

# MEMORANDUM

10060553/15-00451692/eti

**Aan** : Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

**Van** : Ellen Timmer

[ellen.timmer@pellicaan.nl](mailto:ellen.timmer@pellicaan.nl)

advocaat verbonden aan Pellicaan Advocaten N.V.

**Datum** : 28 september 2015

**Betreft** : Internetconsultatie "Wet verbetering verenigingen van eigenaars"

Graag maak ik gebruik van de mogelijkheid om op persoonlijke titel deel te nemen aan de internetconsultatie "Wet verbetering verenigingen van eigenaars", die is aangekondigd op [http://www.internetconsultatie.nl/wet\\_verbetering\\_verenigingen\\_van\\_eigenaars](http://www.internetconsultatie.nl/wet_verbetering_verenigingen_van_eigenaars).

Zoals ik hierna zal toelichten, ben ik van mening dat de voorstellen in het consultatievoorstel de verbetering van het onderhoud van de VvE-gebouwen niet zullen bevorderen.

## INLEIDING

Met belangstelling heb ik kennis genomen van de verschillende documenten die ten grondslag liggen aan het consultatievoorstel.

### GROTE EN KLEINE VVE'S

Het valt me op dat in de parlementaire documenten wordt verondersteld dat grote verenigingen van eigenaars (VvE's) beter zouden functioneren dan kleine en dat het eenvoudiger zou zijn om voor de grote(re) VvE's goede bestuurders te vinden.

Mijn persoonlijke indruk is een andere: het besturen van **grotere VvE's** vergt meer juridische, financiële en bouwkundige kennis van de bestuurders. Het komt voor dat bestuurders 'pootje worden gelicht' door de VvE-beheerders en aannemers die zij inhuren. Bij grote VvE's is controle op de financiën belangrijk, omdat er meer geld in kas hoort te zijn. Dat betekent dat er financieel competente bestuurders dienen te zijn, als tegenwicht voor de VvE-beheerders en aannemers aan wie taken worden uitbesteed. (Grotere VvE's besteden meer taken uit.) Verder is een serieuze kascontrole belangrijk.

Zo sprak ik een keer met iemand die in de kascontrole commissie van een grotere VvE zit en die nooit financiële bescheiden (rekening afschriften, facturen, enzovoorts) inzag maar – samen met de andere leden van de commissie – genoeg nam met de concept jaarrekening. Bij een dergelijke kascontrole is een greep uit de kas wel heel eenvoudig.

Kleine VvE's hebben voordelen, zoals in sommige rapporten wordt aangestipt<sup>1</sup>. De besluitvorming gaat sneller en voor de VvE-bestuurders is de problematiek rondom het opdracht geven en uitvoeren van werkzaamheden makkelijker te hanteren. Verder is het bij kleine VvE's makkelijker om afspraken met de eigenaren te maken om te sparen buiten de VvE om.

## **BEVORDERING VERBETERING**

Als de overheid het verbeteren van de onderhoudstoestand van VvE-gebouwen wil verbeteren, denk ik dat er andere instrumenten moeten komen waarmee VvE's in beweging kunnen worden gebracht. Ik denk daarbij met name aan:

- De overheid krijgt de mogelijkheid om deskundigenonderzoek in te stellen in wijken met veel zwakke VvE's, dit leidt tot korte rapporten per VvE waarin aanbevelingen tot verbeteringen worden gedaan. De VvE-besturen ontvangen deze rapporten. (Hier zijn voor de VvE geen kosten aan verbonden.)
- Het VvE bestuur is verplicht alle appartementseigenaren een kopie van het rapport te sturen.
- Op grond van een dergelijk rapport kunnen de appartementseigenaren op maatregelen aandringen; als dat niet gebeurt dient een eenvoudige procedure te kunnen worden gevoerd, op grond waarvan de VvE wordt verplicht maatregelen te nemen. In die procedure zou ook gevorderd moeten kunnen worden

---

<sup>1</sup> Dit komt onder andere in het rapport 'Mogelijkheden tot opschaling van VvE's', 20 januari 2014, Theo van der Waals, aan de orde.

dat de maandelijkse bijdrage aan de VvE wordt verhoogd of dat de eigenaren een 'extra storting' doen wegens een te klein VvE-fonds.

Verder zou verbetering gestimuleerd kunnen worden, doordat VvE's kunnen inschrijven op collectieve aanbestedingen van bepaalde diensten, waarbij te denken valt aan wat groter onderhoud wat wellicht goedkoper is als het gemeenschappelijk met een compleet blok wordt gedaan. De overheid (gemeente) zou dergelijke aanbestedingen kunnen faciliteren, door de aanbesteding te organiseren en de infrastructuur voor deelname te verzorgen.

#### **NIEUW DWINGEND RECHT NODIG**

Naar mijn mening biedt wat er in het consultatievoorstel staat geen behoorlijke steun in de rug voor een beter functioneren van grote of kleine VvE's. Voor een dergelijke verbetering is nodig dat via wetgeving wordt ingegrepen in de 'statuten' van de VvE, nl. het splitsingsakte en het modelreglement. Er is nieuw dwingend recht nodig, dat de splitsingsakte en het reglement opzij kan zetten, zonder dat het nodig is een langdurige wijzigingsprocedure te volgen.

Ik zie niets in het simpelweg een minimumbedrag voor het reservefonds voorschrijven, zoals ik hierna zal toelichten.

#### **CONSULTATIEVOORSTEL**

Het consultatievoorstel bevat twee onderdelen:

- [1] Ten eerste beoogt het voorstel **het aangaan van schulden door de VvE** te faciliteren, door de schuld uit geldlening overdraagbaar te maken bij overdracht van het appartement. Dergelijke schulden mogen worden aangegaan ten behoeve van verbetering van de energieprestatie, onvoorzien onderhoud en andere kosten.  
Dit wordt bereikt door middel van voorstellen tot wijziging van artikel 5:113, 5:122 en 5:126 Burgerlijk Wetboek.
- [1] Ten tweede wenst men de VvE te verplichten tot een **minimumreservering** ten behoeve van het reservefonds, te weten 0,5% van de herbouwwaarde, dan wel een ander bedrag gebaseerd op een onderhoudsplan (wijziging van artikel 5:126 Burgerlijk Wetboek).

## 1. AANGAAN VAN SCHULDEN

Het is zeer ongewenst dat een VvE schulden zou mogen aangaan ter financiering van het onderhoud of van verbeteringen (zoals de energieprestatie).

**Ten eerste:** een VvE hoort een dergelijke lening niet nodig te hebben.

Immers, een VvE dient te beschikken over een reservefonds, ook al is dat te klein. Ook een te klein reservefonds kan worden gebruikt voor onvoorzien onderhoud of verbetering van de energieprestatie.

**Ten tweede:** het is ongewenst dat de VvE verplichtingen aangaat zonder dat bekend is of aan die verplichtingen kan worden voldaan

Als een VvE een bevoegdheid tot lenen zou krijgen, betekent dit dat er ten opzichte van derden (geldschieters) verplichtingen worden aangegaan, zonder dat vast staat dat de VvE aan haar financiële verplichtingen kan voldoen. De normale gang van zaken is bij het aangaan van een lening wordt gekeken naar de financiële positie van de schuldenaar (inkomen, vermogen). Als een VvE een lening aangaat, behoort dat te betekenen dat de VvE op de hoogte is van de financiële situatie van de appartementseigenaren. Dit element ontbreekt volledig in het voorstel. Het is ongewenst als een VvE schulden aangaat, terwijl de appartementseigenaren niet in de financiële positie verkeren om die schulden te betalen.

**Ten derde:**

Verder is onbegrijpelijk dat in het voorstel voor artikel 126 lid 3 staat dat de geldlening "*ten aanzien van de gedeelten van het gebouw die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt*" kan worden aangegaan. Betekent dit dat de VvE medewerking kan verlenen aan vestiging van hypotheek ten laste van die gedeelten? En zo ja, wat houdt die hypotheek dan in?

**Ten vierde:**

Het aangaan van dergelijke schulden is voorts ongewenst, omdat de appartementseigenaren reeds aansprakelijk zijn voor alle schulden van de VvE (dus niet alleen de geldlening als bedoeld in artikel 126 lid 3). Een schuld uit geldlening komt boven het risico dat de appartementseigenaren al lopen vanwege andere verplichtingen die de VvE is aangegaan (zoals ten opzichte van de VvE-beheerder, aannemers, bouwkundigen, administratiekantoor).

## OPLOSSING

De oplossing zal moeten worden gezocht in een verhoging van de maandelijkse bijdrage door de appartementseigenaren en eventueel in een extra bijstorting door alle eigenaren in het reservefonds.

## **CONCLUSIE**

Het aangaan van schulden door een VvE is hoogst ongewenst.

## **2. VERPLICHTING TOT MINIMUMRESERVERING**

Ook de verplichting tot een jaarlijkse minimumreservering is ongewenst. Het dient aan de vrijheid van de VvE's en hun appartementseigenaren te worden overgelaten om te kiezen voor de hoogte van het te sparen bedrag.

Als een kleine VvE grotere bedragen spaart, ontstaat er een groter reservefonds met bijbehorende problematiek: hoe zorgt de VvE er voor dat er een beetje rendement met dat geld wordt behaald (meestal is dit 'dood' geld). Bij een wat krappere VvE-bijdrage, kunnen de eigenaren zelf sparen en zelf kiezen hoe zij het spaargeld nog renderend houden.

Bij grotere VvE's zal dan wat kritischer moeten worden gekeken dan bij kleinere VvE's. De methode bij kleinere VvE's, om incidenteel bij te storten, is voor grotere VvE's niet praktisch uitvoerbaar.

Hoe goed ook bedoeld, ik zie niets in de methode die in het consultatievoorstel wordt voorgestaan.

Mijn voorstel:

- [a] Stel de minimumreservering niet verplicht, maar creëer in boek 5 Burgerlijk Wetboek wel de mogelijkheid dat appartementseigenaren op een eenvoudige manier (via een laagdrempelige procedure) om een hogere bijdrage kunnen verzoeken, als zij het niet eens zijn met een besluit van de vergadering van de VvE.
- [b] Biedt voor kleinere VvE's de mogelijkheid dat appartementseigenaren zich garant stellen voor een bijstorting als dat vanwege onverwachte uitgaven nodig zou zijn. Dit zou eventueel gecombineerd kunnen worden met het recht om enige financiële informatie over de appartementseigenaar te krijgen, zodat kan worden bekeken of die toezegging iets waard is.

28 september 2015  
10060553/15-00451692/eti

## TOT SLOT

Zoals u uit het voorgaande kunt afleiden, ben ik van mening dat het consultatievoorstel geen oplossingen biedt voor de gesignaleerde problemen. Zoals aan het begin is vermeld, ben ik van mening dat de dwingendrechtelijke regelgeving in boek 5 Burgerlijk Wetboek dient te worden aangepast, ter voorkoming van wijziging van splitsingsakten en modelreglementen, zodat via die weg de positie van individuele appartementseigenaren, die achterstallig onderhoud en een te lage bijdrage door de appartementseigenaren aan de orde willen stellen, wordt verbeterd.

Ik hoop dat u aandacht aan deze consultatiereactie zult besteden.

Ellen Timmer  
<https://ellentimmer.wordpress.com/>  
<http://nl.linkedin.com/in/ellentimmer>  
[http://twitter.com/Ellen\\_Timmer](http://twitter.com/Ellen_Timmer)

X - X - X