

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)**

**C**

### **MEMORIE VAN ANTWOORD**

Ontvangen 10 mei 2017

#### **1. Inleiding**

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de leden van de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning. Ik dank de leden van de VVD-fractie en van de PVV-fractie voor hun bijdragen. Hierbij ga ik, mede namens de Minister van Binnenlandse Zaken, graag op de gestelde vragen in. 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

#### **2. Noodzaak voor de voorgestelde wijzigingen**

De leden van de VVD fractie onderschrijven de gesignaleerde problemen bij VvE's, maar vragen zich af of het probleem ook zou kunnen worden benaderd met gebruikmaking van bestaande wetten, zo nodig met intensivering van het gebruik van die wetten. De genoemde leden vragen waarom de voorkeur is gegeven aan het ontwerpen van nieuwe wetgeving.

Het wetsvoorstel betreft een aantal verbeteringen en verduidelijkingen in het bestaande appartementsrecht, met als voornaamste doel het functioneren van VvE's te verbeteren en verduurzaming van gebouwen die in beheer zijn van VvE's te stimuleren. Eén van de voorgestelde aanpassingen heeft betrekking op het reservefonds. Het verplichte reservefonds voor verenigingen van eigenaars is in 2008 ingevoerd ten behoeve van voldoende middelen om onderhoud te laten plaatsvinden. VvE-leden kunnen elkaar en het bestuur van een VvE erop aanspreken een reservefonds in stand te houden ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Er zijn verder geen eisen gesteld aan de invulling van het reservefonds. Ondanks de in de afgelopen jaren gedane inspanningen aan voorlichting door gemeenten, brancheorganisaties en

de rijksoverheid reserveert 51% van de VvE's niet of onvoldoende<sup>1</sup>. Daarbij speelt een belangrijke rol dat de wet op dit moment geen nadere eisen stelt aan de hoogte van de reservering ten behoeve van het reservefonds. Hierdoor voldoet al snel enige mate van reservering en is het moeilijk om vast te stellen dat een VvE niet aan zijn verplichtingen voldoet op het moment dat VvE-leden andere leden op de reservering willen aanspreken. Ook is gebleken dat een aanzienlijk aantal VvE's in de veronderstelling leven dat zij voldoende reserveren terwijl dat feitelijk toch niet het geval is. Gemeenten hebben met de zogeheten Machtingingswet een alternatief om het onderhoud bij VvE's te verbeteren. Op grond van de artikelen 127a van Boek 5 BW en artikel 12d van de Woningwet kan een gemeente onderhoud namelijk afdwingen, indien het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van het gebouwen zodanig is, dat er gevaar voor gezondheid en veiligheid ontstaat. Echter, er is dan inmiddels al sprake van een ernstige situatie. Daarmee is de Machtingingswet geen reëel alternatief om het onderhoud van gebouwen die in het beheer zijn van VvE's, al in een vroeg stadium af te dwingen. Er is behoefte aan een instrument dat ervoor zorgt dat VvE's in een veel eerder stadium, voordat er gevaar voor de omgeving ontstaat, voldoende reserveren zodat tijdig onderhoud kan plaatsvinden. Door een minimale vulling van het reservefonds verplicht te stellen, is er een concrete norm waaraan VvE's bij het reserveren moeten voldoen. Bestuurders van VvE's weten wanneer de reservering voldoende is en VvE-leden kunnen daarmee de andere leden daadwerkelijk aanspreken. Daarmee is de verwachting dat de reservering van VvE's toeneemt en het onderhoud over de breedte verbetert.

Ten aanzien van het aangaan van leningen bevat het BW momenteel geen wettelijke bepaling. Er worden beperkt leningen verstrekt aan VvE's. Onder VvE's blijkt in de praktijk vraag te zijn naar mogelijkheden voor externe financiering. Deze financiering kan worden gebruikt om het noodzakelijke onderhoud te bekostigen of om over te gaan tot verduurzaming. Een belangrijke reden dat er in de praktijk slechts in beperkte mate leningen worden aangegaan door VvE's is de onzekerheid bij zowel banken als VvE's of lenen wel is toegestaan. Ook op basis van de huidige modelreglementen is niet geheel zeker in hoeverre het afsluiten van een lening mogelijk is. Meer concreet spelen twee aspecten een rol, namelijk (1) de terughoudendheid van banken met het verstrekken van leningen aan VvE's die samenhangt met de opvatting dat de huidige regels (Titel 5.9 van het BW en de zogeheten splitsingsreglementen) rond VvE's te weinig richting en zekerheid bieden over de mogelijkheden en voorwaarden waaronder VvE's leningen kunnen aangaan, en (2) de wettelijke belemmeringen voor het aangaan van leningen door VvE's. Het betreft bij (2) de hoofdelijke aansprakelijkheid van VvE-leden voor schulden van de vereniging. Om aan de hiervoor beschreven problemen een einde te maken, is het noodzakelijk om tot de voorgestelde wijzigingen van het appartementsrecht over te gaan.

De leden van de PVV-fractie vragen naar de proportionaliteit van het wijzigen van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek ten opzichte van het in de memorie van toelichting gestelde belang van het succes van het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) als één specifiek duurzaamheidsfonds. In het bijzonder verwijst de genoemde fractie naar de memorie van toelichting, waarbij wordt verwezen naar het belang van de mogelijkheid om leningen

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2011/12, 33 000 VII, nr. 123. Dit onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de motie van de leden Van Bochove (CDA) en De Boer (VVD) tijdens de begrotingsbehandeling van BZK 2012, waarin de regering wordt verzocht te bekijken op welke wijze het functioneren van Vereniging van Eigenaars (VvE's) geoptimaliseerd kan worden en de kwaliteit van organisaties die onder een keurmerk werken, verbeterd kan worden (TK, vergaderjaar 2011/12, 33 000 VII, nr. 71).

aan te gaan voor een succesvol gebruik van de leningsmogelijkheden die het NEF vanaf medio 2015 aan VvE's biedt en voor het verstrekken van leningen aan VvE's door banken.

Het wijzigen van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot de mogelijkheid voor VvE's om een lening aan te gaan is een passende, proportionele, maatregel. De mogelijkheid voor VvE's om te lenen bestaat al op basis van de vigerende wetgeving. In de praktijk bestaat echter, mede aan de hand van de bestaande modelreglementen, onduidelijkheid over hoe deze bestaande bevoegdheid door VvE's kan worden uitgeoefend. Het wetsvoorstel neemt deze onduidelijkheid weg, door te bepalen dat een VvE in beginsel bevoegd is om een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Deze wijziging beoogt rechtszekerheid te bieden voor zowel VvE's als geldverstrekkers. Het succesvol gebruik van de leningsmogelijkheden van het NEF met het oog op verduurzaming is daarbij één van de belangen. Een ander belang is het voor de VvE mogelijk maken om zorg te dragen voor goed onderhoud, ondanks mogelijk gebrek aan geldmiddelen. Met andere woorden: de voorgestelde wijziging is van belang bij alle overeenkomsten van geldlening die in het kader van het beheer door de VvE worden gesloten, dus zowel bij leningen voor energiebesparende maatregelen (bijvoorbeeld via het NEF) als bij bijvoorbeeld leningen om de kosten van (onvoorzien) onderhoud te dekken.

De leden van de PVV-fractie vragen, onder verwijzing naar de MvT, verder op welke concrete gronden de regering de verwachting baseert dat – naast de (genoemde) kostenaspecten – de VvE's en de beperkt rechthebbenden niet zouden instemmen met een wijziging van het reglement als dit ten bate komt van een verbeterd functioneren van de VvE.

In de praktijk blijkt het wijzigen van het reglement – naast een kostbaar – ook een erg tijdrovend en intensief traject te zijn. Veel VvE's vergaderen in principe eenmaal per jaar waardoor het lang kan duren voordat een besluit daadwerkelijk genomen kan worden. Verder kan de onduidelijkheid omtrent de vraag of er door VvE's geleend mag worden de besluitvorming verder vertragen of zelfs stoppen. Door het wettelijk verduidelijken dat VvE's mogen lenen wordt deze twijfel weggenomen en kan de besluitvorming versneld worden. Vooral in het geval van onverwachte calamiteiten die onmiddellijk om actie vragen kan de mogelijkheid om te kunnen lenen van pas komen: er kunnen door de VvE vroegtijdig geldmiddelen worden vrijgemaakt om daarmee de noodzakelijke werkzaamheden te verrichten. Daarmee wordt erger voorkomen.

### **3. Stimuleren van reserveren**

De VVD fractie merkt op dat kennelijk een groot aantal VvE's tekortschiet met betrekking tot reservering voor onderhoud en dat hierbij voorlichting kennelijk onvoldoende effect heeft gehad. Deze fractie vraagt zich af waarom deze achterblijvende VvE's nu wel zullen overgaan tot het gewenste gedrag als gevolg van dit wetsvoorstel.

Het wetsvoorstel richt zich vooral op de leden van de VvE die hun VvE willen activeren. Met dit wetsvoorstel krijgen deze eigenaars niet alleen duidelijkheid over het minimale bedrag dat in een goed gevuld reservefonds behoort te zitten, maar ook een wettelijke basis waarop zij zich kunnen beroepen. Dit kan een activerende werking hebben naar andere eigenaars. 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 en kan hij bovendien 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 VVD-fractie vragen voorts of de VvE de vrijheid heeft om minder dan 0,5% van de herbouwwaarde te reserveren. Deze vrijheid heeft de VvE. Voor de verplichte jaarlijkse minimum reservering in het reservefonds biedt het wetsvoorstel de keuze uit twee opties: (1) de jaarlijkse reservering bedraagt minimaal 0,5 procent van de herbouwwaarde van het gebouw of (2) het bedrag dat is vastgesteld door de vergadering van eigenaars ter uitvoering van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Een MJOP geeft het beste weer hoe de staat van een gebouw is en welke onderhoudsmaatregelen in de loop der jaren nodig zijn. Het opstellen van een MJOP heeft daarom vanuit beleidsmatig perspectief de voorkeur. Indien de staat van het gebouw goed is, zal de op basis van een MJOP bepaalde jaarlijkse reservering bijvoorbeeld lager kunnen uitvallen dan een reservering op basis van 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw.

Verder vraagt de VVD-fractie of het juist is dat de bijdragen van de individuele eigenaren aan het fonds worden belast conform box 3. Bij de huidige – lage – rente betekent de vermogensrendementsheffing van 4% een verlies voor de eigenaren. Dit verlies wordt veroorzaakt door de reservering waartoe dit wetsvoorstel verplicht. De VVD-fractie vraagt of de regering heeft overwogen dit verlies op enigerlei wijze te compenseren. Het aandeel van individuele appartementseigenaren in het reservefonds van een VvE valt ingevolge de Wet inkomstenbelasting 2001 inderdaad als een bezitting onder de vermogensrendementsheffing van box 3. Een dergelijke reservering verschilt 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>2</sup>

In box 3 geldt een heffingvrij vermogen van € 25.000 per persoon en € 50.000 voor fiscale partners. Bovendien behoort het bedrag voor zover het niet in het reservefonds zou zijn geïnvesteerd, maar anderszins aangehouden, bijvoorbeeld op een spaarrekening, ook tot de grondslag van box 3. Hierdoor is er geen sprake van een nadeel of verlies voor de eigenaren ten opzichte van andere woningbezitters. Een uitzondering maken voor de forfaitaire vermogensrendementsheffing ligt daarom niet in de rede.

Een forfaitaire benadering kent een bepaalde ruwheid en op individueel niveau zal deze niet altijd aansluiten bij het werkelijk genoten rendement. Dit jaar is een eerste stap gezet naar een heffing die beter aansluit op het werkelijke rendement. De forfaitaire bepaling van het inkomen uit vermogen is vanaf 1 januari 2017 gewijzigd. In de nieuwe systematiek wordt het forfaitaire rendement bepaald aan de hand van de gemiddeld in de voorgaande jaren gerealiseerde rendementen op sparen en beleggen. Deze rendementen worden jaarlijks aangepast aan de hand van de meest actuele gegevens. Of verdere stappen naar een heffing over het werkelijke individueel behaalde rendement gewenst is, wordt overgelaten aan een nieuw kabinet.

De genoemde leden vragen of in de veelheid van VvE's onderscheid valt te maken met betrekking tot de bereidheid tot tijdig reserveren en of de regering heeft overwogen om dienovereenkomstig te differentiëren met betrekking tot de reserveringsplicht.

De verplichting sinds 2008 tot het hebben van een reservefonds geldt voor alle VvE's. Hierbij is geen sprake van differentiatie naar VvE's. Alle VvE's dienen over een reservefonds te beschikken. Het is onduidelijk of de bereidheid tot reserveren afhangt van de grootte van de VvE: het beschikbare onderzoek geeft hier geen aanwijzingen voor. In het onderzoek van onderzoeksbureau Companen naar het functioneren van

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2014/15, 30 196, nr. 297, blz. 18.

VvE's<sup>3</sup> is aangegeven dat 81% van de VvE's over een onderhoudsfonds beschikt en dat 76% van die VvE's van mening is dat het fonds voldoende gevuld is om het noodzakelijke onderhoud uit te voeren. Hieruit volgt dat een percentage van 24% van de VvE's met een reservefonds zelf aangeeft dat het reservefonds ontoereikend is. Een percentage van 19% van de VvE's heeft geen reservefonds.

Samenvattend, ten minste 40% van de VvE's reserveert niet of onvoldoende voor onderhoud, zonder dat onderscheid kan worden gemaakt naar grootte. Daarom heeft de regering afgezien van differentiatie in de nadere invulling van de verplichting te reserveren. Hierop is één uitzondering aangebracht: voor VvE's die niet gedeeltelijk uit woningen bestaan, geldt de nadere invulling niet. De achterliggende gedachte is dat het hier gaat om parkeergarages of winkelcomplexen, waarvoor de verplichte reservering niet nodig is. Dit laatste bleek ook uit de consultatie van dit wetsvoorstel.<sup>4</sup>

De leden van de VVD-fractie vragen voorts of VvE's de mogelijkheid hebben om een lening aan te gaan voor het betalen van onderhoud en reparatie en of een lening kan dienen als alternatief in plaats van reservering.

In het wetsvoorstel is de bepaling opgenomen dat de VvE bevoegd is een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Daar worden geen bijkomende voorwaarden aan verbonden. De lening moet wel passen binnen de taak van de VvE om zorg te dragen voor het beheer van de voor gezamenlijk gebruik bestemde gedeeltes van het gebouw (artikel 5:126 lid 1 BW).<sup>5</sup> Het is hiermee mogelijk om een lening aan te gaan voor het betalen van onderhoud en reparatie van de gezamenlijke gedeeltes van het gebouw. Een lening vormt echter geen alternatief voor het reserveren. Het uitgangspunt is dat een VvE voldoende gelden reserveert in het reservefonds voor andere dan de gewone jaarlijkse kosten, om daarmee ook op lange termijn consistent zorg te dragen voor onderhoud. Het aanhouden van een reservefonds is een verplichting die losstaat van de mogelijkheid een lening aan te gaan. Een lening is ten opzichte van de reservering een aanvullende mogelijkheid, die vooral bij onverwachte calamiteiten in combinatie met een onverwacht tekort aan financiële middelen bij de VvE van pas kan komen.

De leden van de PVV fractie vragen hoe met de verplichte minimale jaarlijkse reservering van het reservefonds moet worden omgegaan bij een VvE van een bijzonder complex, bijvoorbeeld een appartementencomplex met een monumentaal karakter. Zij vragen in het bijzonder of de regering de minimale herbouwwaarde of een vastgesteld bedrag voor een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) als geschikte instrumenten beschouwt. In het verlengde hiervan vragen de leden van de PVV-fractie hoe de minimale reservering en het MJOP zich verhouden tot specifieke onderhoudsregelingen voor monumenten, zoals subsidieregelingen. Zij vragen of hiermee in de reservering voor het reservefonds rekening worden gehouden.

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. Voor een complex met een monumentaal

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2011/12, 33 000 VII, nr. 123

<sup>4</sup> Zie hiervoor ook p. 22 van de MvT.

<sup>5</sup> Artikel 5:126 lid 1 BW spreekt over de «gemeenschap». Voor het leesgemak wordt hier de term «gebouw» gebruikt. Dit sluit aan bij artikel 5:106 lid 1 BW dat een gebouw, met toebehoren en op de daarbij behorende grond met toebehoren, kan worden gesplitst in appartementsrechten.

karakter zal de reservering op basis van een meerjarenonderhoudsplan doorgaans de voorkeur hebben, omdat hierin rekening kan worden gehouden met de specifieke eigenschappen van het gebouw. Dit resulteert in een gebouwgebonden plan van aanpak waarin voldoende gereserveerd wordt om het benodigde onderhoud te kunnen uitvoeren. 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. Daarmee voorziet het wetsvoorstel ook voor appartementencomplexen met een monumentaal karakter in een passend instrument om voldoende te reserveren. Het MJOP gaat over een periode van 10, 15, 20 of meer jaren waarin op goed onderbouwde wijze inzicht in de te verwachten kosten en het daarvoor te reserveren bedrag wordt gegeven. Het ligt in de rede dat de toepasbare subsidieregelingen mee kunnen worden genomen in deze berekeningen zodat de kosten voor de individuele eigenaars gedrukt kunnen worden.

#### **4. Vergemakkelijken van lenen**

De leden van de PVV-fractie vragen naar aanleiding van het advies van de Raad van State op welke concrete factoren de stelling wordt gebaseerd dat het aantrekkelijk wordt om te lenen. Zij verwijzen naar de opmerking van de Raad van State dat banken sinds de financiële crisis terughoudender zijn in het uitlenen van geld.

Zoals aangegeven in het nader rapport is ter onderbouwing van de verwachting dat het aantrekkelijker wordt om leningen aan VvE's te verstrekken, gewezen op de verduidelijking in de wet dat VvE's leningen kunnen aangaan. Daarmee is er voor zowel VvE's als financiers rechtszekerheid over het verstrekken van een lening. Hierbij is ook in ogenschouw genomen dat de verplichting in de wet om jaarlijks een minimum bedrag in het reservefonds te reserveren, banken financiële zekerheid biedt. Het reservefonds, met inbegrip van eventuele toekomstige bijdragen daarin, kan banken immers verhaal bieden bij achterstallige betalingen van de VvE. In voorkomende gevallen kunnen bij het aangaan van leningen in beginsel ook vorderingen in relatie tot het reservefonds van de VvE op derden, zoals een tegoed op een bankrekening, aan de bank worden verpand. Inclusief de mogelijkheid voor banken om achterstallige betalingen naar rato van appartementsrechten op individuele leden van de VvE te verhalen, bieden deze aspecten banken meer zekerheid bij het vertrekken van leningen en wordt het daarom aantrekkelijker voor banken om leningen aan VvE's te verstrekken. Dit neemt niet weg dat het aan banken en andere financiële instellingen zelf is, en niet aan de overheid, om te bepalen of, en zo ja onder welke voorwaarden, tot het verstrekken van een lening aan een VvE wordt overgegaan. De terughoudendheid bij banken sinds de financiële crisis om geld uit te lenen zal hierbij een rol spelen.

Onder verwijzing naar een passage in de nota naar aanleiding van het verslag (p. 21) vragen de leden van de genoemde fractie of de conclusie kan worden getrokken dat voorliggend wetsvoorstel praktisch geen effect sorteert in het verstrekken van leningen aan de VvE. Zij vragen tevens een duiding of dit zou betekenen dat de voorgestelde wetswijziging ten aanzien van het aspect leningen hoofdzakelijk tot doel heeft overheidsfondsen voor duurzaamheid te promoten.

De veronderstelling dat het wetsvoorstel praktisch geen effect sorteert op het verstrekken van leningen aan de VvE's wordt niet gedeeld. 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>6</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. Het ontbreken van duidelijkheid in de wet is een belangrijke belemmering voor zowel financiële instellingen als VvE's om een lening aan te gaan. Dit is bevestigd in het rapport «Wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE's» (uitwerking SER Energieakkoord). Door het wegnemen van deze belemmering wordt verwacht dat leningen sneller en vaker zullen worden overwogen en verstrekt.

Het wetsvoorstel heeft als doel het functioneren van VvE's te bevorderen en om verduurzaming te stimuleren. Daarvoor zijn verschillende maatregelen voorgesteld, waaronder de nadere invulling van de plicht om te reserveren en de verduidelijking dat een lening kan worden aangegaan. Deze maatregelen moeten zorgen voor meer financiële mogelijkheden voor VvE's om zorg te dragen voor goed onderhoud en, desgewenst, verduurzaming. In het geval van calamiteiten en/of spoedeisende herstelwerkzaamheden waarvoor de VvE nog niet voldoende heeft gereserveerd in het reservefonds kan een lening ook van belang zijn.

## **5. Te verwachten effecten**

De leden van de PVV-fractie vragen in hoeverre veronderstelde lagere verbruikskosten als gegeven moeten worden beschouwd en hoe dit in redelijkheid toegerekend kan worden aan de reservering voor het reservefonds. In het bijzonder vragen zij wat het effect op deze regeling is indien van lagere verbruikskosten in de praktijk toch geen sprake blijkt te zijn door tegenvallende technische energieprestaties. Zij verwijzen hierbij naar de zogenaamde «Nul op de Meter»-woningen in Tilburg.

Energiebesparende maatregelen leiden aantoonbaar tot een lagere energiebehoefte van het gebouw. Gevolg hiervan zijn de lagere verbruikskosten voor de appartementseigenaar. Onder meer in de energiemodule van het WOON-onderzoek (Rigo, per brief van 2 december 2013 aan de Tweede Kamer verzonden) zijn de energetische kwaliteit van woningen en het energieverbruik in beeld gebracht. De onderzoekers geven aan dat energieverbruik -en in het bijzonder gasverbruik- in een woning wordt bepaald door de woninggrootte, de energetische kwaliteit van de woning en het stookgedrag van de bewoner. Met betrekking tot de factor energetische kwaliteit geven de onderzoekers aan dat het verschil in gasverbruik tussen een woning met een A-label en een woning met een G-label (bij een gemiddeld gebruiksoppervlak van 113 m<sup>2</sup>) ongeveer 95% is. In een woning met een A-label wordt dan net iets minder dan 1.100 m<sup>3</sup> gas verstoekt in een jaar en in een woning met een G-label is dat ruim 2.100 m<sup>3</sup>.

---

<sup>6</sup> USP, 2014, Marktonderzoek energiebesparing en financiering onder VvE's.

De lagere verbruikskosten voor energie zijn niet gerelateerd aan de bijdrage voor het reservefonds van de VvE. Het reservefonds heeft met name betrekking op de te verwachten onderhoudskosten en de bekostiging van noodzakelijke herstelwerkzaamheden. Tegenvallers wat betreft de verbruikskosten in verband met getroffen verduurzamingsmaatregelen hebben dan ook geen effect op het vullen van het reservefonds. Overigens is het om dergelijke tegenvallers te voorkomen aan te raden om energiebesparende maatregelen te laten uitvoeren door een gekwalificeerd bedrijf, eventueel met een aparte kwaliteitsgarantie voor de betreffende verbouwing.

De genoemde leden vragen, onder verwijzing naar de memorie van toelichting, in hoeverre VvE-leden door het stimuleren van deze leningen verbonden kunnen worden aan verplichtingen voor zeer kostbare duurzaamheidsmaatregelen, zoals een WKO-installatie.

VvE-leden kunnen verbonden worden aan investeringen wanneer de VvE daar met meerderheid van stemmen toe besluit. De wet bepaalt dat besluitvorming in de VvE over investeringen plaatsvindt met gewone meerderheid van stemmen (50% + 1 stem). In alle modelreglementen is opgenomen dat voor investeringen die boven een door de VvE vergadering vastgesteld bedrag gaan, een gekwalificeerde meerderheid (van 2/3e of 3/4e) is vereist.

Een lid kan zich overigens altijd tot de rechter wenden indien de VvE met het besluit in strijd met de wet, statuten of reglement heeft gehandeld. De rechter kan ook toetsen of het besluit in strijd met de redelijkheid en billijkheid is genomen. Wanneer het besluit definitief is genomen, dan is het betreffende VvE-lid verplicht hieraan mee te doen en zal die zijn individuele financiële huishouding hierop moeten aanpassen. Hierover kunnen, indien de situatie daarom vraagt, in de VvE ook afspraken worden gemaakt (bijv. via een betalingsregeling). Eventueel zou de VvE ook het afsluiten van een lening kunnen overwegen.

Deze leden vragen verder of dergelijke duurzaamheidsmaatregelen ook onder de definitie van «beheer» vallen, zoals bedoeld in artikel 3:170 BW en in het bijzonder of dit past binnen een «normale exploitatie» van het gebouw.

Onder beheer zijn begrepen alle handelingen die voor de normale exploitatie van het goed dienstig kunnen zijn, alsook het aannemen van aan de gemeenschap verschuldigde prestaties. Maatregelen die buitensporig hoge uitgaven vergen, zullen niet binnen de normale exploitatie vallen. Het moet bovendien gaan om maatregelen die betrekking hebben op de gedeeltes van het gebouw die in gemeenschappelijk beheer zijn, zoals het dak en de gevel. Privégedeeltes vallen onder de verantwoordelijkheid van de eigenaren van die gedeeltes. Het treffen van duurzaamheidsmaatregelen valt onder het beheer en binnen de normale exploitatie van een goed. Dit wordt bevestigd in het rapport «Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's» van de Open Universiteit van 7 februari 2014.

Genoemde leden vragen verder in hoeverre via het NEF zeer kostbare verduurzamingsmaatregelen worden gestimuleerd.

Het Nationaal Energiebespaarfonds stimuleert zeer kostbare maatregelen niet. Het fonds werkt met een uitgebreide lijst maatregelen waaruit aanvragers van een lening zelf maatregelen kunnen kiezen. Op de lijst staan zowel relatief goedkope maatregelen, zoals spouwmuurisolatie en



vloerisolatie, als duurdere maatregelen zoals een warmtepomp. De VvE is dus vrij in het selecteren van maatregelen.

## 6. Handhaving

De leden van de VVD-fractie vragen naar de handhaving van de voorgestelde aanscherping van de plicht voor VvE's om te reserveren. In het bijzonder vragen zij of de gang naar de burgerlijke rechter niet leidt tot aanmerkelijke kosten en verstoorte verhoudingen binnen de VvE. Zij vragen bovendien of er geen risico ontstaat dat de voorgestelde bepalingen met betrekking tot reservering niet of nauwelijks zullen worden toegepast.

Het voorliggende wetsvoorstel beoogt de appartementseigenaren de nodige handvatten te geven om zorg te dragen voor voldoende onderhoud zodat de gang naar de rechter zoveel mogelijk voorkomen kan worden. 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 gereserveerd, 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 aanklaarten dat het genomen besluit op grond van artikel 2:14 jo. 5:124 BW nietig is. De vergadering van de leden van de VvE is hiervoor een passend forum. Mocht dit niet lukken, dan kan een appartementseigenaar zich zo nodig tot de rechter wenden om nakoming van de verplichting af te dwingen, door bijvoorbeeld de rechter te vragen de VvE op te dragen de hoogte van de reservering in overeenstemming met de wettelijke norm te brengen. Dit zal inderdaad enige kosten met zich brengen. Het is aan de appartementseigenaar om af te wegen of hij die kosten zal willen dragen.

De leden van de PVV-fractie stellen vast dat de actieve VvE-leden en beheerders centraal worden gesteld bij de voorgestelde wetswijziging. Zij vragen in hoeverre de wijzigingen rekening houden met minder actieve VvE-leden, die bijvoorbeeld niet willen bijdragen aan duurzaamheidsmaatregelen.

Het wonen in een appartementencomplex vraagt een zekere betrokkenheid van de appartementseigenaren, gelet op de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het beheer van het gebouw. Om tot effectieve besluitvorming te kunnen komen, is voor de meeste besluiten een gewone meerderheid vereist. Voor meer ingrijpende besluiten of voor besluiten boven een bepaalde financiële drempel, zal doorgaans een versterkte meerderheid nodig zijn. Deze besluiten worden op een vergadering genomen die normaliter eenmaal per jaar plaatsvindt. Op deze vergadering kan de appartementseigenaar zijn standpunt naar voren brengen. De stem van iedere appartementseigenaar zal zodoende gehoord worden. Dit is naar mijn mening een efficiënte, maar ook laagdrempelige manier van besluitvorming, ook voor de minder actieve VvE eigenaar. Mocht er toch een besluit tot stand komen waartegen een lid ernstige bezwaren heeft dan kan deze zich altijd tot de rechter wenden indien de VvE met het besluit in strijd met de wet, statuten of reglement heeft gehandeld. De rechter kan ook toetsen of het besluit in strijd met de redelijkheid en billijkheid is genomen. Op de bescherming van de appartementseigenaar bij een voor hem onwelgevallig besluit, ga ik bij de beantwoording van de laatste vraag verder in.

## 7. Overig

De leden van de VVD-fractie onderschrijven het belang van tijdig onderhoud. Zij merken op dat de individuele appartementseigenaren ook andere belangen kunnen hebben. Zij vragen of deze belangen van de individuele eigenaar ondergeschikt worden geacht ten opzichte van het meer algemene belang van een reservefonds, en welke redenen hiervoor de doorslag geven.

Het belang van het reservefonds omvat zowel het algemene als het individuele belang. Het is inderdaad zo dat een individuele appartementseigenaar een bijdrage wordt gevraagd en niet de vrije beschikking zal hebben over het door hem gestorte gedeelte van de reservering. Daar staat tegenover dat iedere appartementseigenaar gebaat is bij tijdig en voldoende onderhoud. Dit geldt zowel vanuit het oogpunt van veiligheid en leefbaarheid als in financieel opzicht. Een goed onderhouden appartementencomplex heeft immers een hogere marktwaarde dan een complex met achterstallig onderhoud. Wanneer onderhoud uitgesteld wordt kan dit verder leiden tot situaties die veel meer geld kosten. Het herstel van een kapotte lift is bijvoorbeeld veel kostbaarder dan het regelmatig onderhouden van die lift. Het individuele belang loopt hiermee voor een groot deel parallel aan het algemene belang. Verder houdt het wetsvoorstel rekening met de mogelijkheid dat appartementseigenaren onderling afspreken om hun bijdrage niet op de rekening te storten. Daarmee kan ook aan het hiervoor genoemde belang van de individuele appartementseigenaar tegemoet worden gekomen.<sup>7</sup>

De leden van de VVD-fractie vragen voorts of een eigenaar ook kan afwachten totdat de noodzaak van reparatie zich aandient om vervolgens kosten te betalen.

Het uitgangspunt van de voorgestelde wijzigingen in artikel 5:122 BW is dat eigenaren hun bijdrage van te voren storten op de rekening van de VvE. Er bestaat echter de mogelijkheid om te voorzien in een bankgarantie. Ook kan bij reglement of bij besluit van ten minste 4/5<sup>e</sup> van het aantal stemmen een andere regeling worden afgesproken, zoals het door de genoemde leden gegeven voorbeeld van betaling achteraf.

De leden van de PVV-fractie vragen naar de niet-facultatieve wettelijke waarborgen die bestaan ter bescherming van de minderheid binnen de VvE.

Binnen een VvE wordt een minderheid gebonden aan een besluit dat door de meerderheid is genomen. De belangen van minderheden in een VvE zijn voldoende beschermd door de bestaande wettelijke waarborgen. Voordat een lening kan worden aangegaan of besloten wordt tot een grote investering, zal de vergadering van eigenaars eerst een besluit daartoe moeten nemen, zodat het bestuur vervolgens de lening kan afsluiten. De VvE-leden die een lening aan willen laten gaan of een grote investering willen laten doen, zullen eerst 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 bestaande reglementen een gekwalificeerde meerderheid nodig (van 2/3<sup>e</sup> of 3/4<sup>e</sup>) gezien het bedrag dat ermee gemoeid is.<sup>8</sup> Het volstaat, voor degenen die tegen de lening of investering zijn, om met 1/4<sup>e</sup> respectievelijk 1/3<sup>e</sup> van de stemmen plus 1 tegen te stemmen. De regels in het reglement zijn niet facultatief: uit de wet volgt dat een besluit dat in strijd met het reglement tot stand is gekomen van rechtswege nietig is (artikel 2:14 jo. 129 BW). Verder volgt uit de wet dat een besluit wegens strijd met de redelijkheid

<sup>7</sup> Zie het voorgestelde artikel 5:126 lid 3 BW.

<sup>8</sup> Dit volgt uit artikel 37, lid 5, van het Modelreglement 1973; artikel 38, lid 5, van het Modelreglement 1983 en het Modelreglement 1992; artikel 52, lid 5, van het Modelreglement 2006.

en billijkheid door de rechter kan worden vernietigd (artikel 5:130 juncto 2:15 en 2:8 BW). Deze bepaling kan bij uitstek het belang van de minderheid beschermen. Zo moet in de besluitvorming binnen de VvE zo mogelijk rekening moet worden gehouden met de belangen van de minderheid. Dit betekent ook dat de meerderheid niet zo maar, ongemotiveerd, de belangen van de minderheid terzijde kan schuiven. Gebeurt dit toch, dan kan dit leiden tot vernietiging van het besluit. Ook in de jurisprudentie wordt deze lijn gevolgd.<sup>9</sup> Voor de vernietiging van een besluit geldt overigens dat een beroep kan worden gedaan op de kantonrechter, waarvoor geen verplichte procesvertegenwoordiging geldt en de kosten hierdoor beperkt blijven.<sup>10</sup>

De Minister van Veiligheid en Justitie,  
S.A. Blok

---

<sup>9</sup> Dit volgt uit artikel 5:126 jo. 2:8 BW. Vgl. Rb Noord-Holland 4 juni 2013, ECLI:NL:RBNHO:2013:4766, r.o. 5.3. Zie ook Rb Haarlem 27 februari 2012, ECLI:NL:RBHAA:2012:BX4533.

<sup>10</sup> Zie artikel 5:130 lid 1 BW.