

Reactie concept voorstel voor de 'Wet verbetering vereniging van eigenaars'

Het zou wenselijk zijn als meer duidelijkheid wordt gegeven over de toelaatbaarheid van regeling in het splitsingsreglement tot opschorting van betalingen aan het reservefonds. Dit lichten wij hierna toe.

Betalen soms ongewenst

Een belangrijk aspect bij de verplichte storting in het reservefonds voor beleggers, fondsen, woningcoöperaties en projectontwikkelaars, is dat deze partijen vaak omvangrijke portefeuilles van appartementsrechten in eigendom houden, en de verplichte storting in de daarmee corresponderende reservefondsen zal leiden tot een grote 'cash out'. Dit levert voor die partijen een ongewenst beslag op hun liquiditeiten op. Ook zullen rendementen op een rekening van een VvE in het algemeen lager zijn dan beleggers, fondsen, woningcoöperaties en projectontwikkelaars zelf in staat zijn te realiseren.

Oplossing in de praktijk

Een veel geziene oplossing is dat ten behoeve van beleggers, fondsen, woningcoöperaties en projectontwikkelaars regelingen in het splitsingsreglement worden opgenomen die de verplichting tot storting in het reservefonds voor deze eigenaars opschorten tot het moment dat:

1. uitgaven gedaan moeten worden ten laste van het reservefonds; en/of
2. die betreffende eigenaar een of meer van zijn appartementsrechten overdraagt.

Tevens wordt vaak opgenomen dat eventuele financiële nadelen van het opschorten van de betaling (denk aan renteverlies) ook moeten worden vergoed.

In splitsingsreglementen ziet men soms ook dat een borgstelling moet worden afgegeven door de eigenaar die de betaling opschort.

Toelaatbaarheid onder nieuwe regeling

Het is niet duidelijk hoe het conceptwetsvoorstel zich verhoudt tot een dergelijke regeling in het splitsingsreglement tot opschorting van betaling. De toelichting op het conceptwetsvoorstel spreekt daar niet over. Dat zou wel wenselijk zijn.

De toelichting op het conceptwetsvoorstel geeft wel aan dat indien de vereniging ondanks de wettelijke norm niet reserveert, het bestuur de individuele leden op de bijdrage kan aanspreken, en zo nodig nakoming van de onderhoudsbijdrage kan vorderen. Verzuimt het bestuur om, ondanks de verplichting daartoe, te reserveren, dan kan dit, onder omstandigheden, leiden tot de conclusie dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur, met aansprakelijkheid van het bestuur als gevolg, aldus de toelichting.

Amsterdam, 29 september 2015

Lexence N.V.
Mr. J.W.A. Hockx
Mr. S.H. Westera