

Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

Het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving bevat normen waaraan goed beleid of goede regelgeving dient te voldoen. Uitgebreide informatie vind je op www.naarhetiak.nl (klik dan op de tekst "Naar het IAK" in de linker kolom).

1. Wat is de aanleiding?

Uit onderzoek is gebleken dat VvE's te weinig middelen hebben om het benodigde onderhoud aan appartementencomplexen te verrichten. Het sparen voor onderhoud gebeurt door VvE's in de praktijk onvoldoende en ook de invulling die gegeven wordt aan het sinds 2008 verplichte reservefonds is vaak ontoereikend om het benodigde onderhoud en geplande vernieuwingen te doen. Verder is in het Energieakkoord afgesproken om energiebesparing te realiseren van gemiddeld 1,5% per jaar, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de Europese Richtlijn voor energie-efficiëntie.

2. Wie zijn betrokken?

De eigenaren van 1,8 miljoen woningen en appartementen die worden vertegenwoordigd door ongeveer 120.000 VvE's, belangenorganisaties zoals VvE-belang, gemeentes, de advocatuur, Vereniging Eigen Huis, notarissen, financiële instellingen en corporaties.

3. Wat is het probleem?

Uit in 2013 uitgevoerd onderzoek van onderzoeksbureau Companen naar het functioneren van VvE's blijkt dat het sparen voor onderhoud in de praktijk door een aanzienlijk deel van de VvE's onvoldoende gebeurt en dat de invulling die gegeven wordt aan het sinds 2008 verplichte reservefonds vaak onvoldoende is om het benodigde onderhoud en de geplande vernieuwingen te doen. Dit kan ten koste gaan van het onderhoud van het gebouw. Om voldoende onderhoud te kunnen waarborgen en VvE-leden die wel voldoende willen sparen te ondersteunen is het daarom noodzakelijk dat een ondergrens aan de jaarlijkse afdracht in het reservefonds wordt verplicht.

De regels omtrent het aangaan van leningen door VvE's leiden in de praktijk tot verwarring. Ten eerste blijkt dat banken terughoudend zijn met het verstrekken van leningen aan VvE's en ten tweede bevat de Appartementstitel belemmeringen voor het aangaan van leningen door VvE's. Het betreft hier de hoofdelijke aansprakelijkheid van VvE-leden voor schulden van de vereniging, die ook speelt bij het aangaan van een lening

4. Wat is het doel?

Door het verplichten van een minimale jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds wordt gestimuleerd dat VvE's voldoende sparen voor het doen van onderhoud. De wijzigingen op het gebied van het aangaan van leningen hebben als doel dat noodzakelijke herstel- verduurzamings- en onderhoudswerkzaamheden die de omvang van het reservefonds ontstijgen kunnen worden uitgevoerd. Het algemene doel is om het functioneren van de VvE's op langere termijn te verbeteren.

5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

Andere wijze van ingrijpen middels lokale en landelijke activering en voorlichting door gemeenten en belangenbehartigers blijkt niet voldoende. De modelreglementen geven ook allemaal een ander kader. Een wettelijk kader geeft uitsluitel betreffende het aangaan van financiering en de minimale vulling van het reservefonds.

6. Wat is het beste instrument?

Gekozen is voor een wetwijziging. Het aanvullen van verplichtingen voor VvE's en het weghalen van belemmeringen is alleen mogelijk middels het wijzigingen van de wet.

Naast de wetwijziging lopen de nodige zaken die eveneens aan de verbetering van de VvE's bijdragen: VvE-belangenorganisaties doen veel aan voorlichting en kennisbevordering, gemeenten zijn gericht bezig met de activering van VvE's en er wordt gewerkt aan kwaliteitsverhoging bij VvE-beheerders. De gedane onderzoeken geven aan dat dit kan worden versterkt door een aantal aanpassing in de op VvE's van toepassing zijnde regelgeving. Hierbij dient prioriteit te worden gegeven aan het komen tot een verplichte minimale vulling van het reservefonds en het makkelijker maken en verduidelijken van het aangaan van financiering ten behoeve van verduurzaming en achterstallig onderhoud. Het is onwenselijk dat knelpunten in de wet- en regelgeving het goed functioneren van VvE's in de weg staan.

7. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?

Er is geen sprake van lastenverzwaring. De administratie voor VvE's ten aanzien van het reservefonds betreft geen nieuwe verplichting, maar alleen een nadere invulling daarvan. De naleving van de verplichte minimale reservering leidt evenmin tot meer kosten, noch voor VvE's noch voor notarissen. Er is wel tijd en moeite verbonden aan de opgenomen bepalingen met betrekking tot het aangaan van leningen door VvE's. De VvE zal bij het aanvragen van een lening bij de bank moeten aantonen dat de lening aan deze bepalingen voldoet. Het blijft echter een keuze van de VvE om een lening aan te gaan.