

June 15, 2017

Het hing al even in de lucht, maar inmiddels is het wetsvoorstel in verband met het verbeteren van het functioneren van vereniging van eigenaars ook aangenomen door de Eerste Kamer. Deze nieuwe regels zullen definitief ingaan per 1 januari 2018. Het wetsvoorstel betekent op twee punten een verandering van de huidige regels: (i) een verdere uitwerking van de verplichting voor een VVE om een reservefonds aan te houden en (ii) de mogelijkheid voor een VVE om een lening aan te gaan.

Reservefonds

Sinds 2008 is een VVE wettelijk verplicht om een reservefonds aan te houden om zodoende over voldoende middelen te beschikken om onderhoud aan het gebouw uit te voeren. Deze verplichting, die er op gericht was om gemeenschappelijke panden in goede staat van onderhoud te houden, bleek in de praktijk niet het gewenste effect te hebben. Uit onderzoek van de overheid is gebleken dat maar liefst 51% van de VVE's niet of onvoldoende geld reserveert voor het doen van onderhoudsuitgaven. Volgens de overheid had dat er met name mee te maken dat de huidige regelgeving geen eisen stelt aan de hoogte van de onderhoudsreserve. Daar komt met nieuwe wetgeving verandering in. Op basis van de nieuwe regels is elke VVE gehouden om jaarlijks een minimaal bedrag te reserveren voor onderhoud. Dat bedrag wordt bepaald aan de hand van het meerjarenonderhoudsplan. Daarbij geldt dat het meerjarenonderhoudsplan voldoende inzicht moet geven in de geplande werkzaamheden en de daarmee verband houdende kosten. Indien er geen meerjarenonderhoudsplan is, dan is de jaarlijkse minimale reserve 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw. De wetgever heeft geen boete verbonden aan het niet naleven van deze regels, maar laat het aan de leden zelf om elkaar, dan wel het bestuur van de vereniging, hier op aan te spreken. Hoewel de regeling in gaat op 1 januari 2018 geldt voor bestaande VVE's een overgangsfase van 3 jaar om aan de regelgeving te voldoen.

Lening

De afgelopen jaren is er vanuit de overheid veel werk verzet om woningeigenaren, inclusief VVE's, te stimuleren om te investeren in het energiezuinig maken van woningen en gebouwen. Ten aanzien van VVE's heeft dat er onder meer in geresulteerd dat er een VVE energiebespaarlening in het leven is geroepen waar VVE's een lening kunnen aanvragen om energiebesparende investeringen in het gebouw te financieren. In juridische zin zijn er de afgelopen jaren de nodige vraagtekens gezet bij het aangaan van dergelijke leningen. Allereerst was het onduidelijk of een VVE bevoegd was een lening aan te gaan. Daarnaast was er een risico verbonden aan een dergelijke lening omdat op de grond van de wet de leden van de vereniging mogelijk hoofdelijk aansprakelijk zouden zijn voor de schulden van de vereniging. Dat zou betekenen dat wanneer een lid zijn bijdrage aan de financieringslasten niet zou nakomen, de andere leden daar voor op zouden dragen. Beide punten zijn in de nieuwe regelgeving ondervangen. In de wet is expliciet opgenomen dat een VVE bevoegd is een lening aan te gaan (tenzij het reglement anders bepaalt). Daarnaast is vastgelegd dat een uit een geldlening van de VVE voortvloeiende schuld deelbaar is, waardoor de draagplicht van een

lid niet verder gaat dan zijn aandeel.

De overheid hoopt met de wetswijziging de kwaliteit van de gebouwen te waarborgen en investeringen in gebouwen te stimuleren. Of de regeling dit keer wel het gewenste effect, zal de komende jaren blijken.

Your Key Contacts



Dirk-Jan Gondrie

Partner, Amsterdam

D + 31 20 795 33 93

M + 31 6 10 68 50 42

dirk-jan.gondrie@dentons.com