

ALGEMEEN

Ik sta hier in meer dan één opzicht ambivalent tegen over. Aan de ene kant worden hier opnieuw extra regels ingevoerd in het toch al met regels overladen Nederland. Aan de andere kant is het natuurlijk wel goed als er voldoende kapitaal is voor noodzakelijk onderhoud, d.w.z. om het gebouw in de oorspronkelijke staat te houden.

Met deze nieuwe regels wordt m.i. slechte wetgeving aangevuld met zo mogelijk nog slechtere wetgeving, die naar mijn indruk vooral onder druk van lobbygroepen tot stand is gekomen. Het vergroot de rechtsongelijkheid tussen eigenaars van onroerend goed, verhoogt de regeldruk, geeft meerderheden binnen een vereniging bevoegdheden die m.i. alleen de Tweede Kamer toekomt en of het doel wordt bereikt is een vage hoop.

RECHTSONGELIJKHEID

Ik vraag me af waarom alleen eigenaren in een VvE de verplichting opgelegd krijgen om een reservefonds te hebben. Moet dat dan ook niet gelden voor alle andere eigenaren van onroerend goed om een reservepot te hebben voor onderhoud?

Ik voel, als eigenaar van een appartement, een zekere rechtsongelijkheid t.o.v. de eigenaren van de plat geslagen flat naast mij in de vorm van een blok rijtjeshuizen, die deze verplichting niet hebben. Het is toch van belang dat al het onroerend goed voldoende wordt onderhouden.

REGELDRUK

Deze nieuwe regels komen op het bordje van het VvE bestuur. In het algemeen gevormd uit eigenaren die vrijwillig deze taak op zich nemen. Zo was denk ik ook het oorspronkelijke VvE idee, samen als eigenaars ervoor zorgen dat het dak niet lekt. Door de overheid gefaciliteerd met een wettelijk kader.

Inmiddels is die wetgeving omvangrijk geworden, aangevuld met Model Reglementen en is de VvE bijna verworpen tot een soort woningbouwcorporatie. Kan de eenvoudige vrijwilliger dat nog wel allemaal aan?

De druk van lobbygroepen, die de VvE nog veel meer taken wil bezorgen, en de bijna autonome toename van de regelgeving (het nieuwe MR zal ook wel weer dikker zijn dan die uit 2006) zorgt ervoor, dat de roep om VvE taken door professionele partijen te laten uitvoeren, luider wordt. Het ultieme doel van deze lobbygroepen is opname in de wet daarvan. En met elk nieuw regeltje komt dat naderbij.

In allerlei artikelen en commentaren wordt nu al door lobbygroepen (vastgoedbeheerders, VEH, VVE belang etc; dezelfde partijen die de VvE nog meer taken willen geven) erop gehamerd dat alles toch vooral door professionele partijen gedaan zou moeten worden. Een eigenaar van een appartement wordt door deze partijen eigenlijk niet in staat geacht om het onderhoud van zijn bezit te organiseren. Dit in tegenstelling tot andere eigenaren die daartoe wel in staat worden geacht.

Hoewel, de eerste gedachten dat ook voor een blokje rijtjeshuizen een VvE van voordeel kan zijn, zijn er al (interview met ex kamerlid Paulus Jansen in het blad van VvE belang ; aug 2015).

Een professionele VvE beheerder, een professionele vastgoedbeheerder, etc., etc. Als alles door professionals gedaan wordt, waar is dan de eigenaar?

Is die dan gedegradeerd tot het vullen van de pot die door anderen wordt verbruikt? O ja , de eigenaar kan nog stemmen in de ALV. Nou, daar weet de professionele beheerder wel raad mee hoor. Zeker als er al gedachten zijn om de gekwalificeerde meerderheid van stemmen

ter discussie te stellen (opnieuw het interview met ex kamerlid Paulus Jansen in het blad van VvE belang ; aug 2015).

En als de professionele beheerder het laat afweten, ja dan kan de eigenaar weer opdraven om het tekort aan te zuiveren. Het is dan een soort banken constructie, als het fout gaat betaalt de belastingbetaler, in dit geval het VvE lid, al het zoet is voor bank, in dit geval de professionele beheerder.

PERCENTAGE

Ik ben er geen voorstander van om in de wet een percentage op te nemen. Zeker als de handhaving daarvan boterzacht is. Net zo boterzacht als voor de huidige regel om überhaupt een reservefonds te hebben.

Die boterzachte handhaving leidt er nu toe, dat men dan maar een percentage wil opnemen in de wet. Ik schat in, dat na een jaar of tien, men tot de conclusie komt dat ook deze nieuwe regel niet het gewenste resultaat heeft.

Goedwillende VvE's zorgen voor een reservefonds; voor hen is de nieuwe regel een dode letter. VvE's die het niet zo nauw nemen zullen van de nieuwe regel ook niet wakker liggen; de handhaver is ver weg. Handhaven wordt overgelaten aan het individuele VvE lid die daarvoor naar de rechter moet. Ik geloof niet dat de rechtbanken een run op hun capaciteit hoeven te verwachten.

Dan zal er wel weer een volgende regel ingevoerd worden om te repareren. En zo rijgen de regeltjes zich aaneen tot een voor de gewone eigenaar (burger) ondoorzichtig geheel. Daar is dan weer een professionele partij (kassa) voor nodig om dat allemaal te duiden.

Als de wetgever/TK wil dat het onroerend goed er altijd spic en span uitziet en voldoet aan de laatste normen en eisen, dan moet men daar wetgeving tegenover zetten die voor iedereen gelijk, vooral duidelijk en handhaafbaar is. Dus ook voor de individuele rijtjeshuis eigenaar, de eigenaar van een schuur, de eigenaar van een landhuis etc.,etc. een onderhoudsplan en reserveringsverplichting.

In het wetsontwerp wordt het woord "onderhoudsplan" gebruikt. Zonder nader te definiëren wat dat dan precies inhoud en aan welke eisen zo'n plan moet voldoen en aan welke eisen iemand moet voldoen om het te kunnen opstellen, is het gebakken lucht. De bedrijven die zoiets gaan opstellen zullen als paddenstoelen opduiken en uiteindelijk de VvE ontredder achter laten. De roep om zo'n vage omschrijving nader te definiëren is er al en zal uitmonden in weer meer regelgeving.

Ik denk overigens dat het percentage van een 0,5% aan de krappe kant is. Op basis van onze meerjarenbegroting (vanaf 2006 over 50 jaar) komen wij op 0,8%. Dus ik wil ook graag weten waarop die 0,5% gebaseerd is. Transparantie is hier wel op zijn plaats.

LENINGEN

Het voorstel voorziet er ook in om het makkelijker maken voor VvE een lening af te sluiten. Die lening is dan deelbaar en overdraagbaar.

Hoe ziet men de verkoop van met een schuld belast appartement. Staat bij de vraagprijs verplicht: "is met €5000 (VvE)schuld belast" en tussen haakjes daarachter : "maar is al van de vraagprijs afgetrokken"?

Waarom kan de individuele eigenaar geen lening/hypotheek krijgen? Als dat is omdat er wetsregels zijn die dat moeilijk maken, dan zou ik zeggen: "ruim die regels op". Als het is

omdat de geldgever van mening is dat die persoon beter geen schuld of niet meer schuld op zich kan nemen, dan lijkt het mij geen goed idee via een omweg die persoon alsnog met een schuld te belasten.

Zo'n schuld moet natuurlijk betaald worden. Wat als een eigenaar zegt: "Ik kan het niet meer betalen". Gaat de bank die individuele eigenaar dan aanspreken voor het voldoen van de rekening van een lening aangegaan door de VvE. Of is hier een nieuwe taak voor het VvE bestuur in zicht. Of gaan alle anderen dan betalen en krijgen die een vordering op schuldenaar? Dat wordt een juridisch moeras.

De commentaren van juristen dat het niet strak genoeg geregeld gaat worden zijn er ook al. Allemaal redenen om er niet aan te beginnen.

Bovendien kunnen leningen ook worden aangegaan om een gebouw te verduurzamen. Dat is een loffelijk streven.

Alle eenheden in ons gebouw (uit 2006) hebben een voorlopig energie label B. Om naar een A label te komen zouden er bv zonnepanelen op het dak gezet kunnen worden.

Stel dat de vergadering met een meerderheid besluit om dat te doen en dat daarvoor een lening benodigd is.

Dan kan het toch niet zo zijn dat diegene die daar tegen is met een schuld wordt opgezadeld? Je kan toch niet een volkomen willekeurige, door de wet bijeen geraapte groep mensen laten bepalen hoe diegene die tegen stemt, zijn/haar geld dient te besteden dan wel dat die groep de ander een schuld in de schoot mikt ?

Wie zijn die mensen, dat die kunnen bepalen dat wat voor hen van voordeel is, ook wel voor die tegenstemmer van voordeel zal zijn? Zijn die democratisch gekozen om dit soort beslissingen te nemen? Hebben die een mandaat om de-facto inkomenspolitiek te voeren?

Ik lees nu al verhalen van VvE bestuurders die trots vertellen dat men met meerderheid van stemmen zonnecelinstallaties op het dak hebben gezet en dat diegene die tegen was daaraan ook meebetaalt. Ze zouden zich moeten schamen dat ze dit laten passeren en ik mis ook de juridische grondslag daarvoor. Ik zou in zo'n geval niet betalen.

Let wel, dat is geen geld dat nodig is voor onderhoud om het gebouw in de oorspronkelijke toestand te houden, maar om het gebouw te verbeteren. Hoe nobel ook de onderliggende gedachte, het kan m.i. niet.

Is het niet zo dat de VvE indertijd in het leven is geroepen om enerzijds het eigendomsrecht te regelen en anderzijds te regelen dat als het dak lekt alle eigenaren daaraan mee betalen. Ik vertaal het zo dat de oorspronkelijke gedachte is om zodanig onderhoud te plegen dat het gebouw, zoals het is opgeleverd, blijft bestaan.

Voor dat onderhoud kan een minderheid gedwongen worden om mee te betalen, met soms grote problemen omdat voor elkaar te krijgen.

Maar voor het verbeteren c.q. uitbreiden van het gebouw kan mijn inziens een tegenstemmer nooit gedwongen worden om mee te betalen. Om welke reden dan ook, die is tevreden met zo als het is.

Een beetje gechargeerd : Ik zie het al gebeuren, een meerderheid vindt het wel een goed idee om een uitzichtpunt op het dak te bouwen en iedereen zou daaraan moeten meebetalen? De tegenstemmer heeft er toch ook voordeel van, die kan dan toch ook mooi van het uitzicht genieten, niet waar?

Als de wetgever/TK wil dat gebouwen verduurzaamd worden, dan zal ze een wet moeten maken die elke eigenaar verplicht binnen een bepaalde termijn dat te implementeren, zelfs al gaat die eigenaar er, bij wijze van spreken, aan failliet. Hoe die eigenaar zo'n verplichting invult, individueel of via de VvE is daarvan dan een uitvloeisel.

Dan is voor iedereen het speelveld gelijk en weet je als onroerend goed eigenaar wat er op je af komt.

Nu wordt via een omweg, onder druk van lobbygroepen die een eigen agenda hebben, geprobeerd een beperkte groep aan te zetten om te verduurzamen, waarbij de tegenstemmer het slachtoffer is/wordt.

Kortom wetgever/TK, neem uw verantwoordelijkheid die U van ons als burgers hebt gekregen om moeilijke/pijnlijke beslissingen in ons aller belang te nemen en ga die niet via 3-banden terugspelen. Creëer voor iedereen gelijke plichten en rechten. Houdt U verre van regelingen die het mogelijk maken dat een willekeurige meerderheidsgroep in een vereniging een minderheid of individu in die vereniging met een persoonlijke schuld kan opzadelen.

JH Veerman

September, 2015