

---

Van : VBC Notarissen - mr. J. Veenhof  
Datum : 29 september 2015  
Betreft : Reactie op internetconsultatie Wet verbetering vereniging van eigenaars

---

## I. Inleiding

1. Op 31 juli 2015 is de internetconsultatie geopend met betrekking tot de wijziging van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars (Wet verbetering vereniging van eigenaars). Ik maak, namens VBC Notarissen, graag van de gelegenheid gebruik op het ter consultatie voorgelegde voorstel van wet ("**Wetsvoorstel**") en de daarbij behorende Memorie van Toelichting ("**Toelichting**") te reageren.
2. Hieronder volgt eerst een aantal algemene opmerkingen. Vervolgens behandel ik enkele opmerkingen naar aanleiding van de Toelichting en het Wetsvoorstel, waarbij ik me heb beperkt tot de hoofdlijn/meest essentiële gedeelten. Tot slot zal worden afgesloten met een aantal aanbevelingen.

## II. Algemene opmerkingen

3. Het Wetsvoorstel beoogt te bewerkstelligen dat een vereniging van eigenaars ("**VvE**") over meer financiële middelen beschikt, zodat enerzijds (achterstallig) onderhoud kan worden gepleegd en anderzijds gebouwen worden verduurzaamd. Uiteindelijk moet dit leiden tot goed onderhouden gebouwen en energiezuiniger gebruik.
4. Het doel van het Wetsvoorstel op zichzelf laat zich uiteraard eenvoudig toejuichen. De vraag is echter of het Wetsvoorstel het gewenste effect zal sorteren, dan wel dat nadere regelingen nodig zijn. Het functioneren van de VvE en het geven van voldoende handvatten aan het bestuur daarvan ("**Bestuur**") zijn namelijk eveneens onderwerpen die relevant zijn voor het beter functioneren van de VvE, maar het Wetsvoorstel voorziet niet in verbeteringen in dat verband.
5. De speciale aandacht voor de VvE lijkt mede te zijn ingegeven doordat volgens het Wetsvoorstel ongeveer een kwart van de woningen in Nederland is betrokken in een appartementensplitsing; het Wetsvoorstel heeft daarmee een groot bereik. Welk deel van dat percentage bestaat uit grotere (professionele) VvE's en welk deel uit kleine (voorheen slapende) VvE's, is niet nader aangegeven. Is ook bekeken welk deel van het aantal VvE's klein en welk deel groot in omvang is? De grootte bepaalt immers vaak de activiteit van de VvE en daarmee vaak ook de professionaliteit van het Bestuur via een (extern ingehuurde) beheerder. Dat onderscheid is echter wel relevant, omdat niet iedere regeling past bij elke VvE.

6. De onderstaande aandachtspunten beogen het Wetsvoorstel verder te optimaliseren en zo nodig aan te passen. Daarnaast wordt vanuit de praktijk een aantal kanttekens geplaatst bij – blijkens het Wetsvoorstel op het oog eenvoudige – uitwerkingspunten, maar voor de praktijk wellicht aandachtspunten.

### III. Opmerkingen op het Wetsvoorstel en de Toelichting

#### *Minimale vulling van het reservefonds*

7. Pag. 2 van de Toelichting beschrijft de minimale jaarlijkse (gefixeerde) bijdrage aan het reservefonds, waardoor het reservefonds in omvang groeit. Daarmee wordt het niet in alle gevallen eenvoudiger die beschikbare gelden vervolgens ten laste van het reservefonds ook aan te wenden. Daartoe is regelmatig de machtiging of een nader besluit van de vergadering van eigenaars ("**Vergadering**") vereist. Het Wetsvoorstel voorziet niet in voorstellen die dit eenvoudiger maken, terwijl die besluitvorming een goed functioneren van de VvE kan beperken. Dit wringt zich te meer bij de kleine VvE's met bijvoorbeeld 2 appartementsrechten met een gelijke stem. Voor die situatie staat dan nog wel de weg van art. 5:121 BW open. Dit werkt in veel gevallen beperkend, ondanks het feit dat het reservefonds door het Wetsvoorstel wel voldoende is gevuld.
8. Bij niet-naleving door de leden van de VvE van hun minimale bijdrageplicht kan het Bestuur, een lid van de VvE en in het uiterste geval de gemeente de VvE hierop aanspreken. Er wordt tevens gesteld dat het Bestuur mogelijk (onder voorwaarden) aansprakelijk kan zijn op grond van onbehoorlijk bestuur (pag. 19 van de Toelichting). Een nadere uitwerking van die aansprakelijkheidsnorm lijkt mij voor de praktijk gewenst. Is aansprakelijkheid slechts aan de orde indien het Bestuur geen enkele actie tot reservering onderneemt (geen agendapunt, geen facturen) of moet het Bestuur tenminste namens de VvE zich hebben moeten richten tot de rechter ter nakoming door het betreffende lid? Om voor in de toekomst voldoende bestuurders enthousiast te blijven kunnen maken voor die taak, is het goed helder te hebben op welke wijze een bestuurder (het Bestuur) zich kan disculperen.
9. Het percentage van 0,5% van de herbouwwaarde is gebaseerd op de jaarlijkse reservering voor onderhoud in verschillende onderhoudsplannen (pag. 19 van de Toelichting). Alhoewel natuurlijk *een* percentage moet worden gekozen, blijkt niet dat rekening wordt gehouden met andere relevante omstandigheden, zoals (i) staat en conditie van het gebouw of (ii) de vraag wat de daadwerkelijke onderhoudskosten zijn (die kunnen immers anders zijn dan de herbouwkosten). Dit kan in ieder geval wel leiden tot meer discussie ten tijde van de vaststelling van de herbouwwaarde en de jaarlijkse controle door de deskundige.

#### *Aantrekken van financiering (leningen) door de VvE*

10. Pag. 3 van de Toelichting schetst de noodzaak tot het kunnen aantrekken van een financiering (lening). Daarbij wordt onder meer overwogen dat de VvE de lening kan aantrekken indien een VvE lid niet in staat is een lening te verkrijgen. De Toelichting lijkt er (te snel) aan voorbij te gaan dat die lening ook afgelost dient te worden. Het besluit van de VvE kan daarmee voor de

VvE (die ook aansprakelijk is), het niet-vermogende lid en de bank (geen of minder verhaal bij het aansprakelijke lid) consequenties hebben.

11. Gezien de financiële impact en aansprakelijkheid voor de leden van de VvE, wordt op pag. 6 van de Toelichting aangegeven dat bij het besluit tot het aangaan van een lening een adequate afweging van belangen moet plaatsvinden. Voorts is aangegeven dat indien appartementseigenaren die tegen zijn, binnen het wettelijk stelsel mogelijkheden hebben om tegen dat besluit op te komen. De vraag is echter of voor deze besluitvorming geen standaard verdergaande bescherming benodigd is. Het is namelijk denkbaar dat een besluit tot het aangaan van een lening kan worden genomen met een gewone meerderheid (zonder quorum).
12. Pag. 20 van de Toelichting geeft voorbeelden voor bepalingen in de reglementen. Het zou goed zijn indien het nieuw op te stellen modelreglement 2015/2016 voorziet in voldoende waarborgen en het Wetsvoorstel voorziet in overgangsrecht voor de VvE's die niet eenvoudig de bestaande reglementen op dit punt kunnen wijzigen.

#### *Hoofdelijke aansprakelijkheid*

13. Op diverse plaatsen in de Toelichting (bijvoorbeeld op pag. 11) wordt het principe van het ontslag van hoofdelijkheid (artikel 113 lid 5 Wetsvoorstel) in verband met de wijziging van artikel 122 lid 5 BW nader toegelicht. De beoogde systematiek van bekendmaking en aanvaarding enerzijds en ontslag hoofdelijkheid anderzijds is transparant en werkbaar, zij het dat een aantal aandachtspunten nadere aandacht verdienen.
14. Het eerste punt betreft de vraag *wat* bekend moet worden gemaakt. Dat zouden ook de *voorwaarden* van de lening moeten zijn. Anders dan de periodiek verschuldigde bedragen en eventuele betalingsachterstanden op de voet van het huidige art 5:122 lid 5 BW, zal niet slechts de schuld waarvoor de verkrijger aansprakelijk wordt relevant zijn. De voorwaarden waaronder zijn minstens zo relevant. De leningsvoorwaarden zullen van bank tot bank en van VvE tot VvE verschillen. Onderwerpen als looptijd, terugbetaling, renteherziening, directe opeisbaarheid, en nadere overige verplichtingen zijn voor een verkrijger ook relevant en kleuren de aansprakelijkheid verder in. Uit het huidige Wetsvoorstel (art. 5:122 lid 5) maak ik niet op dat aan die onderwerpen is gedacht en op welke invulling wordt gegeven aan de aanvaarding door de verkrijger van die specifieke voorwaarden.
15. In aansluiting op punt 14 zal het *moment* van bekendmaking en aanvaarding nader moeten worden uitgewerkt. Thans is voorzien in een opgave bij de akte van levering, uitgaande van aanvaarding van een bepaald geldbedrag. De bekendmaking van de leningsvoorwaarden zal niet bij levering, maar bij *verkoop* van het appartementsrecht moeten plaatsvinden. De opgave achter de akte is dan het cijfermatige onderdeel van de lening, namelijk het bedrag waarvoor de verkrijger aansprakelijk is.
16. De opgave achter de akte vermeldt conform art. 5:122 lid 5 Wetsvoorstel de "schulden" waarvoor de verkrijger aansprakelijk is. Daarmee zijn de schulden op de voet van art. 5:126 lid 3 BW bedoeld. Voorts moet een verkrijger conform het nieuwe lid 6 breder worden

geïnformeerd over *alle* schulden van de VvE, zodat een betere inschatting kan worden gemaakt van de financiële positie van de VvE. Het verdient aanbeveling om in lid 5 expliciet te bepalen dat de opgave van de VvE voorziet in schulden die kwalificeren als schulden bedoeld in art. 5:126 lid 3 BW (waarvoor art. 5:113 Wetsvoorstel wel geldt) en "overige schulden" (die het doel hebben de informatievoorziening te verbeteren).

17. De Toelichting schetst op pag. 11 en pag. 16 de situatie dat het notariaat er op kan toezien dat de juiste bedragen door de VvE worden opgegeven, zulks ter voorkoming van de situatie dat de VvE een te laag bedrag doorgeeft waarvoor de verkrijger jegens die derde aansprakelijk is. Het zij opgemerkt dat het notariaat niet de administratie van de VvE kan en zou moeten controleren. Het notariaat borgt dat een opgave aan de akte wordt gehecht, maar het is illusoir te veronderstellen dat het notariaat de juistheid van de financiële verplichtingen tussen de VvE en een geldverstrekker kan borgen. Op pag. 18 van de Toelichting wordt het naar mijn idee op een juiste wijze toegelicht, namelijk dat het notariaat in de praktijk kan afgaan op de opgave die door het VvE-bestuur wordt gedaan.

Daarbovenop zal een bank altijd bepalen dat haar administratie leidend is, zodat het de vraag is of de VvE het op de leveringsdatum verschuldigde bedrag waarvoor de verkrijger aansprakelijk is goed kan bepalen. Dat bedrag kan immers eventueel bestaan uit verschillende leningsdelen met verschillende rentetermijnen en percentages; kortom niet altijd direct eenvoudig vast te stellen. Het is dan ook mijn aanbeveling om het Wetsvoorstel te voorzien van een vangnet en wel via het verkrijgen van een opgave door de relevante bank van het verschuldigde bedrag (ter voorkoming van achterblijvende aansprakelijkheid van de vervreemder).

18. Paragraaf 4.3 van de Toelichting geeft – in navolging van mijn opmerkingen onder 15 en 17 – geen volledig beeld. De volgende lastenbezwaaring kan gelden:
  - voor de VvE: overlegging leningsvoorwaarden aan makelaars/notarissen bij verkoop respectievelijk levering;
  - voor de makelaardij: openbaarmaking leningsvoorwaarden aan koper en eventuele advisering over die voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt getekend;
  - voor het notariaat: advisering over leningsvoorwaarden indien tijdens koopfase zaken niet aan de orde zijn gekomen;
  - voor het notariaat: opstellen van een depotovereenkomst (indien de hoogte van de schuld wordt betwist zoals toegelicht op pag. 18 van de Toelichting) en wellicht belangrijker: de afhandeling van het depot; en
  - voor de banken: opgave van de verschuldigde bedragen aan de VvE.

#### **IV. Aanbevelingen**

19. Zoals hierboven reeds aangegeven zou ik graag de volgende aanbevelingen doen ten aanzien van het Wetsvoorstel:
  - het verder verbeteren van het functioneren van de VvE door aandacht te schenken aan de besluitvorming binnen de VvE;

- nadere aandacht te besteden aan de besluitvorming voor het aangaan van een lening door de VvE, en wel via overgangsrecht voor bestaande VvE's die hun reglementen op deze punten niet eenvoudig kunnen wijzigen;
- het bepalen dat de verkrijger bekend moet zijn met de leningsvoorwaarden van de VvE bij verkoop;
- het bepalen dat de opgave van de schuld waarvoor de verkrijger aansprakelijk wordt, wordt verkregen via de bank; en
- in artikel 5:122 lid 5 Wetsvoorstel het woord "schulden" te expliciteren (bijvoorbeeld schulden als bedoeld in artikel 126 lid 3).

## **V. Tot slot**

20. Met het vorenstaande hoop ik een bijdrage te hebben geleverd aan de totstandkoming van het Wetsvoorstel. Uiteraard ben ik graag bereid en beschikbaar om hierover nader van gedachten te wisselen.

\*\*\*