

Reactie wetsvoorstel Wet verbetering VvE's van JCW Bosschier te Amsterdam

Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en
Ministerie van Veiligheid en Justitie

Amsterdam, 29 september 2015

Betreft: Internetconsultatie wet verbetering Verenigingen van Eigenaars (VvE's)

Geachte heer/mevrouw,

1) Inleiding

Sinds 2007 ben ik eigenaar/lid van een VvE te Amsterdam.

Ik constateer veel misstanden in de VvE branche nadat ik eerst binnen de eigen VvE heb ervaren het gebrek aan kennis van de wettelijke en statutaire voorschriften. Ik heb ervaren dat géén inzage in de administratie van de VvE werd verleend ondanks de ondersteuning van een externe beheerder en ondanks de uitspraak van Rechtbank Amsterdam d.d. 22 januari 2015.

Ik stel het op prijs dat beide (bovengenoemde) Ministeries mij als eigenaar/lid van een VvE de gelegenheid bieden om te reageren op het (bovengenoemde) wetsvoorstel cq de wijzigingen op de huidige wetten in zake Verenigingen van Eigenaars.

2) Zienswijze op het wetsvoorstel

De VvE branche heeft geen positief imago vanwege veel mistanden. In die zin dat een groot aantal (professionele) beheerders, bestuurders, geen of beperkte kennis van het appartementsrecht, de Akte van Splitsing, het Huishoudelijk Reglement, e.d. heeft of deze wet- en regelgeving bewust naast zich neerlegt. Zij handelen naar eigen inzicht en maken misbruik van hun positie.

Ik heb te maken binnen mijn eigen VvE met o.a. géén inzage van de administratie verlenen door het bestuur en een bekend beheerkantoor. Het beheerkantoor is naar eigen zeggen professioneel, beheerd circa 1.000 VvE's en is gecertificeerd door Stichting Kwaliteit Waarborg (SKW) als VvE beheerder.

Mijn eigen casus wil ik niet voorop stellen, doch strekt slechts tot voorbeeld in de praktijk. Voor meer informatie verwijs ik naar www.vveinzageadministratie.nl en de beschikking van de Rechtbank.

Mijn eigen casus is m.i. een zaak op microschaal tegenover het wetsvoorstel op macroschaal. Het wetsvoorstel is immers gericht op het verbeteren van het functioneren van VvE's in Nederland. Ik verwijs naar onderzoeken van VvE-belang en van Companen.

3) Inhoudelijk (reactie op het wetsvoorstel)

A. MJOP en herbouwwaarde van het appartementengebouw

Op basis van de wijzigingen in de huidige wetten door het wetsvoorstel heeft de VvE de keuze om de jaarlijkse reservering te bepalen op basis van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP) of op basis van 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw.

Het probleem is dat een éénduidige omschrijving (zeg: definitie) van een MJOP en herbouwwaarde niet zijn bepaald en omschreven. Verder ben Ik benieuwd hoe het percentage van 0,5% is gekozen cq vastgesteld. Zou u dit kunnen en willen toelichten? Voor een gebouw uit bijvoorbeeld 1956 kan 0,5% te weinig zijn.

B. Risico's van een lening

Een lening aangaan (Lenen kost geld) is feitelijk een redmiddel voor een VvE, als de VvE onvoldoende geld voor noodzakelijk onderhoud heeft. Dan kan een lening uitkomst bieden. Het zou niet logisch en verstandig zijn om als VvE een lening aan te gaan voor het investeren in een verduurzamingsproject (bijvoorbeeld zonnepanelen aanschaffen en installeren), terwijl ook andere onderhoudsprojecten dringend nodig zijn.

Het feit is, dat als een VvE een lening aangaat, dat zulks risico's meebrengt voor alle leden. Het bestuur zal adequaat moeten handelen als een appartementseigenaar niet meer kan betalen. Helaas gebeurt zoiets niet altijd tijdig. Vaak hebben bestuurders geen/beperkte kennis van VvE-wet en regelgeving of geen tijd voor

'gedoe'. Als het bestuur wel tijdig adequaat optreedt, kan dit leiden tot interne spanningen, inschakelen van incassobureaus, etc.

4) Vragen om aanvulling van het wetsvoorstel

A. Duidelijkheid over de financiële situatie van de VvE

De huidige jaarrekeningen van VvE's zijn vaak onvoldoende duidelijk en transparant.

Er ontbreekt een standaard voor jaarrekeningen van VvE's. Vaak zijn de financiële stukken van de VvE's naar eigen inzicht van het bestuur of beheerder opgesteld.

Graag verwijs ik naar de website www.vveinzageadministratie.nl en naar een voorstel/voorbeeld voor een BASISMODEL voor de jaarrekening van een VvE.

B. Keurmerk of certificaat voor de beheerder / administrateur van een VvE

Leden die besluiten om gebruik te maken van een externe beheerder / administrateur, moeten niet alleen verzekerd zijn dat de beheerder over voldoende kennis van VvE zaken, rechten en plichten beschikt. Bij onregelmatigheden in het functioneren van een VvE (organisatie of financieel beheer) moeten de leden verzekerd zijn van deskundig advies van een beheerder met een keurmerk of certificaat.

Een groot aantal VvE's maakt gebruik en/of is afhankelijk van een beheerder / administrateur van de VvE.

Een van de redenen hiervoor is dat de VvE en de ALV als onbelangrijk (als 'gedoe') wordt gezien door een groot aantal appartementseigenaren. Een huidige of toekomstige eigenaar van een appartement(srecht) zou beter en vollediger geïnformeerd moet worden over zijn rechten en plichten, opdat hij meer affiniteit bij zijn eigen VvE krijgt.

Een VvE is feitelijk een bedrijf/onderneming, waar veel geld in kan omgaan. Sommige VvE's hebben duizenden euro's of zelfs tonnen. VvE's hebben net als bedrijven zich te houden aan wet- en regelgeving. Het grote verschil is dat 'iedereen' VvE bestuurder of beheerder of contactpersoon van het beheerkantoor kan worden zonder VvE kennis en ervaring te hebben, terwijl het bij een bedrijf vereist is om als bestuurder kennis van zaken te hebben.

Het is op zich niet vreemd dat het regelmatig verkeerd gaat (slecht beleid door het gebrek aan VvE kennis, ontvreemden van VvE gelden, desinteresse van appartementseigenaren dus vertrouwen ze het VvE bestuur) bij VvE's. Je vraagt gewoon om problemen als een VvE bestuur geen kennis van zaken heeft. Als het Ministerie de kwaliteit van de VvE branche effectief wil verhogen dient zij te beginnen met het beter informeren en instrueren van appartementseigenaren en bestuurders, opdat zij beter weten wat hun rechten en plichten zijn en de kennis hebben om misstanden in een vroeg stadium te herkennen.

Het is raadzaam om bovenstaande constatering en vragen goed in acht te nemen en het wetsvoorstel en hierop aan te passen. Bied geen ruimte voor 'ruime interpretaties' van de wet, want er zijn altijd partijen die hier misbruik van maken. Breng in het wetsvoorstel goed onder de aandacht wat de consequenties van een lening zijn en de gevolgen van het onvoldoende onderkennen van hun financiële situatie van de VvE.

Met vriendelijke groet,

JCW Bosschieter