

Hierbij reageert de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) op de voorgenomen wijziging van Boek 5 van het BW inzake vereniging van eigenaars. IVBN begrijpt de redenen om te komen tot (jaarlijkse) verplichte vulling van het onderhoudsfonds van VvE's, met name voor 'slapende' VvE's, waar achterstallig onderhoud voorkomt én er vaak onvoldoende reserves zijn opgebouwd om (grootschalig) onderhoud te kunnen plegen. Het wetsvoorstel beoogt specifiek gericht te zijn op deze problematiek door aan te sluiten bij het voorkomen van een 'slapend' karakter van een VvE en het activeren van de VvE. Een 'actieve' VvE vergadert immers niet slechts een of twee keer per jaar, maar streeft ook feitelijk naar de vulling van het onderhoudsfonds tot een acceptabel niveau en zorgt ervoor dat jaarlijkse feitelijke uitgaven aan onderhoud ook gedaan kunnen worden én dat er voldoende reserve wordt opgebouwd voor groot onderhoud. Het wetsvoorstel maakt het aangaan van leningen voor (groot) onderhoud of voor verduurzaming makkelijker. Het wetsvoorstel stelt eigenlijk voor om voor ('slapende') VvE's een 'spaareis' op te stellen; dat kan zijn een jaarlijkse opbouw van het onderhoudsfonds, vooralsnog ieder jaar met 0,5 procent van de herbouwwaarde van het complex. Het lijkt ons echter beter om de jaarlijks, noodzakelijke opbouw te laten afhangen van een verplicht Meer Jaren Onderhouds Plan (MJOP), waarvoor eventueel in de eerste vijf of tien jaar extra snel tot opbouw van een onderhoudsfonds gekomen kan worden.

Het is dan vereist dat iedere VvE verplicht wordt tot de opstelling van een MJOP en dat op basis van een door de VvE goedgekeurd MJOP de jaarlijkse afdracht aan de VvE verplicht kan worden gesteld. Het moet mogelijk zijn te komen tot een (verplichte) versnelde opbouw (in vijf tot tien jaar); maar het moet aan de VvE worden overgelaten om te bepalen of de jaarlijkse afdracht 0,5% van de herbouwwaarde wordt of een ander bedrag, zoals noodzakelijk geacht in een MJOP.

IVBN doet tevens het voorstel dat er een verplichting komt tot het aanstellen (door de VvE) van een professionele VvE-beheerder in een complex (of voor meerdere –vergelijkbare- complexen). Daarmee ontstaat meer vertrouwen dat er sprake is van een 'actieve' VvE. In combinatie met een MJOP moet dat dé basis zijn om de vulling van het onderhoudsfonds met vertrouwen over te laten aan de VvE. Een VvE-beheerder kost immers geld en zal in opdracht van de VvE professioneel het reilen en zeilen in de VvE in de gaten willen houden en waar nodig een VvE-bestuur aansturen en wijzen op wettelijke verplichtingen én gangbaar professioneel bestuur van de VvE bevorderen.

De doelgroepen die door de regeling worden geraakt zijn de eigenaren van 1,8 miljoen woningen en appartementen die worden vertegenwoordigd door ongeveer 120.000 VvE's, belangenorganisaties zoals VvE-belang, gemeentes, de advocatuur, Vereniging Eigen Huis, notarissen, financiële instellingen en corporaties. Het wetsvoorstel regelt dat door aan te haken bij het appartementsrecht. **IVBN dringt er echter op aan volstreekte helderheid te scheppen dat het hier uitsluitend gaat om VvE's waarin de meerderheid wordt gehouden door particuliere woningbezitters. Het wetsvoorstel is hier onvoldoende helder over.** IVBN is er ernstig tegen gekant als het wetsvoorstel óók zou gaan gelden voor VvE's waarin de meerderheid gehouden wordt door één of meerdere professionele partijen.

Er zijn meerdere varianten die in de praktijk voorkomen. De eerste is de situatie waarin een professionele vastgoedpartij de huurwoningen gaat 'uitponden' aan individuele huurders die hun voormalige huurwoning kunnen kopen; leegkomende huurwoningen worden dan ook

verkocht aan particulieren. De professionele vastgoedpartij behoudt al of niet de meerderheid in de VvE. Een tweede variant is dat de professionele vastgoedpartij bijvoorbeeld de winkels onder een appartementencomplex exploiteert, maar geen andere bemoeienis heeft met de (koop-) appartementen erboven, behalve de (mede-)verantwoordelijkheid draagt voor onderhoud en vernieuwing van het gemeenschappelijk dak. Dan is er incidenteel overleg tussen de VvE van de appartementen en de eigenaar van de winkels, binnen een 'overkoepelende' VvE, die echter niet actief is. Voorts vragen wij er aandacht voor dat er zeer uiteenlopende VvE-varianten zijn waarin uitsluitend professionele partijen zijn vertegenwoordigd die delen van een winkelcentrum in eigendom hebben, al of niet met professionele partijen die de parkeergarage onder het complex in eigendom hebben of partij(en) die (alle of een deel van) de woningen erboven in eigendom hebben. **Het kan niet zo zijn dat dergelijke professionele VvE's geraakt worden door het wetsvoorstel.**

IVBN-leden werken als professionele vastgoedpartijen al jaren lang met externe, professionele vastgoedbeheerders en beschikken over budgetten voor jaarlijks onderhoud en voor noodzakelijk groot onderhoud. Sterker nog: zij beschikken over investeringsbudgetten om in de portefeuille, waar nodig, te verduurzamen. Professionele vastgoedpartijen investeren juist om het vastgoed (zowel voor technische als vooral voor economische) veroudering te behoeden.

Het verplicht moeten afstorten van bijvoorbeeld 0,5% van de herbouwwaarde van ieder vastgoedobject door de betrokken VvE-eigenaren in een apart VvE-fonds leidt tot 'dood vermogen' dat door de institutionele belegger niet ingezet kan worden voor andere doeleinden, zoals verdere verduurzaming van andere vastgoedobjecten in de portefeuille. IVBN vindt dan ook dat de **verplichtstelling om te storten in een onderhoudsfonds alleen moet gelden voor VvE's, waarin de meerderheid wordt gevormd door particuliere woningbezitters.**

Indien een (of enkele) professionele partijen de minderheid in een VvE vormen, zullen de particulieren meerderheidspartijen van de professionele partij(en) echter ook een vergelijkbare jaarlijkse storting in het onderhoudsfonds verlangen. Wij pleiten ervoor dat dan mogelijk te maken in de vorm van een borgstelling, overeen te komen binnen de VvE. Het kan ook aan het bestuur van de VvE worden overgelaten om in bepaalde situaties, waarin de professionele partij(en) aantoonbaar verplichtingen ten aanzien van de VvE niet nakomt, in plaats van een borgstelling een bankgarantie óf daadwerkelijke storting in het fonds te eisen. Daarvoor zou het VvE-reglement een basis moeten bieden in welke omstandigheden dit verlangd kan worden.

In de praktijk is het werken met een borgstelling voor deelnemende professionele partijen (zijnde woningcorporaties en (institutionele) beleggers zeer gangbaar en geaccepteerd, waarbij er een tekst voorstel bij ons beschikbaar is dat daarbij gebruikt wordt.

F.J.W. van Blokland, directeur IVBN

Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland
Postbus 620
2270 AP Voorburg
Telefoon 070 - 3000371 / Fax 070 - 3694379