen.

Aangenomen. Voor: de SP, de PvdD, de PvdA, GroenLinks, D66, Van Vliet, 50PLUS, Klein, Monasch, de VVD, de ChristenUnie, het CDA, de Groep Bontes/Van Klaveren en de PVV.

Ingetrokken en verworpen amendementen

Artikel I

Artikel 127, eerste lid

10 (Albert de Vries) over besluitvorming bij energiebesparende maatregelen

De verbetering van de energieprestatie van gebouwen is erg belangrijk om de gewenste en noodzakelijke energiebesparing te realiseren. Voor maatregelen die moeten leiden tot energiebesparing in gebouwen met een vereniging van eigenaars gelden vaak eisen aan de besluitvorming van een gekwalificeerde meerderheid. Hierdoor wordt in de praktijk een extra drempel opgeworpen om energiebesparing in deze gebouwen te realiseren. Dit amendement zorgt ervoor dat over het treffen energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van maximaal tien jaar besloten kan worden bij gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen. Hiervan kan niet in de statuten worden afgeweken. Voor leden van de Vereniging die niet zelf willen investeren bestaat de mogelijkheid dat de vereniging een lening sluit die de betreffende leden uit de besparing op de energierekening zouden



datum 21 februari 2017

blad 3

kunnen aflossen, Het zal gaan om rendabele investeringen, zoals isolatie of zonnepanelen waarvan de energie onder gunstige voorwaarden gebruikt kan worden.

Ingetrokken.

Artikel I, onderdeel D

9 → **12** (Bashir) over ten minste 5% van de herbouwwaarde in het reservefonds

Dit amendement regelt dat de wettelijke verplichting tot het maken van jaarlijkse reserveringen voor het reservefonds niet nodig is indien er al in het reservefonds ten minste 5% van de herbouwwaarde van het gebouw zit. Zo wordt voorkomen dat eigenaren verplicht worden om over te sparen in het reservefonds. Oversparen leidt tot onnodige kosten voor appartementsbezitters. Uiteraard blijft de mogelijkheid bestaan dat Verenigingen van Eigenaren vrijwillig kunnen kiezen om door te sparen, ook als de omvang van het fonds ten minste 5% van de herbouwwaarde bedraagt.

Verworpen. Voor: de SP, de PvdD, GroenLinks, D66, Klein, de Groep Kuzu/Öztürk, Monasch, de SGP en het CDA.

Artikel I, onderdeel D

8 → **11** (Bisschop) over een 2/3 meerderheid in de VVE bij een geldlening

Het aangaan van een geldlening door de vereniging van eigenaren kan voor de eigenaren tot aanmerkelijke lasten en risico's leiden. Eigenaren kunnen tegen hun wil geconfronteerd worden met extra maandlasten en aansprakelijkheden. Ondergetekende is daarom van mening dat de wetgever vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid in beginsel een royale meerderheid voor een dergelijk besluit mag verwachten, voordat het bestuur tot het aangaan van de lening overgaat. Dit amendement bepaalt dat besluiten over het aangaan van een geldlening door het bestuur de goedkeuring behoeven van de eigenaars. De goedkeuring moet worden verleend met twee derden van het aantal geldige stemmen binnen de vereniging. Het gaat hier om het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt en niet om het aantal stemmen dat ter vergadering wordt uitgebracht. De vereniging heeft de bevoegdheid om bij het reglement af te wijken van deze norm en hogere of lagere eisen te stellen aan de meerderheid.

Verworpen. Voor: de SP, de PvdD, GroenLinks, 50PLUS, de Groep Kuzu/Öztürk, Monasch, de SGP, de ChristenUnie, het CDA, de Groep Bontes/Van Klaveren en de PVV.

Moties

14 (Albert de Vries) over besluitvorming met een gewone meerderheid voor projecten die zich binnen tien jaar terugverdienen

Aangenomen. Voor: de SP, de PvdD, de PvdA, GroenLinks, D66, 50PLUS, Klein, de Groep Kuzu/Öztürk, Houwers, Monasch, de ChristenUnie en het CDA.