



**Belangenorganisatie voor
Appartementseigenaren**

Minister voor Wonen en Rijksdienst
Zijne Excellentie drs. S. A. Blok
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Oosterhout, 19 februari 2014

Geachte heer Blok,

Hierbij presenteren wij u 2 rapporten die tot stand zijn gekomen naar aanleiding van het Algemeen Overleg in de Tweede Kamer van 27 maart 2013 (Tweede Kamer Vergaderjaar 2012-2013, 27 926, nr. 199). Het Algemeen Overleg stond in het teken van het functioneren van de Vereniging van Eigenaren in Nederland. In het debat met de Tweede Kamerleden heeft u toegezegd samen met Stichting VvE Belang, de belangenbehartiger van VvE's in Nederland, de volgende zaken te zullen onderzoeken:

- 1) Standaardisering c.q. harmonisering van wet- en regelgeving in het appartementsrecht, met name ten aanzien van de verschillende Modelreglementen;
- 2) Onderzoek naar Opschaling van kleine VvE's en

De toegezegde onderzoeken zijn begeleid door VvE Belang in samenspraak met medewerkers van uw ministerie¹. De onderzoeken naar aanleiding van het Algemeen Overleg zijn inmiddels afgerond en de verschillende rapporten treft u bijgaand aan. Hoewel elk van de rapporten specifieke onderwerpen behandelen kunnen en moeten ze wel in hun onderlinge samenhang gelezen worden.

Nieuwe wet- en regelgeving

Het rapport "Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's" bevat een

¹ Een kopie van dit schrijven is verstuurd naar de Directeur Bouwen van uw departement

Postbus 210
4900 AE Oosterhout
Tel.: 0900 - 20 20 510
Fax: 0162 - 46 15 26
ING 67.98.92.893
I: www.vvebelang.nl
E: info@vvebelang.nl



**Belangenorganisatie voor
Appartementseigenaren**

schat aan informatie over de wensen, mogelijkheden en onmogelijkheden tot aanpassing, modernisering en standaardisering van regelgeving binnen het appartementsrecht.

Inherent aan het fenomeen mede-eigendom zijn afspraken met betrekking tot de verdeling van de eigendom en de spelregels. Dat is bij VvE's dus niet anders. Inherent aan mede-eigendom is ook dat vaak als gevolg van uiteenlopende belangen er problemen en conflicten zijn. In het onderhavige onderzoek zijn deskundige geïnterviewd op basis van een vooraf vastgestelde vragenlijst. De antwoorden van de deskundigen zijn vaak uiteenlopend. Toch kunnen er grote lijnen vastgesteld worden.

Mede-eigendom is een systeem dat in de ons omringende landen ook voorkomt. Het is dan ook interessant om in enkele landen te onderzoeken tegen welke problemen men aanloopt en welke oplossingsrichting men heeft gekozen. Wellicht zijn hier lessen te leren van andere landen.

Betrokken bij dit onderzoek is een breed samengestelde groep deskundigen op het terrein van het bestuur en het beheer van VvE's uit wetenschappelijke kring, maar ook uit het notariaat, de advocatuur, de belangenbehartiging, de rechtelijke macht en het beheer. Het onderzoek is uitgevoerd door mevrouw mr M. van der Vleuten, promovenda aan de Open Universiteit.

Het was een wens van Stichting VvE Belang om te onderzoeken of het mogelijk was te komen tot één duidelijk, modern, Modelreglement dat vanaf een bepaalde datum op alle appartementen ('splitsingen') in Nederland van toepassing is. Deze vraag is in het onderzoek meegenomen en het antwoord op de vraag is duidelijk: één nieuw reglement (gebaseerd op een modelreglement) voor iedereen is juridisch moeilijk haalbaar en bovendien relatief kostbaar voor de VvE's. Desalniettemin wordt de wens om te moderniseren en te standaardiseren wel gevoeld. Er is met name ruimte om juist op het terrein van de verenigingsrechtelijke aspecten wel tot een nieuwe, moderne set regels te komen. Deze set zou een algemeen verbindend karakter kunnen krijgen. Daarmee overruled de set, de akte van splitsing. Alternatief voor een algemeen verbindende set is de ontwikkeling van een systeem waarmee de VvE eenvoudig, snel en niet te duur de splitsingakte kan doen aanpassen naar de eisen van de tijd en dan met name op aspecten die de eigendomsverhoudingen binnen een



**Belangenorganisatie voor
Appartementseigenaren**

complex niet betreffen, maar veeleer de spelregels binnen de VvE, zoals het quorum, de volmachtenregeling, de tweede vergadering, de procuratieregels etc. etc. Het functioneren van de VvE in Nederland is en blijft een actueel onderwerp. VvE Belang acht het dan ook noodzakelijk dat de VvE's gefaciliteerd worden in de mogelijkheden om beter te functioneren.

Bij een appartement zijn de eigenaren samen verantwoordelijk voor het onderhouden van de gezamenlijke delen van het gebouw. Om als VvE in de praktijk adequaat invulling te kunnen geven aan deze verantwoordelijkheid is het van groot belang dat er jaarlijks voldoende wordt gereserveerd, zodat er voldoende middelen in kas zijn voor het plegen van het onderhoud op het moment dat dit nodig is. Thans is wel voorgeschreven dat elke VvE een reservefonds dient te hebben; er is echter niets in de wet, of nadere regelgeving, opgenomen over de minimale omvang, waardoor met een uiterst beperkt gevuld reservefonds al wordt voldaan aan de wettelijke verplichting. VvE Belang constateert dat er enerzijds veel goed functionerende VvE's zijn die voldoende reserveren, maar er anderzijds ook de nodige minder goed functionerende VvE's zijn die niet of nauwelijks reserveren. Vaak doet zich dit voor in de oudere en goedkopere delen van de woningvoorraad. Dit vinden wij zorgelijk, omdat risico van verpaupering en een neergaande spiraal hierbij groot is. Mede ook gelet op de wens van diverse grote steden zoals Rotterdam en Den Haag en de bevindingen van de deskundigen die betrokken zijn bij het onderzoek, bepleit VvE Belang de opname van een minimale reservering in de wet. Hiermee kan bovendien veel discussie binnen VvE's voorkomen worden en geeft VvE-bestuurders een middel tegen notoire dwarsliggers die niet (voldoende) willen sparen voor toekomstig groot onderhoud. Gedacht zou kunnen worden aan een percentage van de herbouwwaarde, eventueel in combinatie met een MeerJarenOnderjoudsPlanning (MJOP). Deze MJOP biedt dan ruimte aan de VvE om gemotiveerd af te wijken van de standaardnorm die gebaseerd is op een percentage van de herbouwwaarde. Er moet sprake zijn van een evenwichtige regeling die goed aansluit bij de dagelijkse praktijk van de VvE.

Duurzaamheid is een belangrijk en steeds belangrijker wordend onderwerp binnen de gebouwde omgeving en dus ook voor VvE's. Een duurzaam beleid van de VvE dient te behoren tot de kerntaak en dus doelomschrijving van de VvE. De regels voor besluitvorming ten aanzien van energiebesparende maatregelen wijken echter af van de regels voor besluitvorming voor regulier onderhoud. Vaak heeft een VvE



**Belangenorganisatie voor
Appartementseigenaren**

onvoldoende financiële middelen voor het treffen van energiebesparende maatregelen. Veelal wordt gereserveerd voor groot onderhoud, maar niet voor duurzaamheidsingrepen. Daarom zou het goed zijn, dat de regels voor VvE's worden aangepast waar het het aantrekken van een financiering voor energiebesparende maatregelen betreft. Deze maatregelen leiden tot lagere woonlasten en dus meer ruimte om rente en aflossing te betalen in het kader van een financiering. Dit betekent dat de wetgever duidelijkheid moet geven over het doel van de VvE, namelijk dat ook het treffen van energiebesparende maatregelen tot de kerntaak van de VvE behoren. Anderzijds dienen de Modelreglementen aangepast of vernieuwd te worden en dient de wetgever na te denken over de regels van de interne en externe hoofdelijke aansprakelijkheid van appartementseigenaren.

Wij ondersteunen de vraag van de rechtspraak om te komen tot aanpassingen van het procesrecht in de zaken die het appartementsrecht betreffen. Het streven is dan: 1 rechter (sector kanton) en 1 procedure (verzoekschriftenprocedure) en 1 termijn. Momenteel wordt er gewerkt aan het wetsvoorstel Vereenvoudiging en digitalisering procesrecht van 24 oktober 2013. In het kader van dit wetsvoorstel stellen wij voor dat u overleg pleegt met uw collega van Veiligheid en Justitie om de bovenstaande wens onder de aandacht te brengen en erop aan te dringen deze vereenvoudiging tot stand te brengen.

Opschaling VvE's

In het verleden is er door projectontwikkelaars en notarissen naar hartenlust gesplitst. Er zijn dan ook zeer veel kleine VvE's in Nederland. Meer dan 93.000 VvE's (van de 125.000) zijn kleiner dan 10 appartementsrechten.

Kleine VvE's lopen veelal tegen problemen aan van goede besluitvorming, gebrek aan een structurele aanpak van het onderhoud en gebrek aan professioneel beheer.

In het rapport zijn de ervaringen met opschaling uit het verleden opgetekend en zijn de positieve overwegingen en de weerstanden tegen opschaling geïnventariseerd.

Als er al tussen kleine VvE's wordt samengewerkt, gebeurt dit veelal op incidentele basis, waarbij de bereidheid om (verder) samen te werken niet groot is. Wanneer deze wens wel bestaat, dan is dat niet zelden omdat er 1 of meer personen de



**Belangenorganisatie voor
Appartementseigenaren**

besluitvorming binnen de VvE frustreren. Hierbij geldt echter dat de samenwerking dan ook niet tot stand komt, omdat dezelfde dwarsliggers ook het samenwerkingsbesluit niet zullen steunen. Verder speelt het verschil in onderhoudssituatie een belangrijke rol bij het afzien van verdergaande samenwerking

Opvallend is dat er een discrepantie blijkt te bestaan tussen datgene wat professionals als voordelen van opschaling beschrijven en wat in de praktijk van de kleine VvE als voordelen wordt ervaren.

Stichting VvE Belang ziet voordelen in de samenwerking tussen VvE's in welke vorm dan ook. Plaatselijke initiatieven om platforms op te richten voor kennisdeling en plaatselijke belangenbehartiging ondersteunt onze stichting. In onze voorlichtende en adviserende rol zullen wij de voordelen van samenwerking naar voren brengen.

Het splitsen van een gebouw in kleine VvE's in plaats van in een grote VvE heeft onze voorkeur niet. Uit het onderzoek is namelijk gebleken dat het moeilijk is om samenwerking nadien tot stand te brengen. Het is daarom beter om meteen schaalgrootte te betrachten. Het is dan ook aan te bevelen beleid te ontwikkelen c.q. te stimuleren waarbij splitsing in kleine VvE zoveel mogelijk wordt vermeden.

Tot slot

Stichting VvE Belang behartigt de belangen van veel VvE's in Nederland. Hiervoor hebben wij u in kennis gesteld van onze eerste conclusies. De onderhavige rapporten zullen ongetwijfeld voldoende stof tot discussie opleveren. De inzet moet zijn het goed en vlot functioneren van de VvE in Nederland. Daarvoor is in de conclusies en aanbevelingen voldoende houvast gegeven.

Drie aspecten springen op dit moment in het oog, te weten de mogelijkheid voor de VvE op een eenvoudige wijze haar splitsingsakte te kunnen wijzigen, voor zover het geen goederenrechtelijke aspecten betreft, maar juist verenigingsrechtelijke aspecten, de positie van het reservefonds en eenduidigheid voor wat betreft het kunnen aantrekken van financiering voor met name verduurzaming. VvE Belang is hierbij warm voorstander van het opnemen van een verplichte minimale vulling van het reservefonds in de wet. Graag treden wij met u in overleg om nog een grondig met elkaar van gedachte te wisselen, wat de rol van het Ministerie van Binnenlandse Zaken



Belangenorganisatie voor
Appartementseigenaren

in deze kwesties kan zijn, rekening houdend met het doel dat we voor ogen hebben, te weten het beter functioneren van de VvE in Nederland. Hiermee wordt persoonlijk en maatschappelijk leed voorkomen.

Onze stichting is altijd graag bereid tot overleg en ondersteuning.

~~Hongachtend,~~

Mr C.J.C.M. . C.

Directeur Public Affairs & Organisatie