



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Ministerie van Veiligheid en Justitie

PER E-MAIL

30 september 2015

Betreft: **reactie op consultatie Wet verbetering verenigingen van eigenaars**

Geachte heer Blok, geachte heer Van der Steur,

VGM NL (Vastgoedmanagement Nederland), de belangenbehartiger voor Vastgoed- en VvE-managers in Nederland, reageert hierbij graag op de consultatie over het wetsvoorstel verbeteringen verenigingen van eigenaars. VGM NL vertegenwoordigt ongeveer 95 Vastgoed- en VvE-management ondernemingen, waar samen ruim 2700 vastgoedprofessionals werken.

VGM NL verwelkomt de specificatie van de vulling van het reservefonds voor VvE's, alsmede de explicitering van de mogelijkheid voor VvE's om leningen aan te gaan. Naar verwachting van VGM NL zal dit VvE's in de praktijk beter doen functioneren, investeringen in energieprestaties stimuleren, achterstallig onderhoud terugdringen en verpaupering helpen voorkomen. Meer specifiek verwelkomt VGM NL de jaarlijkse storting in het reservefonds. Die afdracht voorkomt dat onderhoud niet kan worden verricht omdat leden niet in staat zijn hun deel van de kosten van het onderhoud op te brengen, bijvoorbeeld als zij onvoldoende gespaard hebben.

De voorgestelde wettelijke verplichtingen zullen op bepaalde partijen meer effect hebben dan op andere. Daarom is van belang dat de concrete invulling van het meerjaren onderhoudsplan (MJOP) aan marktpartijen zelf wordt overgelaten. Brancheverenigingen als VGM NL kunnen daarin een belangrijke rol spelen door hun leden advies te geven, bijvoorbeeld in de vorm van een leidraad, welke elementen een goed en degelijk MJOP zou moeten bevatten. Het zou goed zijn dit aan de toelichting toe te voegen.

Evenals VvE Belang willen wij tenslotte aandacht vragen voor de mogelijke fiscale gevolgen van het verplicht reserveren voor een appartementseigenaar 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 appartementseigenaren op basis van het breukdeel. Dit deel van het reservefonds moet de appartementseigenaar vervolgens optellen bij zijn belastbaar vermogen. Het reservefonds behoort echter niet 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. Het feit dat de appartementseigenaar niet langer beschikking heeft over het geld ligt in lijn met de bedoeling van de wetgever. Om die reden zou het ook fiscaal als zodanig moeten worden behandeld.

Wij hopen dat bovenstaande opmerkingen van nut zullen zijn bij de verdere uitwerking van het wetsvoorstel. Voor het geven van een nadere toelichting of het beantwoorden van vragen zijn wij graag beschikbaar.

Met vriendelijke groet,



Ilse Kaandorp,
VGM NL