

De Minister van Veiligheid en Justitie
dhr. mr. G.A. van der Steur en

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
dhr. S.A. Blok

Datum: 29 september 2015
Betreft: consultatie wetsvoorstel verbetering Verenigingen van Eigenaars
Behandeld door: mr. Klaas Jan Schuurs

Excellenties,

Met belangstelling heb ik kennis genomen van uw wetsvoorstel voor verbetering van VvE's, door het mogelijk maken van het aangaan van leningen en het verplicht stellen van een minimumomvang van het reservefonds. Ik maak graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op het wetsvoorstel. Ik ben blij dat het functioneren van VvE's bij u en uw kabinet duidelijk op het netvlies staat en dat u bereid bent om maatregelen te nemen om dat functioneren te verbeteren. Wel heb ik mijn bedenkingen bij de voorgestelde maatregelen en met name het effect van deze maatregelen op het beter laten functioneren van een VvE en het faciliteren van het nemen van verduurzamingsmaatregelen.

Ingericht op sparen.

Vanaf de start van het appartementsrecht begin jaren '50 is ingezet op een gezonde financiële huishouding voor VvE's. Eerst wordt er gespaard en pas als het geld er is, kan dit uitgegeven worden. Mocht de begroting of de spaarpot ontoereikend zijn, dan moet er eerst geld opgehaald worden bij de eigenaars, voordat dit uitgegeven kan worden. Alles is er op gericht om financiële zekerheid te bieden voor de appartementseigenaars. De laatste jaren is er zelfs nog meer ingezet op sparen: zie de wetwijziging van mei 2005 waarin het reservefonds verplicht is gesteld en de aangekondigde wetwijziging, waarin een minimumomvang verplicht wordt gesteld als een MJOP ontbreekt. Het laatste modelreglement sluit aan bij de verplichting tot een reservefonds door een MJOP verplicht te stellen. Kortom: VvE's zijn geheel en al ingericht op sparen en het creëren van een gezond reservefonds en een gezonde financiële huishouding!

Door een lening aan de andere kant mogelijk te maken, worden al deze pogingen om VvE's allemaal aan het sparen te krijgen teniet gedaan: er is geen noodzaak meer om te sparen. Immers, als er een tekort is, sluit je toch een lening? Daarmee wordt de gezonde financiële huishouding van de VvE geweld aangedaan.

Bovendien -maar geheel terzijde- sluit het mogelijk maken van een lening niet aan op de huidige tendens om juist de schuldenlast en de leencapaciteit in Nederland terug te dringen: huizenkopers

krijgen steeds minder financiering voor hun woning, leningen worden beter getoetst aan de persoonlijke situatie en de AFM ziet meer toe op het onverantwoord verstrekken van leningen. Waarom wordt dan voor een groep waar lenen niet noodzakelijk voor is, die een lening geheel niet nodig heeft, en die zijn financiën op dit moment juist goed op orde heeft, toch een gevaar in het leven geroepen door alsnog lenen mogelijk te maken?

Sparen aantrekkelijker.

Maak sparen aantrekkelijker, door bijvoorbeeld belastingvoordeel te creëren voor VvE's. Daar kan gedacht worden aan de vermogensrendementsheffing. Nu dient een eigenaar zijn aandeel in het reservefonds op te geven in box III, zij het pas als hij boven de drempel van €20000 euro (of €40000 voor fiscaal partners) uitkomt. Gedacht kan worden aan de regeling dat een eigenaar pas zijn aandeel in het reservefonds hoeft op te geven als er meer gereserveerd wordt dan het MJOP van die VvE voorschrijft. Of dat het aandeel in het reservefonds pas opgegeven hoeft te worden als het reservefonds uitstijgt boven het door de wetwijziging aangekondigde minimum bedrag dat in het reservefonds moet zitten als er geen MJOP is vastgesteld. Daarmee is een (veelal alleen emotioneel gevoelde) drempel voor het vormen van een reservefonds ook weggenomen.

Naar mijn mening is het mogelijk maken van lenen geen oplossing voor het beter functioneren van VvE's. Geld is vaak geen belemmering voor een goed functionerende VvE. Besluitvorming en goed bestuur en beheer is veel belangrijker. Hierin wordt geen wijziging gebracht door het voorliggend wetsvoorstel. Door het mogelijk maken van leningen voor VvE's worden slecht functionerende VvE's niet beter. Wat beter gemaakt dient te worden, is de mogelijkheid voor een enkele eigenaar of kleine groep eigenaars om een beter beheerde VvE af te dwingen. Een gang naar de rechter is vaak een grote stap, zeker voor eigenaars die al financieel onder druk staan en het gevoel hebben dat de rest van de eigenaars tegen ze zijn.

Lening en hypotheekhouders.

In de modelreglementen is opgenomen dat een eigenaar de belangen van de hypotheekhouders niet mag schaden. Lenen door een VvE kan wel degelijk met zich meebrengen dat een eigenaar dit belang schaadt. Zeker als de financiële situatie van een of meer eigenaars nijpend is. Die eigenaars kunnen mogelijk door de lening niet meer aan hun hypotheekverplichtingen voldoen en daarmee komt schuldsanering en gedwongen verkoop om de hoek kijken. In zo'n situatie wil geen VvE, laat staan de desbetreffende eigenaar, komen te zitten. Maar ook de hypotheekhouders zitten daar niet op te wachten. Immers, de woning levert in dergelijke gevallen vaak minder op dan de hoogte van de hypotheekschuld. De banken lijden veelal de meeste schade in dergelijke gevallen. Door leningen mogelijk te maken voor de VvE en de schuld deelbaar te maken worden eigenaars met kleine beurzen veelal in financiële moeilijkheden gebracht en komt gedwongen verkoop met de desastreuze financiële en sociale gevolgen van dien om de hoek kijken. Mogelijk dat deze deelbaarheid van de schuld kan worden teruggedraaid. Dan komen de risico's op alle eigenaars te rusten en worden de kwetsbare eigenaars alsnog enigzins beschermd. De eigenaars die in een financieel kwetsbare situatie verkeren hebben vaak ook niet de mogelijkheid om de beslissing aan te vechten bij de rechter.

In de memorie van toelichting wordt als een van de voordelen van de lening van de VvE aangegeven het ontbreken van individuele toetsing van de leencapaciteit van de eigenaars. Mijs inziens is dit geen voordeel, maar juist een nadeel. Wat mij betreft wordt deze individuele toetsing alsnog verplicht gesteld. Een andere optie zou zijn dat voorafgaand aan het aangaan van de lening de hypotheekhouders hun goedkeuring zouden moeten geven. Dan komt alsnog een betere bescherming van de eigenaar met minder financiële ruimte in zicht.

Verduurzaming.

Het mogelijk maken van lenen voor VvE's is onder meer ingegeven vanwege het makkelijker maken van het nemen van energiebesparende maatregelen. De verduurzaming van de gestapelde bouw komt niet (genoeg) van de grond. Dit heeft niet te maken met het kunnen rondkrijgen van de financiering. Dit heeft enkel te maken met de besluitvorming binnen VvE's en de voordelen van verduurzaming.

Besluitvorming.

Verduurzamingsmaatregelen worden in het kader van de modelreglementen gezien als niet-noodzakelijke vernieuwingen. Voor niet-noodzakelijke vernieuwingen geldt dat een besluit voor deze maatregelen alleen met een verzwaarde meerderheid genomen kan worden. Bovendien blijkt uit de rechtspraak dat deze besluiten relatief snel worden vernietigd door de rechter, als een of meer eigenaars die tegen de maatregel zijn, dit voorleggen. De eigenaars kunnen wel verplicht worden om mee te werken aan instandhouding van het gebouw. Maar verbetering en vernieuwing is niet noodzakelijk voor instandhouding van het gebouw en daar kunnen eigenaars dus niet zonder meer toe gedwongen worden, ook niet als de overgrote meerderheid deze maatregelen wel ziet zitten.

Dan speelt nog het volgende mee. De meeste maatregelen hebben slechts voordeel voor een deel van de eigenaars, niet voor alle eigenaars. Als voorbeeld: dakisolatie levert alleen voordeel op voor de direct daaronder wonende eigenaars. Zij hebben een lagere energierekening en een hoger energielabel. De rest van de eigenaars profiteert niet. Waarom zouden zij dan wel meebetalen? Gevelisolatie laat eenzelfde beeld zien: alleen de eigenaars die direct aan grotere geveloppervlakten wonen, hebben een lagere energierekening en een hoger label. De eigenaars die in het midden van het gebouw wonen (de tussenappartementen) zien geen voordeel. Waarom zouden zij wel mee moeten betalen aan een verbetering waar zij geen voordeel van hebben? Alleen de vervanging van beglazingen door beter isolerend glas en zuinige HR-ketels hebben invloed voor alle eigenaars.

Hieruit blijkt dat niet financiering de beperkende factor is. Het is juist het profijt van een maatregel, waarbij niet iedereen meegeniet van de voordelen van wooncomfort, een lagere energierekening en een hoger energielabel, dat niet toekomt aan degenen die er wel aan meebetalen. En waarom zou iemand die al geen profijt heeft van een verduurzamingsmaatregel akkoord moeten gaan met een lening, die geld kost? Daarmee wordt de terugverdientijd alleen maar langer en het rendement van de maatregel alleen maar minder.

Pas als de eigenaars die een lage energierekening krijgen door een verduurzamingsmaatregel ook betalen voor deze maatregel en degenen die niet profiteren van die maatregel daar ook niet (of slechts heel marginaal) aan meebetalen, zal verduurzaming in de gestapelde bouw een vlucht nemen. Financiering van deze maatregelen is geen probleem, het is het voordeel en de toerekening van de kosten die de verduurzaming in gestapelde bouw tegenhouden.

Al met al zie ik niet hoe het mogelijk maken van een lening voor VvE's de voorgestelde doelen kunnen helpen bereiken. Door het lenen van geld gaat een VvE niet beter functioneren en door het lenen van geld worden de belangrijkste bezwaren bij het nemen van verduurzamingsmaatregelen niet weggenomen.

Als het kabinet en het parlement het aangaan van leningen voor VvE's toch mogelijk maken, dan zouden de redenen voor een dergelijke lening limitatief moeten zijn. Verder zou ik graag zien dat

VvE's de mogelijkheid hebben om in het splitsingsreglement het aangaan van leningen te beperken of onmogelijk te maken.

Omvang reservefonds.

In het wetsvoorstel wordt geregeld dat een VvE een keus heeft: als een VvE het opstellen van een gedegen MJOP achterwege laat, zal zij minimaal een percentage van de herbouwwaarde moeten reserveren.

Hierbij plaats ik een aantal kanttekeningen.

Ik wijs nogmaals op het gevolg van de vermogensrendementsheffing op het aandeel in het reservefonds. Veel eigenaars hebben het idee dat ze zo min mogelijk moeten sparen in het reservefonds, omdat ze daarover belasting moeten betalen. Door een verplicht minimum in te stellen, zal dit een averechts effect hebben. Veel VvE's die meer sparen, op basis van een gedegen MJOP zullen niet meer gaan sparen, dan het wettelijk minimum voorschrijft.

Dan is het stellen van een minimum niet goed haalbaar, het roept een aantal vragen op. Moet dit minimum altijd aanwezig zijn in het reservefonds? Wat als er een grote uitgave gedaan wordt uit het reservefonds en het reservefonds dus niet aan de minimumeis voldoet? Binnen welke tijd moet er weer aangevuld worden? Wat als een VvE gedurende langere tijd veel gelden uit het reservefonds aanwendt voor onderhoud, dan zal ook gedurende langere tijd het reservefonds niet voldoen aan de minimum wettelijke omvang. Hierin is niet door de wetgever voorzien.

Laat mij duidelijk zijn: Ik ben geen voorstander van een minimumomvang van het reservefonds! Het verplicht stellen van mjop: prima! Een verplicht minimum bedrag: onduidelijkheid alom, met meer rechtzaken tot gevolg en grotere rechtsonzekerheid! Geen goed idee!

Oplossingen voor het probleem van VvE's die niet of onvoldoende sparen: maak sparen aantrekkelijker. Zorg voor toezicht door de gemeente, als onderdeel van de handhaving op bouwbesluit en woningvoorraad. Geef gemeenten meer mogelijkheden en bevoegdheden om al dan niet op aangeven van een eigenaar een VvE te dwingen tot het opstellen van een gedegen MJOP. Maak de drempel voor een eigenaar om een vergadering te dwingen mee te werken aan een gedegen MJOP lager. Daarnaast zou de waardering van appartementen anders ingericht kunnen worden, waardoor het zou lonen om een MJOP te hebben. Legio mogelijkheden dus om de VvE's die het nog niet op orde hebben op weg te helpen naar een gedegen MJOP en een gedegen financiële huishouding, zonder een verplicht minimum omvang van het reservefonds.

Kortom, ik zie niet hoe de voorgestelde maatregelen, te weten het aangaan van leningen en het verplicht stellen van een minimumomvang van het reservefonds bijdragen aan het verbeteren van het functioneren van VvE's.

Uiteraard ben ik bereid mijn visie op het voorliggende wetsvoorstel nader toe te lichten en te verduidelijken. Voor nadere informatie kunt u met mij contact opnemen via telefoonnummer 06-15003207 of info@schuursadvies.nl.

Mijn reactie mag openbaar gemaakt worden en gepubliceerd.

Met vriendelijke groet,



mr. Klaas Jan Schuurs