

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. 15

NADER GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN HET LID RONNES TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 13

Ontvangen 21 februari 2017

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

In artikel I, onderdeel D, wordt in onderdeel 1 na het tweede lid een lid ingevoegd, luidende:

2a. In een reservefonds ten aanzien van een gebouw als bedoeld in het vorige lid, aanhef, worden de bijdragen gedeponeerd op een afzonderlijke betaalrekening of spaarrekening als bedoeld in artikel 1:1 van de Wet op het financieel toezicht, ten name van de vereniging van eigenaars. Van de vorige volzin kan slechts worden afgeweken bij reglement, bij besluit van de vergadering van eigenaars, genomen met een meerderheid van ten minste viervijfde van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt, of door middel van het ten behoeve van de bijdragen verstrekken van een bankgarantie ten name van de vereniging van eigenaars.

II

In artikel II, zevende lid, wordt na «126 lid 2» ingevoegd: en lid 2a.

Toelichting

In art. 5:126 lid 1 BW staat dat de vereniging een reservefonds «in stand houdt». Voor een dergelijk reservefonds is het niet verplicht dat het uit gelden op een bankrekening bestaat. Dat vindt de indiener ongewenst. Dit levert risico's op bij betalingsproblemen of zelfs faillissement van de betreffende eigenaar. Zeker als er sprake is van een groot-eigenaar. De VvE zal dan in lang niet alle gevallen de verschuldigde bijdragen aan het reservefonds kunnen incasseren. Daarom wil de indiener eenduidig in de wet regelen dat de bedragen en bijdragen die in reglement of statuten zijn geregeld, daadwerkelijk moeten worden overgemaakt naar een bankre-

kening die op naam van de VvE staat. Dit sluit aan bij het meest recente modelreglement en overigens ook bij de bestaande praktijk van de meeste VvE's.

Tegelijkertijd dient voorkomen te worden dat kleinere VvE's en verhuurders niet onnodig worden belast met deze verplichting. Binnen kleinere VvE's worden soms in goede verstandhouding onderling afspraken gemaakt over de wijze van reserveren. Voor verhuurders is het vanwege bedrijfseconomische redenen soms bezwaarlijk om hun bijdrage vooraf te storten op de bankrekening van de VvE. Sommige VvE's kunnen daarom behoefte hebben aan een onderlinge afspraak of een andere regeling. Om die reden stelt indiener voor dat van de hoofdregel om te storten slechts in twee gevallen kan worden afgeweken: a) indien bij reglement of bij besluit van de vergadering van eigenaars met een meerderheid van viervijfde hiertoe wordt besloten, of b) als een bankgarantie wordt afgegeven. Om het reglement te wijzigen is eveneens een meerderheid van viervijfde vereist, de «zwaarste» meerderheid die in het appartementsrecht voorkomt (vgl. 5:139 BW). Met een bankgarantie kan de VvE op eerste verzoek de bijdragen gestort krijgen van de bank. De bank verhaalt vervolgens het bedrag op de eigenaar die de garantie heeft gevraagd. Met een bankgarantie kan de vereniging altijd de bijdragen direct invorderen. Daarmee bestaat een hoge mate van zekerheid dat de vereniging van eigenaars daadwerkelijk de benodigde bijdragen voor het onderhoud ontvangt.

Deze regeling geldt voor alle VvE's die een voor bewoning bestemd appartementsgebouw betreffen, of een gebouw dat gedeeltelijk voor bewoning is bestemd (bijvoorbeeld een appartementsgebouw met een aantal winkelruimtes). Er geldt een overgangstermijn van drie jaar voor verenigingen die nog niet voldaan aan het nieuwe vereiste van artikel 5:126 lid 1 BW. VvE's die al wel voldoen aan de regeling hoeven dus niets aan te passen.

Ronnes