

Consultatie
Concept Wet verbetering verenigingen van eigenaars
22 sept. 2015

Tot heden was onze lezing dat het wenselijk is te voorzien in een plan voor groot onderhoud voor de gemeenschappelijk gedeelten en zaken. Dus in principe niet hetgeen zich constructief in de privé ruimtes bevindt, denk daarbij aan bijv. niet dragende binnenmuren in de woningen. Maar wel dus dragende binnenmuren in de woning, hoewel deze zich dus bevinden in een deel van het gebouw dat door de bewoner/eigenaar als een van het gemeenschappelijk deel afgezonderd deel (*een 'afzonderlijk geheel' dus ???*) wordt gebruikt.

In de MvT wordt regelmatig gesproken over het gemeenschappelijk zijn van daken en buitenmuren. Dit is een zeer beperkte weergave van de werkelijkheid en leidt per definitie tot onduidelijkheid.

Helaas is nu dus niet duidelijk is wat de wetgever in / uit wil sluiten.

De verwarring ontstaat met name omdat de in de concept wettekst (en in de MvT) gebruikte terminologie:

die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt,
niet vermeld wordt in het Reglement bij Splitsing resp. Modelreglementen.

Bovendien: wat te denken van bijv. een speciale ontspanningsruimte. Die wordt als een 'afzonderlijk geheel' gebruikt, maar zou volgens de concept tekst buiten het groot onderhoudsplan/fonds vallen.

Het is wenselijk de terminologie van voornoemde reglementen te volgen.

Gérard J. URSELMANN

Voorzitter/Secretaris van het bestuur
Vereniging van eigenaars gebouw "De Vette Knol II" te Enkhuizen
Corr. adres: Waaigat 8 / 1601 CP Enkhuizen

Bron:

Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars (Wet verbetering verenigingen van eigenaars).

Artikel 126 wordt als volgt gewijzigd:

Onder vernumming van het tweede tot en met vierde lid tot vierde tot en met zesde lid worden na het eerste lid twee leden ingevoegd, luidende:

2. De jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds, bedoeld in het vorige lid, bedraagt:
a. het bedrag dat is vastgesteld door de vergadering van eigenaars ter uitvoering van een door de vergadering van eigenaars vastgesteld onderhoudsplan van ten hoogste 5 jaren oud **ten aanzien van de gedeelten van het gebouw die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt**, dat betrekking heeft op een periode van ten minste vijf jaar en waarin de benodigde onderhouds- en herstelwerkzaamheden alsmede de geplande vernieuwingen zijn opgenomen daaronder mede begrepen een berekening van de aan die werkzaamheden en vernieuwingen verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren, of
b. ten minste 0,5% procent van de herbouwwaarde van het gebouw.