

## Reactie VvE Belang op internetconsultatie Wet verbetering verenigingen van eigenaars (Wvve)

Met veel interesse hebben wij het wetsvoorstel Wet verbetering verenigingen van eigenaars (Wvve) gelezen. Via deze weg maken wij graag gebruik van de mogelijkheid om te reageren op dit voorstel naar aanleiding van de internetconsultatie.

### *Algemeen*

VvE Belang verwelkomt de Wet verbetering verenigingen van eigenaars (Wvve). Het wetsvoorstel biedt een passend en doeltreffend antwoord op twee belangrijke problemen van VvE's in Nederland: het onvoldoende reserveren voor toekomstig onderhoud en het verkrijgen van financiering voor (onverwacht) onderhoud of investeringen in het verbeteren van de energetische prestaties. Juist de combinatie van reserveren en de mogelijkheid om te financieren is een belangrijke stap in het verder versterken van de VvE's in Nederland en het ondersteunen van de goedwillende appartementseigenaar.

Het vaststellen van een minimale omvang van het reservefonds is een logisch vervolg op het eerder vaststellen van de verplichting voor een VvE om te beschikken over een reservefonds. De bestaande situatie, de verplichting tot het hebben van een reservefonds, zorgt ervoor dat veel VvE's weliswaar over een reservefonds beschikken, maar dat de omvang van het fonds vaak onvoldoende is om (groot) onderhoud uit te financieren. Dit leidt tot hoge, onvoorziene kosten voor appartementseigenaren met bijbehorende financiële problemen. Vaak is het gevolg dat onderhoud hierdoor niet of zeer beperkt wordt uitgevoerd. Ook is het voor (potentiële) kopers van een appartement in veel situaties onduidelijk wat de totale, reële woonlasten voor een woning zijn. Potentiële kopers wordt een lage maandlast voorgespiegeld terwijl er geen cent in kas zit voor onderhoud. Zeker bij appartementen waar de doorstroom hoog is leidt dit ertoe dat onderhoud vaak eindeloos wordt uitgesteld. Dit heeft tot gevolg dat de kwaliteit van de woningvoorraad achteruit gaat en buurten verloederen. Ook betrokken gemeenten als Rotterdam en Den Haag maken zich hier logischerwijs de nodige zorgen over en hebben eerder de onderhavige wetswijziging bepleit. Dit aanvullend op het zogenaamde *Machtigingsbesluit* waarvoor in Rotterdam en Den Haag pilots zijn uitgevoerd. Het verplichten van een minimale omvang van het reservefonds maakt het mogelijk voor (bestuurs)leden of beheerders van de VvE om het sparen voor (groot) onderhoud te agenderen en indien nodig af te dwingen. Verder geeft het gemeenten een instrument in handen om eerder op te gaan treden.

Ten aanzien van de minimale vulling van het reservefonds hebben wij nog een aantal aanvullende opmerkingen:

- *Hoewel de definitie van de MJOP aansluit bij het model splitsingsreglement uit 2006, kan het nuttig zijn om nader duidelijk te maken wat een MJOP behelst. Dit om te voorkomen dat –bijvoorbeeld grooteigenaren- de bijdrage voor het reservefonds onredelijk laag vaststellen door een bewust ontoereikend MJOP vast te stellen. Bijvoorbeeld door onder Onderdeel D, Lid 2 de zin:*

“De volgende aspecten moeten zijn meegenomen in het onderhoudsplan: de benodigde onderhouds- en herstelwerkzaamheden alsmede de geplande vernieuwingen, evenals een berekening van de aan die werkzaamheden en vernieuwingen verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren.”

Te wijzigen in:

“In lijn met wat in de markt gebruikelijk is moeten de volgende aspecten zijn meegenomen in het onderhoudsplan: de benodigde onderhouds- en herstelwerkzaamheden alsmede de geplande vernieuwingen voor alle bouwdelen, evenals een berekening van de aan die werkzaamheden en vernieuwingen verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren.”

- Het is essentieel dat er gespaard wordt op rekening van de VvE. Het doel van de wet is niet dat er door leden geld toegezegd wordt voor onderhoud, maar dat de VvE feitelijk beschikking heeft over het geld. Het doel is tevens dat appartementseigenaren niet alleen betalen voor onderhoud dat nu moet plaatsvinden, maar ook meebetalen aan onderhoud dat in de toekomst gaat plaatsvinden maar waarvan de kosten redelijkerwijs kunnen worden omgeslagen over de jaren daarvoor. Een reservering op de rekening van het VvE-lid, een borgstelling of een

andere wijze waarop de bijdrage niet op naam en daarmee feitelijk niet tot beschikking staat van de VvE verandert niets wezenlijks aan de huidige –ongewenste- situatie.

#### *Aantrekken van externe financiering*

Het verduidelijken van de regels rondom het aantrekken van financiering door VvE's draagt ook bij aan het verder versterken van VvE's en de kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad. Dankzij dit wetsvoorstel is het straks mogelijk om eenvoudiger een financiering aan te gaan voor (onvoorzien) groot onderhoud of het investeren in het verbeteren van de energetische prestaties. Het zorgt ervoor dat appartementseigenaren met minder risico kunnen lenen en financiers tegen lagere kosten een financiering kunnen aanbieden. Deze mogelijkheid tot het verkrijgen van externe financiering is een belangrijke stap in het faciliteren van de verduurzaming van de Nederlandse woningvoorraad. De mogelijkheid om eenvoudiger een lening aan te gaan is zeer nuttig bij het investeren in duurzaamheidsmaatregelen. Bij veel VvE's wordt hiervoor immers niet gespaard. Daarnaast worden kosten die met zo'n lening gepaard gaan grotendeels terugverdiend door lagere woonlasten. Het is dan juist aantrekkelijk voor een VvE om een lening aan te gaan en om opgebouwde reserves te gebruiken voor (gepland) onderhoud. Daarnaast is het aangaan van een financiering ook nuttig wanneer er onvoldoende gespaard blijkt om onderhoud uit te voeren en appartementseigenaren niet over voldoende middelen beschikken, bijvoorbeeld om achterstallig onderhoud uit te voeren. Uit contacten met onze achterban en gemeenten in Nederland (met name die met een groot percentage VvE's) blijkt dat de combinatie van het mogelijk maken van externe financiering en het stimuleren van sparen binnen de VvE zeer welkom en noodzakelijk is.

#### *Administratieve lasten en nalevingskosten*

Vanuit de praktijk van de VvE delen wij de mening van het ministerie dat er geen sprake is van een verzwaring van de administratieve lasten. De VvE hoeft immers niet vaker of anders te vergaderen, zij zijn tevens al verplicht en gewend om te vergaderen over onderhoud, de omvang van hun reservefonds en de bijdrage van de leden.

Ook is iedere VvE reeds verplicht over een reservefonds te beschikken. Het bedrag voor het reservefonds wordt –indien gewenst- eenvoudig vastgesteld als percentage van de herbouwwaarde. Deze herbouwwaarde is bij iedere VvE bekend omdat deze standaard wordt bepaald bij de al wettelijk verplichte opstalverzekering.

De notaris is ook in de huidige situatie verplicht opgave te doen van de omvang van het reservefonds en eventuele schulden en plichten die bij het appartementsrecht horen. Dit verandert door het wetsvoorstel niet.

Sterker nog, als het gaat om het aantrekken of verlenen van financiering zullen de administratieve lasten als gevolg van dit wetsvoorstel afnemen. Appartementseigenaren hoeven niet langer deel te nemen aan een individuele kredietwaardigheidstoets, terwijl financiers niet langer de kredietwaardigheid van iedere individuele appartementseigenaar hoeven te toetsen.

#### *Belasting van het aandeel in het reservefonds in box 3*

Wij willen uw aandacht vragen voor het bestaande, maar met de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel in urgentie groeiende, probleem van de belasting van het aandeel van een appartementseigenaar in het reservefonds in box 3. Binnen de huidige opvattingen over het belasten van vermogen in box 3 wordt door de Belastingdienst de totale reserve van een VvE verdeeld over de appartementseigenaren op basis van het breukdeel. Dit deel van het reservefonds moet de appartementseigenaar vervolgens optellen bij zijn vermogen en is belastbaar. Het reservefonds behoort echter niet meer toe aan de appartementseigenaar: hij kan niet vrijelijk beschikken over het geld, kan het niet voor zelfgekozen doeleinden aanwenden en kan het niet meenemen wanneer hij verhuist. Toch moet de appartementseigenaar hierover belasting betalen. Dit wordt door onze achterban als zeer onrechtvaardig gezien. Het feit dat de appartementseigenaar niet langer vrijelijk beschikking heeft over het geld ligt feitelijk in lijn met de bedoeling van de wetgever en zou daarom ook binnen de belastingregels als zodanig moeten worden behandeld. Wij willen u vragen om met uw collega verantwoordelijk voor belasting in overleg te treden over dit onderwerp.

C.J.C.M. (Kees) Oomen  
Directeur Organisatie & Public Affairs

**Stichting VvE Belang**

Postbus 210

4900 AE Oosterhout

T 0162 - 46 91 20

F 0162 - 46 15 26

M 06 - 5383 6307

<http://www.vvebelang.nl>