

Vergaderjaar 2016–2017

**34 479**

## **Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars (Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars)**

**Nr. 6**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 14 november 2016

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst naar aanleiding van dit wetsvoorstel. Ik dank de leden van de fracties van VVD, PvdA, SP, CDA, D66, ChristenUnie en SGP voor hun bijdragen. Daarbij dank ik de leden van de PvdA-fractie voor hun steun voor de verduidelijking van de mogelijkheid voor VvE's om geld te lenen en voor de introductie van de concrete norm voor reservering ten behoeve van onderhoud.

Hierna ga ik, mede namens de Minister voor Wonen en Rijksdienst, in op de vragen en opmerkingen. Daarbij houd ik de volgorde van het verslag zoveel mogelijk aan. Ik zal vragen met dezelfde strekking of die in elkaars verlengde liggen gezamenlijk beantwoorden.

#### **I. ALGEMEEN**

#### **2. Aanleidingen en redenen voor de voorgestelde wijzigingen**

##### *2.1 Aanleidingen voor verdere aanpassing van het appartementsrecht*

De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering ruimte ziet om de structurering van VvE's te ondersteunen door delen van het modelreglement in wet- en regelgeving op te nemen, met de mogelijkheid voor een VvE om hier in de eigen statuten en reglementen van af te wijken.

In de brief van 12 juni 2014<sup>1</sup> is aan uw Kamer gemeld dat het modelreglement uit 2006 aan een update toe is en dat bezien zal worden of het meerwaarde heeft om bepaalde onderdelen van het modelreglement in de wet op te nemen. De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) werkt momenteel aan dit nieuwe modelreglement. Eventuele adviezen die hieruit voortvloeien op het gebied van wet- en regelgeving zijn na dat moment te verwachten en zal ik dan bezien.

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2013/14, 27 926, nr. 226

De leden van de SP-fractie vragen hoeveel van de in totaal 121.000 VvE's geen reservefonds hebben terwijl dit wel verplicht is.

Uit het onderzoek van onderzoeksbureau Companen naar het functioneren van VvE's<sup>2</sup> blijkt dat 19% (23.000) van de VvE's niet over een reservefonds beschikt.

Tevens vragen de leden van de SP-fractie op welke manier het reservefonds sinds 2008 is gehandhaafd en hoe dit in de toekomst zal zijn.

Vanaf 2008 zijn alle VvE's verplicht tot het hebben van een reservefonds. Er is destijds niet gekozen voor (bijvoorbeeld) bestuursrechtelijke handhaving van die verplichting. In dit wetsvoorstel wordt evenmin gekozen voor handhaving door de overheid. De verantwoordelijkheid voor een reservefonds ligt immers bij de VvE zelf. Binnen de VvE kan de individuele appartementseigenaar, bijvoorbeeld tijdens de jaarlijkse vergadering met betrekking tot de vaststelling van de jaarlijkse bijdrage, refereren aan de verplichting om jaarlijks een minimaal bedrag te reserveren voor het onderhoud. Wanneer een besluit betreffende de reservering in strijd is met de concrete wettelijke norm met betrekking tot de minimale vulling van het reservefonds, dan kan een appartementseigenaar de nietigheid van het besluit inroepen op grond van artikel 2:14 jo. 5:124 BW. Zo nodig kan de appartementseigenaar zich hiertoe tot de rechter wenden. Als hij aan kan tonen dat de VvE onvoldoende reserveert zou hij in beginsel de rechter kunnen vragen de VvE op te dragen de hoogte van de reservering in overeenstemming met de wettelijke norm te brengen.

De leden van de SP-fractie vragen waarop de constatering is gebaseerd dat ongeveer de helft van de VvE's op dit moment te weinig geld in een reservefonds heeft zitten, omdat er tot op heden geen sprake is van een minimum vulling en er een verscheidenheid is aan VvE's.

In het hiervoor aangehaalde rapport van Companen is aangegeven dat 76% van de VvE's dat over een reservefonds beschikt van mening is dat het fonds voldoende gevuld is om het noodzakelijke onderhoud uit te voeren. Een percentage van 24% van de VvE's met een reservefonds geeft daarmee zelf aan dat er onvoldoende geld in het reservefonds zit. Daarnaast beschikt volgens het onderzoek van Companen 19% van de VvE's niet over een reservefonds. Dit leidt tot de conclusie dat ongeveer 40% van de VvE's niet of onvoldoende reserveert voor onderhoud. Vervolgens heeft Companen in hetzelfde onderzoek op basis van een indicatieve norm berekend in hoeverre VvE's voldoende reserveren voor het onderhoud. Op basis daarvan komt Companen tot de conclusie dat 51% van de VvE's niet of onvoldoende reserveert. Companen concludeert dat een deel van de VvE's ten onrechte in de veronderstelling is dat ze voldoende reserveren.

De leden van de SP-fractie maken uit de praktijk op dat er soms sprake is van «slapende» VvE's of van eigenaren die niet betrokken willen zijn bij een VvE. Zij vragen op welke wijze de regering deze problemen denkt op te kunnen lossen.

De gemeente kan bij zogeheten slapende VvE's ingrijpen op basis van artikel 5:127a van het Burgerlijk Wetboek indien sprake is van een ernstige dreiging van het ontstaan van een situatie waarin een gedeelte van het gebouw dat niet bestemd is voor gebruik als afzonderlijk geheel niet voldoet aan artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet. Met

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2011/12, 33 000 VII, nr. 123

deze bevoegdheid kan de gemeente zich in een ledenvergadering van de VvE mengen, door die vergadering bijeen te roepen, daarin het woord te voeren en eventueel voorstellen te doen met betrekking tot het onderhoud van het gebouw. Indien de toepassing van de bevoegdheden van artikel 5:127a van het Burgerlijk Wetboek geen soelaas biedt, kan de gemeente de bevoegdheid van artikel 12d Woningwet toepassen. Op basis van dit artikel kan het college van burgemeester en wethouders een VvE verplichten tot het laten opstellen van een onderhoudsplan. Het voorliggend wetsvoorstel kan een bijdrage leveren om slapende VvE's te activeren. Met dit wetsvoorstel wordt de minimale hoogte van het reservefonds geconcretiseerd in een wettelijke norm. Deze wettelijke norm kan voor appartementseigenaren die wel voldoende willen reserveren, dienen als instrument om de VvE in beweging te krijgen. Met een concrete norm wordt het eenvoudiger om de VvE en andere appartementseigenaren op de verplichte reservering aan te spreken.

Tevens vragen de leden van de SP-fractie wat er gebeurt als er onvoldoende bestuursleden te vinden zijn om zitting te nemen in het VvE-bestuur.

Volgens de wet (artikel 5:131 BW) moet het bestuur uit ten minste één persoon bestaan. Gelet hierop is het niet waarschijnlijk dat een VvE niet kan voldoen aan deze wettelijke eis. Indien in de praktijk VvE-leden zelf geen zitting in het bestuur willen nemen, dan kunnen zij ervoor kiezen om een externe bestuurder te benoemen. De wet biedt hiervoor uitdrukkelijk de ruimte (artikel 5:131 lid 2 BW). Met name bij grotere VvE's komt het voor dat een professionele beheerder wordt ingeschakeld om voor de dagelijkse gang van zaken zorg te dragen.

De leden van de SP vragen voorts wat het betekent voor de positie van eigenaren wanneer zij hoofdelijk aansprakelijk zijn en of deze hoofdelijke aansprakelijkheid geldt voor alle eigenaren in het complex of alleen voor bestuursleden van de VvE.

De aansprakelijkheid van een VvE en diens leden is geregeld in artikel 5:113 BW.

De VvE-leden moeten onderling en jegens de VvE voor elk appartementsrecht een gelijk deel bijdragen in de schulden en kosten die voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen. Dat betekent een bijdrage naar eigen breukdeel, zoals dat is opgenomen in de splitsingsakte. Dat kan anders zijn als daarvoor in het reglement een andere verhouding is bepaald.

De appartementseigenaars die gezamenlijk aansprakelijk zijn voor deelbare schulden die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen (artikel 5:113 leden 3 en 5 BW), zijn jegens derden eveneens aansprakelijk voor hun eigen breukdeel.<sup>3</sup> Schuldeisers kunnen zowel de vereniging als de individuele eigenaar(s) aanspreken, al is de aansprakelijkheid voor de individuele eigenaar beperkt tot zijn breukdeel. Deze regels gelden voor de eigenaren van de appartementsrechten, ongeacht of zij bestuurslid zijn of niet.

Ten slotte vragen de leden van de SP-fractie op welke wijze bij het voorliggende wetsvoorstel rekening wordt gehouden met gemengde complexen en de specifieke problemen die daaruit kunnen voortvloeien. In het wetsvoorstel wordt geen onderscheid gemaakt naar het type complex. Er wordt een concrete norm voor het reservefonds geformuleerd en de mogelijkheid voor VvE's om leningen aan te gaan wordt

<sup>3</sup> De verplichting tot het terugbetalen van een geldsom is bijvoorbeeld een deelbare schuld, tenzij partijen daarover andere afspraken afmaken.

verduidelijkt. Dit geldt voor zowel VvE's met enkel eigenaar-bewoners als voor gemengde complexen (d.w.z. complexen met eigenaar-bewoners en huurders). Deze verbetering van het appartementsrecht komt ook gemengde complexen ten goede. Voor de volledigheid merk ik op dat in gemengde complexen slechts de eigenaren aansprakelijk zijn voor de bijdrage aan het reservefonds en voor een eventueel door de VvE aangegane lening.

De leden van de CDA-fractie vragen wat met de resultaten van het in 2012 verschenen rapport van Companen is gedaan en wat de stand van zaken is ten aanzien van de in de 2013 door de Minister voor Wonen en Rijksdienst gedane toezeggingen om te kijken of verdere professionalisering van VvE-beheerders mogelijk is.

Het in 2012 verschenen rapport van Companen ligt mede ten grondslag aan dit wetsvoorstel. De Minister voor Wonen en Rijksdienst heeft prioriteit gegeven aan het ontwikkelen van een verplichte minimale vulling van het reservefonds en het verduidelijken van de mogelijkheden tot het aangaan van financiering ten behoeve van verduurzaming (zie de brief van 12 juni 2014<sup>4</sup>). Andere mogelijkheden voor aanpassingen in de wet- en regelgeving worden op dit moment nog nader onderzocht dooreen werkgroep bestaande uit onder meer advocaten en notarissen. Deze werkgroep zal naar verwachting in 2017 een advies opstellen. Tevens is de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) op dit moment bezig met de ontwikkeling van een nieuw modelreglement. Ik verwijs in dit verband verder naar de hiervoor gegeven antwoorden op de vragen die zijn gesteld door de PvdA fractie.

Met betrekking tot de professionalisering van VvE-beheerders is in de hiervoor genoemde brief van 12 juni 2014 bericht dat de branchevereniging VvE-Beheerders (BVVB) is opgericht en dat een consortium van belangenbehartigers het initiatief heeft genomen tot het ontwikkelen van een persoonsgebonden bekwaamheidscertificaat voor VvE-beheerders. De eerste certificaten zijn eind 2015 uitgereikt. Waar nodig en mogelijk worden dergelijke (branche)initiatieven door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) ondersteund.

## *2.2 Noodzaak voor de voorgestelde wijzigingen*

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering waarom vastgehouden wordt aan stemrecht afgeleid van het aantal appartementen dat iemand bezit. Tevens vragen deze leden wat de voor- en nadelen zouden zijn van hantering van het Duitse systeem, waarbij elke eigenaar één stem heeft, of het Belgische systeem waarin één eigenaar geen doorslaggevende stem kan hebben.

De wet stelt geen eisen aan het aantal stemmen dat een appartementseigenaar kan uitoefenen, zolang hij maar enig stemrecht heeft. Het is aan de praktijk overgelaten om in de splitsingsakte nadere regels te geven over het aantal uit te oefenen stemmen per appartementseigenaar. Er kan, met andere woorden, voor worden gekozen om een ander systeem te kiezen dan één stem per appartementsrecht. De eigenaar die de meerderheid van de stemmen heeft, mag zijn stemrecht niet uitoefenen in strijd met de redelijkheid en billijkheid (artikel 2:8 BW). In de jurisprudentie is al uitgemaakt dat een grooteigenaar zijn stemrecht niet mag uitoefenen met

---

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2013/14, 27 926, nr. 226

misbruik van zijn machtspositie.<sup>5</sup> Het bestaande systeem heeft daarmee voldoende waarborgen tegen misbruik van stemrecht door de grote-eigenaar.

Het Duitse systeem kent elke eigenaar één stem toe, tenzij partijen bij de splitsing van het complex in appartementsrechten anders zijn overeengekomen. Mogelijk voordeel hiervan is dat eigenaren een gelijk stemrecht hebben, ongeacht hun aandeel. Dit is tegelijk ook een nadeel, aangezien een eigenaar die meerdere appartementen bezit, die meerderheid niet terug ziet in het aantal stemrechten dat hij heeft. In de Duitse praktijk wordt daarom veelal voorzien in afwijkende stemverhoudingen. Het Belgische systeem houdt in dat geen enkele eigenaar bij de besluitvorming in de VvE een groter aantal stemmen kan uitbrengen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken. Het voordeel van dit systeem is dat het standpunt van een eigenaar, die in de VvE een meerderheid heeft, niet opgelegd kan worden aan de minderheid. Een andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaar zal daarom altijd met de grote-eigenaar moeten meestemmen om tot een meerderheidsbesluit te komen. Het Belgische systeem heeft als nadeel dat bij tegengestelde belangen de best mogelijke uitkomst een patstelling is tussen de «kleine» eigenaren en de grote-eigenaar. Er wordt dan geen effectief besluit genomen. Bovenstaande komt naar voren in het preadvies van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).<sup>6</sup> De KNB geeft in het preadvies aan dat het naar haar mening niet nodig is om in Nederland het gebruik van meerderheidsmacht wettelijk te reguleren. Ook in de brief van 3 maart 2016 over het functioneren in gemengde complexen<sup>7</sup> is geconcludeerd dat er op dit moment geen aanleiding is om, naast de bestaande wettelijke waarborgen, extra bescherming in het appartementsrecht op te nemen voor eigenaars ter vermindering van de invloed van een grote-eigenaar op de besluitvorming in de VvE.

### **3. Inhoud wetsvoorstel**

#### *3.1 Stimuleren van reserveren*

De leden van de SP-fractie vragen of een VvE altijd verplicht is tot een jaarlijkse reservering van minimaal 0,5% van de herbouwwaarde, ook als er sprake is van een meerjarenonderhoudsplan. In het wetsvoorstel wordt voorgesteld om een minimale jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds verplicht te stellen. VvE's hebben daarbij de keuze uit twee opties. De jaarlijkse reservering bedraagt (a) minimaal 0,5 procent van de herbouwwaarde van het gebouw of (b) het bedrag dat is vastgesteld door de vergadering van eigenaars ter uitvoering van het meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Een VvE die reserveert op basis van een MJOP is niet gebonden aan het minimum van 0,5% van de herbouwwaarde. Wel moet het MJOP aan een aantal eisen voldoen. Het moet door de vergadering van eigenaars zijn vastgesteld en tenminste een periode van tien jaar beslaan. De benodigde onderhouds- en herstelwerkzaamheden alsmede de eventuele vernieuwingen moeten erin zijn opgenomen, samen met een berekening van de kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren.

<sup>5</sup> Zie onder meer R. de Laat, «Groot eigenaar maakt misbruik van stemrecht: besluiten vernietigd», via [www.vvrecht.nl](http://www.vvrecht.nl), onder verwijzing naar Rb Amsterdam 16 januari 2015, ECLI:NL:RBAMS:2015:4332, Rb Haarlem 27 juli 2012, ECLI:NL:RBHAA:2012:BX4533, Rb Utrecht 30 maart 2009, ECLI:NL:RBUTR:2009:BJ6989, Rb Maastricht 16 mei 2011, JOR 2012, 71.

<sup>6</sup> WPNR, *KNB preadviezen 2016; Boek 5 BW van de toekomst*, blz. 426.

<sup>7</sup> Kamerstukken, 2015–2016, 27 926, nr. 253.

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat in 2011 in aanvulling op de wettelijke verplichting voor VvE's om een reservefonds in stand te houden een wetwijziging doorgevoerd is waardoor de gemeente kan worden gemachtigd een vergadering van eigenaars bijeen te roepen en in die vergadering voorstellen kan doen over bijdragen aan het reservefonds. Zij vragen of er zicht is op de mate waarin gemeenten de bevoegdheid hebben toegepast. Tevens vragen deze leden of het niet meer in de rede ligt om gemeenten te stimuleren dit instrument vaker te gebruiken en huurders er op te wijzen dat ze de hulp van de gemeente kunnen inroepen indien er binnen de VvE onvoldoende wordt gereserveerd.

De door de fractie van de ChristenUnie genoemde Machtigingswet (artikel 5:127a BW) heeft geleid tot pilots in de gemeenten Den Haag en Rotterdam. De evaluatie van deze pilots is bij brief van 3 maart 2016 aan uw Kamer aangeboden.<sup>8</sup> Uit de evaluatie blijkt dat van de toepassing van deze bevoegdheid op grond van artikel 5:127a BW een preventieve werking uitgaat. Door als gemeente op de mogelijkheden van de Machtigingswet te wijzen, worden VvE's veelal direct geactiveerd en worden er stappen gezet om het noodzakelijke onderhoud uit te voeren. In de evaluatie is aangegeven dat de gemeenten Den Haag en Rotterdam de enige gemeenten in Nederland lijken te zijn die tot dusver de bevoegdheden van de Machtigingswet hebben toegepast. De VNG heeft via haar website aan de uitkomsten van deze evaluatie breed bekendheid gegeven.<sup>9</sup> Hiermee zijn de mogelijkheden van de Machtigingswet ook onder de aandacht van andere gemeenten gebracht.

Pas indien sprake is van een ernstige dreiging van het ontstaan van een situatie waarin een gemeenschappelijk gedeelte of gemeenschappelijke gedeeltes van het gebouw niet voldoet of voldoen aan artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet, bestaat de bevoegdheid voor de gemeente om op grond van artikel 5:127a BW in te grijpen. In dergelijke situaties ligt het inderdaad in de rede dat gemeenten toepassing geven aan de Machtigingswet.

De gemeenten Den Haag en Rotterdam zien het onderhavige wetsvoorstel als een belangrijke aanvulling op het huidige instrumentarium. De appartementseigenaar kan daarmee immers meer concreet geïnformeerd worden over de verplichting om het reservefonds te vullen. Bovendien wordt daarmee gestimuleerd dat in de toekomst minder appartementsgebouwen in een zodanige staat raken dat toepassing van de Machtigingswet noodzakelijk is.

Huurders kunnen uiteraard altijd een signaal aan de gemeente geven als er binnen hun complex sprake is van een ernstige dreiging dat een of meerdere gemeenschappelijke gedeeltes van het gebouw niet voldoen aan artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet. De huurder is echter geen lid van de VvE en is daarom meestal niet direct bij de besluitvorming binnen de VvE betrokken. Huurders zullen zich daarom bij klachten over het onderhoud eerst tot hun verhuurder moeten wenden, die als mede-eigenaar wel lid is van de VvE.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen verder of een verplichte reservering de enige oplossing is voor het probleem dat bij kleine VvE's een of twee tegenstemmen voldoende kunnen zijn om verhoging van de maandelijkse reservering tegen te houden.

<sup>8</sup> Kamerstukken II 2015/16, 27 926, nr. 253.

<sup>9</sup> <https://vng.nl/onderwerpenindex/ruimte-en-wonen/woningmarkt/nieuws/evaluatie-machtigingswet-vereniging-van-eigenaren>

Deze leden geven in overweging dat ook zou kunnen worden gekeken naar de wijze van besluitvorming binnen de VvE.

Bij kleine VvE's kan het inderdaad voorkomen dat de verplichte reservering met één of twee stemmen wordt tegengehouden. Het wetsvoorstel verandert niet de besluitvormingsprocedures in VvE's. Er is, zoals toegelicht in paragraaf 2.2 bij de antwoorden op de vragen van de PvdA-fractie, ook geen aanleiding om de besluitvormingsprocedures binnen VvE's te wijzigen. Het is aan individuele VvE's zelf om te bepalen hoe deze plaatsvindt. Wanneer een gebouw gesplitst wordt in appartementsrechten, kan eventueel een beroep worden gedaan op de notaris om passende regels op te nemen over de besluitvorming binnen de VvE. Ook na de splitsing bestaat deze mogelijkheid, mits de vereiste meerderheid voor aanpassing van het reglement wordt bereikt. Besluitvormingsprocedures zijn bepalend voor de wijze waarop beslissingen worden genomen, bijvoorbeeld het voorgeschreven aantal stemmen om binnen een VvE een rechtsgeldig besluit te kunnen nemen. Deze procedures betreffen niet de inhoudelijke afweging over bijvoorbeeld het jaarlijks in het reservefonds te reserveren bedrag. De concrete norm die het wetsvoorstel voor de minimale jaarlijkse reservering in het reservefonds introduceert, geeft de besluitvorming wel handvatten om te bewerkstelligen dat een toereikend reservefonds wordt gevormd, door zowel kleine als grote VvE's. Zonder deze norm blijft de hoogte van de minimale reservering voor discussie vatbaar.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of het doel om houvast te bieden aan VvE's door het invoeren van een concrete norm voor reserveringen niet ook kan worden bereikt met een niet-wettelijk verplichte norm. Zij vragen waarom voor een dergelijk houvast een verplichting nodig zou zijn. Voorts vragen deze leden waarom de regering niet in de eerste plaats inzet op betere voorlichting over de benodigde middelen in een reservefonds aangezien er bij een deel van VvE's het reservefonds wel aanwezig is. In dit verband vragen de leden van de ChristenUnie-fractie ten slotte of het vormen van een reservefonds de enige methode is waarmee gegarandeerd kan worden dat er voldoende middelen beschikbaar zijn voor noodzakelijk onderhoud.

Bij de invoering van het reservefonds in 2008 is er voor gekozen om de omvang van het reservefonds niet nader te regelen en eerst te bezien hoe dit in de praktijk zou uitwerken. Voorlichting in de afgelopen jaren door gemeenten, brancheorganisaties en ook de rijksoverheid heeft er niet toe geleid dat VvE's voldoende zijn gaan reserveren. Dit blijkt ook uit het in 2012 door Companen uitgevoerde onderzoek. VvE's reserveren vaak niet of onvoldoende voor het onderhoud van het gebouw, ondanks de verplichting om een reservefonds te hebben. Aanbeveling in het rapport van Companen is om te voorzien in een verplichte minimale vulling van het reservefonds. Deze aanbeveling is tevens opgenomen in het rapport «Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's» en wordt breed gesteund door diverse partijen, zoals VvE Belang, de gemeenten Rotterdam en Den Haag en beheerders. Met het nu «invoeren» van een concrete norm die niet verplicht is, zoals de leden van de ChristenUnie vragen, zouden VvE's geïnformeerd en geadviseerd kunnen worden over wanneer een reservefonds toereikend zal zijn. Echter, het is dan geen afdwingbare norm waarop VvE-leden elkaar daadwerkelijk kunnen aanspreken. Formeel gezien voldoet volgens de wettekst immers al snel enige mate van reservering en is het moeilijk om te stellen dat een VvE niet aan zijn verplichtingen voldoet.

Na inwerkingtreding van het voorstel zal worden voorzien in de nodige voorlichting aan de VvE's. De combinatie van een verplichte concrete norm en voorlichting is erop gericht om ervoor te zorgen dat VvE's wel voldoende gaan reserveren. Het blijft daarbij een verantwoordelijkheid van de VvE zelf om aan de norm te voldoen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of de regering de mening deelt dat het reserveren van een verplicht bedrag binnen het reservefonds van de VvE in feite de leden dwingt meer te reserveren dan huiseigenaren in vergelijkbare omstandigheden (woonsituatie, inkomen, etc.) die geen lid zijn van een VvE en hun reserves voor verschillende doelen kunnen bundelen op een spaarrekening.

Deze leden vragen voorts de noodzaak van een verplichte omvang van de voeding van het reservefonds te onderbouwen vanuit het licht dat de regering dit niet voorstelt voor huiseigenaren van een woning die geen onderdeel uitmaakt van een VvE.

Er zijn verschillen tussen het wonen in een zogeheten grondgebonden woning en een appartement. Een appartementseigenaar deelt verschillende gedeeltes van het gebouw met andere appartementseigenaren, zoals dak, lift en entreehal. Daarom moet ook gezamenlijk in onderhoud van die gedeeltes worden voorzien en moet gezamenlijk worden gereserveerd voor dat onderhoud. Vanwege die gezamenlijkheid zijn appartementseigenaars verplicht lid van een VvE. In beslissingen over onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes zijn de leden afhankelijk van elkaar. Regels over de te maken reservering zijn hierbij van belang, vooral in verband met situaties waarbij sommige leden niet of zeer weinig willen reserveren en andere leden juist (ruim) voldoende willen reserveren.

Een eigenaar van een grondgebonden woning deelt in beginsel geen gedeeltes van zijn huis met eigenaars van andere huizen en is daarom zelf volledig verantwoordelijk voor het onderhoud. Er zijn geen aanwijzingen dat de VvE-leden meer moeten reserveren dan andere huiseigenaars. Met een reservering op basis van de herbouwwaarde of op basis van een MJOP wordt in normale omstandigheden voldoende gereserveerd. Deze reservering zal per individuele bewoner naar verwachting niet fundamenteel hoger zijn dan bij een grondgebonden woning van hetzelfde bouwjaar.

Bij achterstallig onderhoud kan het voorkomen dat tijdelijk meer moet worden gereserveerd of dat hiervoor op andere wijze financiering moet worden gevonden en datzelfde geldt voor een eigenaar van een grondgebonden woning met achterstallig onderhoud.

De leden van de SGP-fractie constateren dat de regering met het voorliggende wetsvoorstel afwijkt van de tot op heden bestendige lijn dat een maatstaf voor de omvang van het reservefonds onwenselijk is, aangezien deze te veel afhangt van de omstandigheden van het geval. Deze leden vragen waarom de regering deze koerswijziging inzet en waarom de eerdere argumenten niet langer steekhoudend zijn.

Zoals hiervoor aangegeven op antwoorden van vragen van de leden van de fractie van de ChristenUnie was bij de invoering van het verplichte reservefonds de overweging dat een concrete maatstaf lastig zou zijn vast te stellen, omdat deze teveel zou afhangen van de omstandigheden per VvE. Verder was ook de verwachting dat VvE's zelf werk zouden maken van het onderhoud en de benodigde vulling van het reservefonds. Echter, uit onderzoek blijkt nu dat er in de praktijk vaak onvoldoende wordt gereserveerd. Vanwege de verschillen tussen VvE's kan er volgens het onderhavige wetsvoorstel voor twee verschillende opties worden gekozen om de minimale vulling van het reservefonds te bewerkstelligen, namelijk



via een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) of een bijdrage gebaseerd op 0,5% van de herbouwwaarde. Hiermee blijft ruimte voor de VvE behouden om een eigen keuze te maken.

Een reservering op basis van een meerjarenonderhoudsplan heeft de voorkeur, omdat hierin rekening kan worden gehouden met de specifieke eigenschappen van een gebouw. Dit resulteert in een gebouwgebonden plan van aanpak waarin voldoende gereserveerd wordt om het benodigde onderhoud te kunnen uitvoeren. Omdat voor met name kleine VvE's het laten opstellen van een MJOP kostbaar kan zijn, is ook de mogelijkheid opgenomen om de minimale jaarlijkse reservering vast te stellen op basis van de herbouwwaarde van het gebouw. De minimale jaarlijkse reservering is in dat geval 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw. Deze norm is mede gebaseerd op een aanbeveling uit een rapport van Companen uit 2008.<sup>10</sup> In dit rapport wordt gesteld dat op basis van statistische gegevens een jaarlijkse reservering gebaseerd op 0,3% tot 0,5% van de herbouwwaarde toereikend is. Dit wordt bevestigd in recent door een extern bureau uitgevoerd onderzoek. Daarin wordt geconcludeerd dat 0,5% van de herbouwwaarde als maat voor de jaarlijkse reservering een realistische indicatie is.<sup>11</sup>

De leden van de SGP-fractie vragen in welke zin de voorgestelde maatstaf voor de reserve werkelijk de beoogde duidelijkheid kan bieden, aangezien de verschillende onderdelen van deze maatstaf voor ruime toepassing vatbaar zijn.

De twee opties, het MJOP en de 0,5% van de herbouwwaarde, bieden de appartementseigenaar een goed houvast om tot een goede reservering in het reservefonds te komen. Het MJOP is een specifiek voor het gebouw opgesteld onderhoudsplan. In het wetsvoorstel zijn voorwaarden opgenomen waaraan het MJOP moet voldoen. Deze voorwaarden zijn zodanig geformuleerd dat enerzijds wordt gewaarborgd dat ieder MJOP van voldoende kwaliteit is en dat anderzijds VvE's ruimte hebben het MJOP vorm te geven op de door hen gekozen wijze. Daarnaast heeft iedere VvE de mogelijkheid te reserveren op basis van de herbouwwaarde. Ook daarmee wordt in de regel voldoende gereserveerd. Op deze wijze biedt de wet duidelijkheid over de minimale benodigde jaarlijkse reservering terwijl er tegelijkertijd ruimte voor maatwerk is.

Verder vragen de leden van de SGP-fractie hoe de regering het risico beoordeelt dat bestaande discussies over de voeding van het reservefonds onverminderd voortgezet kunnen worden wanneer eigenaren zich tegen verhoging verzetten.

De verwachting is dat met het in de wet opnemen van een verplichte minimale jaarlijkse reservering voor het onderhoud discussies hierover juist zullen verminderen. Er is immers een duidelijke norm opgenomen in de wet die de appartementseigenaren een handvat geeft met betrekking tot de minimale jaarlijkse reservering in het reservefonds. Individuele eigenaren kunnen zich tegen de reservering verzetten, maar het is de (meerderheid van de) vergadering van eigenaars die de jaarlijkse bijdrage vaststelt. Wanneer een besluit betreffende de reservering in strijd is met de concrete wettelijke norm met betrekking tot de minimale vulling van het reservefonds, dan kan een appartementseigenaar de nietigheid van het besluit inroepen op grond van artikel 2:14 jo. 5:124 BW. Zo nodig kan de appartementseigenaar zich hiertoe tot de rechter wenden. Als hij aan kan tonen dat de VvE onvoldoende reserveert zou hij in beginsel de

<sup>10</sup> Companen 2008, *Ontwikkeling interactieve VvE Onderhoudsmeter*, blz. 8.

<sup>11</sup> Het Nieuwe VvE Beheer, *Reservering voor planmatig onderhoud bij VvE's; Sparen Loont*, februari 2016.

rechter kunnen vragen de VvE op te dragen de hoogte van de reservering in overeenstemming met de wettelijke norm te brengen. In dit verband verwijs ik ook naar de antwoorden op vragen van ChristenUnie over de besluitvorming binnen de VvE.

De leden van de SGP-fractie vragen de regering te onderbouwen waarom het nut van de verplichte reservering in situaties van kleine VvE's opweegt tegen de administratieve verplichtingen die ermee gemoeid zijn. Deze leden hebben de indruk dat het voorliggende wetsvoorstel benadrukt dat de reservering bij forse problemen nog steeds nauwelijks soelaas biedt en bij kleiner onderhoud onnodige rompslomp met zich mee brengt.

De verplichting voor alle VvE's, ook kleine VvE's, om een reservefonds te hebben bestaat al sinds 2008. De voorgestelde wijzigingen sluiten aan bij wat al geldt voor VvE's. De jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds wordt ook nu veelal vastgesteld door de vergadering van eigenaars tijdens de verplichte jaarlijkse vergadering van de VvE. Bij de vaststelling van deze bijdrage kan na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel met de in het wetsvoorstel opgenomen minimale reservering voor het reservefonds rekening worden gehouden. Voor VvE's die al in het bezit zijn van een MJOP of al voldoende reserveren verandert er daarom niets. Het wetsvoorstel veroorzaakt daarom vrijwel geen nieuwe nalevingskosten of administratieve verplichtingen, ook niet voor kleine VvE's. Het laten opstellen van een MJOP heeft als voordeel dat investeringen met betrekking tot het huidige en toekomstige onderhoud zorgvuldig worden begroot en ingepland. Ook te voorziene grote problemen worden in kaart gebracht. Met de door de VvE vast te stellen jaarlijkse reservering kan dan in de kosten voor deze investeringen worden voorzien. Bij een reservering op basis van 0,5% van de herbouwwaarde is er een minder directe relatie tussen het te sparen bedrag en benodigde investeringen. Echter, ook in dat geval zal de reservering voor het laten plegen van onderhoud in de regel voldoende zijn. Bij achterstallig en onvoorzien onderhoud kan het voorkomen dat de vulling van het reservefonds niet voldoende is. Om in die situatie de kosten te kunnen dragen heeft de VvE de mogelijkheid om haar leden een eenmalige bijdrage te vragen. Wanneer die mogelijkheid er niet is, dan kan de VvE besluiten om hiervoor een lening aan te gaan.

### *3.2 Vergemakkelijken van lenen*

De leden van de SP-fractie vragen, in het geval een eigenaar gaat verhuizen en er sprake is van een schuld van de VvE vanwege een lening, wat dit concreet betekent voor deze woningeigenaar.

Op grond van het voorgestelde artikel 5:113 lid 5 BW zal de (voormalige) appartementseigenaar niet langer aansprakelijk zijn voor de door de VvE aangegane lening, indien deze lening bij de overdracht van het appartementsrecht aan de verkrijger is opgegeven. Dit zorgt ervoor dat de opvolgende eigenaar, veelal de koper van het appartementsrecht, de aansprakelijkheid die uit de lening voortvloeit, overneemt. De nieuwe bewoner zal verder in de praktijk meestal in hetzelfde tempo als de overige VvE-leden bijdragen aan de aflossing van de lening van de VvE. In dit verband verwijs ik tevens naar de beantwoording van de vraag van de VVD-fractie over de artikelsgewijze toelichting bij artikel 5:113 lid 5, over de aftrekbaarheid van de lening van een VvE. Het ligt verder in de rede dat een dergelijke schuld voor de overdracht kenbaar is, zodat een potentiële koper daarmee rekening kan houden. Al voorafgaande aan de koopovereenkomst is het gebruikelijk dat stukken m.b.t. het appartement worden gewisseld tussen verkoper en potentiële koper.

De leden van de CDA-fractie vragen of onderzocht is in welke mate latente behoefte is aan leningen en welk deel daarvan bedoeld is voor investeringen in energiebesparende maatregelen.

Er is onder VvE's vraag naar mogelijkheden voor externe financiering. Deze financiering kan worden gebruikt om bijvoorbeeld noodzakelijk onderhoud te bekostigen en voor de financiering van energiebesparende maatregelen. In door USP Marketing Consultancy uitgevoerd onderzoek is in dit verband aangegeven dat er bij VvE's interesse is in energiebesparende maatregelen wanneer daarvoor tegen gunstige voorwaarden (rente en looptijd) een lening kan worden aangegaan.<sup>12</sup> Ook uit gegevens van het door de rijksoverheid, Rabobank en ASN-bank opgerichte Nationaal Energiebespaarfonds (NEF), dat sinds juni 2015 voor energiebesparende maatregelen ook aan VvE's leningen beschikbaar stelt, blijkt dat er bij VvE's interesse is in leningen. In de brief van 7 oktober 2016<sup>13</sup> van de Minister voor Wonen en Rijksdienst is daarover opgenomen dat sinds de openstelling van het fonds voor VvE's, halverwege 2015, in totaal 37 leningsaanvragen van VvE's zijn ontvangen voor een bedrag van ruim 15 miljoen euro. Uit informatie van het NEF blijkt echter ook dat er VvE's zijn die hun aanvraag aanhouden totdat het voorliggende wetsvoorstel, waarin wordt verduidelijkt dat VvE's leningen kunnen aangaan, inwerking is getreden. Met de op 17 oktober 2016 gestarte voorlichtingscampagne over energiebesparing, die ook specifiek op VvE's is gericht, en de voorgenomen wetwijziging verwacht ik dat de interesse bij VvE's om leningen aan te gaan zal toenemen.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom de regering vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid niet van mening is dat voor een besluit over het aangaan van leningen ten minste een bewuste wijziging van het reglement nodig is.

De mogelijkheid voor VvE's om een lening aan te gaan bestaat al. Met dit wetsvoorstel wordt alleen verduidelijkt dat VvE's leningen kunnen aangegaan, omdat hierover in de praktijk vanwege de gebruikte modelreglementen vaak onduidelijkheid is. De reden om geen wijziging van het reglement te eisen is dat een dergelijk wijziging van het reglement met de nodige kosten gepaard gaat. Doorgaans zal hiervoor namelijk de splitsingsakte moeten worden gewijzigd. De splitsingsakte kan worden gewijzigd met medewerking van alle appartementseigenaars of met medewerking van het bestuur op basis van een besluit met een meerderheid van ten minste 4/5<sup>e</sup> van het aantal stemmen. Daarbij is toestemming van de beperkt rechthebbenden, zoals de hypotheekhouder, vereist. Vervolgens moet de akte via de notaris worden gewijzigd en vastgelegd.

De leden van de SGP-fractie vragen zich af of de regering eigenaren die bezwaren hebben tegen het aangaan van leningen door de VvE van fundamentele bescherming berooft, aangezien deze eigenaren voor een reglementaire uitsluiting nu zelf een meerderheid van 4/5 van de vergadering moeten mobiliseren. Deze leden vragen een nadere onderbouwing van deze mogelijke inbreuk op het eigendomsrecht, waarbij eigenaren tegen hun wil met nieuwe aansprakelijkheden uit hoofde van een geldlening opgezadeld kunnen worden.

Zoals hiervoor aangegeven, bestaat de mogelijkheid voor VvE's om een lening aan te gaan al. Eigenaren die bezwaren hebben tegen het aangaan

<sup>12</sup> USP, 2014, Marktonderzoek energiebesparing en financiering onder VvE's.

<sup>13</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2016/10/07/kamerbrief-over-energiebesparing-gebouwde-omgeving>

van een lening door de VvE worden met deze wetswijziging niet beroofd van bescherming.

Voordat een lening kan worden aangegaan, zal de vergadering van eigenaars eerst een besluit daartoe moeten nemen. De VvE-leden die een lening aan willen gaan zullen de andere leden hiervan in de vergadering moeten overtuigen, alvorens tot een besluit kan worden gekomen. Voor dergelijke besluiten is op grond van de meeste reglementen een gekwalificeerde meerderheid nodig (van 2/3<sup>e</sup> of 3/4<sup>e</sup>). Het volstaat, voor degenen die tegen een lening zijn, om met 1/4<sup>e</sup> respectievelijk 1/3<sup>e</sup> van de stemmen plus 1 tegen te stemmen. Daarnaast kan het besluit van de vergadering inhouden dat de lening slechts tegen bepaalde voorwaarden mag worden aangegaan, zoals een looptijd van minimaal 10 jaar of tegen een maximaal rentepercentage, dan wel dat de lening voor specifieke doeleinden wordt aangegaan. Een besluit tot het aangaan van een lening dat in strijd met het reglement tot stand is gekomen is van rechtswege nietig (artikel 2:14 jo. 129 BW) of kan wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid door de rechter worden vernietigd (artikel 130 juncto 2:15 en 2:8 BW). Deze nietigheid c.q. vernietiging geldt in beginsel ook jegens derden, zoals een geldschieter. Daarmee zijn er voldoende waarborgen voor appartementseigenaren die tegen een lening zijn.

De leden van de SGP-fractie vragen een reactie van de regering op het risico dat eigenaren die hun bijdragen aan de vereniging hebben voldaan in financiële problemen gestort kunnen worden wanneer de VvE bijvoorbeeld in staat van faillissement komt te verkeren doordat andere eigenaren niet meer aan hun verplichtingen kunnen voldoen.

Het wonen in een appartementencomplex brengt een zekere onderlinge verbondenheid met zich. De eigenaren van het appartementsrecht zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het beheer van het gebouw, voor zover het de gemeenschappelijke gedeeltes zoals dak, entreehal en buitenmuren betreft. Deze gezamenlijke verantwoordelijkheid geldt ook voor financiële verplichtingen die met het beheer van het gebouw verband houden, zoals schoonmaak- en onderhoudscontracten. Indien een individuele eigenaar van een appartementsrecht niet meer kan bijdragen aan het benodigde onderhoud, zullen de andere eigenaren moeten bijspringen, ook al hebben ze aan hun bijdrageverplichting voldaan. In het gegeven voorbeeld van een faillissement van een VvE betekent dit dat de curator de betrokken eigenaren kan aanspreken. De kans dat een VvE failliet gaat is overigens zeer klein.

Eveneens vragen de leden van de SGP-fractie of de regering in ieder geval ook wil toelichten hoe de voorgestelde deelbaarheid van geldleningen van de VvE uitpakt in situaties van schuldsanering, gedwongen verkoop en bewindvoering van de appartementseigenaar, zoals beschreven door prof. mr. W.G. Huijgen (WPNR, 19 maart 2016).

Professor Huijgen geeft aan dat trajecten inzake bewindvoering, schuldsanering (Wet schuldsanering natuurlijke personen; de WSNP) en gedwongen verkoop van een appartementsrecht (financiële) gevolgen kunnen hebben voor de andere leden van de VvE. Dit vloeit voort uit het feit dat de eigenaars gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het beheer van het gebouw en de lening die in dit verband kan worden aangegaan.<sup>14</sup> Dit betekent concreet dat het onvermogen van een appartementseigenaar om aan zijn verplichtingen te voldoen, kan inhouden dat andere eigenaren meer moeten bijdragen. In een enkel geval, zoals bij de WSNP, kan een

<sup>14</sup> Ook prof. Van Velten wijst hierop. Vgl. A.A. van Velten, «Reactie op «Enige vragen rond het wetsvoorstel inzake het verbeteren van het functioneren van de VvE» van prof. mr. W.G. Huijgen in WPNR 2016/7099», WPNR 2016, 7106.

verplichting tot het doen van een bijdrage, ondanks de uitgesproken maatregel, toch verhaalbaar zijn op de betrokkene. Zoals ook professor Van Velten in een ingezonden reactie heeft aangegeven, introduceert het voorliggende wetsvoorstel niets nieuws op dit punt. Ook in de huidige situatie kan het al voorkomen dat de VvE financiële verplichtingen aangaat, waarvoor leden uiteindelijk aansprakelijk zijn en waarbij een schuldsanering of een bewind een rol kan spelen.<sup>15</sup> Hierna zal kort op de door professor Huijgen genoemde punten worden ingegaan. Bij een uitgesproken schuldsaneringsregeling geldt dat verschuldigde bijdragen vóór de toelating onder de werking van de schuldsanering zullen vallen, en onafdwingbaar worden na het verlenen van de schone lei (artikel 358 Fw). Feitelijk betekent dit dat de andere leden van de VvE zullen moeten bijspringen. Bijdragen die gedurende het WSNP-traject verschuldigd zijn, kunnen als boedelschuld wel op de boedel van de saniet worden verhaald. Ditzelfde zal gelden voor een aansprakelijkheid die uit een lening voortvloeit. Wat betreft de executie van het appartementsrecht geldt dat de aansprakelijkheid voor de lening van de VvE, na opgave door de notaris, zal overgaan naar de opvolgende eigenaar. Degene die op een executieveiling op een appartementsrecht biedt, kan bij het uitbrengen van zijn bod met de aansprakelijkheid rekening houden, net als overigens met andere nog te betalen kosten, zoals eventuele achterstallige VvE-bijdragen. Bij meerderjarigenbewind geldt dat degene van wie de goederen onder bewind worden gesteld (hierna: de rechthebbende) net als andere appartementseigenaren zal meedelen in de kosten en op gelijke voet aansprakelijk is als andere eigenaren. Het gaat hier immers om een schuld wordt aangegaan in het kader van het beheer van het appartementsgebouw. Deze lening wordt bijvoorbeeld gebruikt om het noodzakelijk onderhoud te bekostigen. De rechthebbende heeft hier ook baat bij, doordat de waarde van zijn appartementsrecht wordt behouden of vergroot. De lening wordt aangegaan door de VvE. De bewindvoerder oefent daarbij het stemrecht uit ten aanzien van het besluit. Er bestaat geen aanleiding om voor leningen verder bijzondere regels te stellen, anders dan dat het ondeelbaarheidsbeding die strekt tot het voor de volledige som aansprakelijk worden van leden van de VvE, omwille van bescherming van de appartementseigenaren, nietig zal zijn. De aansprakelijkheid van de leden jegens de schuldeisers is hiermee beperkt. Dit laat uiteraard onverlet dat het aan de VvE is om te bepalen of, en zo ja, onder welke voorwaarden, een lening wordt afgesloten. De VvE kan desgewenst ook in haar reglement de mogelijkheid tot lenen geheel uitsluiten.

#### **4. Te verwachten effecten en handhaving**

##### *4.1 Te verwachten effecten*

De leden van de SP-fractie vragen per maatregel het te verwachten concrete effect. Bij wijze van voorbeeld vragen zij wanneer alle VvE's een reservefonds met een minimale vulling hebben. Voorts vragen zij hoe de regering het beoogde effect gaat bereiken. Tot slot vragen de leden van de SP-fractie welke doelen de regering met het voorliggende wetsvoorstel wil bereiken.

---

<sup>15</sup> Vgl. A.A. van Velten, «Reactie op «Enige vragen rond het wetsvoorstel inzake het verbeteren van het functioneren van de VvE» van prof. mr. W.G. Huijgen in WPNR 2016/7099», WPNR 2016, 7106.

Door het verplichten van een minimale jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds wordt beoogd te stimuleren dat VvE's voldoende reserveren voor het doen van onderhoud. Bovendien kan bij aankoop van een appartementsrecht direct rekening worden gehouden met maandlasten waarbij de benodigde reservering voor onderhoud is inbegrepen. Daarmee worden de voorwaarden verbeterd om gebouwen in goede staat te houden, hetgeen bijdraagt aan een goede en veilige leefomgeving, alsmede waardebehoud of toename daarvan.

De verduidelijking dat VvE's leningen kunnen aangaan en de verbeteringen met betrekking tot de hierbij geldende aansprakelijkheid van individuele VvE-leden, zullen er naar verwachting ten eerste toe leiden dat noodzakelijke herstel- en onderhoudswerkzaamheden die de omvang van het reservefonds ontstijgen, kunnen worden uitgevoerd, zodat gebouwen in goede staat kunnen worden gehouden. Bovendien is het de verwachting dat de verduidelijking van de mogelijkheid om leningen aan te gaan, een stimulans vormt voor VvE's om investeringen in het verbeteren van de energieprestaties van de gebouwen te doen met lagere verbruikskosten als gevolg. Met een goed gevuld reservefonds laat een VvE ook zien kredietwaardig te zijn, bijvoorbeeld in het geval dat een VvE een lening wil aangaan voor het laten uitvoeren van energiebesparende maatregelen en daarvoor niet haar voor het onderhoud bedoelde reservefonds wil gebruiken.

Met beide maatregelen wordt tevens beoogd de rechtszekerheid te bevorderen. Zo zal de norm voor de minimale jaarlijkse reservering in het reservefonds de appartementseigenaars niet alleen meer inzicht verschaffen over een toereikend reservefonds, maar ook meer zekerheid bieden dat dit binnen hun VvE bewerkstelligd wordt. Het verduidelijken van de mogelijkheid tot lenen leidt tot zekerheid bij appartementseigenaren en financiers dat er daadwerkelijk geleend kan worden door de VvE.

Tevens vragen de leden van de SP-fractie vragen wat de verwachting van de regering is als het gaat om verduurzaming van de bestaande woningvoorraad met betrekking tot het voorliggende wetsvoorstel.

Het is de verwachting dat de verduidelijking in de wet met betrekking tot de mogelijkheid voor VvE's om leningen aan te gaan, een stimulans vormt voor VvE's om investeringen in het verbeteren van de energieprestaties van de gebouwen te doen. Deze verwachting wordt ook uitgesproken in het rapport «Wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE's: uitwerking SER Rapport». Hierin is als oplossing genoemd het expliciet in het Burgerlijk Wetboek opnemen dat het verstrekken van een lening aan de VvE is toegestaan. Dit zorgt zowel voor financiële instellingen als voor VvE's voor de noodzakelijke duidelijkheid omtrent de mogelijkheden voor een VvE om een lening aan te gaan.<sup>16</sup> Verder is goed voor te stellen dat VvE's met een goed gevuld reservefonds de mogelijkheid zullen benutten om financiële ruimte in het reservefonds te gebruiken voor investeringen in energiebesparende maatregelen. Deze investering uit eigen middelen leidt dan tot besparing op de energiekosten.

De leden van de CDA-fractie vernemen graag wat het voorliggende wetsvoorstel met name financieel voor appartement bewoners gaat betekenen. Deze leden zien graag een beeld van de toename van de (gemiddelde) kosten voor hen.

<sup>16</sup> Werkgroep integrale aanpak wegnemen belemmeringen VvE's, «Wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE's: uitwerking SER Rapport» «[https://www.vvebelang.nl/media/VveBelang\\_SER\\_def.pdf](https://www.vvebelang.nl/media/VveBelang_SER_def.pdf)»

Bij VvE's die al voldoende reserveren leidt de verplichting tot een minimale reservering niet tot extra financiële bijdragen voor de individuele leden. Voor VvE's die momenteel onvoldoende reserveren betekent de wetswijziging dat de bijdrage aan de VvE hoger zal worden. Deze hogere bijdrage voorkomt toekomstige financiële problemen wanneer onderhoud noodzakelijk is en daarvoor niet voldoende is gereserveerd. In het geval van een lening voor energiebesparende maatregelen worden de kosten van de lening vaak (voor een groot deel) gecompenseerd door lagere verbruikskosten als gevolg van die maatregelen. In het geval een lening wordt afgesloten om bijvoorbeeld dringend noodzakelijk onderhoud uit te kunnen voeren, zal dat als effect hebben dat de bijdrage aan de VvE tijdelijk hoger is.

De nieuwe voorschriften ten aanzien van het reservefonds veroorzaken geen administratieve lasten voor de (leden van de) VvE en vrijwel geen nalevingskosten. Bij de vormgeving van de regeling is nadrukkelijk rekening gehouden met de gevolgen voor burgers en bedrijfsleven, door ten eerste een keuze te bieden om te reserveren op basis van een MJOP dan wel de herbouwwaarde, en ten tweede deze verplichting te beperken tot gebouwen die (mede) voor bewoning bestemd zijn. De administratie voor VvE's ten aanzien van het reservefonds betreft geen nieuwe verplichting, maar alleen een nadere invulling daarvan. Zo zijn VvE's al verplicht om te reserveren voor het onderhoud. De VvE's die voldoende invulling geven aan deze verplichting hoeven niets te veranderen aan de huidige situatie. Wanneer er echter onvoldoende wordt gereserveerd zal de VvE, specifiek de vergadering van eigenaars, de reservering moeten aanpassen. Een VvE houdt normaliter al minimaal eenmaal per jaar een vergadering en wel binnen zes maanden na afloop van het boekjaar.<sup>17</sup> In deze vergadering kan de begroting voor het komende (of reeds aangevangen) jaar worden vastgesteld, alsmede de periodieke bijdrage. De aanpassing van deze bijdrage naar aanleiding van de nieuwe wetgeving vergt dan ook vrijwel geen extra handelingen.

Met betrekking tot de bepaling die de mogelijkheid tot het aangaan van een lening door een VvE verduidelijkt, hoeft de VvE zelf geen actie te ondernemen en is er geen sprake van toename van kosten voor appartementseigenaars. Het wetsvoorstel vergt wel een beperkte extra handeling door het notariaat in het geval van een overdracht van een appartementsrecht. Dit leidt tot beperkte kosten op jaarbasis voor het notariaat, die deze kosten eventueel doorberekent aan de koper van een appartementsrecht.

#### *4.2 Handhaving*

De leden van de PvdA-fractie vragen of er handhavingsinstrumenten overwogen zijn en waarom hier uiteindelijk niet voor gekozen is.

Het is in eerste instantie niet aan de overheid, maar aan de appartementseigenaren zelf om zorg te dragen voor voldoende onderhoud aan het eigen appartementsgebouw. Slechts wanneer er sprake is van een ernstige dreiging dat een of meer gemeenschappelijke gedeeltes van het gebouw niet voldoen aan artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet, zal er aanleiding zijn voor de gemeente om in te grijpen. Voor dergelijke situaties hebben gemeenten de mogelijkheid van artikel 5:127a BW en artikel 12d van de Woningwet (Machtigingswet). Het voorliggende wetsvoorstel beoogt de appartementseigenaren de nodige handvatten te geven om zorg te dragen voor voldoende onderhoud. Het ontbreken van een concrete norm voor het reservefonds is op dit moment een belangrijk obstakel voor de naleving van de verplichting om voldoende voor het onderhoud te reserveren. Weliswaar vereist de wet dat wordt gereser-

<sup>17</sup> Artikel 2:10 BW, alsmede artikel 2:48 BW

veerd, maar een concreet bedrag of percentage ontbreekt. Hierdoor is het voor VvE's, die niet beschikken over een MJOP, vaak niet duidelijk welk bedrag gereserveerd moet worden en kunnen VvE-leden elkaar hier niet goed op aanspreken. Door het invoeren van een concrete norm hebben VvE's meer houvast en kunnen VvE-leden zelf zien of er voldoende wordt gereserveerd. Wanneer een besluit betreffende de reservering in strijd is met de concrete wettelijke norm met betrekking tot de minimale vulling van het reservefonds, dan kan een appartementseigenaar binnen de VvE aankaarten dat het genomen besluit op grond van artikel 2:14 jo. 5:124 BW nietig is. Indien dit onvoldoende effect heeft, dan kan een appartementseigenaar zich zo nodig tot de rechter wenden om nakoming van de verplichting af te dwingen. Zoals hiervoor al aangegeven bij de antwoorden op vragen van SP en SGP over handhaving van de minimum reservering en mogelijke discussies over de minimum reservering kan hij, als hij aan kan tonen dat de VvE onvoldoende reserveert, in beginsel de rechter vragen de VvE op te dragen de hoogte van de reservering in overeenstemming met de wettelijke norm te brengen.

Tevens vragen de leden van de PvdA-fractie of de regering verwacht dat de nieuwe normen werking zullen hebben in de jurisprudentie rond VvE's.

Het is inderdaad de verwachting dat de norm zijn uitwerking zal hebben in de jurisprudentie. Bij een geschil binnen de VvE kan de rechter op basis van de nieuwe norm eenvoudiger vaststellen of een VvE voldoende heeft gereserveerd.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de regering zelf aangeeft dat enkele gemeenten samenhang zien tussen het instrumentarium in het voorliggende wetsvoorstel en de machtigingswet VvE's die gemeenten kunnen gebruiken om niet-functionerende VvE's aan te pakken. Deze leden vragen aan de regering hoe beide wetten elkaar kunnen versterken en of gemeenten hierbij de reserveringsnormen kunnen gebruiken. Ten slotte vragen deze leden of in dit kader de VNG ook geconsulteerd is.

Het wetsvoorstel biedt een aanvulling op dit huidige instrumentarium, omdat voor het reservefonds een concrete verplichting gaat gelden waar alle VvE's aan moeten voldoen. Dit geeft gemeenten de mogelijkheid om VvE's beter te informeren over hun verplichtingen. Het instrumentarium van de zogeheten «Machtigingswet» (artikel 5:127a BW) kan worden toegepast indien er sprake is van een ernstige dreiging van een situatie waarin de gemeenschappelijke delen van het gebouw niet voldoen aan artikel 1a, eerste lid of artikel 1b, tweede lid van de Woningwet. Dat betekent kort gezegd dat de veiligheid en de gezondheid in het geding is. Gemeenten<sup>18</sup> hebben in dat geval de bevoegdheid om een ledenvergadering bijeen te roepen en daarin het noodzakelijke onderhoud van het gebouw te agenderen. Deze bevoegdheid mag niet worden gebruikt om vervroegd onderhoud af te dwingen<sup>19</sup>. Daarnaast kan de gemeente op grond van artikel 12d van de Woningwet de VvE verplichten tot het opstellen of laten opstellen van een onderhoudsplan. De toepassing van deze bevoegdheid is slechts mogelijk in gebieden waarin de leefbaarheid naar het oordeel van de gemeente onder druk staat. Bovendien moet eerst gebruik gemaakt zijn van de bevoegdheid op grond van artikel 5:127a BW. De toegevoegde waarde van de verplichting om een minimaal bedrag voor het onderhoud te reserveren, is door de gemeenten Den Haag en Rotterdam bevestigd in de evaluatie van de door hen uitgevoerde pilots in het kader van de Machtigingswet. In deze

<sup>18</sup> Formeel heeft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid. Omwille van de leesbaarheid wordt hier echter over «gemeente» gesproken.

<sup>19</sup> Kamerstukken II 2015/16, 27 926, nr. 253.



evaluatie schrijven deze gemeenten dat met de verplichting om voldoende te reserveren voorkomen wordt dat geactiveerde VvE's in de toekomst weer terugvallen in oude patronen (waarin niet of onvoldoende voor het onderhoud gespaard wordt).

De VNG is niet (rechtstreeks) betrokken geweest bij de door de gemeente Rotterdam en Den Haag uitgevoerde pilots en de evaluatie daarvan, maar heeft via haar website wel breed bekendheid gegeven aan de uitkomsten van de evaluatie. Tijdens de internetconsultatie is het wetsvoorstel ook aan de VNG voorgelegd. De VNG heeft in dat kader geen opmerkingen of gewenste aanpassingen naar voren gebracht.

De leden van de SGP-fractie vragen welke gedachten de regering heeft over de handhaving bij kleine VvE's met kapitaalcrachtige eigenaren die eensgezind zijn in het gevoelen dat zij geen behoefte hebben aan extra rompslomp door (verantwoording over) gezamenlijke reserveringen, niet alleen wat betreft de interne handhaving in de vereniging, maar ook de handhaving door externen.

Het is aan de eigenaars binnen een VvE zelf om tot een goede invulling van het reservefonds te komen en het is aan de vergadering van eigenaars om goedkeuring te verlenen aan beslissingen die de financiële huishouding van de VvE betreffen. Die afspraken kunnen gemaakt worden in de gebruikelijke vergadering van eigenaars. Normaliter is er al een bankrekening waarop de bijdragen van eigenaars gestort kunnen worden en die beheerd wordt door (één van de) leden zelf. De minimale reservering voor het reservefonds behelst dan ook geen extra rompslomp.

De leden van de SGP-fractie vragen of zij, uit het feit dat deze situaties ontbreken in de toelichting, mogen opmaken dat de handhaving door externen in deze situaties in beginsel zal ontbreken. Verder vragen deze leden een toelichting op de reikwijdte van de mogelijkheid van de gemeente om eigenaren op de voorgestelde verplichting aan te spreken. De leden van de SGP-fractie vragen tevens in hoeverre de regering veronderstelt dat bijvoorbeeld de gemeente een geslaagd beroep op onrechtmatige daad kan doen wegens strijd met de wet. Voorts vragen deze leden of een civielrechtelijke handhaving in dat geval de aangewezen route is, in relatie tot de in de toelichting genoemde mogelijkheden tot bestuursrechtelijke handhaving.

De leden van de VVD-fractie willen weten of, door de plaatsing in boek 5 BW mag worden aangenomen dat de reservering in rechte alleen kan worden gevorderd door medebewoners en direct belanghebbenden of dat een overheidsinstantie zonder direct belang zich op enige wijze kan beroepen op het nieuwe art. 5:126 BW.

De verplichting tot een minimale reservering van artikel 5:126 lid 3 BW richt zich primair tot de (leden van de) VvE. Zij kunnen, indien nodig, nakoming van de norm afdwingen via het privaatrecht. Er is niet voorzien in handhaving door een externe toezichthouder, juist omdat de verantwoordelijkheid om voldoende te reserveren bij de VvE zelf ligt. Het inroepen van de norm door de gemeente op grond van onrechtmatige daad (artikel 6:162 BW) ligt niet in de rede, omdat de norm van artikel 5:126 BW niet primair de belangen van de gemeente beschermt. De leden van de VvE kunnen wel een beroep doen op artikel 5:126 BW, onder meer op basis van artikel 6:162 BW.<sup>20</sup> Ook kunnen zij bijvoorbeeld de nietigheid inroepen van een besluit van de VvE waarbij een bijdrage aan het reservefonds wordt vastgesteld die niet voldoet aan norm van artikel 5:126 BW (o.g.v. artikel 2:14 lid 1 BW). Voorts kan de VvE een beroep doen

<sup>20</sup> Zie bijvoorbeeld Rb Rotterdam 27 maart 2015, CLI:NL:RBROT:2015:2179.

op de norm als individuele leden van de VvE bijvoorbeeld weigeren bij te dragen (vgl. artikel 5:126 lid 3 BW). De gemeente kan wel indirect een beroep doen op het bepaalde in artikel 5:126 BW, omdat zij op grond van artikel 5:127a BW bij de kantonrechter een machtiging kan vragen om een vergadering van eigenaars bijeen te roepen. Er moet dan wel sprake zijn van een dreiging van de situatie waarin de gemeenschappelijke delen van het gebouw niet voldoen aan artikel 1a, eerste lid, of artikel 1b, tweede lid, van de Woningwet. Tijdens deze vergadering kan de gemeente ook de bijdragen aan het reservefonds aan de orde stellen (artikel 5:127a BW, onderdeel b, tweede gedachtestreepje). Het blijft ook in deze gevallen aan de VvE om hierover een beslissing te nemen.

#### *4.3 Administratieve lasten*

De leden van de SGP-fractie vragen hoe de regering zich rekenschap geeft van het feit dat door het bewust ontbreken van handhaving gerechtvaardigde verwachtingen bij eigenaren zijn ontstaan en dat, mochten de voorgestelde verplichtingen aanleiding vormen om actiever te gaan handhaven, wel degelijk als lastenverzwaring ervaren worden.

Er is geen sprake van actief toezicht vanuit de overheid op de minimale vulling van het reservefonds. Ook van een lastenverzwaring is geen sprake. Zoals hiervoor vermeld, kan het instrumentarium van de zogeheten «Machtigingswet» (artikel 5:127a BW en artikel 12d Woningwet) worden toegepast indien er sprake is van een ernstige dreiging van een situatie waarin de gemeenschappelijke delen van het gebouw niet voldoen aan artikel 1a, eerste lid of artikel 1b, tweede lid van de Woningwet. Dat betekent kort gezegd dat de veiligheid en de gezondheid in het geding is. Op grond van artikel 12d van de Woningwet kan een gemeente de VvE verplichten tot het opstellen of laten opstellen van een onderhoudsplan. Uitgangspunt van de wetswijziging is dat de individuele appartementseigenaar door de codificatie van de concrete norm voor de reservering in het reservefonds eenvoudiger kan bereiken dat de VvE voldoende gaat reserveren. Binnen de VvE kan de eigenaar tijdens de jaarlijkse vergadering met betrekking tot de vaststelling van de jaarlijkse bijdrage refereren aan de verplichting om jaarlijks een minimaal bedrag te reserveren voor het onderhoud. Wanneer een besluit betreffende de reservering in strijd is met de concrete wettelijke norm met betrekking tot de minimale vulling van het reservefonds, dan kan een appartementseigenaar de nietigheid van het besluit inroepen op grond van artikel 2:14 jo. 5:124 BW. Zo nodig kan de appartementseigenaar zich hiertoe tot de rechter wenden. Zoals hiervoor al aangegeven in onder meer de paragraaf over de handhaving, kan hij de rechter vragen de VvE op te dragen de hoogte van de reservering in overeenstemming met de wettelijke norm te brengen.

De leden van de SGP-fractie vragen een reactie van de regering op de observatie dat het juridische kader zich slecht verhoudt tot de ervaring en de praktijk van de kleinste VvE's. Deze leden vragen waarom de regering niet ten minste voorziet in een uitzondering voor VvE's van twee eigenaren, zoals situaties van beneden- en bovenwoningen.

De leden van de SP-fractie zien graag een nadere onderbouwing waarom de regering niet kiest voor differentiatie.

Er zijn geen aanwijzingen dat het wettelijk kader niet goed toepasbaar zou zijn op kleine VvE's, nog los van de vraag hoe een kleine VvE moet worden gekwalificeerd. Iedere VvE heeft baat bij een toereikend reservefonds. Dit is niet anders bij kleine VvE's. Ook kleine appartementsgebouwen hebben immers onderhoud nodig en ook hier kunnen zich

situaties voordoen waarbij een goedwillende appartementseigenaar de andere eigenaar(s) niet kan bewegen voldoende te reserveren voor het onderhoud. Dan is een wettelijk kader voor die actieve eigenaar belangrijk om naar te kunnen verwijzen. Er is daarom ook geen aanleiding om in dit verband onderscheid te maken tussen grote en kleine VvE's.

De verplichting voor het aanhouden van een reservefonds kan tijdens de jaarlijkse VvE vergadering worden besproken en het te reserveren bedrag kan eenvoudig worden vastgesteld. Dit leidt dan ook niet tot een lastenverzwaring, ook niet voor kleine VvE's.

#### *4.4 Gevolgde procedure en consultatie*

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of de constatering dat het aandeel in het reservefonds bij de verkoop verdisconteerd kan worden, niet impliceert dat het aandeel thuishoort in box 1.

Nu de regering stelt dat dit gereserveerde bedrag verdisconteerd zou moeten zijn in de verkoopprijs van het appartement, vragen de leden van de CDA-fractie de regering of het aandeel ook gevolgen heeft voor de belastingheffing over de eigenwoning in box 1.

Fiscaal gezien is een lidmaatschapsrecht in een VvE een vermogensrecht dat op grond van artikel 5.3 Wet inkomstenbelasting 2001 tot de grondslag van box 3 wordt gerekend. De Hoge Raad heeft op 13 augustus 2010 bevestigd<sup>21</sup> dat een dergelijk lidmaatschapsrecht geen deel uitmaakt van de eigen woning en daarom behoort tot de rendementsgrondslag van box 3. Het enkele feit dat het aandeel in het reservefonds op enig moment te gelde wordt gemaakt, bijvoorbeeld omdat het verdisconteerd is in de verkoopprijs van de woning, doet daar niet aan af. De vergoeding voor het aandeel in het reservefonds behoort, als deze op de peildatum nog aanwezig is, bij de voormalige appartementseigenaar tot de grondslag voor de belastingheffing in box 3. Er is dan ook geen gevolg voor de belastingheffing in box 1, dit naar aanleiding van een vraag van de leden van de CDA-fractie.

Daarnaast maken de leden van de PvdA-fractie zich zorgen dat belasting in box 3 een negatieve prikkel voor voldoende reservering kan betekenen. Daarom vragen deze leden de regering of het mogelijk en wenselijk is om per eigenaar een extra vrijstelling te introduceren in de vermogensbelasting van het aandeel in het reservefonds ter grootte van bijvoorbeeld 2,5% van de herbouwwaarde van het complex.

Het aandeel van individuele appartementseigenaren in het reservefonds van een VvE valt ingevolge de Wet inkomstenbelasting 2001 als een bezitting onder de vermogensrendementsheffing van box 3. Dit is, zoals hiervoor aangegeven, bevestigd door de Hoge Raad. Zoals ook de Minister van Wonen en Rijksdienst in een overleg met de Tweede Kamer op 15 januari 2015 heeft aangegeven, verschilt een dergelijke reservering niet wezenlijk van een reservering voor groot onderhoud zoals die door een andere huiseigenaar (geen deel uitmakend van een VvE) wordt aangehouden en die ook tot het vermogen in box 3 behoort.<sup>22</sup> Het kabinet acht het dan ook niet wenselijk om een extra vrijstelling in box 3 te introduceren.

De leden van de SP-fractie vragen wat de regering vindt van de suggestie van Actal om nader onderzoek te doen naar de aard en omvang van het achterstallig onderhoud, en tevens wat de oorzaak is van de achterstand.

<sup>21</sup> HR 13 augustus 2010, nr. 09/00181

<sup>22</sup> Kamerstukken II 2014/15, 30 196, nr. 297, blz. 18.

Behalve het eerder genoemde onderzoek van Companen (2007, 2010 en 2012), dat aan het wetsvoorstel ten grondslag ligt, is er ook onderzoek van Platform31 naar woningonderhoud en verbetering in de particuliere woningmarkt.<sup>23</sup> Dit onderzoek geeft onder andere inzicht in de aard, omvang en oorzaak van achterstallig onderhoud. Als belangrijkste oorzaken voor achterstallig onderhoud worden daarin genoemd niet-actieve VvE's en onvoldoende sparen voor het onderhoud. Als reden hiervoor worden onder andere genoemd beperkte financiële ruimte en het onvoldoende bewust zijn van kosten in verband met onderhoud bij de aankoop van het appartement. Verder blijkt een appartementseigenaar vaak de beschikbare financiële middelen liever aan roerende zaken te besteden. Verder blijkt uit dit onderzoek dat achterstallig onderhoud vaak voorkomt bij kleine vooroorlogse appartementen (boven- en benedenwoningen), portiekwoningen en appartementen uit de jaren '50, '60, '70 en '80 met een slechtere bouwkwiteit. Dat een onvoldoende gevuld reservefonds een belangrijke aanleiding is voor achterstallig onderhoud, is bevestigd in gesprekken met belangenorganisaties, gemeenten, beheerders en deskundigen. VvE's zelf geven ook aan dat de vulling van het reservefonds vaak onvoldoende is om in het noodzakelijk onderhoud te kunnen voorzien.

Een belangrijke doelstelling van de wetswijziging is dat er binnen VvE's een toereikend reservefonds is zodat het noodzakelijke onderhoud tijdig kan worden uitgevoerd. Daarmee kan worden voorkomen dat achterstallig onderhoud ontstaat. Het wetsvoorstel richt zich er dus vooral op dat achterstallig onderhoud in de toekomst minder zal voorkomen. Zoals hiervoor aangegeven, zijn hierover voldoende gegevens beschikbaar. Nader onderzoek is derhalve niet nodig.

De leden van de SP-fractie willen weten op welke manieren de regering denkt onzekerheid bij banken weg te nemen t.a.v. het verstrekken van leningen aan VvE's en aan VvE's van gemengde complexen. Deze leden vragen of de regering hierover in gesprek gaat met banken en financiële instellingen.

Een belangrijke reden voor de terughoudendheid bij banken om leningen te verstrekken aan VvE's» is dat de modelreglementen op verschillende manieren kunnen worden uitgelegd. Die verschillende uitleg zorgt ervoor dat er bij banken onzekerheid bestaat of het afsluiten van leningen door VvE's is toegestaan. Dit is bevestigd in het rapport «Wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE's: uitwerking SER Rapport». Om dit probleem weg te nemen wordt voorgesteld om expliciet in het Burgerlijk Wetboek op te nemen dat het verstrekken van een lening aan een VvE is toegestaan. Dit zorgt volgens het genoemde rapport zowel voor banken en financiële instellingen als voor VvE's voor de noodzakelijke duidelijkheid omtrent de mogelijkheden voor een VvE om een lening aan te gaan.<sup>24</sup>

Tijdens de voorbereiding van het wetsvoorstel is met verschillende banken en financiële instellingen gesproken. In die gesprekken kwam naar voren dat met de codificatie van de mogelijkheid van VvE's om een lening aan te gaan een belangrijke belemmering wordt weggenomen. Tegelijkertijd geven de banken aan dat zij VvE's veelal als een ingewikkelde en

<sup>23</sup> <http://www.platform31.nl/publicaties/waarom-eigenaren-hun-woning-niet-onderhouden>; Schuitemaker, A. & Wassenberg, F. (2013). Nieuwe oplossingen voor slechte woningkwiteit. Advies van Kenniskring Particuliere woningverbetering. Den Haag: Platform 31; Lupi, T. (2013). Problemen aan de onderkant van de particuliere woningmarkt in beeld. Voorstudie bij experiment «Aanpak goedkope koop». Den Haag: Platform 31.

<sup>24</sup> Werkgroep integrale aanpak wegnemen belemmeringen VvE's, «Wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE's: uitwerking SER Rapport» «[https://www.vvebelang.nl/media/VveBelang\\_SER\\_def.pdf](https://www.vvebelang.nl/media/VveBelang_SER_def.pdf)»

risicovolle klant blijven zien en het daarom niet de verwachting is dat banken als gevolg van de verduidelijking in de wet direct meer leningen aan VvE's zullen gaan verstrekken. Belangrijk is daarom dat opgedane ervaringen met leningen aan VvE's worden gedeeld. Zo stelt het door de rijksoverheid, Rabobank en ASN-bank opgerichte Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) sinds juni 2015 ook aan VvE's leningen beschikbaar voor energiebesparingsmaatregelen. Daarnaast worden ook door het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) leningen aan VvE's verstrekt. Over de afgelopen jaren gaat het om bijna 200 VvE's waaraan leningen zijn verstrekt voor een totaalbedrag van 30 miljoen euro. In het SER-rapport geeft SVn hierover aan dat deze leningen inclusief de verschuldigde rente (voor zover verschuldigd) in alle gevallen zijn terugbetaald en dat de risico's nihil zijn. De opgedane ervaringen van het NEF en SVn kunnen voor banken en financiële instellingen als voorbeeld dienen.

De leden van de CDA-fractie lezen dat de belastingheffing van het aandeel van een appartementseigenaar in het reservefonds in box 3 geschiedt. De leden van de CDA-fractie vragen of de regering erop kan reflecteren dat deze belastingheffing al jaren een probleem is, omdat het aandeel in het vermogen van een VvE geen vrij besteedbaar inkomen is.

Het aandeel in het reservefonds van een VvE behoort, ook al is het niet vrij besteedbaar, tot het vermogen van de belastingplichtige en wordt dan ook aangemerkt als een bezitting binnen box 3. Er geldt overigens voor meer vermogensbestanddelen in box 3 dat deze niet of in beperkte mate liquide zijn.

## **II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING**

### **Artikel I, onderdeel A**

#### *Artikel 113 lid 5*

De leden van de VVD-fractie vragen of VvE's fiscaal transparant zijn, in die zin dat vermogen én schuld worden toegerekend aan de eigenaren. Tevens vragen deze leden of die toerekening per woning is, per bewoner of dat ook rekening wordt gehouden met grotere en kleinere woningen binnen een complex.

Een VvE is fiscaal niet transparant (zie het besluit van 10 juni 2010 (DGB2010/921)). Een VvE is een rechtspersoon. De leden van een VvE zijn verplicht lid en hebben lidmaatschapsrechten. De toerekening vindt plaats overeenkomstig de wijze waarop de verplichte bijdrage aan de VvE is vastgesteld, in het algemeen gebaseerd op de daartoe in de splitsingsakte overeengekomen verdeling.

De leden van de VVD-fractie merken op dat in het bijzonder bij hypotheekleningen een complexe situatie ontstaat als een nieuwe bewoner toetreedt tot een VvE met een bestaande hypotheeklening. Deze leden vragen of voor deze individuele bewoner vanaf het moment van toetreden opnieuw een annuïtair aflopende aftrekbaarheid van 30 jaar geldt.

Voor een nieuwe bewoner die bij toetreding tot de VvE een aandeel in een lening van de VvE krijgt, geldt voor zijn leningdeel in beginsel een nieuwe termijn van 360 maanden waarin de rente aftrekbaar is mits de lening annuïtair wordt afgelost. De lening van de VvE zal echter meestal ongewijzigd doorlopen, ongeacht toetreding van nieuwe bewoners, en zal volgens het overeengekomen schema gedurende de resterende looptijd verder worden afgelost. De nieuwe bewoner zal daarom in de praktijk

meestal in hetzelfde tempo als de overige VvE-leden bijdragen aan de aflossing van de lening van de VvE. Tevens vragen de leden van de VVD-fractie in hoeverre banken zich dienen te vergewissen van de inkomenspositie van individuele bewoners, in het licht van de opmerking dat hun kredietwaardigheid «pas in tweede instantie» aan de orde is.

De Wet financieel toezicht (Wft, en lagere regelgeving), die van toepassing is op kredietverstrekkers, vereist geen kredietwaardigheidstoets van VvE's noch van hun leden. De Wft eist alleen een kredietwaardigheidstoets wanneer krediet wordt aangeboden aan consumenten. VvE's zijn geen consumenten. Banken zijn bij leningen aan VvE's derhalve niet verplicht een kredietwaardigheidstoets uit te voeren op grond van de Wft. Dit laat onverlet dat het zinvol kan zijn om bij leningen de kredietwaardigheid van de VvE te toetsen.

Bij leningen door SVn en het NEF wordt dit gedaan door de jaarstukken van de VvE van de afgelopen twee jaar te bekijken, te bezien of de VvE betalingsachterstanden heeft en of bestuursleden van de VvE niet in het frauderegister voorkomen. Hierbij wordt tevens getoetst of de besluitvorming die ten grondslag ligt aan de leningsaanvraag volgens de vereisten in het reglement heeft plaatsgevonden en of duidelijk binnen de VvE is gecommuniceerd wat de consequenties van de lening zijn voor de leden van de VvE. Ook houden SVn en het NEF rekening met een afkoelingsperiode (art. 5:130 lid 2 BW) waarbinnen een individuele eigenaar, binnen een maand na de dag waarop hij of zij kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen van het besluit, de mogelijkheid heeft tot het invoeren van vernietiging van het besluit. In de praktijk betekent dit dat een aanvraag voor een lening bij de SVn en het NEF pas kan worden toegekend nadat de afkoelingsperiode is verlopen.

Uit artikel 113 lid 5 vloeit voort dat de leden van de VvE naast de VvE aansprakelijk worden voor zover het hun breukdeel aangaat. Hoewel dus niet vereist kan dit voor banken aanleiding blijven de inkomenspositie van individuele eigenaren bij een eventueel aan de VvE te verstrekken lening te betrekken. Het toetsen van de inkomenspositie van individuele eigenaren kan echter leiden tot extra kosten en daarmee terughoudendheid bij banken om leningen aan VvE's te verstrekken. De werkwijze van de SVn en het NEF bij leningen aan VvE's zonder toets van de individuele leden en de door hen opgedane ervaringen kunnen voor banken mogelijk als voorbeeld dienen.

Ten slotte vragen de leden van de VVD-fractie of de Belastingdienst is toegerust op de administratieve verwerking van de vermogens en leningen van de VvE's.

De belastingplichtige moet zelf zijn aandeel in het vermogen van een VvE en eventuele schuld opnemen in zijn aangifte. De controle hierop door de Belastingdienst loopt mee in het reguliere toezicht.

#### **Onderdeel D**

De leden van de VVD-fractie vragen of lid 2, sub a, zo mag worden uitgelegd dat bewoners zelf het noodzakelijke onderhoud en de wenselijke renovaties kunnen uitvoeren, bijvoorbeeld omdat zij zelf in de bouw werken.

Het antwoord luidt bevestigend. Deze werkzaamheden kunnen door de bewoners zelf worden uitgevoerd. Daarbij geldt uiteraard wel dat zij de eisen van artikel 5:126 lid 2 BW in acht moeten nemen.

Verder vragen de leden van de VVD-fractie of kan worden afgesproken dat één of meer bewoners hun bijdrage in natura leveren.

Het is goed voor te stellen dat een appartementseigenaar bijvoorbeeld vanuit zijn of haar beroep in de gelegenheid is om bepaalde werkzaamheden zelf uit te voeren. Het is aan de vergadering van eigenaars van VvE om hierover een beslissing te nemen en in te stemmen met een alternatieve verrekening van de kosten wanneer een of meerdere leden van de VvE een bijdrage in natura (willen) leveren.

De leden van de PvdA-fractie vragen hoeveel zekerheid en vrijheid een garantie aan de VvE geeft en welke eisen het voorliggende wetsvoorstel aan deze garanties stelt. Daarnaast vragen deze leden wat er met de garantie gebeurt bij de verkoop van het appartementsrecht en bij faillissement van de garantieggever.

De leden van de CDA-fractie vernemen graag of het schrappen van een garantie op problemen stuit en wat de situatie is van het geborgde geld bij verkoop van het appartement.

Een garantie kan een middel zijn waarmee aan de verplichting tot het bijdragen aan het reservefonds wordt voldaan. Het is aan de VvE om te bepalen welke eisen aan de garantie worden gesteld. De wet laat hier ruimte voor. Het ligt hierbij in de rede dat de VvE een voldoende concrete en onvoorwaardelijke garantie vraagt, zodat de VvE eenvoudig de bijdrage in geld kan innen. Een voorbeeld hiervan is een bankgarantie waarin is aangegeven dat de VvE op eerste verzoek het verschuldigde bedrag van de bank verkrijgt. De VvE kan ook voorwaarden stellen om te voorzien in de situatie dat een appartementseigenaar zijn appartementsrecht verkoopt of dat de appartementseigenaar failliet gaat. Zo is denkbaar dat een appartementseigenaar altijd de schuld moet inlossen indien hij zijn appartementsrecht verkoopt en kan als eis worden gesteld dat een derde, zoals een bank, de garantie verstrekt.

De Minister van Veiligheid en Justitie,  
G.A. van der Steur