

Ministerie van BZK
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Betreft: Internetconsultatie wet verbetering Verenigingen van Eigenaars – publicatiedatum 31-07-2015

Amersfoort, 24 augustus 2015

Geachte heer/mevrouw,

1) Algemeen

Sinds ik appartementseigenaar ben (vanaf 2006) heb ik een grote passie voor Verenigingen van Eigenaren (VvE's). Ik constateerde veel misstanden in de VvE branche, waardoor ik me in 2012 ten doel heb gesteld om de kwaliteit binnen de VvE branche te verhogen. Om die reden heb ik in 2012 VVEplaats opgericht. VVEplaats is een bedrijf dat (aspirant) appartementseigenaren en VvE professionals adviseert en informeert in de vorm van advies, het aanbieden van (online) VvE cursussen en VvE boeken. Daarnaast verschaft VVEplaats VvE informatie via haar website en haar nieuwsbrieven.

2) Hartelijk dank

Ten eerste wil ik het Ministerie bedanken voor de goede communicatie, werkwijze (bijvoorbeeld men wordt goed geïnformeerd aangaande het wetsvoorstel) en het feit dat men op het wetsvoorstel kan reageren met het doel tot goede en werkbare wetgeving te komen.

3) Zienswijze van het wetsvoorstel

De VvE branche heeft geen positief imago. In die zin dat een groot aantal (professionele) beheerders, bestuurders, geen/bepaalde 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.

Helaas komt dit regelmatig voor, ik heb geregeld te maken met (gedupeerde) appartementseigenaren die mij om advies vragen hoe ze het beste met zo'n situatie om moeten gaan. In veel situaties draaien appartementseigenaren (financieel) op voor (grote) fouten van bestuurders, iets wat onacceptabel is, maar wel degelijk voor komt. Om die reden heb ik er voor gekozen om deze constatering mee te nemen in mijn zienswijze, met als doel (aspirant) appartementseigenaren te beschermen tegen partijen en personen die de VvE kwaad willen doen.

4) Inhoudelijk (reactie op het wetsvoorstel)

Artikel 126 lid 2 a en b

Op basis van dit lid 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 de definitie van een MJOP niet is bepaald. Als iemand iets (met willekeurige getallen en woorden) op schrift stelt en dit bestempelt als MJOP kan iedere VvE hier 'vrij' mee omgaan. Aangezien niet iedere appartementseigenaar weet hoe een gedegen MJOP eruit ziet, is het aannemelijk dat eigenaren deze MJOP vast zullen stellen. Het gevolg is dat de VvE te weinig of te veel geld (dit komt soms ook voor) reserveert voor onderhoud.

Daar de definitie van een gedegen MJOP moeilijk te bepalen is, is het raadzaam om het artikel zodanig aan te passen dat een VvE een MJOP dient aan te houden waarbij de jaarlijkse reservering minimaal 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw dient te bedragen. Door deze aanpassing heeft een VvE geen keuze meer om het MJOP of het percentage van 0,5% aan te houden. Deze aanpassing leidt mijns inziens niet tot verhoging van de kosten voor VvE's en voorkomt dat er creatief met de wet kan worden omgegaan.

Ik ben benieuwd hoe u tot het percentage van 0,5% bent gekomen, zou u dit willen toelichten? 0,5% is te weinig voor een gebouw waarbij sprake is van achterstallig onderhoud.

Artikel 126 lid 3 c

Lid 3 c is ruim te interpreteren waardoor de VvE ook voor 'onnodige zaken' een lening aan kan gaan, bijvoorbeeld de bouw van een nieuwe separate fietsenberging, iets waar een lening niet voor bedoeld is.

Een lening moet mijns inziens alleen bestemd zijn voor:

1. (Noodzakelijk) onderhoud.
2. Verbetering van de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van het gebouw.

Het is raadzaam om het artikel zodanig aan te passen (door bijvoorbeeld lid 3 C achterwege te laten) dat een VvE alleen voor bovenstaande 2 punten een lening aan kan gaan en niet voor 'onnodige zaken.'

5) Risico's van een lening

Persoonlijk zie ik een lening als laatste redmiddel voor een VvE, als de VvE echt geen geld heeft maar wel noodzakelijk onderhoud nodig heeft dan kan een lening uitkomst bieden.

Het zou niet logisch en verstandig zijn om als VvE een lening aan te gaan om bijvoorbeeld zonnepanelen aan te schaffen, terwijl de buitenkozijnen onderhoud nodig hebben, het VvE geld kan immers zinvoller besteed worden. Desondanks zijn we (mensen in het algemeen) vaak blind voor dit soort zaken of hebben we niet de kennis om dit te kunnen constateren en te beoordelen. Geef een mooie presentatie over zonnepanelen waarmee de VvE een X bedrag per jaar bespaart en we zijn om.

Ik breng het gechargeerd, maar zo gaat het er in de praktijk aan toe. Waar ik naar toe wil is dat een lening aangaan niet iets is waarover te licht gedacht moet worden, iets wat wel zo gebracht kan worden door bestuurders en/of professionals die willen handelen voor eigen belang.

Het feit bij een VvE is, is dat als je buurman of buurvrouw haar aandeel van de lening niet meer kan betalen (of andere gemeenschappelijke kosten), alle andere eigenaren dit aandeel van hun lening (na verloop van tijd) extra moeten betalen/voorschieten. Als je een VvE hebt waarbij er veel eigenaren zijn die hun aandeel van de lening niet meer kunnen betalen, dan heb je als VvE een groot probleem als het bestuur niet adequaat handelt. Het gevolg is dat er na verloop van tijd geen enkele appartementseigenaar meer is die het kan betalen, omdat alle achterstallige betalingen door hem betaald/voorgesloten moeten worden.

Voorbeeld:

Neem een VvE met 10 eigenaren waarbij de VvE een lening is aangegaan. Stel voor dat er 4 eigenaren zijn die hun aandeel van de lening niet meer kunnen betalen, dan moeten de overige 6 eigenaren na verloop van tijd, de lening van die 4 eigenaren (extra) op zich nemen. De vraag is hoe lang deze 6 eigenaren dit kunnen betalen. Het feit is, dat als een VvE een lening aangaat dat risico's met zich meebrengt. Het bestuur zal adequaat moeten handelen als een appartementseigenaar het niet meer kan betalen (iets wat niet altijd gebeurt, daar bestuurders vaak geen/beperkte kennis hebben van VvE-wet en regelgeving). En als het bestuur adequaat handelt zal dit vaker leiden tot inschakelen van incassobureaus en het uitzetten van appartementseigenaren en executieverkoop van appartementen.

Een ander aandachtspunt is dat bij een 2^e Vergadering één eigenaar kan besluiten om als VvE een lening aan te gaan met als mogelijk gevolg het bovenstaande voorbeeld. Ik ben me ervan bewust dat andere eigenaren (conform Modelreglementen) gelegenheid hebben gehad om invloed uit te oefenen op een dergelijk besluit, maar dit in de praktijk verzuimen.

Een groot aantal VvE's is 'standaard' aangewezen op een 2^e Vergadering, omdat er op de ALV (Algemene Ledenvergadering) structureel te weinig stemmen vertegenwoordigd zijn. Een van de redenen hier voor is dat de VvE en de ALV als onbelangrijk wordt gezien door een groot aantal appartementseigenaren.

Ik heb het Ministerie meerdere malen geïnformeerd dat een appartementseigenaar beter en vollediger geïnformeerd moet worden over zijn rechten en plichten, bij voorkeur bij het verkoopproces (de makelaar), opdat hij meer affiniteit bij VvE's krijgt. Daarnaast blijf ik er bij dat een bestuurder een cursus/opleiding moet hebben gevolgd, alvorens hij/zij aan deze functie begint. De VvE- wet- en regelgeving is te complex en appartementseigenaren moeten vaak '(financieel) bloeden' bij (bewust/onbewust) slecht beleid.

Een VvE is feitelijk een bedrijf/onderneming, waar veel geld in kan omgaan. Sommige VvE's hebben duizenden euro's of zelfs tonnen. Bedrijven hebben net als VvE's zich aan wet- en regelgeving te houden. Het grote verschil is dat 'iedereen' VvE bestuurder 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 punten/constateringen goed in acht te nemen en het wetsvoorstel en andere zaken hier op aan te passen. Bied geen ruimte voor 'ruime interpretaties' van de wet, want er zijn altijd partijen die hier misbruik van maken. Dit is voor mij de hoofdreden om lid 3 C van artikel 126 achterwege te laten.

Breng appartementseigenaren goed onder de aandacht wat de consequenties van een lening zijn en wat de gevolgen zijn als eigenaren hun lening niet meer kunnen betalen. Appartementseigenaren moeten zich goed realiseren dat een lening alleen uitkomst biedt als zij ook voldoende geld hebben om de lening (terug) te betalen.

Met vriendelijke groet,

mer
(Plaats)