

Aan: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Van: Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen
Betreft: Internetconsultatie wetsvoorstel verbetering Vereniging van Eigenaars
Datum: 29 september 2015

Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en vastgoeddeskundigen

De NVM maakt graag gebruik van de gelegenheid om te reageren in het kader van de internetconsultatie van bovengenoemd wetsvoorstel m.b.t. een reservefonds voor meerjarig onderhoud en de verbetering rond het aangaan van geldleningen.

De NVM staat positief tegenover het voorstel voor een verplichte vulling van een reservefonds ten behoeve van onderhoud van de gezamenlijke delen van het appartementsgebouw. Zij denkt dat Verenigingen van Eigenaars hiermee beter in staat worden gesteld het benodigde onderhoud aan het appartementsgebouw te laten verrichten om de kwaliteit van het vastgoed op peil te houden of te verbeteren. Zij tekent daarbij aan dat het wetsvoorstel veel ruimte over laat aan de kwaliteit, inhoud en opzet van het MJOP, hetgeen bepalend is voor de hoogte van de financiële bijdragen. Daarnaast biedt het wetsvoorstel, net als indertijd bij de activering van de slapende VvE's, geen oplossing voor de bestaande problematiek rond de handhaving.

Ook de in het wetsvoorstel opgenomen voorstellen om het aangaan van een lening door een Vereniging van Eigenaars te vereenvoudigen, kunnen op onze instemming rekenen. Met deze aanpassingen ziet zij daadwerkelijk een verbetering van mogelijkheden voor VvE's om externe financiering aan te trekken ten behoeve van de verduurzaming van appartementsgebouwen.

De NVM plaatst bij de voorstellen rond de leningen wel enkele kanttekeningen. Het wetsvoorstel omschrijft een vereenvoudigde leningenstructuur voor specifieke investeringen in onderhoud en het verbeteren van de energieprestatie (verduurzaming) van appartementsgebouwen. Het voorstel laat daarmee de mogelijkheid open voor VvE's om ook leningen af te sluiten voor andere doelen, welke niet onder de voorgestelde wettelijke aanpassingen vallen. Daarmee kunnen door VvE's afgesloten leningen onder twee verschillende wettelijke regimes vallen. De administratie voor VvE's kan daardoor meer complex worden, hetgeen een lastenverzwaring met zich meebrengt.

Tot slot merkt de NVM op dat op dit moment onduidelijk is hoe de praktijk gaat werken indien een VvE een lening aan wil gaan. Het is de vraag in hoeverre kredietverstrekkers, naast een financiële toets van de VvE, ook de kredietwaardigheid van de individuele appartementseigenaren – zeker bij kleinere VvE's - gaan toetsen. Dit werkt in de praktijk mogelijk belemmerend.

Een nieuwe eigenaar zal overigens bij de aankoop van een appartementsrecht altijd met deze lening geconfronteerd worden. Het aandeel van de maandelijkse lasten in de lening (rente en aflossing) als onderdeel van de VvE-bijdrage zal een rol gaan spelen in zijn of haar totale aankoopfinanciering. Het bestuur van de VvE zal derhalve tijdig een actueel overzicht moeten kunnen verstrekken over (individuele aandelen in) de aangegane financiële verplichtingen. Daarbij moet rekening gehouden worden met de verschillende regimes waaronder deze leningen vallen. De mogelijke aansprakelijkheid van het bestuur met betrekking tot het tijdig

verstrekken respectievelijk de juistheid van de (verstrekte) gegevens is daarbij ons inziens een punt van aandacht.

De NVM is graag bereid haar visie op het voorliggende wetsvoorstel verder toe te lichten. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Gerco van den Berg, NVM, bereikbaar onder g.vandenberg@nvm.nl of tel. 030 – 608 51 85.