



Belangenorganisatie voor de VvE
en appartementseigenaar

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat,
Ministerie van Justitie en Veiligheid**

T.a.v. de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Postbus 20901
2500 EX Den Haag

Betreft: consultatie inzake voorstel van wet notificatieregeling Oplaadpunten verenigingen van eigenaars

Datum: 3 september 2021

Geachte Minister,

VvE Belang heeft kennis genomen van het voorgenomen wetsvoorstel met Memorie van Toelichting aangaande de notificatieregeling Oplaadpunten VvE's. Wij hebben op uitgebreide voet de achterban van VvE Belang geïnformeerd via een nieuwsbrief. Tevens hebben we op donderdag 12 augustus jl. een webinar gehouden om enerzijds het voorstel toe te lichten en anderzijds de mening van de achterban op te halen. Dit laatste hebben we gedaan door het stellen van vragen via een poll en door de mogelijkheid om via een chat vragen te stellen en meningen te geven.

Na het verzenden van de nieuwsbrief zijn er ook talrijke reacties gegeven via onze helpdesk en via de mail.

Ook tijdens onze voorlichtingsbijeenkomsten in 2019 hebben wij de deelnemers gevraagd naar hun visie op de aanpassing van parkeergarages met oplaadpunten en de rol die de VvE hierin zou moeten of kunnen spelen.

Het is overduidelijk dat het onderwerp 'notificatie en laadpalen' in hoge mate leeft onder de achterban.

VvE Belang neemt ook deel aan de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL), hierna kort: werkgroep. In de Memorie van Toelichting wordt op verschillende plaatsen aan deze werkgroep gerefereerd. De werkgroep heeft op verzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken begin 2019 advies uitgebracht op het onderwerp besluitvorming bij duurzaamheidsmaatregelen en laadpalen. Deze adviezen zijn terug te lezen op de website van de werkgroep: www.wmanl.nl

De reacties van de achterban lopen in de vele honderden. In dit document geven we een korte weergave (samenvatting) van deze reacties alsmede een bredere visie op de meer methodologische aspecten van het wetsvoorstel.



Methodologie

VvE Belang heeft moeite met het voorliggende wetsvoorstel.

Het voorstel beoogt een doorbraak op drie principiële aspecten, de methodologie, van het appartementsrecht.

- 1) Het voorstel doorbreekt de besluitvormingsregels, door de introductie van een notificatie ter vervanging van een besluit door de vergadering van eigenaars.
- 2) Het voorstel introduceert een Algemene Maatregel van Bestuur als nieuwe laag van regelgeving naast de wet en de akte (het reglement).
- 3) Het wetsvoorstel introduceert een opstalrecht op een gemeenschappelijk gedeelte.

Deze breuk met het bestaande appartementsrecht betekent een wijziging van de methodologie van het appartementsrecht. VvE Belang is van mening dat de voorgenomen modernisering weliswaar zeer noodzakelijk is, maar niet beperkt mag worden tot een single issue, te weten oplaadpunten.

In juli 2019 heeft de werkgroep een position paper uitgebracht voor Tweede Kamerleden en beleidsmakers. U vindt het in **bijlage 1**. Dit paper draagt de naam 'Een flexibel wetgevingsinstrument in starre VvE-regelgeving'. In dit paper roept de werkgroep de wetgever op een duidelijke moderniseringsslag te maken met het appartementsrecht, met name om de maatregelen die gericht zijn op de energietransitie te kunnen realiseren binnen de VvE's. Dit betekent een wijziging van het appartementsrecht in generieke zin en niet alleen het (op het oog) eenvoudig kunnen plaatsen van laadpalen.

De werkgroep heeft bovendien op verzoek van de minister van BZK een advies uitgebracht - naar aanleiding van onder andere een motie van D66 - over besluitvormingsregels binnen VvE's bij het nemen van duurzaamheidsmaatregelen. Het gaat hier om een zeer uitgebreid advies. De eigen achterban (**bijlage 2**) van VvE Belang en van de VvE-beheerders (**bijlage 3 en 4**) zijn om hun mening gevraagd met betrekking tot versoepeling van besluitvormingsregels. Op grote schaal was men in beide geledingen (bestuur en beheer) voorstander van versoepeling en vereenvoudiging van deze besluitvormingsregels.

Op 17 december 2019 heeft de minister op dit advies en deze bevindingen gereageerd, en alle aanbevelingen naast zich neergelegd. Het enige wat overeind bleef was de notificatieregeling die overigens al als zodanig bij de werkgroep was neergelegd.

Ten slotte heeft de werkgroep in haar advies met de naam 'Een verbeterde regeling voor appartementsrechten' aangegeven een voorstander te zijn van de introductie van een opstalrecht en erfpachtrecht op een gemeenschappelijk gedeelte. Het voorstel is om dit te introduceren in een nieuw artikel 117 lid 5 in Boek 5 BW.

Incidentwetgeving

Een van de grote bezwaren van VvE Belang tegen dit wetsvoorstel is gelegen in het feit dat de wetgever kennelijk bereid is methodologisch grote stappen te zetten voor een single issue, te weten de laadpalen, terwijl een meer fundamentele analyse die de wetgever vrijwel 'panklaar' aangereikt heeft gekregen, zelfs na een maatschappelijke consultatie, ontbreekt.

- 1) Het aanpassen van de besluitvormingsregels, in die zin dat een besluit wordt vervangen door een melding (notificatie), gaat volledig voorbij aan de noodzaak van de aanpassing van de besluitvormingsregels voor VvE's (bij verduurzaming). Al jaren is bekend dat



besluitvormingsregels bijzonder gecompliceerd zijn, dat ze verschillen per (model)reglement en dat ze star zijn. In 2015 is in het rapport naar aanleiding van het Energieakkoord 2013 met de titel 'Wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE's: uitwerking SER-Energieakkoord' al aangegeven dat de besluitvormingsregels belemmerend werken. Er is dus een breed pleidooi om deze regels aan te passen. Deze visie wordt ook gedragen door bestuurders en beheerders, zie de bijlagen 2, 3 en 4.

Nu wordt - om een politieke doelstelling, namelijk het realiseren van laadpunten te bereiken - het systeem van besluitvorming totaal omzeild. Het is te betreuren dat deze keuze voor een notificatieregeling niet geworteld is in een brede visie op besluitvormingsregels binnen het appartementsrecht.

Met de notificatie wordt de VvE-democratie volledig buiten spel gezet, hetgeen op weerstand stuit binnen de VvE's in Nederland.

- 2) In artikel 5:118b BW wordt een AMvB geïntroduceerd. Lid 2 is de delegatiebepaling. Deze AMvB is volledig gekaderd binnen het onderwerp laadpunten en dat geldt dus ook voor de delegatiebepaling. De beoogde AMvB is daarom niet voor andere regelingen te gebruiken. Daarvoor (andere regelingen) zou de delegatiebepaling van lid 2 in een later stadium aangepast moeten worden en derhalve ook het BW. Bovendien is de plaats van de delegatiebepaling in art. 5:118b BW onlogisch als de AMvB in de toekomst ook ingezet kan worden voor andere regelingen. De werkgroep heeft uitvoerig beargumenteerd waarom een AMvB nodig is om het appartementsrecht aangesloten te houden bij alle toekomstige ontwikkelingen. Dezelfde argumenten worden in de Memorie van Toelichting nu door de wetgever gebruikt om de introductie van een AMvB te rechtvaardigen. Maar ook hier ontbreekt de fundamentele visie op het appartementsrecht en wordt op een single issue de wet aangepast, zonder een meer fundamentele visie en een brede toekomstvisie op het appartementsrecht.
- 3) Vanuit de praktijk, waaronder de notariële praktijk, bestaat alle lange tijd de behoefte aan de mogelijkheid om een opstalrecht te vestigen op een gemeenschappelijk gedeelte. Bij deze wet wordt die mogelijkheid geïntroduceerd. Met andere woorden er wordt een principiële keuze gemaakt om dit opstalrecht wettelijk te verankeren, maar dat is volledig beperkt tot oplaadpunten. Deze beperkte keuze valt op geen enkele manier te rechtvaardigen. De keuze om dit opstalrecht wettelijk vast te leggen in artikel 5:118b BW, is ook onjuist. Een meer principiële visie leert dat dit opstalrecht een plaats in het BW moet krijgen in een nieuw lid 5 en 6 van artikel 5:117BW. Deze plaats is naar het inzicht van VvE Belang wetstechnisch veel beter. Korthedshalve wordt verwezen naar de reactie van de KNB op dit wetsvoorstel.

Kortom, afgezet tegen de behoefte aan modernisering van het appartementsrecht zoals neergelegd in het position paper (bijlage 1) en in adviezen van de werkgroep, samengevat in de publicatie 'Vervolg Boek 5 BW van de toekomst' in de WPNR-boekenreeks, is het huidige wetsvoorstel te kenschetsen als incidentwetgeving. Het wetsvoorstel legt de noodzaak van modernisering bloot en geeft daarmee partijen gelijk die deze modernisering al geruime tijd bepleiten. Het is te betreuren dat een meer fundamentele visie ontbreekt, waardoor er thans (wetstechnische) keuzes gemaakt worden, die zich in een later stadium lastig laten repareren.

Overigens kan men zich de vraag stellen of het onderwerp Laadpunten een zo prominente plaats in het BW behoeft. Ook een laadpaal zal een tijdelijk instrument blijken. Het is dan ook veel logischer om de meer methodologische aspecten, zoals de introductie van een AMvB, de besluitvorming en het opstalrecht in het BW te regelen en alle andere aspecten in een AMvB. Het woord oplaadpunt



komt dan niet voor in titel 9 Boek 5 BW. Naar de mening van de VvE Belang sluit deze visie veel beter aan bij de wenselijkheid van een flexibel en modern wetgevingsinstrument zoals de AMvB.

Reacties uit de achterban van VvE Belang

Zoals in de inleiding is aangegeven, heeft VvE Belang een webinar gehouden om met de achterban van gedachten te wisselen over het wetsvoorstel. Meer dan 750 personen hebben aan het webinar deelgenomen. Gemiddeld zijn de vragen door 500 respondenten beantwoord.

Onderstaand zijn de uitslagen van de polls weergegeven, die tijdens het webinar gehouden zijn.

- 1) Is er binnen uw complex sprake van:
 - Individuele parkeerplaatsen 80%
 - Een gemeenschappelijke parkeergelegenheid 5%
 - Beide 15%

- 2) Wij hebben:
 - Een ondergrondse parkeergarage met daarboven woonlagen 59%
 - Een ondergrondse parkeergarage zonder daarboven woonlagen 18%
 - Een parkeervoorziening apart van het woongebouw/woongedeelte, zoals een parkeerterrein of parkeerboxen 18%
 - Een combinatie van bovenstaande varianten 5%

- 3) Zijn er binnen de parkeergarage van uw complex al laadpalen?
 - Ja 17%
 - Nee 83%

- 4) Is uw mening over de wenselijkheid van laadpalen in uw parkeergarage de laatste tijd gewijzigd?
 - Ja 35%
 - Nee 65%

- 5) Vindt u dat de VvE altijd het laatste woord moet hebben bij de vraag naar het plaatsen van laadpalen?
 - Ja 79%
 - Nee 21%

- 6) Vindt u versoepeling van besluitvormingsregels met betrekking tot plaatsing van laadpalen een goede zaak?
- Ja 52%
 - Nee 48%
- 7) Is de notificatieregeling een reden voor het bestuur om zelf een laadinfrastructuur voor te stellen?
- Ja 55%
 - Nee 45%
- 8) Vindt u dat de overheid VvE's financieel zou moeten ondersteunen bij het brandveilig maken van parkeergarages?
- Ja 93%
 - Nee 7%
- 9) Bent u c.q. is uw bestuur, voor of tegen laadpalen in de parkeergarage?
- Voor 48%
 - Tegen 49%
 - Weten we (nog) niet 3%
- 10) Bent u voor of tegen dit wetsvoorstel?
- Voor 34%
 - Tegen 64%

VvE Belang heeft ook per post en mail tientallen reacties ontvangen op het wetsvoorstel.

Tijdens het webinar is aan de deelnemers gevraagd wat hun grootste bezwaar tegen het wetsvoorstel is. Ook uit de schriftelijke reacties is op te maken waar de grootste bezwaren liggen.

De bezwaren laten zich als volgt samenvatten:

- **De kosten:** een deel van de groep is van mening dat de VvE toch met kosten wordt geconfronteerd, zoals ten aanzien van het brandveilig maken van de parkeergarage, of omdat de VvE besluit zelf het initiatief te nemen. Een ander deel meent dat - als de aanleg voor eigen rekening en risico van de plaatsende eigenaar komt - de kosten zo hoog (kunnen) zijn dat plaatsing feitelijk onbetaalbaar wordt. Ten slotte is er een groep die zich zorgen



maakt over de verdeling van de kosten tussen de plaatsende eigenaar en eigenaars die later besluiten te plaatsen. Weliswaar wordt in de Memorie van Toelichting aangegeven dat dit onderwerp in de AMvB geregeld wordt, maar de voorgenomen tekst is niet beschikbaar: de hele AMvB ontbreekt.

- **AMvB:** een groep deelnemers vindt het onjuist dat een oordeel over een voorgenomen wettekst gevraagd wordt, zonder dat een zeer essentieel onderdeel, de AMvB ontbreekt. In de MvT wordt daarom aangegeven welke onderwerpen terecht zullen komen in de AMvB, maar dat is voor de deelnemers onvoldoende. Men wil graag precies weten hoe de regeling eruit komt te zien.

Voorts is er een groep deelnemers die zich zorgen maakt over de democratische legitimatie van de regelingen in de AMvB, omdat de Tweede Kamer naar hun inzicht geen controlerende rol speelt bij de inhoudelijke totstandkoming van het besluit.

- **Bestuur:** de notificatieplicht mag dan een versoepeling zijn voor de eigenaar (en voor het bestuur omdat het onderwerp niet op de agenda van de ALV hoeft) maar voor het bestuur betekent deze regeling een behoorlijke verzwaaring van de taken, waarvoor bovendien de expertise veelal niet aanwezig zal blijken te zijn. Zo wordt het bestuur belast met:
 - het informeren alle eigenaars
 - het verschaffen van technische en bouwkundige informatie
 - de beoordeling van het werkplan
 - de aanpassing van het huishoudelijk reglement
 - sanctionering en procederen

Besturen hebben daarom aangegeven dat er voor hen ondersteuning moet komen bij de uitvoering van deze wet.

- **Brand:** veruit het meest geuite bezwaar vanuit de praktijk is het mogelijk ontbreken van brandveiligheid. Besturen en eigenaars vertrouwen het laden in de parkeergarages niet en zij zijn eenvoudig van mening dat de overheid centraal en lokaal moet zorgen voor voldoende oplaadpunten in de openbare/publieke omgeving van gebouwen. Op het moment dat de brandweer en het Instituut Fysieke Veiligheid laden in parkeergarages afraden, kan van besturen en eigenaars niet verwacht worden dat zij het plaatsen van oplaadpunten in de parkeergarages omarmen. Er is volstrekt onvoldoende informatie van stakeholders, waaronder de overheid zelf, waaruit blijkt dat het plaatsen van laadpunten mogelijk is en welke voorzieningen daarbij in acht genomen moeten worden.

Ook verzekeraars nemen geen eenduidig standpunt in. Als verzekeraars het oplaadpunt als extra risico zien, zien VvE-besturen dat ook en neemt de argwaan toe.

Brandveiligheid wordt in de MvT genoemd als aspect dat in de AMvB nader geregeld zal worden. Er is grote behoefte om te weten aan welke regels de overheid dan denkt. En wie waarvoor verantwoordelijk wordt.

Een brandveiligheidsadvies vanaf 15 parkeerplaatsen wordt niet begrepen. Een brandveiligheidsadvies zou sowieso onderdeel van de voorwaarden moeten zijn. Het zou het bestuur ook de mogelijkheid moeten geven de plaatsing van het oplaadpunt tegen te houden.

- **Zelf doen:** er is onvoldoende balans in het voorstel tussen de notificerende eigenaar en de VvE die zelf tot initiatief wil komen.



Alternatieven voor de voorgestelde regeling

Aan de beheerders en bestuurders is gevraagd wat zij een goed alternatief voor de notificatieregeling c.a. zouden vinden.

70% van de deelnemers vindt dat er veel meer moet gebeuren in de publieke ruimte. Dat zien zij vooral als alternatief. Zij vragen zich af waarom de VvE belast wordt met deze - in hun ogen - risicovolle taak, waar bovendien expertise voor nodig is.

Als de regeling er toch komt, dan moet er veel meer ondersteuning komen voor besturen, op het gebied van deskundigheid en financiën. VvE's zouden ook veel meer gestimuleerd moeten worden om zelf een basisinfrastructuur aan te leggen. Ook zou er gedegen flankerend beleid moeten zijn in de vorm van een brede subsidieregeling, dus niet alleen ten aanzien van een brandveiligheidsadvies.

Er zijn zelfs bestuurders die vinden dat een verplichting in de richting van de VvE (met flankerend beleid) effectiever is dan een notificatieregeling voor een individuele eigenaar.

VvE's hebben moeite met de verdeling van de verantwoordelijkheden in de voorgestelde regeling. Naast de notificatie zou de uitvoering onder verantwoordelijkheid van de VvE moeten plaatsvinden. Reden: de plaatsing raakt gemeenschappelijke delen, waaronder de elektrische installatie van de VvE.

VvE's blijven met tal van vragen achter.

De volgende vragen worden vaak gesteld:

Voordat laadpalen geplaatst kunnen worden, is o.a. een brandveiligheidsinspectie nodig. De kosten van eventuele aanpassingen zijn voor kosten van de VvE. Omdat dit niet in het MJOP is opgenomen, wordt het gezien als exploitatiekosten en daarover is een besluit van de leden noodzakelijk. Wat te doen als de meerderheid tegen deze kosten stemt?

De rol van de verzekeringsmaatschappijen is onduidelijk. Kunnen zij nog aanvullende eisen stellen?

Kan van een VvE-bestuur wel verwacht worden dat het over voldoende expertise beschikt? Wat gaat de overheid hier aan doen?

En ten slotte: de stok of de wortel? Men vindt het voorliggende voorstel een stok terwijl een wortel om het doel te bereiken, passender was geweest. Dus het faciliteren van de VvE en het zorgen voor goede duidelijke voorschriften: wanneer wel en wanneer niet.

Conclusie

VvE Belang komt dan ook tot de volgende conclusie:

- Een beoordeling van het wetsvoorstel zonder kennis te kunnen nemen van het inhoud van de AMvB is niet mogelijk. De regels hangen daarvoor te veel samen.
- Er is te veel sprake van incidentwetgeving, terwijl er behoefte is aan een bredere kijk en aanpassing; dus aan modernisering van het appartementsrecht. Deze modernisering zou behulpzaam zijn bij de verduurzaming van appartementencomplexen. VvE Belang vindt het onbegrijpelijk dat deze kans niet wordt aangegrepen.



- Besluitvormingsregels verdienen aandacht. De brief van 17 december 2019 van de minister is zeer teleurstellend, gelet op de inhoud van de adviezen van de werkgroep.
- Er is onvoldoende balans tussen de verantwoordelijkheden van de notificerende eigenaar en de VvE.
- Er is onvoldoende rekening gehouden met de verzwaring van het takenpakket van het bestuur (of de beheerder), waarbij ook deskundigheid wordt verondersteld die er meestal niet is.
- De introductie van een AMvB wordt toegejuicht, maar niet toegespitst op laadpunten en niet op de plaats in het BW zoals nu voorzien. De daarbij behorende delegatiebepaling dient ook ruimer geformuleerd te worden.
- De regels met betrekking tot het opstalrecht op een gemeenschappelijk gedeelte zijn te beperkt. Verwezen wordt naar de opmerking van de KNB ten aanzien van dit aspect.
- Er is onvoldoende ruimte voor een VvE die zelf een basisinfrastructuur wil aanleggen, waarbij tevens een goed flankerend beleid ontwikkeld dient te worden.

Tot slot

VvE Belang is graag bereid mee te denken over en zou graag tijdig betrokken willen worden bij eventuele aanpassing van het wetsvoorstel.

Tot slot wordt opgemerkt dat deze reactie openbaar mag zijn en mag worden gepubliceerd.

Met vriendelijke groet,

Stichting VvE Belang
mr. C.J.C.M. (Kees) Oomen
Directeur Public Affairs

Bijlagen: 4



De werkgroep wet- en regelgeving Appartementsrecht

Een flexibel wetgevingsinstrument in starre VvE-regelgeving

Inleiding

De maatschappelijke ontwikkelingen volgen elkaar in snel tempo op. We zien trends die door sommigen als disruptief worden aangemerkt, met name op het vlak van duurzaamheid en demografie. De overheid kan deze ontwikkelingen nauwelijks bijhouden in het wetgevingsproces. Denk maar aan elektrisch rijden (laadpalen) en het aardgasvrij worden van de gebouwde omgeving.

Met name de ontwikkelingen binnen het duurzaamheidsdomein en de gevolgen van het feit dat onze gemiddelde leeftijd jaarlijks toeneemt en we langer zelfstandig (moeten) blijven wonen, hebben gevolgen voor de woningvoorraad in Nederland.

Sommige delen van het recht zijn bovendien star en niet of nauwelijks te wijzigen. Het appartementsrecht met vaak verouderde reglementen is daar een voorbeeld van. Het gevolg daarvan is dat ontwikkelingen binnen dit gedeelte van de bestaande voorraad (VvE's) niet of nauwelijks worden geïmplementeerd; de regelgeving is daarvoor een belemmering. Daarnaast is de wet- en regelgeving binnen het appartementsrecht versnipperd en is het geldende splitsingsreglement vaak oud. Om deze redenen is harmonisatie en uniformering van de belangrijkste regels naar de eisen van de huidige tijd in een flexibel wetgevingsinstrument (AMvB) wenselijk.

De werkgroep Wet- en regelgeving Appartementsrecht, bestaande uit vertegenwoordigers van VvE Belang, de VvE-beheerders (VGM NL) de notarissen (KNB), de wetenschap en de rechtspraak houdt zich bezig met het vraagstuk om de regelgeving beter te laten aansluiten op deze belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen.

Belemmeringen

Nederland telt ongeveer 2,1 miljoen woningen en andere (bedrijfs)-ruimtes die onderdeel uitmaken van een vereniging van eigenaars (VvE). Deze VvE beheert het gebouw en de gemeenschappelijke belangen van de gezamenlijke eigenaars. Het vehikel is een belangrijk onderdeel van het appartementsrecht.

De splitsing van een gebouw in appartementen (formeel: appartementsrechten) gebeurt door middel van een zogenaamde splitsingsakte. In deze akte is precies aangegeven wat het aandeel van een eigenaar in de splitsing is. Ook is in de akte een reglement opgenomen. Dit reglement bevat bijvoorbeeld de kostenverdeling tussen de eigenaars, regels over de financiën van de VvE, een regeling over het gebruik, beheer en onderhoud van gemeenschappelijke gedeeltes en de statuten van de VvE. Deze statuten bevatten op hun beurt naam en doel van de VvE, betalingsverplichtingen van de eigenaars en regels omtrent besluitvorming en vergadering van de VvE.

De werkgroep wet- en regelgeving Appartementsrecht

Voor het reglement is in de praktijk vanaf 1973 gebruik gemaakt van modellen; de zogenaamde modelreglementen. We kennen inmiddels 5 modellen: 1973, 1983, 1992, 2006 en recentelijk 2017. Deze modelreglementen worden wel telkens aangepast naar de eisen van de tijd, maar ze gelden alleen voor de splitsingen die tot stand zijn gekomen, na de datum van de totstandkoming van het betreffende modelreglement. Met andere woorden: een reeds bestaande splitsing (bijvoorbeeld uit 1980) heeft niets aan het nieuwe modelreglement van 2017. Alleen als een VvE besluit haar akte te wijzigen, dan kan men een nieuw modelreglement implementeren.

Al deze elementen (reglement en statuten) maken dus onderdeel uit van de akte van splitsing. Na de splitsing wordt de akte doorgaans niet meer gewijzigd. Er zijn dus veel gebouwen met oude splitsingsaktes met de daarin opgenomen reglementen en statuten die veelal niet meer aansluiten op de eisen van de huidige tijd, onder meer met betrekking tot toegankelijkheid, duurzaamheid en laadpalen.

Zoals gezegd kan een VvE wel een nieuw modelreglement invoeren maar daarvoor moet zij haar akte wijzigen. Het systeem van aktewijziging is ingewikkeld, tijdrovend en kostbaar. Bovendien geldt voor de wijziging van de splitsingsakte een verzwaarde meerderheidseis van 80% (of soms zelfs 100%). Daarnaast kunnen eigenaars die zich willen verzetten tegen een aktewijziging de weg naar de rechter bewandelen om zo de besluitvorming van de vergadering van eigenaars (ALV) aan te tasten.

Ten slotte moeten ook nog alle beperkt gerechtigden (waaronder de hypotheekverstrekkers) instemmen met de aktewijziging.

Al met al is er sprake van een kostbare procedure die het wijzigen van de akte eerder ontmoedigt dan aanspoort. Veel VvE's zien daar dan ook van af.

Maatschappelijke ontwikkelingen

Laadpalen

Elektrisch rijden wordt de norm in de nabije toekomst. De ontwikkelingen op het elektrisch rijden gaan snel en daarom is het plaatsen van laadinfrastructuur essentieel. Voor bestaande VvE's is het binnen het geldende normenstelsel lastig om tot besluitvorming te komen. In het nieuwste modelreglement is hierin voorzien, door eigenaars tegemoet te komen in hun recht een laadpaal te mogen plaatsen. Dit zou voor alle VvE's in Nederland hetzelfde moeten zijn.

Aardgasloos en energiebesparing

De energietransitie is in een versnelling gekomen. In een versneld tempo moet de bestaande woningvoorraad van het aardgas af, dus ook appartementencomplexen (VvE's). Bestaande wet- en regelgeving belemmeren een vlotte besluitvorming en financiering binnen de VvE. Temeer omdat het



De werkgroep wet- en regelgeving Appartementsrecht

veelal om gemeenschappelijke gedeelten of zaken (denk aan installaties) gaat. De VvE heeft bijvoorbeeld ook geen mandaat voor een warmtenet als de verwarming in de akte individueel is geregeld. De VvE heeft dus een handvat nodig. Ook voor de gebouwgebonden financiering is het nodig de regelgeving te moderniseren.

Langer zelfstandig wonen

De Nederlandse bevolking vergrijsst en zal in de (nabije) toekomst langer thuis moeten wonen, ook omdat de zorg in Nederland is gedecentraliseerd en er minder budget en faciliteiten beschikbaar zijn voor het verlenen van zorg (intramuraal). Dat betekent dat gebouwen toegankelijk gemaakt moeten worden en dat er veelal voorzieningen aangebracht moeten worden. Deze trajecten lopen via de VvE en de vergadering van eigenaars en ook hier leidt dit tot allerlei knelpunten en belemmeringen in besluitvorming (tegenwerking), terwijl de normen uit de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte gerespecteerd dienen te worden. Het modelreglement 2017 heeft de nieuwe inzichten wel vertaald in nieuwe regels, bijvoorbeeld voor WMO-voorzieningen. Maar zoals gezegd, bestaande VvE's hebben hier geen profijt van.

Beter beheer, beter functioneren

Nieuwe ontwikkelingen botsen met de regels voor bestaande VvE's. Bestaande VvE's profiteren dus niet van nieuwe inzichten. Ze missen daardoor instrumenten die in de huidige tijd wel nodig zijn. De praktijk voor VvE-beheerders en VvE-bestuurders heeft last van de niet-uniforme regelgeving, en van het ontbreken van instrumenten in oudere VvE's. Bovendien blijkt uit de praktijk dat VvE's over het algemeen heel goed een update van hun reglement kunnen gebruiken, maar dat de instrumenten om dat eenvoudig te realiseren daarvoor ontbreken.

Flexibel instrument: Het VvE-besluit

De voorgaande knelpunten kunnen privaatrechtelijk niet goed opgelost worden. Om tegemoet te komen aan de wensen uit de praktijk en om het hoofd te bieden aan de maatschappelijke ontwikkelingen is er behoefte aan een flexibel wetgevingsinstrument. Waarom flexibel? Omdat er sprake is van sterk veranderende omstandigheden is het noodzakelijk een dusdanig flexibel instrument te kiezen dat aansluit bij deze dynamiek, maar dat wel krachtig genoeg is zodat alle VvE's er profijt van hebben. Daarom wordt voorgesteld om te komen tot de introductie van een zogenaamd VvE-besluit (AMvB). Met deze AMvB kan de minister algemeen verbindende regels stellen, die én gelden voor alle VvE's in Nederland, ongeacht hun akte of (model)reglement én de minister kan direct aansluiten op de actualiteit van beleid (maatschappelijke relevantie/noodzaak). Daarnaast biedt het VvE-besluit het grote voordeel van harmonisatie en modernisering van regelgeving voor alle VvE's ineens. Als gekozen wordt voor de aanpassing van het Burgerlijk wetboek



De werkgroep wet- en regelgeving Appartementsrecht

zelf, dan is dat een veel inflexibelere vorm van aanpassing. Immers het wijzigen van de wet is een veel trager en moeizamer proces dat niet goed past bij de snel veranderende behoeften in het wonen in een VvE.

Traject

Inmiddels wordt er gewerkt, mede naar aanleiding van het preadvies van de KNB over aanpassingen in Boek 5 BW, aan een wetgevingsproject. Dit project is erop gericht om op vele onderdelen Boek 5 van het BW aan te passen. Het appartementsrecht maakt ook onderdeel uit van Boek 5 BW en daarom is er ruimte om ook dit deel aan te passen. Het appartementsrecht is namelijk ook toe aan een brede update, ondanks de recente kleine wijziging die sparen verplicht en lenen mogelijk maakte. Daarbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan wettelijke verankering van het inzagerecht voor eigenaars, nadere regels voor de kascommissie voor kleine 'VvE's etc etc. Ook de introductie van het VvE-besluit kan onderdeel van dit wetgevingstraject uitmaken.

Contact

Kees Oomen van VvE Belang, initiatiefnemer van de werkgroep treedt als contactpersoon op voor vragen over de onderwerpen uit het bovenstaande position paper.

Onderhoud en Energiebesparende maatregelen mogen qua besluitvorming op een lijn komen!

Isolatiemaatregelen, dak, gevel, vloer en glas, kunnen qua besluitvorming op een lijn komen met regulier

Ik denk dat besluitvorming (quorum en gekwalificeerde meerderheid) een belemmering is om tot energiebesparende maatregelen te komen!

Ik vind het altijd hanteren van een quorum een goede zaak

Welke besluitvormingseisen acht u wenselijk voor de vergadering met betrekking tot het aangaan van een gel

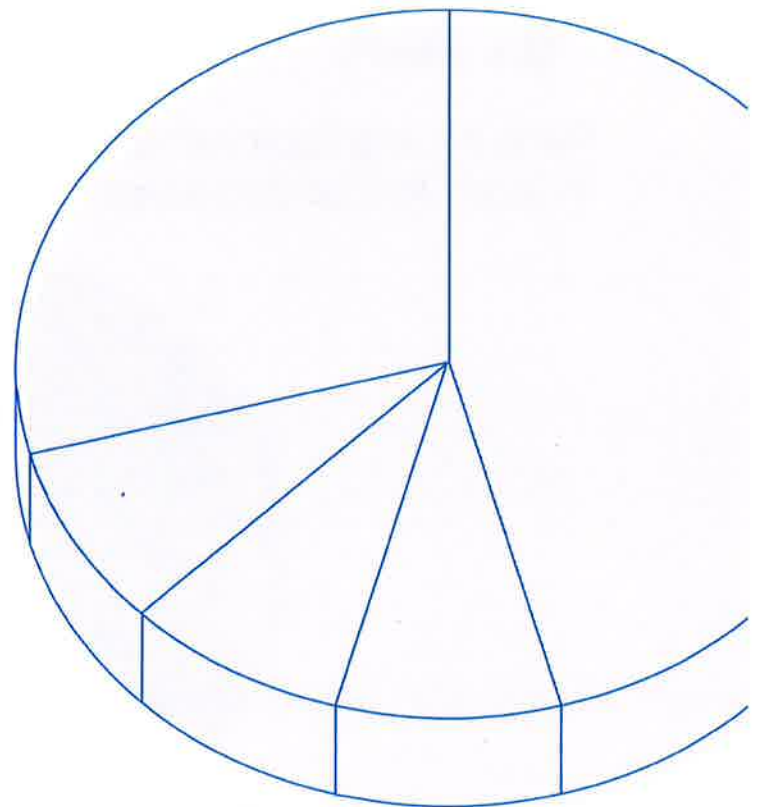
Ja	1223	58%
Nee	230	11%
Niet in alle gevallen	661	31%
Ja	1838	85%
Nee	330	15%
Ja	583	27%
Nee	630	29%
Alleen het quorum is belemmerend	441	20%
Alleen de gekwalificeerde meerderheid is belemmerend	516	24%
Ja	880	40%
Nee	696	32%
Niet altijd	626	28%
Geen quorum en een volstrekte (gewone) meerderheid	315	14%
Quorum (50%) met volstrekte (gewone) meerderheid	359	15%
Geen quorum met een gekwalificeerde meerderheid (2/3)	620	28%
Quorum (2/3) met een gekwalificeerde meerderheid (2/3)	900	41%



PRESENTATION RESULTS

Congres

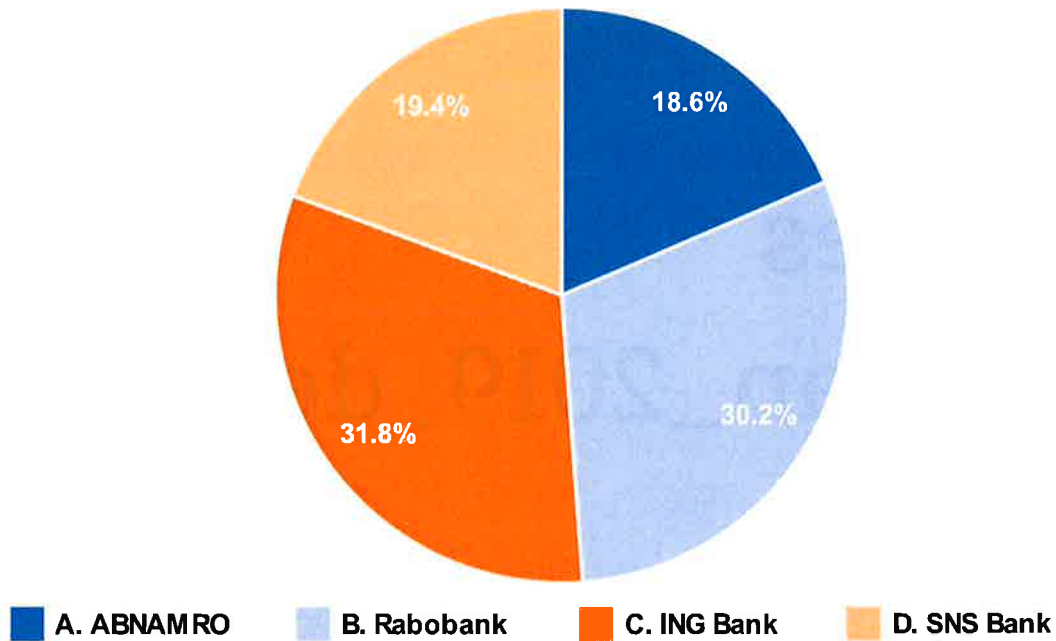
VvEMan_2019_def01



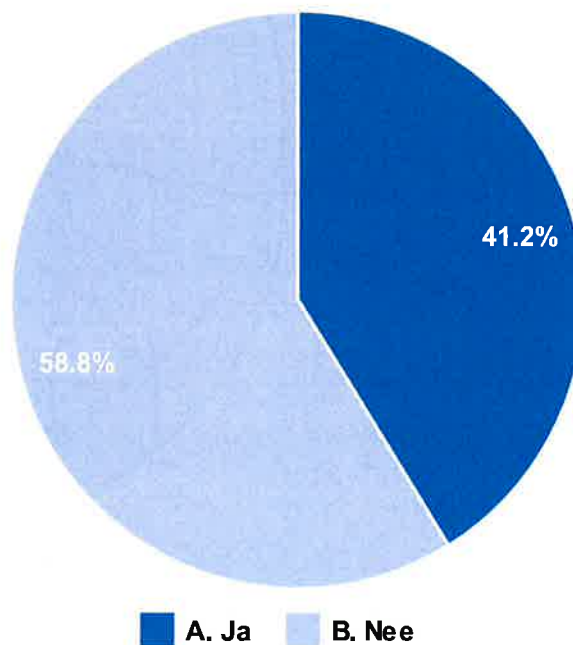
About the day

Start to end	Dec 2, 2019 09:17 - Still running
Nr. of active attendees	80
Nr. of responses	687

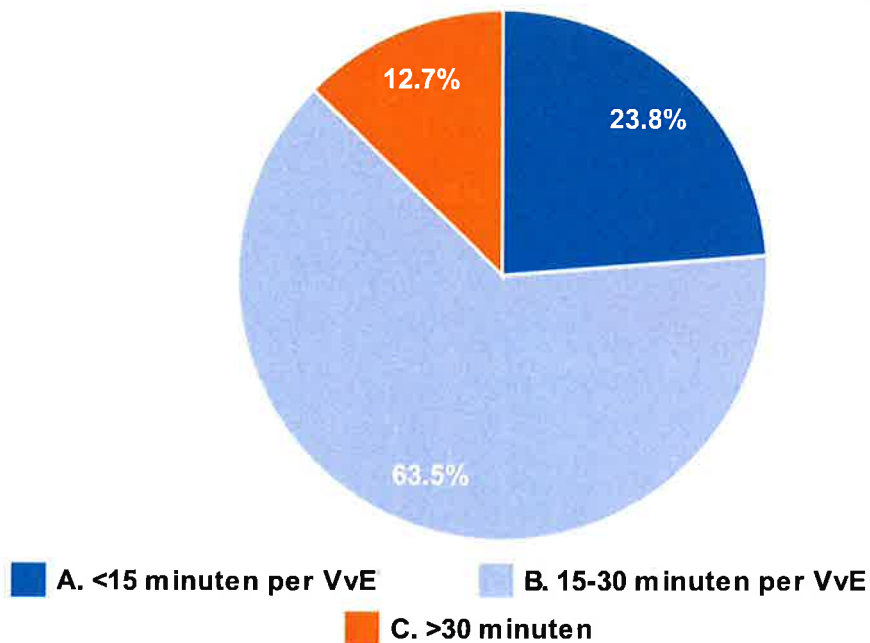
Bij Welke Systeembank Ervaart U De Meeste Problemen Met Het Doen Van De Opgave (UBO)



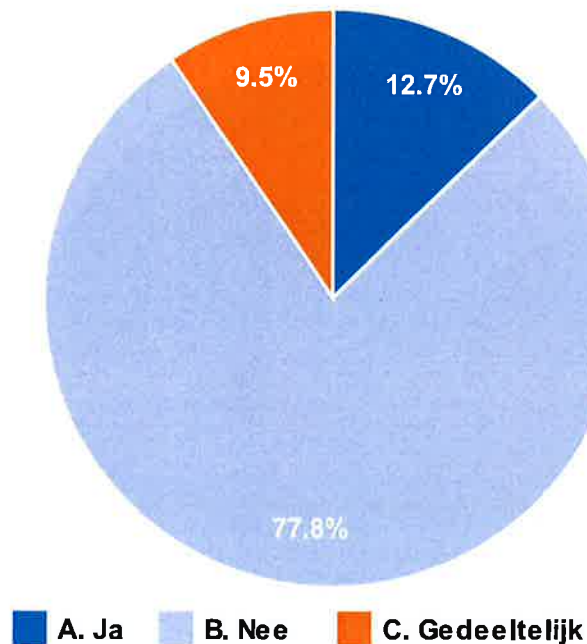
Heeft U Extra Capaciteit (Menskracht) Moeten Inzetten Voor Het Voldoen Aan De UBO-Eisen?



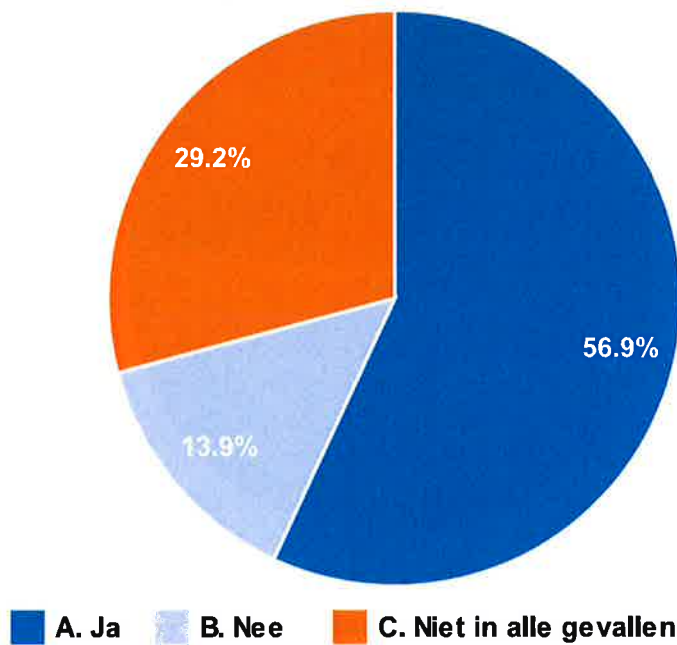
Kunt U Aangeven Hoeveel Tijd U Gemiddeld Per VvE Investeert In De UBO-Formaliteiten



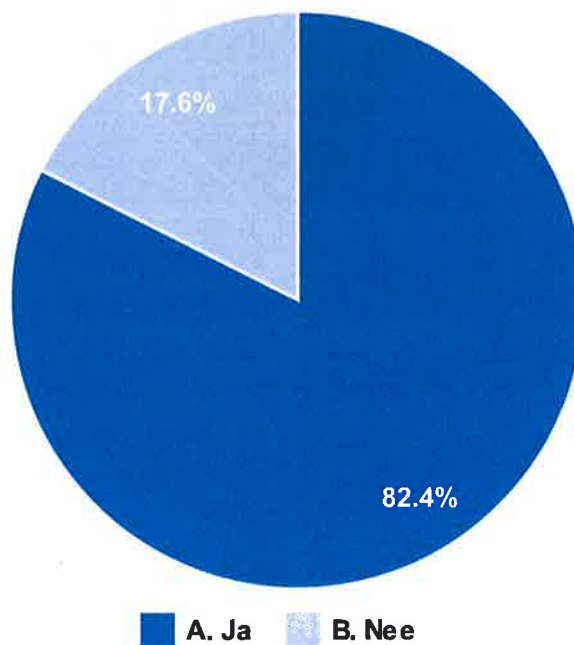
Kunt U De Extra Kosten Van De Inzet Doorberekenen Aan De VvE's?



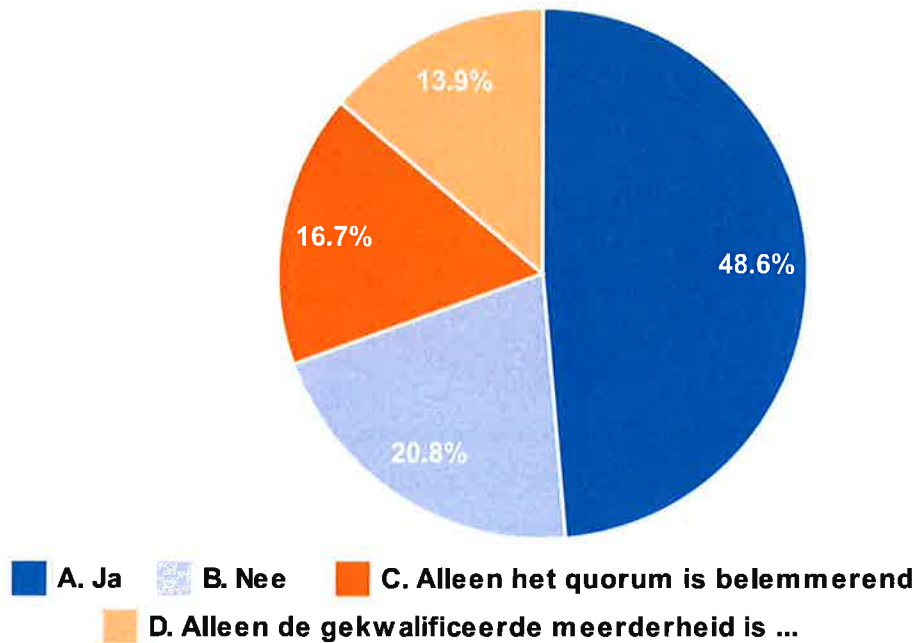
Onderhoud En Energiebesparende Maatregelen Mogen Qua Besluitvorming Op Een Lijn Komen!



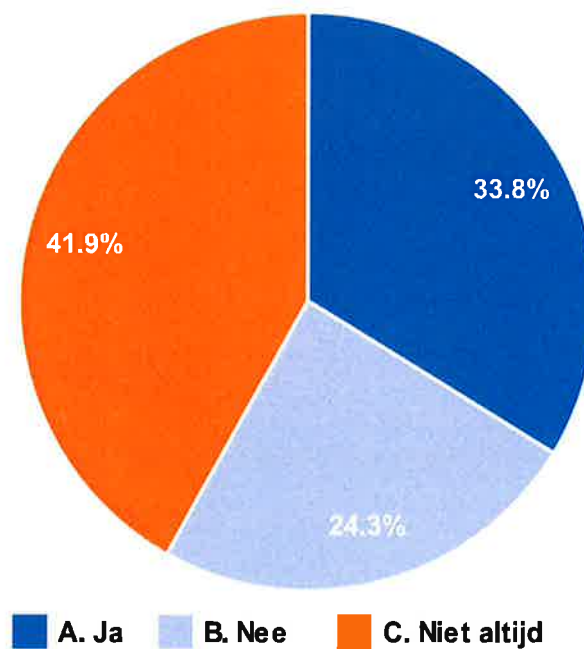
Isolatiemaatregelen, Dak, Gevel, Vloer En Glas, Kunnen Qua Besluitvorming Op Een Lijn Komen Met Regulier Onderhoud



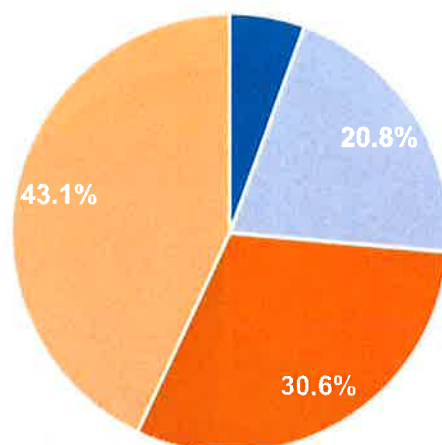
Ik Denk Dat Besluitvorming (Quorum En Gekwalificeerde Meerderheid) Een Belemmering Is Om Tot Energiebesparende Maatregelen Te Komen!



Ik Vind Het Altijd Hanteren Van Een Quorum Een Goede Zaak



Welke Besluitvormingseisen Acht U Wenselijk Voor De Vergadering Met Betrekking Tot Het Aangaan Van Een Geldlening Door De VvE?



- A. Geen quorum en een volstreekte (gewone) me...
- B. Quorum (50%) met volstreekte (gewone) meer...
- C. Geen quorum met een gekwalificeerde meer...
- D. Quorum (66%) met een gekwalificeerde meer...

Onderhoud en Energiebesparende maatregelen mogen qua besluitvorming op een lijn komen!

59%

Ja

33%

Niet in alle gevallen

8%

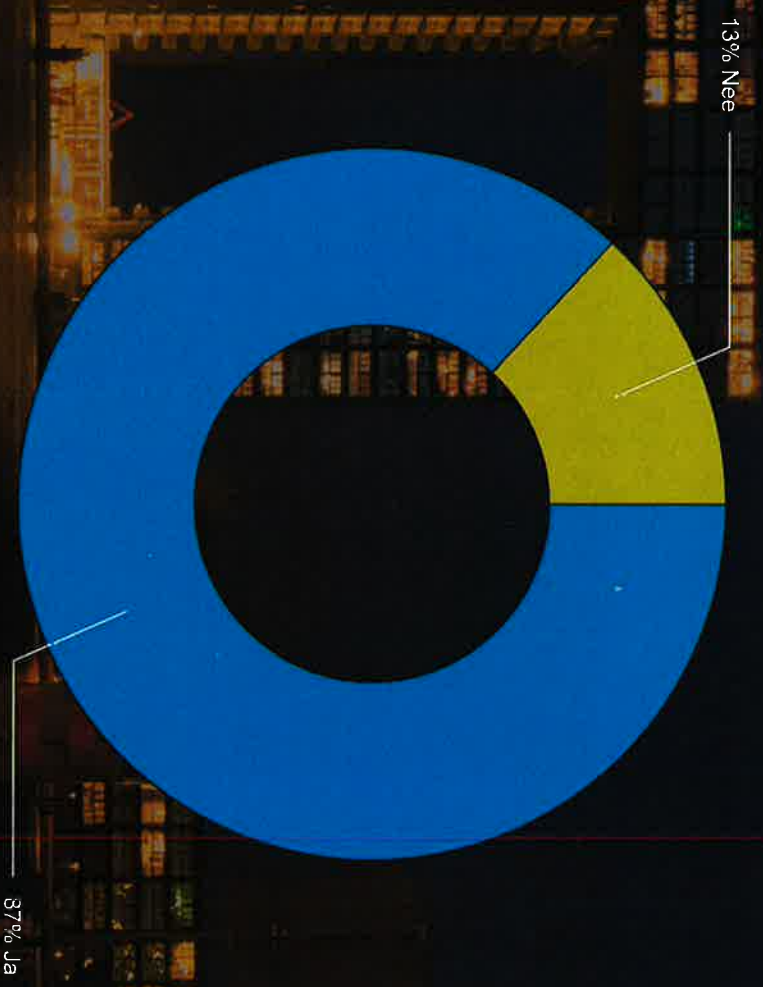
8% Nee

59% Ja

33% Niet in alle gevallen

Isolatiemaatregelen, dak, gevel, vloer en glas, kunnen qua besluitvorming op een lijn komen met regulier onderhoud

o Ja



Ik denk dat besluitvorming (quorum en gekwalificeerde meerderheid) een belemmering is om tot energiebesparende maatregelen te komen!



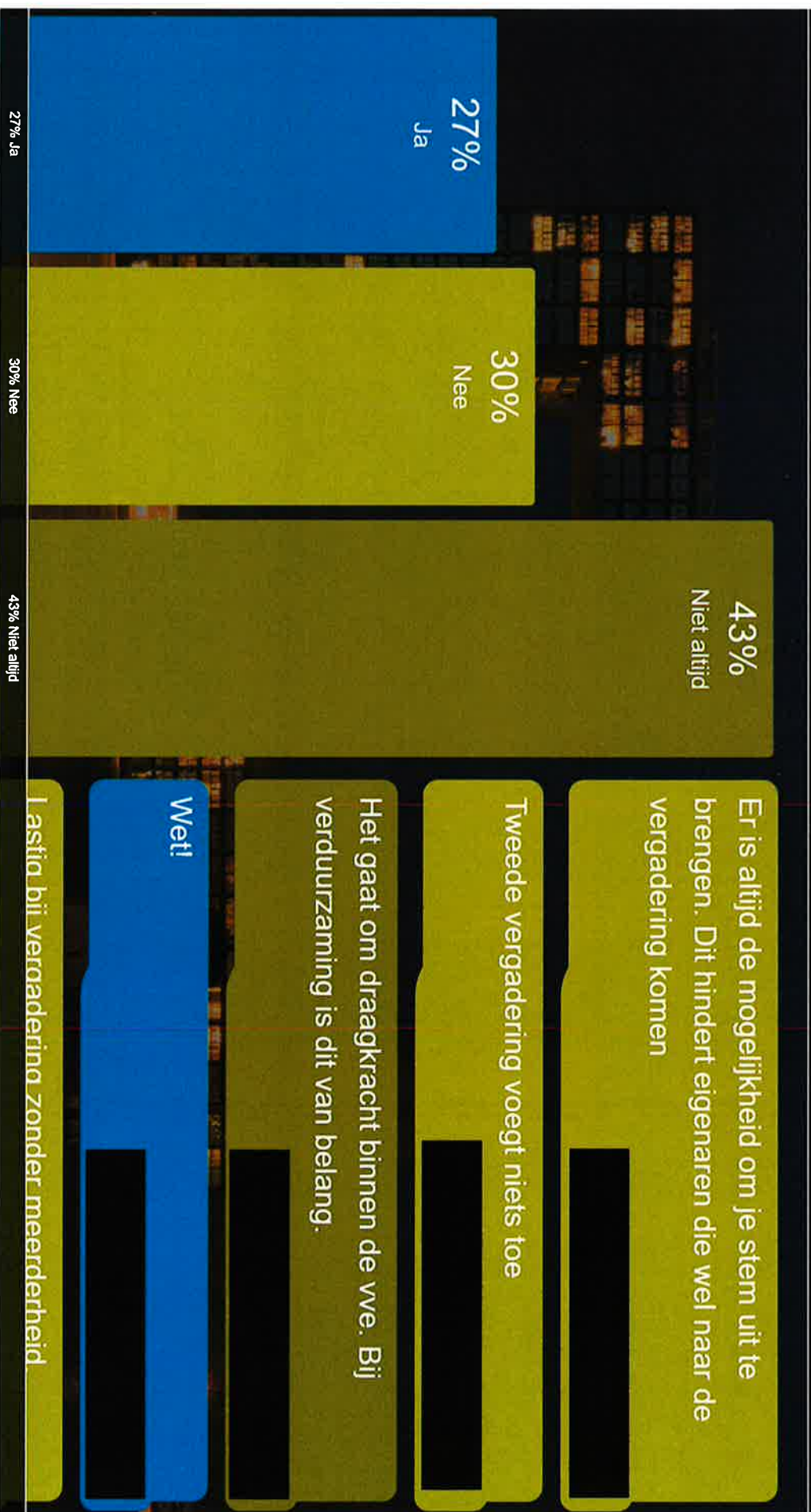
26% Ja

28% Nee

11% Alleen het quorum is belemmerend

36% Alleen de gekwalificeerde meerderheid is belemmerend

Ik vind het altijd hanteren van een quorum een goede zaak



Welke besluitvormingseisen acht u wenselijk voor de vergadering met betrekking tot het aangaan van een geldlening door de VvE?

58%

Quorum (2/3) met
een gekwalificeerde
meerderheid (2/3)

26%

Geen quorum met
een gekwalificeerde
meerderheid (2/3)

9%

7%

7% Geen quorum en een volstreekte (gewone) meerderheid

9% Quorum (50%) met volstreekte (gewone) meerderheid

26% Geen quorum met een gekwalificeerde meerderheid (2...

58% Quorum (2/3) met een gekwalificeerde meerderheid (2/3)

Ben je voor of tegen het afschaffen van de 2e vergadering? (quorum)



70% Voor

30% Tegen

Als je MOET kiezen: welke van de twee zou je permanent afschaffen?

59%

Quorum

41%

Gekwalificeerde
meerderheid

Onderhoud en Energiebesparende maatregelen mogen qua besluitvorming op een lijn komen!



69% Ja

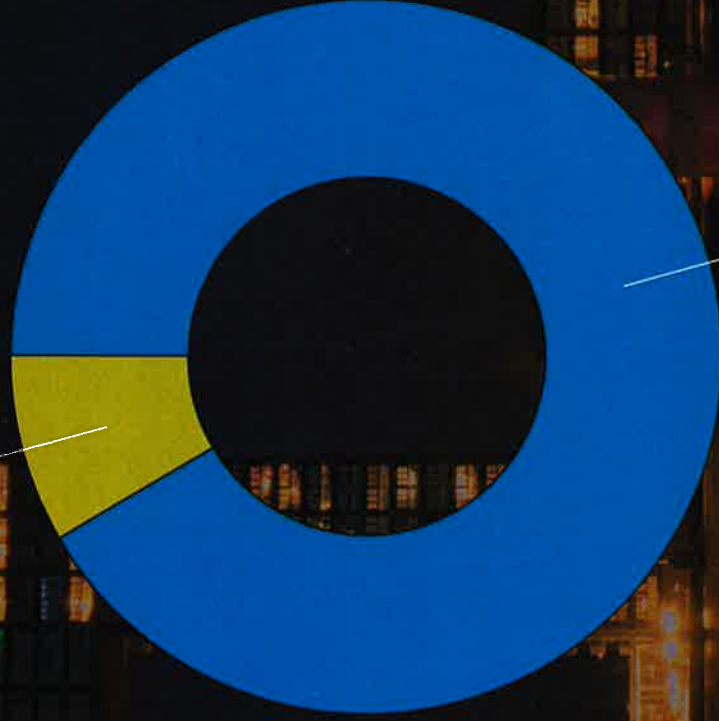
7% Nee

24% Niet in alle gevallen

Isolatiemaatregelen, dak, gevel, vloer en glas, kunnen qua besluitvorming op een lijn komen met regulier onderhoud

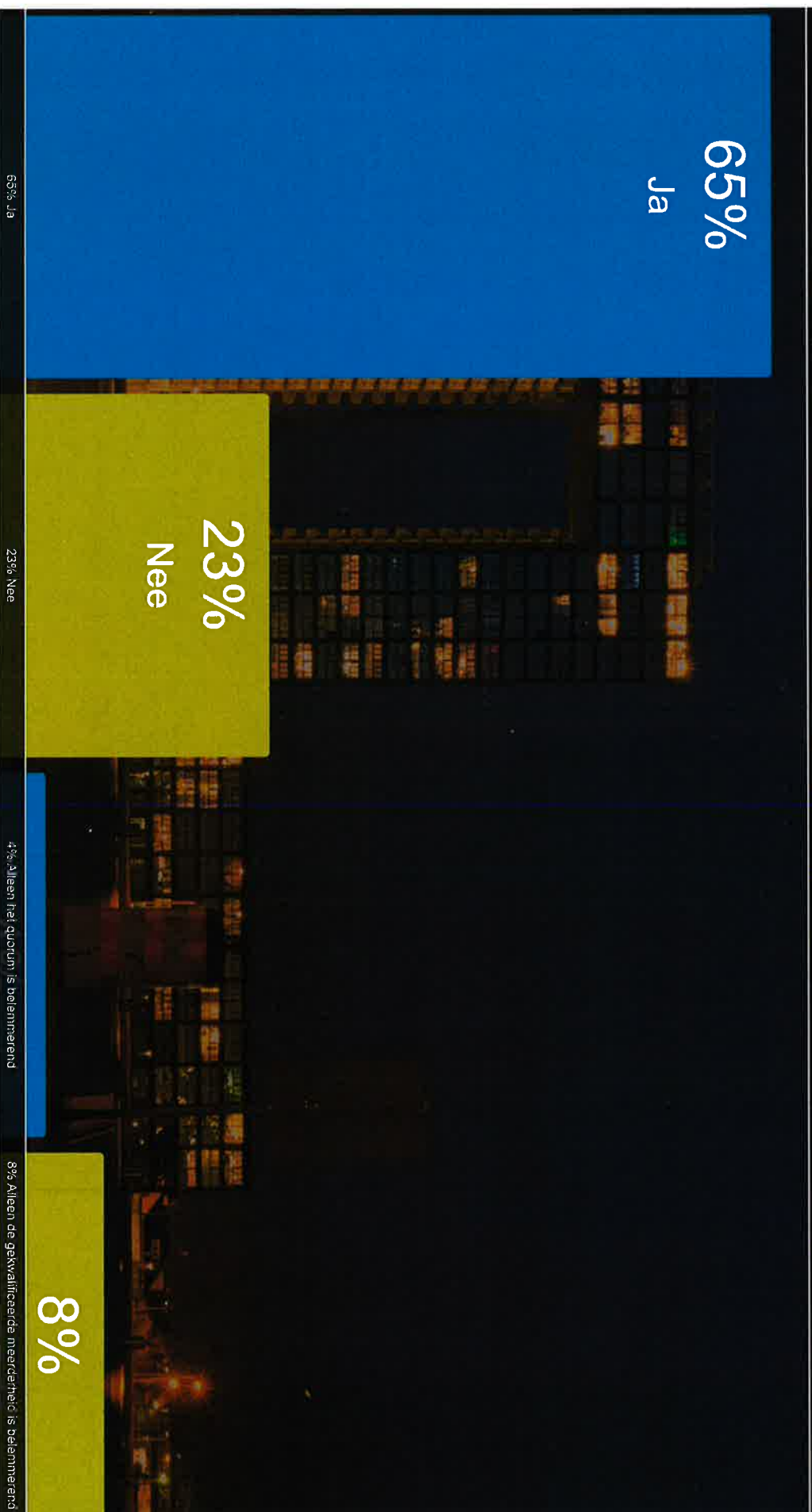
o Ja

9% Nee



91% Ja

Ik denk dat besluitvorming (quorum en gekwalificeerde meerderheid) een belemmering is om tot energiebesparende maatregelen te komen!



65%
Ja

23%
Nee

8%

65% Ja

23% Nee

4% Alleen het quorum is belemmerend

8% Alleen de gekwalificeerde meerderheid is belemmerend

Ik vind het altijd hanteren van een quorum een goede zaak

72%
Nee

Werkt alleen verdragend

Beperkt stemming. Goedwillende stemmen. Niet stemmer recht verspeeld

Hoe gaan we om met grooteigenaars en het (mogelijk) afschaffen van het quorum? Steeds naar de rechter voor machtsmisbruik?

14%
Ja

15%
Niet altijd

Kritische massa bij stemmen heeft waarde, verlaag quorum naar 30%

14% Ja

15% Niet altijd

