

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

Uw kenmerk
S&B2009041985

Datum 9 juli 2009
Betreft Particuliere woningvoorraad en VvE-problematiek; inlossen van
toezeggingen.

Geachte Voorzitter,

Op 25 september 2008 (Kamerstuk 28 235, nr. 89) tijdens het algemeen overleg
over particuliere woningverbetering en VvE problematiek, zijn - door mijn
voorgangster - de volgende acht toezeggingen gedaan:

- De minister zegt toe in overleg te gaan met de staatssecretaris van
Financiën om te bezien wat de fiscale mogelijkheden zijn met betrekking
tot de onderhoudsreservering van VvE-en om zo het activeren van VvE-en
aantrekkelijker te maken en de Kamer hierover te informeren. Zij betreft
daarbij het effect van een onderhoudsfonds op de vermogenspositie van
eigenaren.
- De minister zegt toe bij de evaluatie van de onderhoudsmeter aandacht te
besteden aan de vraag of de afschrijvingstermijnen er al dan niet in
moeten en de Kamer hierover te informeren in de eerste helft van 2009.
- De minister zegt toe voorbeelden van (loon)beslag bij inning van
bijdragen van appartementseigenaren te onderzoeken en de Kamer
hierover te informeren.
- De minister zegt toe de Kamer voor november 2008 te informeren over de
Poolse situatie (casus geen/negatief rendement in relatie tot het EVRM) in
vergelijking met de Nederlandse situatie.
- De minister zegt toe te kijken naar het plan van de SEV om te komen tot
de oprichting van bve's en de Kamer hierover binnen een half jaar te
informeren.
- De minister zegt toe in overleg met de minister van Justitie na te gaan of
het mogelijk is splitsingsaktes op naam op te stellen en de Kamer hierover
binnen veertien dagen te informeren.
- De minister zegt toe om te bezien of notariële procedures om vve-en
samen te voegen c.q. aan te laten sluiten bij een koepelorganisatie
financieel aantrekkelijker kunnen worden gemaakt.
- De minister voor WWI zegt toe met Aedes de mogelijkheden te bespreken
om te komen tot een met de IVBN vergelijkbare gedragscode verkoop
huurwoningen en de Kamer hierover te informeren.

Mijn reactie op de als 4^e en 6^e genoemde toezegging heb ik U reeds eerder toegezonden namelijk bij Kamerstuk 27 926 nr. 130 Huurbeleid 4 november 2008, respectievelijk bij Kamerstuk 28 235, nr. 93 Bouwregelgeving 2002 –2006, 30 oktober 2008.

Hierbij geef ik U mijn antwoord op de overige, op 25 september 2008 gedane, toezeggingen.

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

Datum
9 juli 2009

Ik heb u toegezegd in overleg te gaan met de staatssecretaris van Financiën om te bezien wat de fiscale mogelijkheden zijn met betrekking tot de onderhoudsreservering van VvE-en (Verenigingen van Eigenaars) om zo het activeren van VvE-en aantrekkelijker te maken en de Kamer hierover te informeren. Ik betrek daarbij het effect van een onderhoudsfonds op de vermogenspositie van eigenaren.

Op dit moment geldt voor VvE-en het volgende¹:

Als vanuit het onderhoudsfonds wordt betaald voor het onderhoud van en verbeteringen aan het gebouw, dan is aftrek van rente en kosten over dat gedeelte van de lening voor de storting in het onderhoudsfonds mogelijk.

Ook is het mogelijk dat de rente, betaald over door de VvE zelf geleende gelden, voor de appartementsrechtenaars aftrekbaar is. Het gaat dan om de volgende situatie:

- het moet een eigen woning zijn,
- de kosten voor onderhoud of verbetering zijn betaald,
- de appartementsrechtenaar is hoofdelijk medeverbonden voor de schuld (dit is vaak op grond van de wet al het geval).

De rente is aftrekbaar op het moment dat de VvE de rente voldoet en de appartementsrechtenaar zijn aandeel in de te betalen rente aan de VvE heeft voldaan. Zolang het onderhoud nog niet is betaald, behoort de schuld tot box 3 en naarmate het onderhoud wordt betaald, komt dit in mindering op het vermogen in box 3. Om praktische redenen is goedgekeurd dat tot zes maanden na het afsluiten van de lening de rente en kosten van de lening steeds volledig aftrekbaar zijn. Na zes maanden is de rente over de lening pas aftrekbaar vanaf het tijdstip waarop de kosten van onderhoud of verbouwing zijn betaald.

Daarnaast geldt dat bij koop/verkoop van het appartementsrecht de overname van een aandeel in het aanwezige reserve- en onderhoudsfonds geen belastbaar feit is voor de overdrachtsbelasting.

Na overleg met Financiën concluderen wij dat wij geen kans zien, naast het bovenstaande, te komen tot extra fiscale faciliteiten met betrekking tot de onderhoudsreservering van VvE-en om zo het activeren van VvE-en nog aantrekkelijker te maken. Wij achten het niet te bewijzen dat het niet belasten van de onderhouds-reservering tot een betere vulling van onderhoudsfonds en beter onderhoud leidt. Het belasten van het individueel aandeel in het onderhoudsfonds van VvE-en in box 3 hoeft geen remmende werking te hebben op het daadwerkelijk reserveren van onderhoudsgelden door VvE-en. Het reserveren voor onderhoud is in het belang van een eigenaar zelf en daarvoor heeft hij zelf de verantwoordelijkheid. Voor de VvE-en, waarbij het onderhoud te

¹ Zie ook Besluit min Fin 13 november 2006, nr. CPP2006/412M, Stcrt. 228 IB

wensen over laat, is - in veel gevallen - de gezamenlijke financiële draagkracht van de eigenaren van dien aard dat het belasting in box 3 geen issue vormt. Immers de afzonderlijke appartementsrechten eigenaren komen niet toe aan de grenswaarde waarboven zij moeten voldoen aan de vermogensrendementsheffing. Ook zou een ongelijke situatie ontstaan voor de eigen woningbezitter die geen lid is van een VvE. Zijn reservering voor onderhoud is immers ook belast in box 3. Een algemene vrijstelling voor box 3 voor reservering voor onderhoud, is daarnaast vanwege de kosten niet gewenst.

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

Datum
9 juli 2009

Ik heb u ook toegezegd bij de evaluatie van de onderhoudsmeter aandacht te besteden aan de vraag of de afschrijvingstermijnen er al dan niet in moeten en de Kamer hierover te informeren in de eerste helft van 2009.

In de interactieve VvE-onderhoudsmeter van VROM wordt gebruik gemaakt van normcijfers, die zijn gebaseerd op meerjarenonderhoudsplanningen met een looptijd van 25 jaar. Meerjaren-onderhoudsplanningen met een looptijd van 50 jaar, een planningstermijn die overwegend gebruikt wordt voor het bouwdeel met de langste cyclus, ontbreken. Uit de gesprekken komt naar voren dat de geraadpleegde organisaties dit niet als een probleem ervaren. Overigens VvE-en, die met een zekere regelmaat een meerjarenonderhouds-planning laten opstellen, hebben voldoende tijd om de noodzakelijke reserveringen te plegen, ook voor vervanging van bouw delen die slechts om de 50 jaar aan de beurt zijn.

Voorts heb ik u toegezegd voorbeelden van (loon)beslag bij inning van bijdragen van appartementseigenaren te onderzoeken en de Kamer hierover te informeren.

Ik heb gesproken met vertegenwoordigers van de Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders (KBvG). De KBvG geeft aan dat door een gemeente aan de VvE, zoals ook door een VvE aan zijn leden, zeer wel een loonbeslag ter uitvoer kan worden gelegd. De praktijk leert dat in eerste instantie veelal een woningbeslag gehanteerd wordt. In tweede instantie komt een loonbeslag in beeld.

Het aantal (loon)beslagen per rechtspersoon (opdrachtgever) vormt feitelijk interne bedrijfsinformatie die niet publiekelijk toegankelijk is. Als indicatie geeft de KBvG aan, kijkend naar de 3 fases die te onderscheiden zijn in het traject: minnelijke schikking, onder de rechter en uitvoeringsfase (daadwerkelijk beslag), dat in circa 20% van de gevallen de procedure doorlopen wordt tot in fase 3 "de ten uitvoer legging". En ook dan nog kan gekozen worden voor afbreken van de procedure. Met andere woorden in het voortraject van het loonbeslag, dus voordat deze daadwerkelijk effectief ten uitvoer wordt gelegd, worden de financiële zaken (in circa 80% van de gevallen) reeds op andere wijze geregeld. Het loonbeslag, als een stok achter de deur, vormt daarmee een krachtig, regulier juridisch instrument dat ook voor VvE-en behoort tot één van de reguliere opties. Het aantal gevallen, waarbij een VvE betrokken is, is overigens zeer beperkt. Een kwalitatieve indicatie van de KBvG komt uit op circa 0,02% van het aantal zaken dat tot de derde fase doorloopt.

Ik heb daarnaast toegezegd te kijken naar het plan van de SEV (Stichting Experimenten Volkshuisvesting) om te komen tot de oprichting van BVE-en (BuurtVerenigingen van Eigenaren) en de Kamer hierover binnen een half jaar te informeren.

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

Bij buurten en wijken waar een concentratie van achterstallig onderhoud aan de orde is, past een buurt- en/of wijkgerichte aanpak. Ik sta dan ook niet onwelwillend tegenover het oprichten van BVE-en. Ik vind het wel een zaak van lokaal maatwerk, waartoe bewoners/eigenaren zelf besluiten. De gemeente kan waar nodig de bewoners adviseren/stimuleren.

Datum
9 juli 2009

In het kader van het SEV Meerjarenprogramma 2007 waren middelen gereserveerd voor onder andere experimenten met de opzet van buurtverenigingen van eigenaren. Bedoeld was hier het bundelen van kleinere VvE-en tot één grotere. De uitkomst daarvan is dat, voor zover mij bekend, in mei 2008 de eerste samenvoeging van VvE-en in Nederland plaats vond te Den Haag. Hiermee werden twee Verenigingen van Eigenaars (VvE-en) lid van een zogenoemde Blokvereniging die de onderhouds- en beheertaken overneemt. Dit "experiment" kent, voor zover mij bekend tot nu toe nog geen concrete navolging. Het vergt veel tijd, inspanning en een lange adem. De gemeente Den Haag verwacht dat het aantal "blokverenigingen" de komende jaren kan toenemen.

Ook heb ik toegezegd te bezien of notariële procedures om VvE-en samen te voegen c.q. aan te laten sluiten bij een koepelorganisatie financieel aantrekkelijker kunnen worden gemaakt.

Op 1 oktober 1999 werd de Wet op het Notarisambt aangepast en verdwenen de vaste tarieven. Ik constateer dat in de dagelijkse praktijk schaalvoordelen te behalen zijn door bij verschillende notarissen offertes aan te vragen en/of goede afspraken te maken met de notaris van keuze. In het project "vergroottjewoning" van de gemeente Den Haag zijn bijvoorbeeld bij het samenvoegen van VvE-en afspraken gemaakt over de notariskosten die hebben geleid tot voor de samenvoegende VvE-en lagere notariskosten dan gebruikelijk. Goed koopmanschap kan dus voordelen bieden.

Tenslotte is toegezegd met Aedes de mogelijkheden te bespreken om te komen tot een met de IVBN vergelijkbare gedragscode verkoop huurwoningen en u daarover te informeren.

Ik heb geen concrete signalen aangetroffen dat er bij verkoop van huurwoningen door woningcorporaties zaken niet goed gaan, behoudens een enkel incident. Daarom is er naar mijn oordeel geen reden om bij Aedes te pleiten voor een formele gedragscode op dit punt. Mochten zich in de toekomst problemen rond verkoop van huurwoningen door corporaties voordoen, dan zal ik uiteraard Aedes daarop aanspreken.

Ik ga ervan uit dat hiermee de gedane toezeggingen zijn afgehandeld.

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
9 juli 2009