

Wonen, Wijken en Integratie  
Ministerie van Volkshuisvesting,  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

**Portefeuille Wonen,  
Wijken en Integratie**  
Directie Stad en Bouw  
Cluster Stedenbeleid en  
Woningproductie

Rijnstraat 8  
Postbus 30941  
2500 GX Den Haag  
www.vrom.nl

**Kenmerk**  
S&B2009053175

**Uw kenmerk**  
2009Z09088/2009D2604

Datum 2 oktober 2009  
Betreft Vraag aan de Commissie WWI i.v.m. functioneren van een gemengde  
Vereniging van Eigenaars van een appartementsgebouw.

Geachte Voorzitter,

Dhr. R. de Blank, eigenaar-bewoner van een appartementsrecht binnen een gemengde Vereniging van Eigenaars te Rotterdam heeft de Vaste Commissie voor Wonen, Wijken en Integratie schriftelijk vragen gesteld, bij brief van 14 mei 2009, met name betrekking hebbend op het functioneren van de 'groot' eigenaar binnen de VvE. De 'groot' eigenaar, een investeringsmaatschappij bezit 102 (verhuurde) van de 189 appartementsrechten. Uw commissie heeft vervolgens aan mij een reactie gevraagd.

Eerder heeft dhr. De Blank aan mij en de wethouder van Rotterdam brieven verzonden (gedateerd 4 maart 2009 en 10 maart 2009), zoals bijgesloten bij zijn brief aan uw commissie van 14 mei 2009.

In deze brieven beschrijft dhr. De Blank de problematiek en geeft hij enkele mogelijke beleidsoplossingen in volgorde van naar zijn mening grootste effectiviteit.

Op hoofdlijnen komen deze oplossingen op het volgende neer:

1. een verbod op de bouw van appartementsgebouwen met een koop en huur gedeelte vallende onder één Vereniging van Eigenaars.
2. een volledige opsplitsing van huur en koop gedeelte van een gebouw
3. de verhuurder mag niet beschikken over de meerderheid van het aantal stemmen

Naar aanleiding van de brieven van dhr. De Blank aan mij, van 4 en 10 maart 2009, is expliciet met dhr. De Blank en de gemeente Rotterdam nader gesproken op 22 april 2009.

**Portefeuille Wonen,  
Wijken en Integratie**  
Directie Stad en Bouw  
Cluster Stedenbeleid en  
Woningproductie

In het gesprek dat dhr. De Blank en mede VvE-lid dhr. Both op 22 april 2009 hebben gehad met een medewerker van mij en een medewerker van de gemeente Rotterdam is de casus vanuit de verschillende invalshoeken doorgenomen en is aangegeven wat de mogelijkheden zijn voor zijn situatie. Aan bod is gekomen hoe de verantwoordelijkheden geregeld zijn met betrekking tot het "appartementenrecht" en wat de rol is van de Vereniging van Eigenaars en de leden daarvan, een verhuurder, de gemeente en de rijksoverheid. Dit gegeven de rechten en plichten van een houder van een appartementenrecht en het huurrecht (waaronder de Wet op het overleg huurders verhuurders). Het 'appartementenrecht' brengt met zich mee dat een eigenaar die een meerderheid van de appartementen bezit ook de meerderheid in een vergadering heeft. Dat wil niet zeggen dat andere eigenaren daarmee geen zeggenschap meer hebben, ook zij kunnen voorstellen inbrengen. Treedt een eigenaar daarnaast op als verhuurder dan zijn het niet de huurders die inspraak hebben in de Vereniging van Eigenaars. Hier vormt de 'nieuwe overlegwet', waar dhr. De Blank naar verwijst in zijn schrijven van 10 maart 2009, ook geen inbreuk op. Wel verlangt 'de overlegwet' tussen de eigenaar-verhuurder en zijn huurders aan de ene kant, een goede communicatie (zowel inhoudelijk als procesmatig) die mede van belang kan zijn voor een goede communicatie binnen de VvE tussen de eigenaren aan de andere kant. Tevens is aangegeven dat er – ook in Rotterdam - mogelijkheden bestaan van 'gemeentelijke bemiddeling' voor het probleem binnen de VvE van dhr. De Blank. Het oplossen van problematiek rond het functioneren van een VvE vergt bijna altijd maatwerk en ik waardeer de wijze waarop de gemeente Rotterdam tot dusver hiermee omgaat. Als ultieme optie voor de problematiek behoort een gang naar de rechter tot de mogelijkheden.

**Datum**  
2 oktober 2009

**Kenmerk**  
S&B2009053175

Daarnaast is gesproken over de mogelijke beleidsoplossingen. In samenwerking met de gemeente Rotterdam is bezien of het probleem een incident is of vaker voorkomt. Bij de gemeente Rotterdam zijn op zich meer gevallen bekend.

Mij hebben echter tot dusver geen berichten bereikt die aanleiding geven om te veronderstellen dat het functioneren van gemengde VvE-en in Nederland als een algemeen probleem wordt ervaren en een ingrijpen verlangt zoals door dhr. De Blank wordt verondersteld.

Een ingrijpen in de vorm van een verbod, zoals door dhr. De Blank verondersteld, is een brug te ver en niet opportuun. Temeer daar er vele gemengde complexen gerealiseerd zijn en worden. De andere twee oplossingen vormen al gauw een inbreuk op de wijze waarop wij omgaan met het eigendomsrecht.

Hoogachtend,  
De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

E.E. van der Laan

**Portefeuille Wonen,  
Wijken en Integratie**  
Directie Stad en Bouw  
Cluster Stedenbeleid en  
Woningproductie

**Datum**  
2 oktober 2009

**Kenmerk**  
S&B2009053175