

VvERegelgeving

De regels voor Verenigingen van Eigenaren worden duidelijker

Minister publiceert plannen om functioneren VvE'en te verbeteren

Minister Stef Blok voor Rijksdienst en Wonen stuurde 12 juni jl. een brief naar de Tweede Kamer waarin hij zijn plannen bekend maakt om enkele regels voor Verenigingen van Eigenaren te verduidelijken. Het gaat vooral om specifieke regels voor het reservefonds, regels die leningen voor VvE'en makkelijker maken zodat ze verduurzamingsmaatregelen beter kunnen betalen en om maatregelen die de reglementen voor VvE'en uniformer moeten maken. Dat is goed nieuws voor appartementseigenaren!

VvE Belang is al enige tijd bezig om de regels rondom VvE'en (en dan vooral de manco's daarin) onder de aandacht te brengen bij de Tweede Kamer. Tijdens het Algemeen Overleg van 27 maart 2013 heeft minister Blok aan de Kamerleden toegezegd om samen met VvE Belang twee onderwerpen te onderzoeken: standaardisering of harmonisering van de wet- en regelgeving in het appartementsrecht, vooral als het gaat over de verschillende modelreglementen én onderzoek naar de mogelijkheid van opschaling (samenwerking of fusie) van kleine VvE'en.

“Algemene regels bieden weliswaar duidelijkheid, maar er is ook soepelheid nodig om - afhankelijk van de situatie - de regels aan te passen”

Mr. Mechteld C.E. van der Vleuten



VvE Belang heeft samen met ambtenaren van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties beide onderzoeken begeleid. Het tweede onderzoek over het opschalen is door Companen uitgevoerd. Dit artikel gaat over het eerste onderzoek dat is uitgevoerd door de Open Universiteit: het onderzoek naar de mogelijkheden om de wet- en regelgeving te harmoniseren. Beide onderzoeksrapporten kunt u op de website van VvE Belang downloaden.

Het onderzoek

Het onderzoek is begonnen met een expertmeeting op 24 juni 2013. Tijdens deze bijeenkomst spraken deskundigen in het appartementsrecht samen met ambtenaren van het ministerie van BZK over knelpunten in de regelgeving voor VvE'en. Er werd gesproken over de wenselijkheid en de mogelijkheid om tot een algemeen geldend reglement te komen, over de positie van de groot-eigenaar en huurders in een VvE en over de mogelijkheid om VvE'en duurzaamheidsmaatregelen te laten uitvoeren. Daarna is een vragenlijst ontwikkeld die in interviews is voorgelegd aan adviseurs, belangenbehartigers, advocaten, rechters, arbiters, VvE-beheerders, notarissen en een wetgevingsjurist. Op 25 november 2013 zijn de resultaten van de interviews weer aan de groep deskundigen voorgelegd en daarna is de rapportage opgesteld. Na een intern traject van enige maanden binnen het ministerie was het 12 juni zover dat het rapport met een begeleidende brief van de minister aan de Tweede Kamer kon worden voorgelegd.

Enkele 'cijfers'

- 2 expertmeetings
- 20 interviews met 22 deskundigen
- 11 steden, van Amsterdam tot Maastricht
- 32 uur interviewopname
- 185 pagina's gespreksverslag

Vereenvoudiging regelgeving

Het onderzoek gaat over de mogelijkheden tot het vereenvoudigen van de wet- en regelgeving voor VvE'en. Het is de wens van VvE Belang om een - eventueel eerst gemoderniseerd - modelreglement, geheel of gedeeltelijk, 'algemeen verbindend' te verklaren voor alle VvE'en in Nederland. De situatie die dan ontstaat is dat alle VvE'en volgens dezelfde set regels georganiseerd zijn. Individuele afwijkingen zullen er dan minder - of niet - zijn.

Het onderzoeksrapport is heel helder over deze wens: die kan niet worden vervuld. Het is niet mogelijk om alle VvE'en over één kam te scheren, door van hogerhand te bepalen dat de regels uit het eigen splitsingsreglement voortaan niet meer gelden, maar worden vervangen door een uniforme set. Dat zou geen recht doen aan goed functionerende VvE'en die niet op een wijziging zitten te wachten. Het zou bovendien de eigendomsverhoudingen in de war kunnen schoppen.

Maatwerk en flexibiliteit

Maar het zou vooral geen recht doen aan het maatwerk dat per VvE is

gemaakt. In ieder geval gaat het dan om de stemverhoudingen, de breukdelen en de vergaderregels. Maar vaak zijn er in een VvE ook andere specifieke zaken geregeld. Denk hierbij aan grote en kleine gebouwen, verschillen in afwerkingsniveau, verschillende functies zoals wonen, bedrijfsruimte, winkels, parkeren of zelfs havens en recreatieterreinen, hoofd- en ondersplitsingen etc.

Algemene regels bieden weliswaar duidelijkheid, maar er is juist ook soepelheid nodig om - afhankelijk van de situatie - de regels aan te passen. Zowel ten tijde van de splitsing als later, wanneer de eigenaren daar behoefte aan zouden hebben. Uit het onderzoek blijkt dat, hoewel er wel voordelen gezien worden aan meer eenduidigheid in de spelregels voor VvE'en, er aan de andere kant ook juist behoefte is om delen van het splitsingsreglement makkelijker te kunnen wijzigen. Nu moet daaraan minstens 80 procent van de eigenaren hun medewerking verlenen en zijn er behoorlijke (notaris)kosten aan een wijziging van het reglement verbonden.

Reservefonds

Het onderzoek richtte zich niet alleen op de mogelijkheid om wet- en regelgeving te vereenvoudigen. Zo is ook onderzocht of de regels rondom het reservefonds afdoende zijn. In een VvE zijn de eigenaren samen verantwoordelijk voor het goed onderhouden van het gebouw. Om dat goed te kunnen doen, moet er jaarlijks wel voldoende gespaard worden, zodat er - wanneer dat nodig is - voldoende middelen in de kas zitten.

In 2005 is in de wet geregeld dat iedere VvE verplicht een reservefonds moet hebben, maar niet hoeveel geld daar dan in moet zitten. Een meerderheid in de Tweede Kamer vond dat toen niet nodig en vond het de verantwoordelijkheid van de eigenaren zelf. Inmiddels blijkt wel dat lang niet iedere VvE een voldoende gevuld reservefonds heeft. Er is behoorlijk wat achterstallig onderhoud, vooral in de grote steden. Voor duurzaamheidsmaatregelen is vaak al helemaal niet gespaard, terwijl het juist zo voor de hand zou liggen om bij groot onderhoud tegelijk ook isolatie- of energiebesparingsmaatregelen mee te nemen.



Mechteld van der Vleuten en VvE Belang-directeur Kees Oomen overhandigen het rapport aan minister Stef Blok

Uit het onderzoek blijkt dat de tijd is gekomen om een bindende regeling vast te stellen voor een rekenregel voor de vulling van het reservefonds, waar dan ook een sanctie aan verbonden mag zijn. Er zijn grofweg twee opties denkbaar:

- jaarlijks reserveren op basis van een promillage van de herbouwwaarde van het complex;
- jaarlijks reserveren op basis van een gedegen opgesteld meerjarenonderhoudsplan, zodanig dat dit plan daadwerkelijk uitgevoerd kan worden.

Financieringen

Tot nu toe verschillen de deskundigen van mening of het aangaan van een lening door een VvE voor verduurzaming mogelijk is. Dit speelt vooral wanneer de VvE besluit tot maatregelen waarvoor onvoldoende is gespaard in het reservefonds en die niet iedere eigenaar met een bijdrage ineens kan betalen. Ook speelt de hoofdelijke aansprakelijkheid een rol bij het lenen door een VvE. Hoofdelijke aansprakelijkheid zorgt ervoor

dat een eigenaar in het uiterste geval verplicht kan worden om de gehele lening namens de VvE af te betalen.

Effect van dit alles is dat de verduurzaming van woningen in een VvE tot nu toe slechts mondjesmaat tot stand komt. De deskundigen vinden dat een VvE in principe wel geld zou moeten kunnen lenen, maar dan bij voorkeur alleen voor noodzakelijk grootonderhoud en op basis van heel gedegen besluitvorming met een zo groot mogelijke meerderheid. De vraag of een VvE een financiering kan aantrekken, onder welke voorwaarden en voor welke doeleinden (grootonderhoud, verduurzaming, verbetering etc.) en hoe de risico's beperkt kunnen worden, verdient daarom nader onderzoek.

Het onderzoek doet nog meer aanbevelingen, bijvoorbeeld over het verbeteren van voorlichting aan eigenaren van een appartement, stroomlijning van de regels inzake gerechtelijke procedures en het vestigen van een

Onderzochte onderwerpen

- Algemeen geldig verklaren van een reglement
- Problemen rondom gekwalificeerde meerderheid
- Geldigheid van reglementen voor gebruikers/huurders
- Het reservefonds
- Het huishoudelijk reglement
- Problemen rondom de kascommissie
- Duurzaamheid in de VvE
- Problemen rondom onderhoud in relatie tot huurders en een groot eigenaar
- De positie van de groot-eigenaar in een VvE
- Problemen rondom gebruikers/huurders
- Opstalrecht
- De rol van de bestuurder
- Procederen
- Financieringen

Omdat u graag **Zorgeloos** in de lift staat

- Onderhoud aan alle merken liften
- Service in heel Nederland
- Uitstekende prijs/kwaliteit verhouding
- Snelle, vriendelijke en persoonlijke service
- 24 uur per dag bereikbaar bij storing

Bellboy
LIFTTECHNIEK

Anth. van Leeuwenhoekweg 32c
2408 AN Alphen aan den Rijn
T 0172 50 10 17 - www.bellboy.nl

aan- en opbouw
opstalverzekering
volmacht
appartementsrecht
ontbinding
gebreken
overtreding
recreatiepark
splitsingsakte
reglement
ontruiming

RIJSSENBEEK ADVOCATEN

Rijssenbeek Advocaten behoort reeds vele jaren tot de top op het gebied van het appartementsrecht. Op dat gebied wordt het kantoor ook landelijk en breed erkend als een centrum van knowhow en ervaring.

Speciaal voor VvE's heeft Rijssenbeek Advocaten als enige een prijsarrangement (OJD) vanaf € 430,- incl. BTW (prijsspeil 2014) per jaar voor juridische dienstverlening ontwikkeld. Meer dan 3000 VvE's maken inmiddels van een dergelijke OJD gebruik.

Bel 026 443 42 49 of schrijf naar
Rijssenbeek Advocaten t.a.v. Afdeling OJD
Postbus 1219 | 6801 BE Arnhem | ojd@rijssenbeek.nl

www.rijssenbeek.nl



APPARTEMENTSRECHT

BOUWRECHT

HUURRECHT

KOOP & VERKOOP

VERENIGINGSRECHT

Postbus 1219 | 6801 BE Arnhem | Velperweg 35-1 | 6824 BE Arnhem | T 026 443 42 49 | F 026 445 90 54 | info@rijssenbeek.nl

opstalrecht op in de splitsing betrokken zaken. De minister heeft aangegeven dat deze aanbevelingen nader onderzoek vergen en dat ze waar mogelijk meegenomen zullen worden in het traject dat nu gaat volgen.

Het vervolg

De minister is in zijn brief aan de Tweede Kamer duidelijk: hij vindt het onwenselijk dat bepaalde knelpunten in de wet- en regelgeving het goed functioneren van VvE'en soms in de weg lijken te staan. Daarom wil hij aandacht geven aan de in het onderzoek genoemde verbeteringsuggesties.

De minister constateert niet alleen dat het huidige modelreglement uit 2006 aan een update toe is, maar ook dat hij wil bezien welke onderdelen van het reglement zó belangrijk zijn dat ze in de wet opgenomen kunnen worden. Als dat gebeurt, geldt zo'n bepaling voor iedere VvE, ongeacht welk (model)reglement in die VvE geldt. Een wettelijke bepaling gaat immers boven een bepaling in een splitsingsakte c.q. een splitsingsreglement. Hij tekent daarbij aan dat niet alleen de juridische professionals bij deze vernieuwing betrokken moeten worden, maar zeker ook de appartementseigenaren zelf.

Nadere regeling van het reservefonds krijgt van de minister prioriteit. Er komt een wettelijke rekenregel waardoor duidelijk wordt hoe het reservefonds ten minste gevuld moet worden, namelijk door iedere VvE te verplichten om jaarlijks een bepaald percentage van de herbouwwaarde te laten reserveren, tenzij de VvE met een gedegen meerjarenonderhoudsplan kan onderbouwen dat de jaarlijkse reservering lager kan zijn.

Verduurzaming

Tot slot stelt de minister dat verduurzaming van groot belang is. Hij zal daarom maatregelen bevorderen die het makkelijker maken dat een VvE een financiering ten behoeve van verduurzaming kan aangaan. De minister gaat daarin dus verder dan de experts wenselijk vonden. Zij stelden immers dat de VvE alleen zou moeten kunnen lenen voor noodzakelijk groot onderhoud. Aan de andere kant is het zo dat verduurzaming juist vaak tegelijk met grootonderhoud plaatsvindt, zodat het niet onlogisch

is om een lening voor verduurzaming te faciliteren. Dan is de kans groter dat VvE'en het grootonderhoud aangrijpen om ook verduurzamingsmaatregelen uit te voeren.

Tevens kunnen VvE'en dan gebruik maken van het onlangs opgerichte Nationaal Energiebespaarfonds. Er is conform het Energieakkoord 35 miljoen euro aan dit revolverende fonds toegevoegd en de minister wil dit geld specifiek gaan inzetten voor VvE'en die hun bezit willen verduurzamen.

Dit alles moet in de loop van 2014 worden uitgewerkt, zodat in 2015 een wetswijziging voorgelegd kan worden. Met als doel dat VvE'en beter kunnen functioneren en de staat van onderhoud van de complexen zal verbeteren. ■

De auteur

Mr. Mechteld C.E. van der Vleuten is adviseur/interimmanager voor met name woningcorporaties. Daarnaast geeft zij les voor IBR en Nexus Legal, is zij lid van de Raad van Toezicht van Woningstichting Barneveld en is zij als promovenda verbonden aan de Open Universiteit waar ze werkt aan een dissertatie over de samenloop van het appartementsrecht met het huurrecht in gemengde complexen. Zij is tevens auteur van het in dit artikel besproken onderzoeksrapport.

Gebruik modelreglement niet verplicht

Het splitsingsreglement speelt een grote rol in het dagelijks leven van appartement-eigenaars. In de loop der jaren zijn door de KNB verschillende modelreglementen gemaakt. Notarissen kunnen zo'n modelreglement gebruiken wanneer een opdrachtgever een complex in appartementsrechten wil splitsen, maar ze zijn daartoe nooit verplicht geweest. In de praktijk is wel veel gebruik gemaakt van de opeenvolgende modelreglementen, waaruit blijkt dat deze modellen in een behoefte voorzien. Het gebruiken van een modelreglement heeft als voordeel dat iedereen sneller weet wat er in grote lijnen in de splitsingsakte staat. Desondanks moet altijd de betreffende splitsingsakte worden bezien om eventuele afwijkingen op het modelreglement op te sporen.

Aanpassingen op het modelreglement zijn nodig

De modelreglementen zijn opgesteld als model, waarbij het de bedoeling is dat er specifieke aanpassingen op gemaakt worden als dat nodig is voor het te splitsen complex. Het is in ieder geval nodig om de bestemming van de privé-gedeelten en de breukdelen waarvoor de eigenaren in de gemeenschap zijn gerechtigd te beschrijven. Vaak zijn er ook afwijkende regelingen nodig over de betaling van het onderhoud van specifieke delen van het gebouw en/of met betrekking tot de vraag welke onderdelen voor bepaalde eigenaars privé zijn (bijvoorbeeld winkelpuien). Het gaat namelijk lang niet altijd om een woongebouw dat in appartementen gesplitst wordt. Winkelcentra en kantoorgebouwen kunnen in appartementen gesplitst worden, maar ook bergingen en parkeergarages en zelfs parkeerterreinen of havens. Bovendien zijn er combinaties mogelijk en er zijn situaties waarin een cluster van meerdere gebouwen is ondergesplitst. Elke splitsing heeft daarom zijn eigen aanpassingen op het modelreglement nodig. Iedere koper in een appartementencomplex krijgt daarom te maken met een set regels die passen bij het complex waarvan hij mede-eigenaar wordt.

Eenmaal een reglement - altijd een reglement?

In principe hebben alleen nieuwe appartementensplitsingen profijt van een nieuwe versie van het modelreglement, tenzij een VvE besluit om het splitsingsreglement te wijzigen. Dat komt echter niet zo vaak voor, omdat dit een kostbare en langdurige aangelegenheid is. In principe moet minstens 80 procent van de eigenaren het met de wijziging eens zijn, maar daarnaast ook alle beperkt gerechtigden, zoals de banken die een hypotheek hebben verstrekt. In de praktijk is de notaris soms meer dan een jaar bezig om alle benodigde handtekeningen te verzamelen en ook het opstellen en passeren van de gewijzigde splitsingsakte met splitsingsreglement kost geld. Bestaande VvE'en hebben dus geen profijt van de nieuwe inzichten in de nieuwe versies van de modelreglementen, tenzij ze zelf hun akte wijzigen.