

Onderwerp: 0,5% herbouwwaarde als norm voor het reservefonds.

Reactie:

Stichting Apartwonen

De woonconsumentenorganisatie voor verenigingen van eigenaars.

Postbus 689

7500AR Enschede.

Datum: 5 augustus 2015

Voorstel 0,5% norm reservefonds.

- Naar onze mening is een procentuele norm voor een reservefonds op basis van herbouwwaarde ongewenst en onrealistisch.
- Wij zien hier ook veel problemen als het gaat om de uitvoering en handhaving van de norm. Wanneer deze maatregel zal worden geëffectueerd dan zullen eigenaars uiteindelijk een gerechtelijke procedure moeten opstarten wanneer zou blijken dat de VvE zich niet aan de 0,5% norm houdt. Een verdere juridisering binnen VvE's dient ons inziens te worden voorkomen.
- Het is naar onze mening de actuele staat van bouw en installatie technische voorzieningen van een appartementsgebouw welke bepaald hoeveel financiële middelen nodig zijn voor korte en lange termijn onderhoud.
- De norm van 0,5% van de nieuwbouwwaarde is een statisch gegeven dat in belangrijke mate kan afwijken van de werkelijke situatie c.q. staat van onderhoud van een appartementsgebouw.
- Ons voorstel in deze is dat er een wettelijke verplichting komt voor VvE's voor een "gecertificeerd" Meerjaren Onderhoudsplan inclusief een financiële planning. De certificering dient gebaseerd te zijn op de NEN norm 2767 en dient te worden uitgevoerd door gecertificeerde opname deskundigen. Uit onze ervaring blijkt dat commerciële opstellers van een MJOP op dit moment er nogal dubieuze praktijken op nahouden waardoor de uitkomsten van het MJOP onbetrouwbaar en dus onvoorspelbaar zijn. De prijs kwaliteit verhouding van een MJOP is voor een VvE moeilijk te beoordelen en je moet als bestuur van een VvE er maar op "vertrouwen" dat alle gegevens objectief zijn vastgelegd. Reserveren van financiële middelen met een norm van de herbouwwaarde als doel heeft voor een VvE ons inziens geen nut en moet vooral gebaseerd zijn op een betrouwbaar MJOP. Vervolgens heeft een VvE een zelfstandige zorgplicht om hiervoor gelden te reserveren en onderhoud uit te voeren op basis van rechtsgeldige besluiten van de vergadering van eigenaars.
- De Rijks, provinciale en gemeentelijke overheden stellen zich tot doel de wet en regelgeving te vereenvoudigen maar wij hebben de indruk dat op dit punt er geen winst te behalen valt. Wij zijn van mening dat veruit de meeste VvE's in staat zijn om een verantwoordt financieel beleid te voeren mits ze beschikt over betrouwbare onderhoud informatie. Met het certificeren van een MJOP is er een kwaliteitslabel voor VvE's waarop een betrouwbaar en vooral realistisch onderhoudsfonds kan worden gevormd. De VvE draagt naar onze mening zelf de verantwoordelijkheid om tot een verantwoordt onderhoudsbeleid te komen.

Lening voor VvE's

- VvE's zijn in principe zelfstandige juridische rechtspersonen met een eigen verantwoordelijkheid en omringd door wettelijke [besluitvorming]procedures. Het

is aan de vergadering van eigenaars of een lening wordt afgesloten of dat er gespaard gaat worden voor het reservefonds. Het "onbeperkt" lenen kan tot gevolg hebben dat aspirant appartement eigenaars het besluit tot aankoop van een appartement laten hangen van de schuldenpositie van de VvE. Dit kan tot gevolg hebben dat appartementen onverkoopbaar worden ondanks de marktconforme verkoopprijs.

- De wijze van financiering voor onderhoud en investeringen is voor VvE's een moeilijk en soms complex onderwerp. Enerzijds is men behoudend in het verhogen van de maandelijkse voorschotbijdrage en anderzijds is het soms mogelijk om door investeringen de exploitatiekosten niet verder te laten stijgen dan wel te verlagen. Onze ervaring is dat bestuurders van verenigingen van eigenaars soms over te weinig financieel inhoudelijke kennis beschikken waardoor een voorgenomen besluit onvoldoende is onderbouwd en hierdoor het risico bestaat dat de vergadering van eigenaars een verkeerd besluit neemt. De stichting Apartwonen is voorstander van een onafhankelijke overheidsadviseur voor verenigingen van eigenaars die in staat is om financieel beleid van de VvE te toetsen en VvE's hierin te adviseren c.q. ondersteunen.
- Leden van de VvE met een korte eigenaars horizon [75+ eigenaars] zullen gemakkelijker besluiten tot een lening dan eigenaars met een lange eigenaars horizon [35+ eigenaars]. Deze individuele beoordeling kan aanzienlijke invloed hebben op de besluitvorming in de vergadering van eigenaars en de lange termijn schuldenpositie negatief beïnvloeden dan wel financiering van noodzakelijke investeringen onmogelijk maken.
- VvE's moeten in principe zelf kunnen bepalen waarvoor de lening bedoeld is. In algemene zin hebben VvE's zelf een prioriteitstelling met betrekking tot investeringen. VvE's hebben behoefte aan onafhankelijke advisering in financiële beleidsontwikkelingen en voorgenomen besluitvorming.