



20151105.023 09.36 0003

De Minister van Veiligheid en Justitie
Mr. G.A. van der Steur
Postbus 20301
2500 EH DEN HAAG

Datum

3 november 2015

Kenmerk

668160

Onderwerp

Conceptwetsvoorstel verbetering verenigingen van eigenaars

Geachte heer Van der Steur,

Bij brief van 31 juli 2015 heeft u de Nederlandse Vereniging voor Rechtspraak (hierna: NVvR) om advies gevraagd over het concept-wetsvoorstel tot wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars (Wet verbetering verenigingen van eigenaars). Dit advies is voorbereid door leden van de vereniging en vastgesteld door de Wetenschappelijke Commissie van de NVvR.

Strekking concept-wetsvoorstel

Het wetsvoorstel strekt tot aanpassing van het appartementsrecht in het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) met als doel het functioneren van Verenigingen van Eigenaars (hierna: VvE's) te verbeteren en de mogelijkheden van VvE's om door financiering tot verduurzaming van het appartementsgebouw over te gaan, te stimuleren. Daarnaast beoogt het wetsvoorstel de mogelijkheden te vergroten voor VvE's om het benodigde onderhoud van appartementsgebouwen te verrichten.

Advies

De NVvR is van mening dat het wetsvoorstel een zinvolle bijdrage kan leveren ter zake van het verbeteren van het functioneren van VvE's, met name als het gaat om de reserve/fondsvorming voor onderhoud. Het wetsvoorstel geeft de NVvR daarnaast aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen.

Wettelijk verplichte reservering

Volgens de NVvR zal de beoogde wettelijke verplichting om minstens een minimumbedrag (0,5% van de herbouwwaarde) te reserveren voor onderhoud /niet-jaarlijkse lasten in die gevallen waarin binnen de VvE geen consensus bestaat omtrent de noodzakelijke omvang

van dit soort reserveringen, zorgen voor in ieder geval enige reservering. Het geeft de VvE-leden die hier behoefte aan hebben, de mogelijkheid een minimale reservering af te dwingen. Uit het wettelijk systeem lijkt volgens de NVvR echter te volgen dat, indien de meerderheid van de VvE instemt met een meerjarenonderhoudsplan (hierna: MJOP) dat voldoet aan het voorgestelde artikel 5:126, tweede lid, onder a, BW, dit voldoende is, ook al wordt per saldo in dat MJOP per jaar minder gereserveerd dan de verplichte 0,5% van de herbouwwaarde. In dat artikellid is immers voor de MJOP geen ondergrens geformuleerd wat betreft de reservering. Mogelijk is het wel de bedoeling van de minister dat de in artikel 5:126, tweede lid, onder b, BW genoemde grens altijd wordt gehaald in het kader van een MJOP. In dat geval geeft de NVvR de minister in overweging deze eis in onderdeel a van dat lid te verwerken, bijvoorbeeld door achter 'onderscheiden jaren 'op te nemen' waaruit blijkt dat gemiddeld per betreffend jaar ten minste een reservering als bedoeld in onderdeel b wordt getroffen' of woorden van gelijke strekking.

Overigens is de NVvR van mening dat met alleen het opnemen in de wet van een minimumbedrag voor de jaarlijkse reservering, de problemen rond 'slapende' en niet actieve VvE's waarschijnlijk niet volledig (kunnen) worden opgelost. In de praktijk komt het nogal eens voor dat appartementseigenaars niet of nauwelijks geïnteresseerd zijn in de VvE. Zij wonen bijvoorbeeld geen vergaderingen bij, waardoor besluiten waarvoor op grond van het splitsingsreglement een gekwalificeerde meerderheid nodig is, niet kunnen worden genomen. Daarnaast kan het voorkomen dat niemand bereid is om in het VvE-bestuur te treden, waardoor genomen besluiten niet (kunnen) worden uitgevoerd. Dit probleem hangt uiteraard samen met de rechtsvorm van een vereniging. Ook bij andersoortige verenigingen speelt deze problematiek. De NVvR geeft de minister in overweging een wettelijke voorziening te treffen voor gevallen waarin de VvE niet functioneert.

Hoofdelijke aansprakelijkheid bij geldlening

Het voorstel om de mogelijkheid geld te lenen te vergemakkelijken, althans voor VvE's aantrekkelijker te maken, door de hoofdelijke aansprakelijkheid voor leden met betrekking tot dit soort leningen te voorkomen, is volgens de NVvR op zich begrijpelijk. In het kader van de onderbouwing wordt evenwel met betrekking tot de hoofdelijke aansprakelijkheid opgemerkt dat deze voortvloeit uit de appartementsrechtstitel. De NVvR begrijpt dat hier wordt bedoeld op artikel 5:113, derde lid, BW, maar dat bepaalt dat voor deelbare schulden de leden voor hun eigen deel aansprakelijk zijn en dus niet hoofdelijk aansprakelijk voor het geheel. Geldschulden zijn in beginsel deelbare schulden (als bedoeld in artikel 6:6, eerste lid, BW). Uit de memorie van toelichting blijkt dat het probleem niet zozeer is gelegen in artikel 5:113, derde lid, BW, maar in het feit dat geldschieters in de overeenkomst van geldlening bepalen dat de lening een ondeelbare schuld vormt. Hierdoor ontstaat ondanks de wettelijke regeling een hoofdelijke aansprakelijkheid voor de leden van de lenende VvE. Dit punt is op pagina 15 van de memorie van toelichting duidelijk verwoord. Daarom kan de NVvR zich vinden in het voorstel om artikel 5:113, zesde lid, BW aldus aan te passen, in die zin dat voor de leningen als bedoeld in het voorgestelde artikel 5:126, derde lid, BW geldt dat deze (altijd) deelbaar zijn. De NVvR adviseert om in de memorie van toelichting nadere aandacht te besteden aan de vraag of een wettelijk 'verbod' dit soort schulden ondeelbaar te verklaren er toe zal leiden dat geldschieters weer op een andere wijze zullen gaan zoeken naar extra zekerheid (door bijvoorbeeld uitdrukkelijk het meetekenen van alle VvE leden als hoofdelijk aansprakelijken te verlangen). Wellicht zou dit kunnen worden ondervangen door

dit verbod tot een dwingendrechtelijke bepaling te maken. Ook de vraag of het beoogde verbod een negatief effect zal of kan sorteren op de bereidheid van potentiële geldschietters om leningen met VvE 's aan te gaan, ware in de memorie van toelichting te adresseren.

Ontslag uit aansprakelijkheid

In het kader van het faciliteren van leningen door VvE's voor onderhoud c.a. is volgens de NVvR ontslag uit aansprakelijkheid ter zake (het aan het betreffende lid toe te delen deel) van de lening van een lid dat zijn appartementsrecht overdraagt c.a., een zinvolle maatregel. Het betreffende lid, althans de notaris dient dan wel te zorgen dat wordt voldaan aan artikel 5:122 lid 5 BW ter zake van de opgave van hetgeen de betrokken appartementseigenaar op de dag van overdracht of toedeling aan de vereniging schuldig is. De voorgestelde aanpassing van laatstgenoemd artikel past hier volgens de NVvR bij. Aldus kan een lid niet meer nog jaren na de overdracht met een onbetaalde schuld van zijn voormalige VvE, althans een deel daarvan, worden geconfronteerd en zal hierdoor inderdaad de bereidheid om mee te werken aan het afsluiten van een lening door de VvE mogelijk worden bevorderd. In de memorie van toelichting worden voorbeelden van fouten rond de opgave genoemd. Hierbij lijkt er volgens de NVvR vanuit te worden gegaan dat het vergeten (eerste) rentebedrag zelf niet rentedragend is of zal (kunnen) zijn. Volgens de NVvR is de memorie van toelichting hierover onvoldoende duidelijk. De NVvR geeft de minister daarom in overweging de memorie van toelichting op dit punt te verduidelijken.

Betwisting opgave

In het kader van de beoogde overgang van het respectieve aandeel van het lid in een lening van de VvE naar zijn koper/verkrijger is volgens de NVvR zinvol dat deze koper/potentiële verkrijger vooraf wordt geïnformeerd omtrent de omvang van de verplichtingen die hij zal verkrijgen (en waaruit zijn verkoper zal worden ontslagen). In de memorie van toelichting wordt aandacht besteed aan de vraag wat er dient te gebeuren als de verkoper het niet eens is met de opgave door het bestuur van de VvE. Voorgesteld wordt het bedrag waar discussie over bestaat ("het betwiste bedrag") van de koopprijs af te houden en in depot te stellen totdat over de hoogte van het bedrag overeenstemming wordt bereikt, dan wel in rechte de hoogte komt vast te staan. Ter zake van deze laatste mogelijkheid blijkt volgens de NVvR uit het wetsvoorstel niet duidelijk welke partij(en) dan dien(en)(t) te gaan procederen. Het ligt voor de hand dat dit het verkopende lid en het bestuur van de VvE zijn, maar wellicht wil de koper hier ook in participeren.

Gelet op het feit dat in een voorkomend geval enig bedrag dat als schuld overgaat, bekend zal zijn, is het de NVvR niet duidelijk waarom bij betwisting het totale bedrag uit de verklaring dient te worden gereserveerd en niet het verschil tussen het bedrag dat bij de koper al bekend was (dan wel waarover door de verkoper is verklaard) enerzijds en de opgave van het bestuur anderzijds? Of ziet het op pagina 18 van de memorie van toelichting genoemde "betwiste bedrag" op deze situatie? De NVvR geeft de minister in overweging de memorie van toelichting op dit punt te verduidelijken.

Geldlening

De NVvR is van mening dat in de memorie van toelichting terecht wordt onderstreept dat wegens de rechtsgevolgen die zijn verbonden aan de omstandigheid dat een door de VvE aangegane lening er één betreft als bedoeld in het voorgestelde artikel 5:126, derde lid, BW (wegens de voorzieningen in de voorgestelde artikelen 5:113, zesde lid, en 5:122, vijfde lid,



BW 5), het karakter van de lening nauwkeurig moet worden omschreven in de overeenkomst van geldlening tussen de VvE en de geldschieter. Daarnaast acht de NVvR het wenselijk dat in dat verband nadere aandacht wordt besteed aan het feit dat in de praktijk de geldschieter de tekst van de overeenkomst opstelt en deze er op zich geen belang bij heeft dat duidelijk wordt bepaald dat sprake is van een lening die als een "art. 5:126 BW-lening" kwalificeert. De NVvR geeft de minister in overweging in de memorie van toelichting op te nemen dat dit door de notaris in zijn voorlichting van partijen dient te worden benadrukt. Daarnaast ware het wellicht wenselijk het (doen) ontwikkelen van modellen op dit punt te overwegen.

Overgangsrecht

Ter zake van de voorgestane eerbiedigende werking in het kader van het overgangsrecht is de NVvR van mening dat deze helder is toegelicht.

De Wetenschappelijke Commissie van de NVvR,

Prof. dr. M.E. de Meijer
voorzitter

20151105.023 09.36.0007



NEDERLANDSE
VERENIGING
VOOR RECHTSPRAAK

PostNL

€1,22

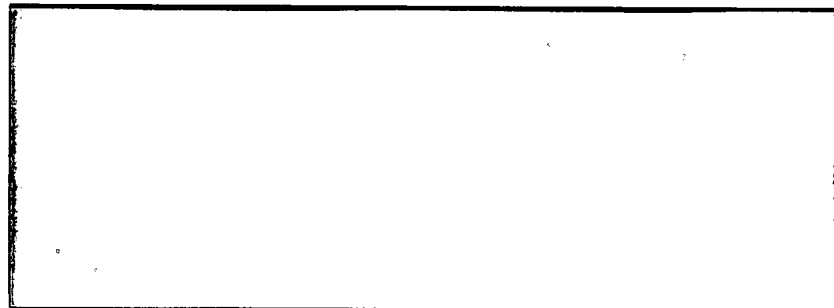
Afz. 2500 EH 20303



NEDERLAND

04.11.15

NetSet FR 905120



Gezien scankamer
V&J

05 NOV. 2015

FMHaaglanden

05 NOV. 2015

604171301



Postbus 30315, 2500 GH Den Haag