

Met deze reactie wil een Vereniging van Eigenaars aandacht vragen voor de gevolgen van het moratorium voor de andere leden van een VvE.

Bij schuldhulpverlening staat de schuldenaar centraal. Ook dit moratorium wijst in die richting. In het concept-besluit noch in de toelichting daarop wordt aandacht besteed aan de gevolgen van dit moratorium voor bijvoorbeeld leden van een Vereniging van Eigenaars.

Als een lid van een Vereniging van Eigenaars zich tot het college wendt voor schuldhulpverlening in de zin van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening, heeft dit lid in de regel al een aanzienlijke betalingsachterstand in de servicekosten, erfpacht, stookkosten en waterverbruik, zelfs als er een actief invorderingsbeleid wordt gevoerd. Als regel loopt er dan al een invorderingsprocedure.

Bij het voorgestelde moratorium van 6 maanden wil ik het volgende onder de aandacht brengen :

1. Op grond van het Reglement van Splitsing van Eigendom [b.v. 1973] moet na 6 maanden de schuld van deze niet-betalende eigenaar worden omgeslagen over de andere leden van de VvE ongeacht de andere maatregelen die jegens de nalatige eigenaar kunnen worden genomen en behoudens recht van verhaal van de andere eigenaars op eerstgenoemde. Dat betekent voor de andere leden, die vaak ook grote moeite hebben met het betalen van de servicekosten en de andere hiervoor genoemde bedragen omdat zij geen baan meer hebben, arbeidsongeschikt zijn geworden of een heel lage uitkering hebben, dat zij extra moeten betalen voor iets waaraan zij part noch deel hebben. Dat is niet alleen onredelijk, het levert bij hen vaak financiële problemen op en dwingt hen tot betalingsregelingen met de VvE. Daarnaast zorgt het voor onrust bij de andere leden van de VvE.

2. De enige mogelijkheid die een VvE dan heeft is om via de deurwaarder en een uitspraak van de kantonrechter [beslag op de zaak] aan te dringen op de verkoop/veiling van de woning. Een dergelijke procedure duurt lang. Van de eerste maal dat de eigenaar weigerachtig is te betalen tot de datum van veiling en registratie, zit al snel een periode van 20 maanden. Dit geldt alleen bij een zeer actief invorderingsbeleid van de VvE. Door dit moratorium wordt de uitvoering van de uitspraak van de rechter met 6 maanden opgeschort, aldus het voorgestelde artikel 10. Dat geldt ook voor de [lopende] procedure tot verkoop of veiling.

Vervolgens wordt een VvE geconfronteerd met artikel 5: 122, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek : “Voor de ter zake van het verkregene verschuldigde bijdrage die in het lopende of voorafgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden, zijn de verkrijger en de vroegere appartementseigenaar hoofdelijk aansprakelijk.” Alles wat aan schuld buiten deze 2 boekjaren is opgebouwd door de vorige eigenaar, komt voor rekening van de overige leden van de VvE. Dergelijke bedragen ten laste brengen van de reserves, is in strijd met het Reglement van Splitsing. Wat in de laatste regel onder 1. is vermeld, geldt hier ook.

Het standpunt dat een VvE geen verlies kan leiden, berust op een misverstand. Het tekort op de exploitatie en als gevolg van wanbetaling moet altijd worden aangevuld door de [overige] leden.

3. Als het appartement leeg staat en de eigenaar inmiddels naar elders is verhuisd – en dat komt voor -, wordt er in het geheel geen servicekosten, erfpacht, kosten voor warmte en water door de schuldenaar betaald. Niet aannemelijk is dat deze eigenaar dat op grond van dit moratorium wel zal gaan doen. Daardoor wordt het bovenstaande voor de andere leden nog klemmender.

In het belang van de leden van de VvE – met name zij die ondanks hun eigen financiële problemen door werkloosheid, ziekte of lage pensioenen toch aan hun verplichtingen trachten te voldoen – zou aan de gevolgen van het moratorium in het kader van de schuldhulpverlening [en mutatis mutandis bij schuldsanering en onder bewindstelling] aandacht moeten worden besteed en voor de VvE's een uitzondering daarop mogelijk moeten worden gemaakt. Het kan toch niet zo zijn dat door dit moratorium de rust voor de schuldenaar, de onrust wordt voor mede-eigenaren in een VvE.

Hoogachtend,

Mevr. mr. J.H.B. van der Meer

Bestuurder / Administrateur VvE.

3119XW SCHIEDAM.

Schiedam, 24 juni 2016.