



De Minister van Veiligheid en Justitie
mr. G.A. van der Steur
Postbus 20301
2500 EA DEN HAAG

Uw kenmerk: ----
Ons kenmerk: ----
Doorkiesnr.: (070) 3307 133
Betreft: Consultatie inzake voorstel van wet tot 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)

Den Haag, 29 september 2015

Excellentie,

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (hierna: KNB) heeft met belangstelling kennisgenomen van het conceptwetsvoorstel tot wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars (Wet verbetering verenigingen van eigenaars) (hierna: conceptwetsvoorstel) dat u de KNB op 31 juli 2015 ter consultatie heeft voorgelegd.

Het conceptwetsvoorstel regelt onder meer het verduidelijken van de mogelijkheden voor Verenigingen van Eigenaars (hierna: VvE's) van het aantrekken van externe financiering ten behoeve van onderhoud en verbetering van de energieprestatie van gebouwen en het verbeteren van het reservefonds door een concrete invulling van het fonds. Uit de Memorie van toelichting (hierna: de toelichting) volgt dat deze wetswijziging meer ziet op de (kleinere) VvE's die onvoldoende sparen in het reservefonds dan de grotere VvE's; ook de KNB heeft deze ontwikkeling onder de VvE's gesignaleerd.

Op uitnodiging van uw ministerie heeft de KNB op 24 juni 2015 de mogelijkheid gekregen om in voorconsultatie met uw ministerie te bezien in hoeverre de voorgestelde tekst aansluit bij de praktijk en welke punten qua uitwerking nog nadere overweging behoeven. Naar de mening van de KNB is dit overleg op een prettige wijze verlopen.

Middels deze brief geeft de KNB u haar reactie op het conceptwetsvoorstel, met in achtneming van hetgeen is besproken tijdens de voorconsultatie, en waarbij de opbouw van de toelichting is gevolgd.

1. Minimale vulling van het reservefonds.

De KNB onderstreept het belang voor een concrete normering van het reservefonds. Het blijkt inderdaad uit de praktijk dat VvE's (nog) onvoldoende middelen hebben kunnen sparen om te voorzien in het onderhoud van het gebouw; bij de zgn. 'slapende' of hele kleine VvE's komt van het sparen vaak in het geheel niets terecht. De verplichte vulling van het

reservefondsen zoals het conceptwetsvoorstel voorschrijft, komt ook de transactiemarkt van appartementsrechten ten goede. Opvolgende verkrijgers zullen sneller een beslissing nemen tot het aankopen van een appartement(srecht) indien het gebouw door adequaat onderhoud in goede staat verkeert en het huishoudboekje van de VvE op orde is.

Het doet de KNB genoegen dat er in het conceptwetsvoorstel voor is gekozen om de twee in artikel 126 lid 2 (nieuw) opgenomen varianten om te draaien; in het door de Minister genomen uitgangspunt, op grond van het onderzoek van de Open Universiteit en vertegenwoordigers van partijen uit het veld, zoals vermeld in de toelichting, werd nog uitgegaan van (a) een percentage van de herbouwwaarde van het gebouw of (b) een bedrag op basis van een meerjarenonderhoudsplan. In de voorconsultatie heeft de KNB de omdraaiing geadviseerd, enerzijds omdat een jaarlijkse reservering op basis van een meerjarenonderhoudsplan accurater en controleerbaarder is en daarom de voorkeur geniet en anderzijds omdat dit in het modelreglement 2006 van de KNB reeds verplicht is gesteld en daarom bij de nieuwere VvE's zal aansluiten op de praktijk (bij de oudere modelreglementen ontbreekt deze verplichting omdat deze dateren van voor de invoering van het verplichte reservefonds). Deze verplichting ondervangt voor de VvE's die sinds 2006 zijn opgericht derhalve al de in het conceptwetsvoorstel voorgelegde keuze. Mogelijk dat bij 'kleine' VvE's is besloten om af te wijken van deze bepaling in het modelreglement 2006 vanwege de kosten die een meerjarenonderhoudsplan met zich meebrengt. De KNB onderschrijft de constatering in de toelichting (p.10) dat een wettelijke verplichting tot het opstellen van een meerjarenonderhoudsplan niet gewenst is.

Tijdens de voorconsultatie heeft de KNB ten aanzien van de voorgestelde jaarlijkse reservering op grond van een percentage van de herbouwwaarde (artikel 126 lid 2 sub b van het conceptwetsvoorstel) nog de kanttekening gemaakt dat de herbouwwaarde niet altijd een reële waarde is (stel: een gebouw brandt maar voor een deel af; dan omvatten de kosten niet alleen de herbouwwaarde maar ook de sloopkosten van de restanten van het gebouw) en meestal geen goede weergave van de onderhoudskosten. De KNB heeft geadviseerd om bij het vaste bedrag op grond van het percentage tenminste een opslag voor onvoorziene kosten op te laten tellen. De KNB constateert dat dit laatste niet is overgenomen.

2. Verduidelijken van de mogelijkheden van externe financiering voor onderhoud en verbetering energieprestatie van gebouwen.

De KNB is blij met de voorgenomen verduidelijking van de mogelijkheden voor VvE's om leningen aan te (kunnen) gaan. Het conceptwetsvoorstel draagt daarom bij aan de rechtszekerheid omtrent deze leenmogelijkheden.

Het blijkt dat in de praktijk nog wel eens twijfel bestaat bij de uitleg van splitsingsreglementen of het een VvE is toegestaan om leningen aan te gaan; meermaals zal dit om de modelreglementen van de KNB gaan. De KNB is hiermee bekend en juicht de wetswijziging op dit punt dan ook zeer toe. Het raakt immers ook de advisering van de notaris; er kan bij de oprichting van de VvE en bij het opstellen van de splitsingsakte respectievelijk het splitsingsreglement nog nadrukkelijker worden stil gestaan bij de mogelijkheid en gewenstheid van en het stellen van nadere voorwaarden of beperkingen (zoals bijvoorbeeld in versterkte besluitvorming) aan externe financiering. In het verlengde hiervan zal de KNB bij de ontwikkeling van een nieuw modelreglement (2015) aansluiten bij deze wetswijziging.

Dat het aangaan van leningen is beperkt tot financiering voor onvoorzien onderhoud en verduurzaming van (de gemeenschappelijke ruimten van) gebouwen, kan de instemming van de KNB krijgen. Het is immers in het belang van de appartementseigenaren en hun opvolgende verkrijgers dat het gebouw in goede staat verkeert en tegelijkertijd de VvE een gezond financieel beheer kan voeren. De appartementseigenaar blijft ook in deze systematiek in de eerste plaats verantwoordelijk voor (het onderhoud van de privéruimte van) diens eigen appartementsrecht. De verduurzaming van gebouwen is een actuele maatschappelijke trend en komt uiteindelijk ook ten goede aan de appartementseigenaars en hun opvolgende verkrijgers.

De KNB constateert dat het conceptwetsvoorstel in het nieuwe lid 3 van artikel 126 de mogelijkheid voor het aangaan van leningen voor andere dan de gewone jaarlijkse kosten (sub c) heeft beperkt tot de situatie dat het reservefonds ontoereikend is ondanks eerdere reserveringen en de individuele appartementseigenaars niet in de omstandigheid zijn extra bijdragen te storten; dit laatste blijkt niet expliciet uit de voorgestelde wettekst maar valt af te leiden uit de toelichting. In de voorconsultatie met de KNB is dit punt aan de orde geweest en is door de KNB geadviseerd om deze beperking ook te koppelen aan de leningen voor investeringen in onvoorzien onderhoud (sub b) en verduurzaming van het gebouw (sub a). Door deze beperking niet te koppelen aan deze lening-varianten bestaat een mogelijk ongewenst effect dat de VvE niet eerst het reservefonds zal aanspreken of extra bijdragen van de appartementseigenaars zal vragen, maar hiervoor direct een lening zal aangaan met de daaraan verbonden risico's en extra lasten voor de appartementseigenaars. De KNB constateert dat dit advies niet is overgenomen; wellicht dat deze keuze in het conceptwetsvoorstel beter aansluit bij de ambitie van de Minister om bovenal beter onderhoud en verduurzaming van de gebouwen te stimuleren.

Het past volgens de KNB binnen de huidige wettelijke systematiek dat ook voor de leningen als bedoeld in artikel 126 lid 3 (nieuw) het ontslag uit diens aansprakelijkheid wordt geregeld voor de appartementseigenaar die zijn appartementsrecht overdraagt (overgang onder bijzondere titel) of toedeelt aan de opvolgende verkrijger, voor zover die verkrijger daarvan op de hoogte is gesteld. Dit is immers nu ook al geregeld voor terzake het appartementsrecht verschuldigde bijdragen. Dit zal de reeds bestaande opgave door het bestuur van de VvE, op grond van het huidige artikel 122 lid 5, eerste volzin, uitgebreider maken. De notaris speelt hierin nu al een rol (de notaris draagt zorg voor het opvragen van de verklaring, die deze opgave inhoudt, bij het bestuur van de VvE en vervolgens aanhechting daarvan aan de notariële akte) en zal deze rol ook met de wijziging van artikel 122 lid 5, eerste volzin, kunnen vervullen.

De KNB bestrijdt overigens de stelling in de toelichting (p.12) dat de notarissen, ten behoeve van de akte van overdracht, de omvang van het reservefonds moeten controleren en dat de notarissen melding kunnen maken als deze reservering ontoereikend is; dit is een voor het notariaat onmogelijke taak, omdat de notaris geen inzicht in de administratie en financiële middelen van de VvE heeft of krijgt in het kader van deze verklaring. Bedoeld zal hier zijn dat de notarissen de door het bestuur van de VvE opgestelde verklaring/opgave controleren op het daadwerkelijk bestaan van een reservefonds.

Ditzelfde geldt voor de nieuwe mogelijkheden voor het aangaan van leningen door de VvE; het is niet de notaris die de eventuele schuld door een lening opneemt in de stukken (lees: de verklaring), zoals de toelichting suggereert, maar het bestuur van de VvE, zoals artikel 122 lid 5, eerste volzin (nieuw) zal voorschrijven.

Ook verder in de toelichting (p.16) wordt nog eens vermeld dat de verplichting tot opgave te doen overeenkomstig artikel 122 lid 5 bij de notaris is belegd, zodat een juiste en volledige opgave voldoende is geborgd. Artikel 122 lid 5, eerste volzin, vermeld echter: *“De notaris draagt zorg dat (...) een door het bestuur (...) afgegeven verklaring wordt gehecht, die (...) een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken appartementseigenaar (...) aan de vereniging schuldig is”*. Dit betekent volgens de lezing van de KNB dat de notaris een zorgtaak heeft voor het opvragen van de verklaring bij het bestuur van de VvE, het controleren of de opgave bedragen bevat, het voorleggen van de verklaring ter informatie aan de opvolgende verkrijger en het aanhechten van de verklaring aan de notariële akte. Dit betekent volgens de lezing van de KNB niet dat de notaris een zorgtaak heeft voor het controleren op juistheid van de opgave; ook dit is om dezelfde reden als hiervoor vermeld een voor de notaris onmogelijke taak.

Op p.18 van de toelichting bevestigt u de interpretatie van de KNB juist weer met de vermelding dat de notaris in de praktijk zal kunnen afgaan op de opgave die door het VvE-bestuur zal worden gedaan.

De KNB vraagt u om de toelichting op bovenstaande aan te passen om te voorkomen dat op basis van de toelichting van onjuiste veronderstellingen wordt uitgegaan.

De KNB is het met u eens dat door de notaris slechts eenmaal informatie gevraagd hoeft te worden aan (het bestuur van) de VvE in het kader van de voorgestelde wijziging van artikel 122 lid 5, eerste volzin; de KNB zal hiertoe haar leden instrueren.

In de voorconsultatie is de KNB gevraagd of de KNB de uitbreiding van de huidige verklaring met een opgave van de in artikel 126 lid 3 (nieuw) bedoelde schulden, als bezwaarlijk ziet. Dat is niet het geval. Deze uitbreiding maakt de notaris naar de mening van de KNB niet meer aansprakelijk dan hij nu al op grond van de huidige regelgeving is, namelijk het zorgdragen voor het opvragen van de verklaring bij het bestuur van de VvE en het aanhechten daarvan aan de notariële akte (zie ook de één na vorige alinea). De verantwoordelijkheid voor de inhoud van de verklaring (de opgave) blijft ook met deze voorgenomen uitbreiding bij het bestuur van de VvE rusten. De toelichting op de verklaring die de notaris door deze wetwijziging aan de opvolgende verkrijger extra moet verstrekken ligt in het verlengde van de huidige informatievoorziening met betrekking tot overgang van de aansprakelijkheid voor de verschuldigde bijdragen en zal geen dusdanige zwaardere taak voor de notaris inhouden dat de KNB daartegen zou zijn.

De KNB vraagt zich wel af of de redactie van (een deel van) de in artikel 122 lid 5, eerste volzin, te vervangen zinsnede voldoende duidelijk is. In de voorconsultatie luidde de vervangende zinsnede nog “... de in artikel 113, lid 2 en lid 5, tweede volzin genoemde schulden ...” terwijl deze in het conceptwetsvoorstel is teruggebracht tot “... schulden ...”. Dat met ‘schulden’ de in artikel 113, lid 2 en lid 5, tweede volzin genoemde schulden wordt bedoeld, vloeit wel impliciet voort uit de toelichting (p.11 en p.17), echter hiermee blijkt naar de mening van de KNB uit de wettekst zelf niet welke schulden door het bestuur van de VvE in de opgave moeten worden vermeld. Dit geeft onduidelijkheid voor het VvE-bestuur en voor de notaris als de opvragende instantie, maar ook voor de vervreemdende appartementseigenaar en diens opvolgende verkrijger in verband met de overgang van de aansprakelijkheid. De KNB adviseert dan ook om deze vervangende zinsnede (terug) aan te passen met de verwijzing naar artikel 113 lid 2 en lid 5, tweede volzin.

Daarbij komt ook het gegeven dat in de toelichting (p.17) is te lezen dat in het verband van artikel 122 lid 5, eerste volzin, alleen de schulden die voortvloeien uit een op grond van

artikel 126 lid 3 aangegeve geldlening bedoeld zijn en niet alle schulden van de VvE. Voor de KNB blijkt dit echter niet uit het woord 'schulden', zelfs niet na de hiervoor genoemde door de KNB voorgestelde (terug) aanpassing van deze zinsnede. Dit gegeven is niet alleen voor de verkrijgende opvolger maar ook voor de vervreemdende appartementseigenaar (en derhalve ook de notaris in het kader van diens informatievoorziening aan partijen) cruciale informatie in verband met de overgang van de aansprakelijkheid. De KNB pleit dan ook – naast de voorgestelde (terug) aanpassing – voor een nadere verwijzing naar artikel 126 lid 3 in artikel 122 lid 5, eerste volzin, van het conceptwetsvoorstel.

Hoewel dit niet met zoveel woorden wordt genoemd in de toelichting (p.18), begrijpt de KNB uit de toelichting dat in de voorgestelde aanpassing van artikel 122 lid 6 met 'de schulden van de vereniging' wel alle schulden van de VvE worden bedoeld. Dit past ook binnen de informatievoorziening aan de opvolgende verkrijger voor wat betreft de financiële positie van de VvE. Dit heeft volgens de KNB als gevolg dat in de opgave, als bedoeld in artikel 122 lid 5, eerste volzin, door het bestuur van de VvE een onderscheid gemaakt moet worden tussen enerzijds de schulden die voortvloeien uit een op grond van artikel 126 lid 3 aangegeve geldlening en anderzijds de overige schulden. In verband met het overgangsrecht zal het bestuur van de VvE in de opgave ook een verschil moeten maken tussen 'nieuwe' leningen (daterend van na de wetwijziging als bedoeld in onderhavig conceptwetsvoorstel) en 'oude' leningen, die wel voldoen aan een in artikel 126 lid 3 (nieuw) genoemd doel maar niet automatisch overgaan op de opvolgende verkrijger. Uit de strekking van de voorgestelde wetwijziging van artikel 122 lid 5 en het overgangsrecht, volgt dan dat alleen voor de eerst genoemde schulden sprake is van overgang van aansprakelijkheid op de opvolgende verkrijger. Ook hiervoor geldt weer dat er duidelijkheid moet bestaan in verband met de informatievoorziening (door de notaris) aan partijen. De KNB ziet graag een duidelijkere beschrijving hiervan in de toelichting als handvat voor het opstellen van toekomstige opgaven door de besturen van de VvE's.

De toevoeging aan 113 lid 5 juncto artikel 122 lid 5, tweede volzin, raakt de materie van de schuldovername (artikel 6:155 ev. BW). Tijdens de voorconsultatie is hierover gesproken, en in de toelichting komt dit verder tot uitleg (p.15-16). In de toelichting wordt gesteld dat de nieuwe regeling voorziet in voldoende kenbaarheid van de aansprakelijke personen en de mogelijke raadpleging van de eigendomsgegevens in de openbare registers, waardoor de schuldeiser van de VvE vergelijkbare waarborgen heeft als die in artikel 6:155 BW zijn neergelegd ten aanzien van schuldovername. Dit zal alleen het geval zijn voor de schulden als bedoeld in artikel 126 lid 3 (nieuw) en voorzover deze zijn vermeld in de verklaring, als bedoeld in artikel 122 lid 5. Zolang de kredietwaardigheid van de VvE voldoende is om de (lasten van de) schuld te dragen, lijkt dit voor de schuldeiser niet bezwaarlijk; is dit echter niet het geval, dan zal de schuldeiser willen weten wie zijn schuldenaren zijn. De praktijk leert dat een schuldeiser dan niet eerst de openbare registers (waaraan kosten zijn verbonden) zal raadplegen. De KNB vraagt zich af bij wie alsdan de verantwoordelijkheid ligt voor het kenbaar maken aan de betreffende schuldeiser. Men zou verwachten dat dit het bestuur van de VvE is, als zijnde de wederpartij in de leenovereenkomst, maar dit komt naar de mening van de KNB niet voldoende duidelijk in de toelichting naar voren. De KNB stelt voor om dit nader in de toelichting te beschrijven om te voorkomen dat op dit punt het notariaat belast zal worden met een (extra) informatievoorziening in het kader van haar zorgtaak met betrekking tot de verklaring.

Als laatste wil de KNB terzake de toevoeging van het nieuwe lid 6 aan artikel 113 nog opmerken dat kennelijk in het conceptwetsvoorstel hierbij is gekozen voor een beperking tot

schulden die voortvloeien uit de op grond van artikel 126 lid 3 aangegane leningen door de VvE. Hierdoor blijft de mogelijkheid bestaan dat de appartementseigenaren worden geconfronteerd met een hoofdelijke aansprakelijkheid voor 'andere' schulden (die niet onder artikel 126 lid 3 vallen) of voor 'ondeelbare bedingen' (bedingen in de leenovereenkomst die een gelijk effect hebben als 'ondeelbaarheid' van de schuld maar die niet automatisch zullen worden geconverteerd op grond van het nieuwe artikel 113 lid 6). In de memo terzake de voorconsultatie is deze blijvende mogelijkheid door het ministerie opgemerkt, waarbij werd aangegeven dat niet wordt beoogd om aan dergelijke bedingen hun werking te ontzeggen omdat de mogelijkheid moet blijven bestaan voor partijen (de VvE/appartementseigenaren en de geldverstrekker) om vrijelijk de keuze te maken voor een 'ondeelbare' lening. In de toelichting komt deze opmerking echter niet terug. De KNB heeft destijds aangegeven dit een ongewenst (maatschappelijk) effect te vinden. De KNB vraagt zich af of de VvE niet tegen zichzelf in bescherming moet worden genomen. Het kan voorkomen dat een VvE noodgedwongen leningen aangaat die soortgelijke ondeelbare bedingen bevat, waardoor hoofdelijke aansprakelijkheid van de appartementseigenaars voor de gehele schuld ontstaat. In het verlengde daarvan maakt dit de verkoop van een appartementsrecht schier onmogelijk, omdat geen enkele opvolgende verkrijger een hoofdelijke aansprakelijkheid wil overnemen waarbij hij niet zelf (bij de besluitvorming daartoe) betrokken is geweest. Ook voor de vervreemdende eigenaar is het ongewenst dat zulk een hoofdelijke aansprakelijkheid hem kan blijven achtervolgen.

De KNB stelt het op prijs als u nog eens met kritische blik naar dit punt wilt kijken, dan wel in de toelichting (p.16-17) daaraan een opmerking (vergelijkbaar met de memo terzake de voorconsultatie) wilt wijden.

De KNB is graag bereid mee te denken over en zou graag tijdig betrokken willen worden bij eventuele aanpassing van het conceptwetsvoorstel.

Tot slot wordt opgemerkt dat deze reactie openbaar mogen zijn en mogen worden gepubliceerd.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'J.H. Oomen', is written over a faint circular stamp.

mr. J.H. Oomen
Voorzitter KNB