

Internetconsultatie Wet verbetering verenigingen van eigenaars.

Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek,
Voorstel van wet gepubliceerd op 31-07-2015; consultatie tot 30-09-2015

In deze internetconsultatie wil ik aandacht vragen voor:

- A – jaarlijkse reservering voor het reservefonds op basis van een onderhoudsplan
- B – jaarlijkse reservering voor het reservefonds op basis van 0,5% van de herbouwwaarde

A – jaarlijkse reservering voor het reservefonds op basis van een onderhoudsplan

Mijn opmerking betreft:

- de formulering van het voorgestelde nieuwe artikel BW boek 5, artikel 126, lid 2, onder a, inzake de jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds op grond van een vastgesteld onderhoudsplan,
- de toelichting daarop in de concept Memorie van Toelichting, Deel II artikelsgewijze toelichting, onderdeel D.

In het voorgestelde art. 126, lid 2 onder a staat:

“De Jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds, bedoeld in het vorige lid, bedraagt:

- a. het bedrag dat is vastgesteld ... ter uitvoering van een ... vastgesteld onderhoudsplan ... waarin de benodigde onderhouds- en herstelwerkzaamheden alsmede de geplande vernieuwingen zijn opgenomen, daaronder mede begrepen een berekening van de aan die werkzaamheden en vernieuwingen verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren”

Dzz voorstel is om de onderstreepte zinsnede te wijzigen in: “een gelijkmatige toerekening van de ledenbijdragen voor die kosten in de onderscheiden jaren”

Toelichting

Een meerjarig onderhoudsplan bevat met name kosten die niet jaarlijks terugkeren. Vaak betreft het zelfs kosten die over een zeer lange periode niet terugkeren, maar daarna ineens een grote uitgave vergen.

Zo hebben de daken van onze gebouwen al een levensduur van 40 jaar en functioneren nog steeds goed, maar er moet rekening gehouden worden met vervanging in de komende jaren. De levensduur van de liften wordt geschat op 20 jaren, van de centrale verwarmings- en warmwaterketels op 20 jaren, van de drukverhogingsinstallaties op 16 jaren, van buitenschilderwerk op 6 tot 7 jaren.

Vernieuwing van deze installaties vergt na het einde van hun levensduur hoge kosten in een bepaald jaar. De omvang van het reservefonds zal daardoor van jaar tot jaar aanzienlijk kunnen verschillen. Het is daarom onduidelijk wat er in de voorgestelde wetstekst wordt bedoeld met de bepaling, dat die kosten gelijkmatig zouden moeten worden toegerekend aan de onderscheiden jaren.

Na een jaar met hoge uitgaven kan een jaar met lage uitgaven volgen, waarin het reservefonds weer toeneemt.

Wat men wel kan doen en dat beoogt onze VvE ook, is het meerjarig onderhoudsplan over een langere periode (bij ons 10 jaar) zo opstellen, dat de ledenbijdragen voor die kosten in de onderscheiden jaren zo gelijkmatig mogelijk blijven. Dat meerjarig onderhoudsplan dient wel ieder jaar te worden bijgesteld. Ieder jaar kijkt het dus 10 jaar vooruit.

In ons meerjarig onderhoudsplan worden in de komende 10 jaren grote uitgaven voorzien in verschillende jaren voor verschillende onderdelen van de gebouwen. De omvang van het reservefonds zal daardoor fluctueren.

Toch zal het mogelijk zijn te voorzien in de financiering van alle voorziene uitgaven (met een veronderstelde prijsstijging van 2% per jaar ten opzichte van 2014) door middel van een gelijkmatige toename van de ledenbijdragen van 2% per jaar.

Met ander woorden: **niet de kosten** van de werkzaamheden en vernieuwingen worden gelijkmatig toegerekend over de jaren, **maar de daaruit voortvloeiende ledenbijdragen** worden gelijkmatig toegerekend over de jaren.

B – jaarlijkse reservering voor het reservefonds op basis van 0,5% van de herbouwwaarde

De tekst van het voorgestelde nieuwe artikel BW boek 5, artikel 126, lid 2, onder b, inzake de jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds van “tenminste 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw”, is op zich duidelijk.

In de concept Memorie van Toelichting, Deel II artikelsgewijze toelichting, onderdeel D staat echter: “Ten tweede kan de jaarlijkse reservering ook bestaan uit een percentage van de herbouwwaarde van de gebouwen, dat wil zeggen de herbouwwaarde van de gedeelten van het gebouw die niet bestemd zijn voor gebruik als afzonderlijk geheel.”

De onderstreepte zinsnede dient mijns inziens om 3 redenen te worden geschrapd:

- 1 - de tekst van de toelichting is in strijd met de voorgestelde wetstekst,
 - 2 – ook bij de opstalverzekering wordt een dergelijk onderscheid niet gemaakt. De opstalverzekering betreft het gehele gebouw, zowel de gemeenschappelijke gedeelten als de privé gedeelten. De eigenaars van de privé gedeelten hoeven geen afzonderlijke opstalverzekering af te sluiten,
 - 3 – de herbouwwaarde van de gemeenschappelijke gedeelten is niet vast te stellen. Er is geen marktwaarde en geen WOZ-waarde voor en zij kunnen niet afzonderlijk herbouwd worden.
- In theorie zou men de waarde die wordt vermeld in de opstalverzekering voor het gehele gebouw, kunnen verminderen met de WOZ-waarden van alle appartementen om aldus de waarde van de gemeenschappelijke gedeelten te berekenen. In de praktijk lijkt dat ondoenlijk en zo dat zou kunnen, dan zou het wel eens kunnen zijn, dat de waarde van de gemeenschappelijke gedeelten dicht bij € 0,00 uitkomt. Dat kan niet de bedoeling van de wetgever zijn.

Ook de verdere toelichting op dit punt (“De reden voor deze keuze voor afzonderlijk gebruik is iedere appartementseigenaar zelf verantwoordelijk”) dient te worden geschrapd.

Met dank voor uw aandacht.

Mr. O.W.C. (Onno) Hattinga van 't Sant
Voorzitter VvE Theo Mann Bouwmeesterlaan / Else Mauhsiaan te 's-Gravenhage
Else Mauhsiaan 51
2597 HB Den Haag
Tel. huis: 070-355.8046
Mobiel : 06-1785.0466
E-mail: onnohattinga@ziggo.nl

Gegevens van de VvE :

Naam: VvE Theo Mann Bouwmeesterlaan / Else Mauhsiaan te 's-Gravenhage.

Adres: Theo Mann Bouwmeesterlaan 20 t/m 116 en 500 t/m 610 (even) en Else Mauhsiaan 23 t/m 227 (oneven) te Den Haag.

De VvE omvat 4 gebouwen met in totaal 201 appartementen, 31 inpandige garages en een binnenterrein met 159 garageboxen. Het complex is gebouwd in de jaren 1974-1975.

Geldmiddelen (balans per 31-12-2014): Reservefonds (belegde gelden) € 1.522.059,-
Werkkapitaal € 64.539,-