

## Reactie wetsvoorstel verbetering vve's

Het wetsvoorstel houdt in het geheel geen rekening met vve's met ondersplitsing. Stel er is een moeder-vve met twee dochters (ondersplitsingen). Bij voorbeeld winkels op de begane grond vormen een dochter-vve en woningen op hogere etages een andere dochter-vve. Er is dan een reservefonds voor de moeder en reservefondsen voor elk van de dochters.

1. Hoe moet dan de eis van 0,5 % worden gelezen? Sommige zaken moeten door de moeder worden bekostigd en andere door de dochters. Je mag aannemen dat de drie reserves samen 0,5 % jaarlijkse vulling moeten hebben. Maar hoe is die 0,5 % dan verdeeld over de drie vve's? Dat is *onmogelijk* te regelen. Voor de goede orde: de verdeelsleutels in de akte geven hier geen antwoord op. Dit zal tot zeer veel geschillen leiden. En ook tot een extra belasting van goedwillende vve's. Het is niet uitgesloten dat in dit voorbeeld de winkels weinig willen reserveren en de woningen wel. Het kan dan voorkomen dat de winkels helemaal niets reserveren en de totale last willen opleggen aan de moeder en de woningen.

2. En wat als bij voorbeeld een van de dochters wel een MJOP heeft en de andere vve's niet? Het wetsvoorstel gaat uit van de *keuze* tussen MJOP óf 0,5 %. Maar de drie betrokken vve's kunnen *verschillende* keuzen maken. Het percentage van 0,5 komt dan in de lucht te hangen. Ook dit lijkt niet op te lossen.

3. En wat als de begane grond één winkel is, een hoofdappartement dat niet is ondergesplitst? Moeten dan de moeder en de dochter samen voldoen aan de eis van 0,5 %? Dat is dan een relatief zwaardere belasting, omdat de winkel aan geen enkele eis hoeft te voldoen: een MJOP hoeft niet en 0,5 % ook niet.

Conclusie: de situatie van ondersplitsing is in het geheel niet geregeld, kan waarschijnlijk ook niet geregeld worden (wellicht alleen met zeer ingewikkelde regels) en dit zal leiden tot veel geschillen. Het is een ernstige fout in het wetsvoorstel.