

Faculteit Rechtswetenschappen

# Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's

**Auteur:** mw. mr. M.C.E. van der Vleuten

**Onder supervisie van:** prof. mr. R.F.H. Mertens

**Opdrachtgever:** Stichting VvE belang, in samenspraak met het Ministerie van Binnenlandse Zaken

Heerlen, 7 februari 2014



**Open Universiteit**  
[www.ou.nl](http://www.ou.nl)



Faculteit Rechtswetenschappen

# Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's

**Auteur:** mw. mr. M.C.E. van der Vleuten

**Onder supervisie van:** prof. mr. R.F.H. Mertens

**Opdrachtgever:** Stichting VvE belang, in samenspraak met het Ministerie van Binnenlandse Zaken

Heerlen, 7 februari 2014



# Inhoud

Inleiding .....	5
1. Achtergrond van dit onderzoek .....	5
2. Onderwerp van dit onderzoek.....	7
3. Expertmeeting.....	7
4. Te beantwoorden onderzoeksvragen .....	8
Resultaten van de interviews.....	9
1. Algemene geldigheid van het modelreglement.....	9
2. Voorliggende problemen.....	10
3. Alternatieven die kunnen leiden tot vereenvoudiging van de regels.....	11
4. Problemen vanwege de verschillende versies van modelreglementen .....	13
5. Problemen rondom varianten van gekwalificeerde meerderheid.....	13
6. Problemen rondom het samenstellen van kascommissie in kleine VvE's .....	14
7. Reservefonds.....	14
8. Huishoudelijk reglement.....	15
9. Reglementen en gebruikers.....	16
10. Duurzaamheid.....	17
11. Financieringen .....	19
12. Problemen omtrent de rol van de bestuurder .....	21
13. Problemen omtrent de groot eigenaar in een VvE.....	22
14. Problemen omtrent gebruikers/huurders .....	22
15. Problemen rondom onderhoud in relatie tot huurders en een groot eigenaar .....	24
16. Opstalrecht.....	25
17. Procederen .....	25
18. Andere onderwerpen en prioriteiten.....	25
Conclusies en aanbevelingen.....	28
1. Eén algemeen verbindend modelreglement is niet mogelijk.....	28
2. Mogelijke algemeen geldende bepalingen.....	28
3. Andere aspecten die aan vernieuwing, verbetering of introductie toe zijn.....	29
4. Andere manieren om tot uniformering te komen blijken er niet te zijn .....	31
5. Prioriteiten volgens de deskundigen .....	31
6. Aanbevelingen .....	31
Bijlage 1: Verantwoording.....	33
Bijlage 2: Vragenlijst .....	36
Bijlage 3: Andere onderwerpen die aandacht nodig hebben .....	41



## Inleiding

Het functioneren van VvE's in het algemeen is al jaren een grote zorg, met name vanwege het (achterstallig) onderhoud. Deze zorg wordt inmiddels ook breed politiek gedragen. Op 27 maart 2013 vond er een Algemeen Overleg (AO) plaats met minister S.A. Blok en de Tweede Kamer over het functioneren van VvE's. Dit AO was een vervolg op het in 2012 op verzoek van de Tweede Kamer verschenen Rapport van onderzoeksbureau Companen, waarin een update werd gegeven over het functioneren van VvE's in Nederland anno 2012.<sup>1</sup>

Minister Blok heeft de Tweede Kamer toegezegd de uitvoering van twee onderzoeken te ondersteunen in samenwerking met Stichting VvE Belang, als belangenbehartiger van VvE's en appartementseigenaars, namelijk:

- Modernisering en aanpassing/vereenvoudiging van wet- en regelgeving
- Het opschalen van kleine naar grotere VvE's door middel van samenwerken en/of samenvoegen

Deze rapportage hoort bij het eerste onderzoek, nl. het onderzoeken van de mogelijkheden om de wet- en regelgeving omtrent VvE's te moderniseren en/of vereenvoudigen.<sup>2</sup> De essentie van de resultaten van het onderzoek is te lezen in paragraaf 1 en 2 van dit hoofdstuk over de achtergrond en onderwerp van dit onderzoek, in combinatie met het laatste hoofdstuk: de conclusies en aanbevelingen. Dan blijven echter veel lezenswaardige bevindingen en nuances uit de interviews ongelezen.

### 1. Achtergrond van dit onderzoek

Het appartementsrecht is in de wet geregeld (boek 5 BW, titel 9). Een appartementsrecht is kort gezegd een aandeel in een heel gebouw, waaraan een exclusief gebruiksrecht op een gedeelte van dat gebouw verbonden is (vaak een woning). Alle eigenaars van het gebouw zijn volgens de wet verplicht om samen het gebouw in stand te houden. Verder zijn zij verplicht om samen een reservefonds in stand te houden om de kosten van het onderhoud te dragen. Ook is geregeld dat wanneer een eigenaar zijn appartement in gebruik geeft (vaak is dat verhuren), de gebruiker ook gebonden is aan de spelregels van de VvE. Zo'n gebruiker heeft echter volgens de wet geen toegang tot de VvE vergadering, daarin hebben alleen eigenaars toegang. In de wet is verder op verschillende plaatsen geregeld hoe geschillen beslecht moeten worden. Dan gaat het om hoe een eigenaar bij de rechter op kan komen tegen een besluit waar hij het niet mee eens is. Ook is geregeld hoe een eigenaar vervangende machtiging bij de rechter kan vragen als de VvE een verzoek van hem niet inwilligt, dus als een besluit niet genomen wordt.

Sinds 2011 is er ook een regeling waarmee gemeenten kunnen ingrijpen als een VvE het onderhoud heel slecht of niet uitvoert.

De wet schrijft tevens voor dat een splitsing tot stand komt door een notariële akte (de splitsingsakte). Wettelijk is geregeld wat daar ten minste in moet staan. Een van de verplichte onderdelen is een splitsingsreglement, en ook daarvan schrijft de wet voor wat dit reglement tenminste moet bevatten. Het splitsingsreglement moet een regeling inhouden van de schulden en de kosten, de exploitatierekening, het gebruik, beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes, de verzekering van het gebouw. Ook moet in het reglement een Vereniging van Eigenaars opgericht worden. Zo'n splitsingsreglement speelt dus een grote rol in het dagelijks leven van appartement-eigenaars. Het is niet verplicht om het splitsingsreglement integraal in de splitsingsakte op te nemen, de notaris kan ook volstaan met een verwijzing naar een modelreglement.

Sinds de inwerkingtreding van de appartementenwet in december 1952 zijn door de KNB (Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie) verschillende modelreglementen gemaakt. De nieuwe versies zijn steeds geïnspireerd op wetwijzigingen, nieuwe behoeften uit de praktijk en maatschappelijke ontwikkelingen, en zijn daarmee steeds uitgebreider geworden. De meest bekende modelreglementen voor splitsingen in appartementsrechten zijn die van 1972, 1983, 1992 en 2006. De notaris kan volstaan met een verwijzing naar een in de openbare registers ingeschreven modelreglement en het opnemen van de bestemming van de appartementsrechten, de breukdelen en eventuele aanvullingen of wijzigingen op het Modelreglement.

<sup>1</sup> *Kamerstukken II*, 33 000 VII, nr. 123.

<sup>2</sup> *Kamerstukken II*, 2012/13, 27 926, nr. 199.

Er zijn ook notarissen die er voor kiezen om de tekst van het modelreglement in de akte over te nemen en de aanvullingen en wijzigingen dan in de lopende tekst te verwerken.

### **Gebruik modelreglement is niet verplicht**

Notarissen kunnen zo'n modelreglement gebruiken wanneer een opdrachtgever een complex in appartementsrechten wil splitsen, maar zijn daartoe nooit verplicht geweest. In de praktijk is wel veel gebruik gemaakt van de opeenvolgende modelreglementen, waaruit blijkt dat deze modellen in een behoefte voorzien. Het gebruiken van een modelreglement heeft als voordeel dat iedereen sneller weet wat er in grote lijnen in de splitsingsakte staat. Desondanks moet altijd de betreffende splitsingsakte worden bezien om eventuele afwijkingen op het modelreglement op te sporen. Het modelreglement is verder uitgebreid besproken en beproefd door deskundigen, en ook hypotheekverstrekkers kennen de inhoud. De beslissing om een geldlening te verstrekken kan dan ook sneller genomen worden als degene die een gebouw splitst in appartementsrechten, de splitsing baseert op het (op dat moment) meest actuele modelreglement.

### **Aanpassingen op het modelreglement zijn nodig**

De modelreglementen zijn opgesteld als model, waarbij het de bedoeling is dat er specifieke aanpassingen op gemaakt worden als dat nodig is voor het te splitsen complex. Het is in ieder geval nodig om de bestemming van de privé-gedeelten en de breukdelen waarvoor de eigenaars in de gemeenschap zijn gerechtigd te beschrijven. Vaak zijn er ook afwijkende regelingen nodig over de betaling van het onderhoud van specifieke delen van het gebouw en/of met betrekking tot de vraag welke onderdelen voor bepaalde eigenaars privé zijn (bijvoorbeeld winkelpuien). Het gaat namelijk lang niet altijd om een woongebouw dat in appartementen gesplitst wordt. Winkelcentra en kantoorgebouwen kunnen in appartementen gesplitst worden, maar ook bergingen en parkeergarages en zelfs parkeerterreinen of havens. Bovendien zijn er combinaties mogelijk en er zijn situaties waarin een cluster van meerdere gebouwen is ondergesplitst. Iedere splitsing heeft daarom zijn eigen aanpassingen op het modelreglement nodig. Iedere koper in een appartementencomplex krijgt daarom te maken met een set regels die passen bij het complex waar hij mede-eigenaar van wordt.

### **Inhoud modelreglement**

In de modelreglementen wordt geregeld wat volgens de wet in het reglement moet staan, zoals de omschrijving van de schulden en kosten, de exploitatierekening, de bijdrage, het gebruik/beheer/onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten, verzekering en de oprichting van de VvE met statuten, een naam, het doel, de bijdragen, uitroepen van vergaderingen en het stemrecht. In de modelreglementen staan ook regelingen omtrent het gebruik, beheer en onderhoud van de privé gedeelten, het in gebruik geven van een privé gedeelte (bijv. verhuren), ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte, overtredingen, overdracht, het bestuur en eventuele Raad van Commissarissen, commissies en de mogelijkheid van een huishoudelijk reglement.

### **Wat is er zoal veranderd in de modelreglementen?**

In de loop der jaren is het modelreglement aangepast aan de wensen van gebruikers. Het laatste model, dat van 2006, is uitgebreider dan de voorgaande modellen (aansprakelijkheid, verzekering en gemeenschappelijke zaken zijn voorbeelden van onderwerpen die nu uitgebreider zijn omschreven). Zo is bijvoorbeeld in 1983 het begrip 'onredelijk' toegevoegd in de bepalingen over hinder en is het voor de eigenaar en/of gebruiker verplicht geworden om maatregelen te nemen om onmiddellijk dreigend gevaar af te wenden. In 2006 is de toepasselijkheid van de 'redelijkheid en billijkheid' in de verhouding tussen de onderlinge appartementseigenaars in het modelreglement vermeld.

Het reservefonds ter dekking van de uitgaven voor groot onderhoud was in het modelreglement van 1973 verplicht, in 1983 en 1992 niet meer en in het modelreglement van 2006 is het reservefonds weer verplicht gesteld (nadat het in de wet in 2005 verplicht is gesteld). Ook de regeling van een eventueel overschot op de exploitatierekening is in de loop der jaren gewijzigd: in 1973 werd gerestitueerd aan de eigenaars tenzij

de vergadering anders besluit, in 1983 ging dat precies omgekeerd: toevoegen aan het reservefonds tenzij de vergadering anders besluit. In 1992 en 2006 is het weer zoals het was; zoals in 1973.

In 1983 is een bepaling over hoofdelijke aansprakelijkheid in het modelreglement toegevoegd, in 1992 een bepaling over aansprakelijkheid bij ondersplitsing en in 2006 een bepaling over aansprakelijkheid van de beperkt gerechtigde en nog enkele andere bepalingen over aansprakelijkheid. In 2006 is ook een bepaling opgenomen over de verhouding tussen VvE regels en -besluiten en het publiekrecht.

De mogelijkheid van een huishoudelijk reglement is pas in 1983 in het modelreglement terecht gekomen. Bepalingen over ondersplitsing, vloerbedekking en open vuur/haardinstallaties staan pas sinds 1992 in het modelreglement. De 'gebruikersverklaring'<sup>3</sup> dateert al vanaf 1973, hoewel het pas sinds 1983 voor de eigenaar verplicht is er voor te zorgen dat niemand zonder zo'n verklaring een privé gedeelte betreft. In 1992 is ook het ontzeggen van gebruik in geval van een onder-eigenaar/-gebruiker geregeld.

### **Eenmaal een reglement - altijd een reglement?**

In principe hebben alleen nieuwe appartementensplitsingen profijt van een nieuwe versie van het modelreglement tenzij een VvE besluit om het splitsingsreglement te wijzigen. Dat komt echter niet zo vaak voor, omdat dit een kostbare en langdurige aangelegenheid is. In principe moet minstens 80% van de eigenaars het met de wijziging eens zijn, maar daarnaast ook alle beperkt gerechtigden, zoals de banken die een hypotheek hebben verstrekt. In de praktijk is de notaris soms meer dan een jaar bezig om alle benodigde handtekeningen te verzamelen, en ook het opstellen en passeren van de gewijzigde splitsingsakte met splitsingsreglement kost geld. Bestaande VvE's hebben dus doorgaans geen profijt van de nieuwe inzichten in de nieuwe versies van de modelreglementen, tenzij ze zelf hun akte wijzigen.

## **2. Onderwerp van dit onderzoek**

Dit onderzoek gaat over het vereenvoudigen van de wet- en regelgeving voor VvE's en het appartementsrecht. Gezien het voorgaande is niet alleen de wet relevant, maar zeker ook de splitsingsreglementen, die vaak gebaseerd zijn op een van de modelreglementen. Doordat in de loop der jaren verschillende modelreglementen zijn verschenen (en VvE's hun splitsingsakte doorgaans niet wijzigen), zijn op oude splitsingen nog relatief vaak oude regels van toepassing. Bij deze oude regels kan de vraag opkomen of deze nog voldoen aan de eisen van de huidige tijd, en of er niet een manier gezocht moet worden om steeds de meest actuele set regels van toepassing te laten zijn. Dat zou het makkelijker kunnen maken voor zowel kopers als bestaande eigenaars om te begrijpen welke rechten en plichten er binnen een VvE gelden.

In dit kader heeft de stichting VvE Belang bepleit te bezien of het mogelijk is om het - eventueel gemoderniseerde - modelreglement, geheel of gedeeltelijk algemeen verbindend te verklaren op alle VvE's in Nederland. De situatie die dan ontstaat is dat alle VvE's volgens dezelfde set regels georganiseerd zijn, individuele afwijkingen zullen er dan minder of niet zijn.

Deze mogelijkheid is tijdens de expertmeeting van 24 juni 2013, onderdeel van dit project, aan de orde geweest. Het algemeen verbindend verklaren van een modelreglement is een van de geopperde opties tot vereenvoudiging. Hiermee wordt immers een belangrijk deel van de spelregels voor VvE's gelijk getrokken. Daarom is aan de geïnterviewde experts ook hun visie gevraagd op deze optie.

## **3. Expertmeeting**

Nederland kent verschillende personen en organisaties die deskundig zijn op het gebied van appartementsrecht. Deze personen komen uit de rechtspraktijk, het notariaat, de wetenschap en de VvE-praktijk. Allen bezien het vakgebied vanuit hun eigen expertise. Om een goed beeld te krijgen welke wensen en ideeën er vanuit de praktijk zijn, is als start van dit project op 24 juni 2013 een expertmeeting gehouden. Als resultaat van deze bijeenkomst is een lijst ontstaan met onderwerpen die deel uitmaken van dit vervolgonderzoek. Deze onderwerpen zijn verwerkt in de vragenlijst (bijlage 2).

<sup>3</sup> Een eigenaar kan zijn appartement in gebruik geven, mits die eigenaar er voor zorgt dat de gebruiker een verklaring tekent waarin staat dat hij de VvE-regels voor zover ze op gebruikers betrekking hebben, zal naleven.



#### 4. Te beantwoorden onderzoeksvragen

De onderwerpen die een rol kunnen spelen bij het vereenvoudigen van de wet- en regelgeving van VvE's en het appartementsrecht, zijn in interviews voorgelegd aan in totaal 22 deskundigen (zie bijlage 1). Het doel van deze interviews was tweeledig:

- a) Onderzoek naar de wenselijkheid en juridische mogelijkheid van een algemeen verbindende regeling of een andere manier om tot uniformering van de wet- en regelgeving voor VvE's te komen.
- b) Onderzoek naar aspecten van wet- en regelgeving, inclusief het modelreglement, die aan vernieuwing, verbetering of introductie toe zijn.

In de (face-to-face) interviews is een praktische insteek gekozen in plaats van een zuiver juridische. Het doel is immers om VvE's in de praktijk beter te laten functioneren. Per thema is gevraagd of en zo ja, 'wat' er gewijzigd zou moeten worden, 'waarom' dit gewijzigd zou moeten worden en daarna 'hoe c.q. waar'. Bij het 'hoe' wordt gedacht aan wijzigingen in bijvoorbeeld modelreglement, wet, AMvB, actualisatieplicht, zwarte lijst met nietige bedingen, etc. maar ook aan oplossingen buiten de wet- en regelgeving zoals opleiden, voorlichten en/of 'stimuleren' van appartementseigenaars.

Een lijst van de geïnterviewde deskundigen vindt u in de verantwoording van dit onderzoek (bijlage 1). De geïnterviewden zijn als volgt te classificeren:

Adviseur/belangenbehartiger	4
Advocaat	5
Arbiter	2
Beheer	3
Beheer/groot eigenaar	2
Notaris	3
Wetgevingsjurist	1
<b>Totaal aantal interviews</b>	<b>20</b>

De vragenlijst die bij de interviews is gebruikt vindt u in bijlage 2.

# Resultaten van de interviews

## 1. Algemene geldigheid van het modelreglement

Een van de belangrijkste doelen van dit onderzoek is om te onderzoeken of één modelreglement voor alle VvE's in NL geldig zou moeten zijn, en bij een positief antwoord op deze vraag, te bezien hoe dat dan gerealiseerd zou kunnen worden. Gevraagd is wat men van het idee vindt om één modelreglement voor alle VvE's in Nederland van kracht te laten zijn. Wanneer de respondent hier niet enthousiast over was, is gevraagd of er wellicht delen zijn van het modelreglement die zich lenen voor toepassing voor alle VvE's.

Het idee om één set regels te hebben die voor alle VvE's in Nederland gelden, wordt in eerste instantie door iets minder dan de helft van de geïnterviewde deskundigen aantrekkelijk gevonden. De meesten zijn het er echter over eens dat er veel nadelen verbonden zijn aan het algemeen geldend verklaren van een modelreglement. De belangrijkste belemmering is de noodzaak tot en de behoefte aan maatwerk voor alle verschillende soorten complexen, waaraan met één set regels niet tegemoet kan worden gekomen. Denk hierbij aan grote en kleine gebouwen, verschillen in afwerkingsniveau, verschillende functies zoals wonen, bedrijfsruimte, winkels, parkeren of zelfs havens en recreatieterreinen, hoofd- en ondersplitsingen etc. Zeker de omschrijving van de gemeenschappelijke en de privé gedeelten en de kostenverdeelsleutels kan niet geüniformeerd worden, maar ook op andere onderdelen van het splitsingsreglement worden aanpassingen gemaakt die speciaal toegespitst zijn op het betreffende complex.

Een modelreglement als leidraad heeft derhalve volgens de deskundigen zeker zijn functie, maar in iedere splitsing moeten er aanpassingen gemaakt kunnen worden om het reglement op het gebouw en de situatie toe te spitsen. Het modelreglement is bovendien geschreven voor een woongebouw.

Daarnaast wordt ook genoemd dat wanneer 'halverwege het spel de spelregels veranderd worden', (wanneer één modelreglement voor alle VvE's van toepassing verklaard zou worden) zonder directe noodzaak een inbreuk op de bestaande rechtsverhoudingen wordt gemaakt. Dat gebeurt dan in wellicht prima functionerende VvE's, hetgeen niet altijd redelijk en billijk wordt geacht.

Als voordeel zien de geïnterviewden dat één set regels duidelijker kan zijn voor eigenaars/kopers, maar vooral voor beheerders en adviseurs. Het zijn dan ook vooral de beheerders, de adviseur/belangenbehartigers en de notarissen die één set regels wenselijk vinden, hoewel zij niet de enigen zijn. Ook nu al gaat het er in de praktijk immers om hoe de algemene regels nader uitgewerkt worden. Daar is het modelreglement ook voor bedoeld, zo memoreerde een van de opstellers van de modelreglementen. Algemene regels bieden weliswaar duidelijkheid, maar er is juist ook soepelheid nodig om afhankelijk van de situatie de regels aan te passen.

Doorgaans wordt het modelreglement toegepast zoals dat op het moment van splitsen geldt. De appartementseigenaars blijven daarna echter nog zeer lange tijd gebonden aan deze keuzes die bij aanvang van de splitsing zijn gemaakt, ook al komen er in de loop der tijd nieuwe eigenaars. Wijziging vindt doorgaans pas plaats wanneer er een conflict is. Een deskundige merkte op dat er een mechaniek zou moeten zijn waarbij periodiek het modelreglement wordt geactualiseerd, en de op dat moment aanwezige eigenaars - zonder dat er een conflict is - bepalen welke bepalingen bij hun complex passen en welke niet. Dit mechaniek zou voor splitsingen in woonappartementen kunnen gelden, maar voorwaarde is dat de appartementseigenaars zelf goed vertegenwoordigd zijn bij de totstandkoming van het modelreglement, meer dan nu het geval is geweest.

Zoals al eerder werd opgemerkt, kan een VvE er zelf voor kiezen om het splitsingsreglement aan te passen. Daarvoor is echter medewerking van ten minste 80% van de eigenaars vereist, en er zijn (vaak hoge) notariskosten aan verbonden. Wanneer (een deel van) een modelreglement algemeen geldend gemaakt wordt en dus voor alle VvE's gaat gelden, hoeft de gang naar de notaris niet te worden gemaakt. De nieuwe regels gelden dan toch, zonder dat de splitsingsakte gewijzigd hoeft te worden.

### **Niet helemaal, maar wel gedeeltelijk algemeen geldend maken**

De conclusie moet luiden dat het huidige modelreglement 2006 in zijn geheel zich niet leent om zonder meer algemeen geldend verklaard te worden voor alle VvE's in Nederland. Wellicht zijn er echter wel

onderdelen die algemeen geldend kunnen worden, zodat een deel van de oude bepalingen in VvE's met oude splitsingsreglementen, vervangen kan worden door nieuwe bepalingen. Daarbij moet goed worden bezien of en hoe onredelijke nadelen voor bestaande VvE's voorkomen kunnen worden.

### **Hoe algemeen geldend maken**

Er zijn verschillende manieren om regels voor alle VvE's in Nederland te laten gelden. Dat kan door zaken te regelen bij wet, bij AMvB (waar dan in de wet de mogelijkheid toe geopend moet worden), of door een modelreglement (gedeeltelijk) algemeen verbindend te verklaren.

De voorkeur van de geïnterviewden gaat uit naar aanvulling van de wettelijke regeling, zonder AMvB en zonder (gedeeltelijke) algemeen verbindend verklaring van een modelreglement. Op die manier hoeft men niet op weer een extra plek te zoeken naar de geldende regels. Die regels kunnen immers op vier plaatsen staan:

- in het splitsingsreglement dat opgenomen is in de splitsingsakte
- in een modelreglement waarnaar in de splitsingsakte wordt verwezen
- in een huishoudelijk reglement
- in de Wet.

### **Welke delen lenen zich voor algemene geldigheid / standaardisering?**

Er is in de interviews niet alleen gevraagd naar de haalbaarheid van algemeen geldig verklaren van het hele modelreglement, maar ook naar welke onderdelen zich hier eventueel voor zouden lenen. Het verenigingsrechtelijke deel wordt dan vaak genoemd, specifiek de statuten en de regels rondom het vergaderen. Overigens zijn er ook deskundigen die vinden dat dit deel van het splitsingsreglement juist gemakkelijker wijzigbaar zou moeten worden, in plaats van gestandaardiseerd te worden.

Een goede tweede vormen een inhoudelijke regeling van het reservefonds en van sommige gebruiksregels. Daarnaast zijn de regels over incasso, administratie en jaarrekening meerdere keren genoemd als te uniformeren, alsmede regels over het bestuur en het wel of niet mogen aannemen van volmachten. Er zijn drie respondenten die benoemen dat geen enkele bepaling algemeen geldend zou moeten zijn, en er zijn vier respondenten die zeggen dat in principe ieder artikel algemeen geldend zou kunnen zijn, maar dat dat per artikel bezien moet worden.

## **2. Voorliggende problemen**

### **Voorliggende problemen die eerst opgelost moeten worden**

Gevraagd is of er problemen zijn die eerst opgelost moeten worden voordat er algemeen geldende regels kunnen komen. Als er nieuwe regels komen die voor alle VvE's in Nederland gaan gelden (of dat nu het hele of een gedeelte van een modelreglement is), moet volgens de respondenten ook goed nagedacht worden over een overgangs- en/of een voorrangregeling. De nu bestaande VvE's hebben vaak op details toch afwijkingen van het ten tijde van de splitsing geldende modelreglement. Ook de verschillende versies van de modelreglementen zorgen voor verschillen (bijv. in het quorum, zie hierna op pagina 9). Alle VvE's hebben een (meer of minder) op maat gemaakt splitsingsreglement. In ieder geval voor wat betreft het stemrecht en de breukdelen, maar vaak ook de beschrijving van de gemeenschappelijke delen en diverse andere onderwerpen. Het is te verwachten dat er problemen zullen ontstaan bij VvE's die bepaalde zaken op maat en dus afwijkend aan nieuwe algemeen geldende regels geregeld hebben.

Eigenaars zitten in de praktijk 'opgescheept' met de ideeën van degene die gesplitst heeft. Het eigendomsrecht mag dan het meest omvattende recht zijn dat een persoon op een zaak kan hebben, bij een appartementsrecht komt daar een set regels bij waar de koper geen invloed op heeft gehad en slechts zeer beperkt invloed op kan uitoefenen. De regels worden, zoals in paragraaf 1 reeds opgemerkt, doorgaans pas aangepast wanneer een conflict daartoe aanleiding geeft, en vaak ook dan nog niet. Daarom leeft bij velen de wens om de regels uit het splitsingsreglement op onderdelen juist makkelijker te kunnen wijzigen in plaats van zaken nog dwingender te regelen.

Veel van de huidige problemen worden volgens de respondenten veroorzaakt door gebrek aan kennis: voorlichting zou van groot belang kunnen zijn. Ondanks de verschillen die er in de modelreglementen zijn, zijn er ook veel overeenkomsten. Denk aan de bevoegdheden van de vergadering en het bestuur, en het feit dat alle eigenaars zich aan de bepalingen van het splitsingsreglement moeten houden. Maar ook de tekst van de modelreglementen zou veel duidelijker kunnen zijn of met een toelichting verduidelijkt kunnen worden, zodat de koper begrijpt wat er staat. Ieder modelreglement zou daarom voorzien kunnen worden van een soort Memorie van Toelichting.

### **Quorum**

Speciale aandacht verdient het quorum. Het quorum is de aanwezigheidseis: sommige besluiten kunnen alleen genomen worden in vergaderingen waar minstens de helft of in andere gevallen 2/3 van de stemmen aanwezig zijn (aanwezig zijn kan ook met een vertegenwoordiging via een volmacht). Die regels zijn in de verschillende modelreglementen niet gelijk. Volgens modelreglement 1992 moet bij ieder besluit tenminste de helft van de stemmen aanwezig zijn en bij modelreglement 2006 hoeft dat niet meer. Een besluit wordt dan genomen met een gewone meerderheid: de helft van de aanwezige stemmen + 1.

In beide reglementen zijn er onderwerpen waarover alleen besloten kan worden wanneer tenminste 2/3 van de stemmen aanwezig is en meestal moet dan ook tenminste 2/3 van hen vóór stemmen. Dat heet dan een gekwalificeerde meerderheid. Als er niet genoeg stemmen zijn, moet een tweede vergadering uitgeschreven worden. Tijdens de tweede vergadering kan altijd over het onderwerp besloten worden, ongeacht hoeveel stemmen er aanwezig zijn.

Verschillende respondenten spraken over het quorum, en allen vrij stellig. Een respondent vond dat het quorum standaard zou moeten vervallen behalve bij gekwalificeerde meerderheidsbesluiten, twee anderen vond juist dat het quorum standaard weer ingevoerd zou moeten worden, want dat heeft een functie bij de bewustwording. Ook werd het onlogisch gevonden dat er geen quorum meer is voor gewone besluiten, maar voor alle belangrijke beslissingen wel, terwijl de beslissing om te reserveren (maandelijks een bedrag overmaken naar de VvE om te sparen voor groot onderhoud) met gewone meerderheid genomen mag worden. Weer een ander meldt dat de tweede vergadering in de praktijk een wassen neus is, daar komt immers nooit een ander besluit uit, maar dat zo'n vergadering wel nuttig is omdat de VvE onderbouwing moet hebben voor besluiten die veel geld kosten. Weer een ander meldt dat er op sommige tweede vergaderingen helemaal niemand komt, zodat de beheerder besluiten moet notuleren 'in de geest van de vergadering'. Stichting VvE belang merkt vanuit de belangenbehartiging dat eigenaars van het quorum af willen. Het niet verschijnen op de eerste vergadering wordt ervaren als een belediging voor de mensen die de moeite nemen om in het bestuur van de VvE zitting te nemen.

De meningen zijn dus verdeeld over het quorum en de regeling daarvan in het modernste modelreglement van 2006. Er lijkt geen ideale vorm van het quorum te zijn die tegemoet komt aan alle wensen om tot een goede besluitvorming te komen. Dit pleit ervoor om daarvoor geen algemeen geldende regel te maken, hoe graag sommigen het quorum ook definitief zouden zien verdwijnen en anderen het graag definitief ingevoerd zouden zien.

### **3. Alternatieven die kunnen leiden tot vereenvoudiging van de regels**

Aan de deskundigen zijn drie alternatieven voorgelegd om de regels te vereenvoudigen:

- Het reglement splitsen in twee delen, en het tweede (verenigingsrechtelijke) deel makkelijker kunnen wijzigen
- Meer dan nu regelen in het huishoudelijk reglement (dat gemakkelijker te wijzigen is)
- Een 'zwarte lijst' met achterhaalde bepalingen opstellen en VvE's verplichten om hun akte te wijzigen wanneer zo'n bepaling is opgenomen.

#### **Het reglement splitsen in een goederenrechtelijk en een verenigingsrechtelijk deel, en het verenigingsrechtelijke deel makkelijker kunnen wijzigen**

De meningen zijn verdeeld. De helft van de respondenten vindt dit een aantrekkelijke optie, vanwege de behoefte om flexibeler te kunnen zijn in de regels voor de VvE. Sommige respondenten vinden dat eigenlijk

het hele splitsingsreglement gemakkelijker te wijzigen zou moeten zijn, niet alleen het verenigingsrechtelijke deel.

De andere helft vindt dit juist geen aantrekkelijke optie, waarbij vier respondenten opmerken dat het verenigingsrechtelijke deel zich juist leent voor algemene geldigheid in plaats van het flexibeler te maken. Ook de andere tegenstanders merken op dat het verenigingsrechtelijke deel van het reglement van groot belang is, zodat het prettig is als deze regels (onder andere over de goede vergaderorde en een goed besluitvormingsproces) vast staan en niet te lichtvaardig gewijzigd kunnen worden. Het huishoudelijk reglement zou voldoende moeten voorzien in de behoefte om zaken nader te regelen.

Opgemerkt moet worden dat er respondenten zijn die enerzijds vinden dat zaken als de organisatie van de vergadering algemeen geldend kunnen zijn, maar eveneens het idee toejuichen om het verenigingsrechtelijke gedeelte gemakkelijker wijzigbaar te maken.

### **Meer in het huishoudelijk reglement regelen**

De meeste respondenten vinden het geen goed idee om de rechtsverhoudingen tussen de appartementseigenaars onderling en tussen eigenaars en de VvE in verdergaande mate in het huishoudelijk reglement te regelen dan nu mogelijk is. Het grootste bezwaar is dat in het huishoudelijk reglement slechts zaken geregeld mogen worden die *aanvullend* van aard zijn op het splitsingsreglement en waartoe het splitsingsreglement ook de mogelijkheid toe opent, en dus geen invloed mogen hebben op de eigendom. Een nadere regeling of zelfs vaststelling in het huishoudelijk reglement van zaken als de breukdelen of de kostenverdeling moet daarom niet mogelijk worden.

Ook wordt gevreesd voor een veelheid aan regelingen en documenten waarin al die regelingen zijn terug te vinden. Daarnaast ontstaat met deze optie nog minder uniformiteit dan er nu al is en een te grote vrijblijvendheid om zaken al dan niet te regelen. Tot slot kan een te gemakkelijke wijziging van op zich belangrijke bepalingen, onredelijk nadeel voor eigenaars danwel afbreuk van de rechtszekerheid met zich meebrengen.

De voorstanders noemen de extra flexibiliteit die het huishoudelijk reglement biedt om als eigenaars onderling zelf meer in te vullen zoals de leefregels, maar ook de meer verenigingsrechtelijke regels over zaken als de besluitvorming, notulen, vergaderregels, overtredingen, boetes en overlastkwesties. Het zou ook wenselijk zijn dat een VvE in het huishoudelijk reglement kan regelen dat nutsvoorzieningen die via de VvE lopen, door de VvE afgesloten kunnen worden bij wanbetaling. Ook een wegsleepregeling voor auto's zou in het huishoudelijk reglement moeten kunnen worden opgenomen.

Zowel de voor- als tegenstanders pleiten voor inschrijving van het huishoudelijk reglement in de openbare registers, zodat het kenbaar is voor alle belanghebbenden. Ook zal volgens de respondenten een opvolgend eigenaar wel het huishoudelijk reglement lezen, en wellicht niet alle notulen met alle vergaderbesluiten.

### **Zwarte lijst**

Het tijdens de expertmeeting geopperde idee van de zwarte lijst werd niet door iedereen direct begrepen. Zo'n zwarte lijst kan vergelijkbaar zijn met de zwarte lijst van onredelijk bezwarende bedingen in algemene voorwaarden voor consumenten in art. 6:236 BW. Een dergelijke zwarte lijst zou dan bepalingen bevatten die niet in splitsingsreglementen voor zouden mogen komen. De VvE zou dan de plicht hebben om het reglement te wijzigen, zo luidde het idee.

De meningen over het instellen van zo'n zwarte lijst wordt slechts met gematigd enthousiasme ontvangen. De meerderheid heeft bezwaren tegen in ieder geval de wijzigingsverplichting, omdat dat VvE's geld kost. Dan kan de wet beter gewoon worden aangepast, zoals de nu reeds in de wet neergelegde verplichting om een reservefonds aan te houden. Nadeel blijft dat bepalingen in een splitsingsreglement waar een koper wellicht heel bewust voor heeft getekend, dan van hogerhand worden gewijzigd.

Als voordelen worden genoemd de duidelijkheid en overzichtelijkheid van de geldende regels en het feit dat al te eigenzinnige ontwikkelaars voor wat betreft nieuwe splitsingen aan banden worden gelegd. Diverse keren wordt de 'administrateur' genoemd als verouderde term, die dan door de term 'bestuurder' moet

### **Open Universiteit**

Rapportage modernisering wet- en regelgeving VvE's

worden vervangen. Blijkbaar is in de markt nog onvoldoende duidelijk dat dit met de wetwijziging van 1992 reeds gebeurd is.

### **Hoe om te gaan met toekomstige aanvullingen/wijzigingen**

De meeste respondenten vinden desgevraagd het werken met de modelreglementen functioneel, en denken dat toekomstige wijzigingen en aanvullingen prima weer in een nieuw modelreglement kunnen worden verwerkt. Wel wordt meer input van marktpartijen en appartementseigenaars zelf op prijs gesteld, anders dan notarissen en advocaten, evenals een toelichting op het modelreglement. Daarnaast geeft een substantieel deel van de respondenten aan dat er ook meer in de wet kan worden geregeld, en dat de modelreglementen dan beknopter zouden kunnen worden.

### **Tot slot**

Eigenaars zouden zich bewuster moeten zijn van de regelgeving inzake VvE's. Besturen kunnen daar een rol in vervullen met cursussen en/of voorlichting, maar ook een landelijke helpdesk door een belangenbehartigingsorganisatie kan sterker geprofileerd worden. Over het algemeen noemt men de eigenaars 'leken' die moeten worden beschermd en voorgelicht en voor wie de regelgeving duidelijk en overzichtelijk moet zijn.

## **4. Problemen vanwege de verschillende versies van modelreglementen**

Veel respondenten antwoorden bij de vraag naar praktijkproblemen die samenhangen met het bestaan van verschillende versies van modelreglementen, dat er geen problemen hoeven te zijn. Iedere VvE heeft immers zijn eigen splitsingsreglement en als iedere eigenaar/koper de moeite zou nemen goed kennis te nemen van het reglement, weet deze eigenaar/koper waar hij aan toe is. Zij achten de verschillen alleen lastig voor beheerders, adviseurs en groot eigenaars die eigenaar zijn in meerdere complexen, omdat deze meerdere reglementen tegelijk moeten onthouden en overzien.

Opgemerkt kan worden dat in dit onderzoek deskundigen zijn geïnterviewd. In de praktijk lijkt een reglement voor de gemiddelde Nederlander alles behalve eenvoudig te zijn.

Er komen soms problemen voor wanneer er in een complex verschillende modelreglementen zijn gebruikt voor bijvoorbeeld een ondersplitsing en de hoofdsplitsing of bij verschillende portieken met ieder een eigen splitsingsreglement. Daarnaast zorgt de in de loop der tijd veranderde omschrijving van de gemeenschappelijke gedeelten soms voor onbegrip bij eigenaars die hun eigen splitsingsreglement niet hebben gelezen. Ook het wel of niet van toepassing zijn van een annex is soms onduidelijk voor eigenaars. VvE's werken soms ten onrechte volgens een moderner modelreglement in plaats van het eigen splitsingsreglement of het modelreglement dat in de eigen splitsingsakte van toepassing is verklaard. Al met al lijkt dit een ondergeschikt probleem te zijn.

## **5. Problemen rondom varianten van gekwalificeerde meerderheid**

In de opvolgende versies van de modelreglementen gelden diverse varianten van gekwalificeerde meerderheid voor verschillende besluiten. Ook bij dit onderwerp geldt dat de meesten - in juridisch opzicht - geen problemen ervaren, het is een kwestie van goed lezen, zo wordt gezegd.

Degenen die wel problemen ervaren, noemen dat het onduidelijk is in welke situatie welke meerderheid geldt, omdat er in de loop der tijden verschillende varianten zijn geweest. Ook komt de vraag op of de gekwalificeerde meerderheid te omzeilen valt door het besluit in meerdere deelbesluiten op te knippen. Dat geldt niet alleen voor de oudere modelreglementen, maar ook voor het modelreglement 2006. Het zou volgens die respondenten helpen als de regels over meerderheid/besluitvorming voor alle VvE's gelijk zouden worden getrokken. Ook wordt het quorum hier weer genoemd als struikelblok, een quorum van 2/3 wordt door één respondent te groot gevonden.

## **6. Problemen rondom het samenstellen van kascommissie in kleine VvE's**

Geïgnaleerd wordt dat er bij kleine VvE's soms simpelweg te weinig leden overblijven die niet al in het bestuur zitten, om een kascommissie te vormen. Een bestuurslid kan immers niet ook in de kascommissie zitten. Daar zou een afwijkende regel in het modelreglement over opgenomen moeten worden. Zo'n regel kan inhouden dat bij ontbreken van een kascommissie een jaar na het bespreken van de jaarstukken in de vergadering, niet meer op de cijfers kan worden teruggekomen. Een andere/aanvullende variant is dat wanneer alle leden in het bestuur zitten, een kascommissie niet verplicht hoeft te zijn. Nog een variant is dat de stukken ter vergadering ter inzage liggen als er geen kascommissie is.

Dit heeft overigens niets te maken met het feit dat er verschillende modelreglementen zijn, dit is altijd een probleem. Het is vaak lastig - ook in de wat grotere VvE's - om een bestuur en een kascommissie te formeren. Tot slot wordt opgemerkt dat de term kascommissie niet meer in dit digitale tijdperk past.

## **7. Reservefonds**

### **Hoogte van het reservefonds**

De wetgever heeft er in 2005 voor gekozen om geen minimum omvang of rekenregel te geven voor het vaststellen van de minimale omvang van het reservefonds. Het reservefonds zelf is in 2005 wel wettelijk verplicht gesteld. Gevraagd is wat de deskundigen daarvan vinden, en of er wel iets nader over geregeld zou moeten worden.

De deskundigen vinden het over het algemeen begrijpelijk dat de wetgever in 2005 bij de introductie van de verplichting tot het hebben van een reservefonds niet gelijk ook een minimumbedrag of een rekenregel voor de hoogte van het reservefonds heeft vastgesteld. De gedachte was toen dat dit afhangt van de eigenschappen van het gebouw en dat er dus voor ieder gebouw maatwerk nodig is. Het werd gewaardeerd dat VvE's zelf een regeling konden opstellen. Eén derde van de respondenten vindt nog steeds dat de hoogte van het reservefonds niet nader geregeld hoeft te worden. Het is volgens hen aan de splitsende partij om een passende regel te bedenken, de regel uit het modelreglement 2006 wordt voldoende geacht of het doel van reserveren moet bereikt worden met betere voorlichting.

Ruim twee derde van de respondenten vindt inmiddels echter dat in de praktijk is gebleken dat VvE's het reservefonds in de praktijk vaak onvoldoende daadkrachtig regelen. Oudere VvE's met een reglement dat gebaseerd is op een modelreglement van vóór 2006 hebben bovendien geen rekenregel over hoe het reservefonds gevuld moet worden. Alleen nieuwe VvE's hebben de bepaling van artikel 10 van het modelreglement 2006. Deze bepaling luidt kort gezegd dat het reservefonds de kosten van een verplicht op te stellen meerjarenonderhoudsplan (MJOP) moet kunnen dekken. Men vindt dat een bepaling als deze, althans een rekenregel, een plekje verdient in de wet, zodat de regel voor iedere VvE geldt.

Niet iedereen vindt een MJOP overigens een goede basis om de gewenste hoogte van het reservefonds vast te stellen. Er ontbreken normen voor zo'n MJOP, en in de praktijk laat de kwaliteit nog wel eens te wensen over. Diverse respondenten noemen een promillage van de herbouwwaarde een geschikte basis voor de hoogte van het reservefonds. Een respondent stelt een combinatie voor: een promillage van de waarde van het gebouw, waarvan op basis van een MJOP kan worden afgeweken.

De bepaling in artikel 10 van modelreglement 2006 wordt weliswaar grotendeels als voldoende gezien, maar de term 'onvoorzienbare kosten' roept vragen op. Want hoeveel moet voor zo'n 'stropenpot' gereserveerd worden? Verder is het wenselijk dat een reservefonds meerdere doelen kan hebben. Tot slot wordt een sanctie op het vullen van het fonds gemist.

### **Stortingsplicht groot eigenaar in reservefonds**

Over het algemeen is er geen twijfel over de verplichting om een eenmaal door de vergadering vastgestelde bijdrage voor het reservefonds, ook daadwerkelijk over te maken naar de rekening van de VvE. Groot eigenaars doen dat in de praktijk echter niet altijd.

Uit de interviews blijkt dat de meeste deskundigen het vanzelfsprekend en verplicht vinden dat de groot eigenaar het geld ook daadwerkelijk overmaakt, omdat dit het eerlijkst is ten opzichte van de andere eigenaars. Volgens de respondenten komt het overigens niet zo vaak voor dat een groot eigenaar zijn bijdragen niet betaalt.

Het geld hoort vanuit het gelijkheidsbeginsel door alle eigenaars gestort te worden en op naam van de VvE te staan, de rente hoort ten goede te komen aan de VvE. Een borgstelling, garantieverklaring of bankgarantie wordt om die redenen over het algemeen niet acceptabel gevonden, en ook niet vanwege het risico bij faillissement.

Een enkeling heeft begrip voor de positie van de groot eigenaar, soms enig eigenaar in een ondersplitsing, die zoekt naar manieren om het geld niet buiten zijn bereik te hoeven plaatsen.

Het fiscale aspect speelt ook een rol; de eigenaar kan niet meer beschikken over het geld, maar moet het wel opvoeren als vermogen in box 3. Een enkeling vindt dat een VvE zou moeten kunnen besluiten om af te wijken van de standaardregel dat het geld gestort moet worden, mits het ook voor de individuele eigenaars geldt.

Een respondent vestigt de aandacht op het risico van faillissement van de ontwikkelaar voordat alle appartementen verkocht zijn. Dan kunnen opvolgende eigenaars aangesproken worden op de achterstallige VvE bijdrage van de failliete eigenaar/ontwikkelaar. Dus ook de ontwikkelaar moet storten voor de nog niet verkochte appartementen. Daarnaast geldt de GIW garantie niet voor niet-verkochte appartementen en ook niet voor de nog niet afgedragen VvE-bijdrage. Ook dat is een argument om ook de groot eigenaar de verschuldigde bijdragen daadwerkelijk over te laten maken.

### **Procuratieregels**

De procuratieregels binnen een VvE regelen wie toegang heeft tot de gelden van de VvE, wie kan beslissen om geld uit te geven of over te maken naar een andere rekening van de VvE, en wie daadwerkelijk over de bank- en spaarrekeningen kan beschikken. Nu er steeds vaker een gevuld reservefonds is, kan er een risico schuilen in de procuratieregels en de naleving daarvan. Daarover melden de respondenten het volgende.

Het wordt als een risico gezien als een beheerder zonder meer over de gelden van de VvE zou kunnen beschikken. Men vindt dat er goede procuratieregels moeten zijn, en dat de vergadering moet besluiten onder welke voorwaarden de beheerder over gelden mag beschikken. Bovendien moet de vergadering besluiten of dat beschikken over de gelden met een tweede of soms derde handtekening moet gebeuren van bijvoorbeeld de voorzitter en een ander lid van de VvE. Het wordt wel praktisch gevonden als zulke procuratieregels er zijn, want de beheerder moet immers slagvaardig op kunnen treden, in ieder geval met betrekking tot de rekening courant. De meeste respondenten vinden het wenselijk dat meer zekerheden worden ingebouwd wanneer het gaat om uitgaven van het reservefonds, bijvoorbeeld met tenminste een twee-handtekeningen systeem, ook bij digitaal bankieren.

Gesignaleerd wordt dat banken bij het openen van een bankrekening controleren wie er bij de Kamer van Koophandel ingeschreven staat als bestuurder. De Kamer van Koophandel lijkt echter niet te controleren of er een vergaderbesluit ten grondslag ligt aan het verzoek tot inschrijving als bestuurder. Wanneer een beheerder zich als bestuurder inschrijft, heeft deze daardoor eenvoudig toegang tot de gelden van de VvE. Diverse respondenten menen dat meer voorlichting aan eigenaars over dit onderwerp op zijn plaats is.

## **8. Huishoudelijk reglement**

### **Aansluitproblemen splitsingsreglement - huishoudelijk reglement**

Gevraagd is naar problemen in VvE's wanneer het huishoudelijk reglement niet aansluit bij het splitsingsreglement, met name als het gaat om geluidsoverlast. In beginsel kunnen er volgens de geïnterviewden geen aansluitproblemen zijn, omdat bepalingen in het huishoudelijk reglement die strijdig zijn met het splitsingsreglement, nietig zijn. Inhoudelijk wordt het probleem van geluidsoverlast als groot ervaren. Geluidsoverlast raakt de mensen direct in hun woongenot en is vaak moeilijk op te lossen. Sommige respondenten vinden dan ook dat het splitsingsreglement de juiste plek is om de normen voor geluidsisolatie op te nemen, en niet het huishoudelijk reglement. Anderzijds wordt in oude splitsingsreglementen geluidsoverlast niet altijd geregeld, en wordt de mogelijkheid niet geopend om geluidsisolatie in het huishoudelijk reglement te regelen, waardoor het ongeregeld blijft. Dat leidt in de praktijk tot problemen.



Er is soms wel een 'aansluitprobleem' met de praktijk: de geluidsisolatiënormen van nu zijn zeer moeilijk toe te passen in vooroorlogse gebouwen. Dit is echter vooral een bouwkundig probleem en niet zo zeer een juridische kwestie.

Andere bepalingen die soms in een huishoudelijk reglement worden opgenomen die in strijd zijn met het splitsingsreglement, zijn bepalingen over het hebben van huisdieren, ballotageregelingen, de zittingstermijnen en aftreedroosters van bestuursleden, boeteregelingen, incasso van de bijdrage, overlast, breukdelen en kostenverdeling.

Er hoeft volgens de respondenten niets nader geregeld te worden over deze 'aansluitproblemen'. De huidige regels kunnen wat beter toegepast worden en er zou wat meer voorlichting mogen worden gegeven, zodat eigenaars weten dat ze niet ongelimiteerd hun eigen 'wet' kunnen maken in het huishoudelijk reglement.

### **Actualisatieplicht huishoudelijk reglement**

Gevraagd is of het volgens de deskundigen verplicht zou moeten zijn om het huishoudelijk reglement periodiek te agenderen en actualiseren. Het huishoudelijk reglement wordt over het algemeen typisch iets 'des eigenaars' gevonden. Als de eigenaars er behoefte aan hebben, kunnen ze een huishoudelijk reglement opstellen en indien nodig actualiseren. Het wordt weliswaar wenselijk geacht als zo'n reglement periodiek bezien wordt, maar het gaat volgens de meesten te ver om dit verplicht te stellen.

## **9. Reglementen en gebruikers**

### **Geldigheid huishoudelijk reglement voor huurders**

Nu het steeds vaker voorkomt dat veel appartementen in een VvE niet door de eigenaar bewoond worden maar verhuurd zijn, is het van belang dat duidelijk is of de regels van de VvE wel of niet voor huurders gelden. Denk bijvoorbeeld aan woningcorporaties die complexen gaan uitpanden: lange tijd zal een groot deel van de appartementen bewoond worden door huurders, terwijl er in de loop van de tijd steeds meer eigenaar/bewoners bij komen.

De wet regelt dat de bepalingen over gebruik, beheer en onderhoud uit het splitsingsreglement (en eventueel overige bepalingen die op gebruikers van toepassing zijn verklaard) voor nieuwe gebruikers/huurders gelden. Dat gaat echter niet op voor het huishoudelijk reglement, daar moet de gebruiker/huurder expliciet mee instemmen. Daarom moeten eigenaars volgens de modelreglementen bij verhuur/in gebruik geven van een appartement een gebruikersverklaring laten tekenen door de huurder/gebruiker. Daarin staat dan dat de gebruiker/huurder zich aan alle regels van de VvE zal houden, ook aan het huishoudelijk reglement. Gevraagd is wat de deskundigen hiervan vinden en of dit anders geregeld zou moeten worden.

Ook zonder deze gebruikersverklaring zouden de bepalingen uit het huishoudelijk reglement voor gebruikers/huurders moeten gelden volgens de overgrote meerderheid van de respondenten, omdat het om één gebouw gaat, waar men samen woont en men zich dus - in het kader van het woongenot - ook aan dezelfde (leef-)regels moet houden.

Drie respondenten noemen dat het bijzonder is dat gebruikers/huurders zich aan regels zouden moeten houden waar ze niet voor getekend hebben en waar ze ook geen inspraak in hebben, zoals nu al geldt voor het splitsingsreglement. Gebruikers/huurders zouden daarom door de VvE betrokken moeten worden bij de onderwerpen die ook hen raken. Ze zouden ten minste gehoord moeten worden en de mogelijkheid moeten hebben om de geldigheid van het huishoudelijk reglement aan te tasten.

### **Geldigheid splitsingsreglement en huishoudelijk reglement voor zittende huurders**

Wettelijk geldt nu dat de VvE regels niet gelden voor zittende huurders (huurders die al huurder zijn op het moment van splitsing), tenzij ze zich akkoord verklaren. Gevraagd is wat de deskundigen hiervan vinden en of dit anders geregeld zou moeten worden.

Vanwege de gelijkheid van regels in het complex vindt een groot deel van de respondenten dat de regels uit het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement ook van toepassing zouden moeten zijn op huurders die er vóór de splitsing al woonden. (Dit komt voor in complexen van woningcorporaties die verhuurd zijn, en die op een gegeven moment gesplitst worden in appartementsrechten en uitgepand worden). Opgemerkt wordt dat dit vooral een aandachtspunt voor de splitsende partij/verhuurder is, die zodanig moet splitsen dat de regels passen bij de huurovereenkomsten en/of dat kopers geen last hebben van huurders waarvoor andere regels gelden.

De tegenstanders noemen dat in het kader van de rechtszekerheid niet 'halverwege het spel de spelregels veranderd kunnen worden'. Zittende huurders hebben nu eenmaal oudere rechten dan later komende eigenaar/bewoners. Bestaande situaties zouden dus in principe geëerbiedigd moeten worden. Zo is het nu ook geregeld in de wet (art. 5:120 lid 3 BW).

## 10. Duurzaamheid

### Taak van de VvE?

De VvE heeft tot doel het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars. De VvE voert het beheer over de gemeenschap (exclusief de privé gedeelten) en dient het gebouw te onderhouden. Er bestaat verschil van mening over de vraag in hoeverre het verduurzamen van het gebouw een (reguliere) taak is van de VvE. Gevraagd is daarom of men van mening is dat duurzaamheidsmaatregelen ook onder deze omschrijving vallen.

Duurzaamheidsmaatregelen aan de gemeenschappelijke delen worden gezien als behorend tot de competentie van de VvE, mits daar een vergaderbesluit aan ten grondslag ligt. Er moet immers rekening worden gehouden met maatschappelijke ontwikkelingen, de eisen van de moderne tijd en de huidige stand van de techniek. De maatregelen moeten dan wel met het gebouw te maken hebben en aan de eigenaars ten goede komen. Een nadere regeling van de competentie van de VvE wordt in dit verband niet nodig geacht.

Over de vraag of een VvE zelf opgewekte energie terug mag leveren is men over het algemeen van mening dat dit ten behoeve van het gemeenschappelijke elektraverbruik prima is, dat terugveren aan de eigenaars nog kan, maar terugveren aan het elektriciteitsnet te ver gaat. Dan wordt de VvE een onderneming, en overschrijdt zij haar doel en de bevoegdheid. Dat laat onverlet dat er wel hindernissen zijn bij de aanschaf van zonnepanelen, omdat daar doorgaans niet voor gereserveerd zal zijn. Meer hierover leest u in paragraaf 11 over financieringen.

Wel achten de respondenten het aan te bevelen om helderder te formuleren welke meerderheid vereist is voor welke soort besluiten. Ook dient het in gebruik geven van gemeenschappelijke gedeelten nader geregeld te worden (bijv. het plaatsen van zonnepanelen op het dak). Ook wordt de Warmtewet en de daarbij behorende administratieve last als belemmering genoemd, evenals de vraag hoe om te gaan met de BTW.

### Besluitvorming

De besluitvorming in een VvE vindt doorgaans plaats met een gewone meerderheid. Dat geldt onder andere voor besluiten over kosten van onderhoud, gebruik of behoud van gemeenschappelijke gedeelten en kosten van herstel, vernieuwing en noodzakelijke vervanging van gemeenschappelijke gedeelten (het 'reguliere onderhoud'). Besluiten over het vaststellen van het MJOP worden ook met een gewone meerderheid genomen volgens modelreglement 2006.

Over een andere bestemming van het reservefonds dan het uitvoeren van het MJOP wordt echter besloten met een gekwalificeerde meerderheid. Dat geldt ook voor het doen van uitgaven uit het reservefonds en voor uitgaven die hoger zijn dan een vooraf door de vergadering vastgesteld bedrag.

Het bovenstaande betekent dat wanneer duurzaamheidsmaatregelen in het MJOP opgenomen worden en uit de reguliere exploitatie betaald kunnen worden (zonder een beroep te doen op het reservefonds), een gewone meerderheid genoeg is voor de besluitvorming. Omdat duurzaamheidsmaatregelen echter vaak kostbaar zijn, zullen ze betaald moeten worden uit het reservefonds. Dat vereist een gekwalificeerde meerderheid. Daarnaast is het reservefonds niet altijd voldoende gevuld, zodat een extra bijdrage ineens

gestort moet worden, of overwogen moet worden om een lening aan te gaan. Zie overigens over financieringen paragraaf 11. Gevraagd is of de deskundigen dit terecht vinden of dat er een andere meerderheid zou moeten gelden bij besluiten over energiebesparende maatregelen.

Besluiten over duurzaamheid waarvoor een extra bijdrage aan de eigenaars wordt gevraagd, dienen volgens de meeste geïnterviewden met een gekwalificeerde meerderheid van 2/3 - 2/3 genomen te worden, omdat het vaak om grote investeringen gaat die bovendien verder reiken dan de instandhouding van het gebouw. Het gaat vaak om voorzieningen aan of op de gemeenschappelijke gedeelten, zodat het belangrijk is dat daar een gedragen besluit aan ten grondslag ligt (het is immers gemeenschappelijk eigendom). De hoogte van het bedrag en de impact van de werkzaamheden lijken van grotere invloed op welke meerderheid men vereist vindt, dan het soort werkzaamheden (duurzaamheidsmaatregelen, onderhoud, renovatie, verbetering).

Daarnaast wordt opgemerkt dat onderhoud en verduurzaming niet los van elkaar gezien kunnen worden. Bij veel werkzaamheden is het volgens het Bouwbesluit al verplicht om verduurzaming toe te passen en in andere gevallen ligt het zeer voor de hand om tegelijk met het uitvoeren van de werkzaamheden te verduurzamen. In die gevallen is er ook reeds voor gereserveerd.

Op zich legitimeert duurzaamheid geen soepelere besluitvorming, hoewel het nut van innovatie op het gebied van duurzaamheid wel ingezien wordt. Liever zien sommige respondenten één soort meerderheid voor alle besluiten over onderhoud, renovatie, verbetering en duurzaamheidsmaatregelen. Vooral nog wordt er dus door de meerderheid van de respondenten nog geen reden gezien om de besluitvorming over duurzaamheidsmaatregelen te versoepelen, hoewel de respondenten sympathiseren met de gedachte er achter.

Degenen die vinden dat een minder zware meerderheid volstaat, stellen dat voor besluiten over duurzaamheidsmaatregelen niet een te hoge drempel opgeworpen zou moeten worden. Want waarom zou voor iets wat voor iedereen goed is, een zware meerderheid moeten gelden? Een ander stelt dat de helft + 1 voldoende is, en zonder quorum, want het is immers bij iedere eigenaar bekend wat er geagendeerd wordt en waar dus besluiten over genomen worden.

Een respondent noemt dat gezien de huidige maatschappelijke ontwikkelingen het vanzelfsprekend moet zijn dat er oplaadpunten voor elektrische auto's aangebracht kunnen worden, zelfs zonder toestemming van de vergadering.

### **Blokkade van besluiten over duurzaamheid**

In de praktijk komt het voor dat bij besluiten over duurzaamheidsmaatregelen het vereiste quorum (aanwezigheid) van 2/3 van de stemgerechtigden en de vereiste meerderheid van 2/3 van de stemgerechtigden, net niet gehaald worden. Een minderheid houdt in zo'n geval de besluitvorming tegen. Dat wordt over het algemeen wel begrepen. De minderheid kan gerechtvaardigde motieven hebben om tegen het voorstel te stemmen (gebrek aan financiële draagkracht, gebrek aan profijt, ander onderhoud dat noodzakelijker is om uit te voeren). Zo'n blokkade wordt bij duurzaamheidsmaatregelen acceptabeler geacht dan bij het reguliere onderhoud. Dat moet gewoon uitgevoerd kunnen worden. Meer voorlichting over met name de besparingsmogelijkheden zou soelaas kunnen bieden. Er zijn daarnaast twee andere mogelijkheden die een eigenaar kan inzetten:

- een verzoek tot vervangende machtiging om de maatregel alsnog uit te kunnen voeren,
- vernietiging van het vergaderbesluit, zodat het werk niet uitgevoerd mag worden.

De kosten hiervan beperken zich tot de kosten van de procedure.

### **Toelichting:**

- Vervangende machtiging: als een eigenaar of de VvE de medewerking van mede-eigenaars nodig heeft voor maatregelen aan de gemeenschappelijke gedeelten maar deze niet krijgt, kan de kantonrechter een vervangende machtiging verlenen. De kantonrechter beoordeelt dan of er sprake is van het onredelijk tegenhouden van de besluitvorming. Deze machtiging komt dan in de plaats van de medewerking van de mede-eigenaars, zodat de maatregelen toch kunnen worden uitgevoerd. Er is

zelfs een speciale regeling in de wet voor nieuwe installaties en de kostenverdeling (art. 5:121 lid 3 BW).

- Verzoek tot vernietiging vergaderbesluit: wanneer een eigenaar het niet eens is met een vergaderbesluit tot bijvoorbeeld het verrichten van duurzaamheidsmaatregelen, kan hij de rechter verzoeken het besluit te vernietigen, zodat het niet wordt uitgevoerd. De rechter moet dan beoordelen of het besluit op de goede manier tot stand is gekomen en zal ook de redelijkheid & billijkheid van het besluit meewegen.

Mocht de overheid overwegen om de besluitvorming over duurzaamheidsmaatregelen nader te regelen of te beïnvloeden, dan leeft de wens bij de deskundigen dat zo'n regeling voor iedere woningeigenaar geldt, en niet alleen voor eigenaars in een VvE (vergelijk de invoering van de energielabels).

Als belemmering wordt tot slot nog genoemd dat verhurende eigenaars de investering in duurzaamheid lang niet altijd aan hun huurder kunnen doorberekenen als de maximaal redelijke huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel reeds bereikt is. Doorberekenen kan alleen wanneer de investering zorgt voor een beter energielabel, want dan wordt de maximaal redelijke huurprijs hoger.

## 11. Financieringen

In de literatuur zijn de meningen verdeeld over de vraag of een VvE geld mag lenen of niet. Onlangs is betoogd dat een VvE een geldleningsovereenkomst aan mag gaan, mits deze financiering bedoeld is voor de uitvoering van werkzaamheden in het kader van het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten.<sup>4</sup> Aan de deskundigen is gevraagd naar hun mening over dit onderwerp.

Een meerderheid vindt dat een VvE in principe geld zou moeten kunnen lenen, hoewel men doorgaans van mening is dat een VvE eigenlijk eerst moet sparen en dan pas geld uitgeven. In situaties dat het om het uitvoeren van noodzakelijk groot onderhoud gaat, zou het mogelijk moeten zijn om te financieren, mits gebaseerd op gedegen besluitvorming met ten minste een gekwalificeerde meerderheid of zelfs unanimititeit.

Er bestaan volgens sommigen juridische obstakels in splitsingsreglementen voor het aangaan van een lening, zoals het verbod op het aangaan van langlopende verplichtingen in oude reglementen. In de literatuur zijn de meningen daarover verdeeld. Omdat het aangaan van een externe financiering voor de betaling van noodzakelijk groot onderhoud in het belang van de appartementseigenaars is (de flats worden meer waard) en zo'n lening soms dus noodzakelijk is voor het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten, zal aan de wettelijke criteria (art. 5:112 lid 1 jo 5:126 BW, bevoegdheid van de VvE) voldaan zijn. In de modelreglementen van 1972 t/m 1992 kan een VvE lenen voor onderhoudswerkzaamheden, omdat er voor onderhoud een uitzondering op het verbod op het aangaan van langlopende verplichtingen is gemaakt. In modelreglement 2006 is dat verbod helemaal geschrapt.

Een besluit tot het aangaan van een lening zou echter niet op zich zelf moeten staan: er dient ook besloten te worden om tot onderhoud over te gaan, tot het instellen van een reservefonds en de vaststelling van de begroting en de daaruit voortvloeiende jaarlijkse bijdragen.

Tegenstanders stellen dat een eigenaar die de bijdrage ineens niet kan betalen, zelf een lening af kan sluiten. Dan hoeft de VvE dat niet te doen, en zijn eigenaars die de bijdrage wel kunnen betalen niet aansprakelijk.

Men signaleert daarnaast het probleem dat een VvE die geld moet lenen, blijkbaar al enige jaren een te lage bijdrage heeft berekend. In die VvE's is het te verwachten dat de eigenaars niet zowel de maandelijkse aflossing als een hogere bijdrage kunnen betalen. Het reservefonds zal dan opnieuw te klein zijn op het moment dat de lening is afgelost en de volgende onderhoudsuitgave zich aandient.

Lenen voor vergaande duurzaamheidsmaatregelen zoals het opwekken van energie, luxe voorzieningen of zaken die niet ten goede komen aan het gebouw, vinden de meesten onwenselijk. Een respondent is daarentegen van mening dat lenen voor verduurzaming juist acceptabeler is omdat het maatschappelijk

<sup>4</sup> T. Lourens-Nicolai, 'Financiering van onderhoud door een vereniging van eigenaars', Vastgoedrecht 2013, nr. 4, p. 126-127.

gewenst en gestimuleerd wordt. Daarnaast kan in overweging genomen worden dat duurzaamheidsmaatregelen tot een verlaging van de woonlasten van alle eigenaars kan leiden.

Er zou nader omschreven kunnen worden voor welke bestedingsdoelen leningen acceptabel zijn. Daarnaast zou de hoofdelijke aansprakelijkheid ingeperkt moeten worden, bijvoorbeeld door deze te beperken tot het breukdeel. Ook zou er een 'opt-out' regeling moeten zijn voor die eigenaars die niet mee willen lenen, maar de bijdrage ineens willen betalen. De meningen zijn verdeeld of dat in het modelreglement of in de wet zou moeten gebeuren. Tijdens de expertmeeting op 25 november 2013 is aangegeven dat de aanbieders van leningen een gedegen voorlichtingsplicht zouden moeten hebben, zodat eenieder zich zeer bewust is van de consequenties en risico's van de lening.

### **Risico's van lenen door een VvE en alternatieven**

Gevraagd is welke risico's de respondenten zagen die verbonden zijn aan het lenen door een VvE. Ook is gevraagd naar de wenselijkheid van enkele alternatieven. Het volgende werd opgemerkt:

#### Aansprakelijkheid individuele eigenaars

Individuele eigenaars zijn volgens de wet hoofdelijk aansprakelijk wanneer de VvE een lening aangaat. Artikel 5:113 lid 5 BW bepaalt immers dat degenen die appartementseigenaar waren ten tijde van het ontstaan van een schuld, naast de VvE hoofdelijk verbonden zijn. Hoofdelijk verbonden zijn betekent dat behalve de VvE ook iedere eigenaar voor het aflossen op de lening aangesproken kan worden, althans voor zijn aandeel in de gemeenschap. Dat geldt ook nog als de betreffende eigenaar zijn appartement heeft verkocht.

#### Aansprakelijkheid opvolgende eigenaars

Opvolgende eigenaars zijn uiteindelijk ook hoofdelijk aansprakelijk voor een lening die is aangegaan door de VvE, ook dat is wettelijk geregeld. Het is de vraag of de notaris op de hoogte is van een lening aan de VvE en deze vermeldt bij de koop van een appartementsrecht, en of een koper dus daadwerkelijk weet waar hij aan begint en de keuze heeft om dat risico wel of niet aan te gaan.

#### Art. 5:126 lid 4 BW in relatie tot lenen voor onderhoud

Art. 5:126 lid 4 BW luidt: "Zolang tweederde deel van de appartementsrechten niet is overgedragen onmiddellijk na oprichting van de vereniging van eigenaars, gaat de vereniging van eigenaars geen overeenkomsten voor onderhoud aan met een langere looptijd dan een jaar."

Er zijn voor- en tegenstanders van dit artikellid. De voorstanders stellen dat de regeling past in de geest van de tijd en dat het over het algemeen verstandig is om geen contracten langer dan een jaar aan te gaan (met uitzondering van verzekeringen). Zij werpen daarbij de vraag op waarom er kort na de splitsing al geleend zou moeten worden. Het gebouw is dan immers net nieuw, of het is in goede staat gesplitst waarna het uitponden is gestart.

Tegenstanders noemen het een onzinnige bepaling die ongelukkig is geformuleerd. Er is behoefte aan een toelichting op deze bepaling, die ook in de weg kan staan aan het aangaan van leningen ten behoeve van het uitvoeren van onderhoud.

#### Lease of huurkoop

Lease of huurkoop kan een alternatief voor lenen zijn, maar de overeenkomst moet dan wel transparant tot stand komen op basis van voldoende offertes en beoordeling door een deskundige. Lease of huurkoop lijkt dan veel op een onderhoudscontract.

In het huidige economische klimaat is het aan de andere kant niet zeker dat de contractpartij over 10 jaar nog steeds in staat is om de overeengekomen prestatie te leveren. Bovendien gaat het ook bij lease of huurkoop om grote verplichtingen. De meningen zijn verdeeld, waarbij lease of huurkoop niet overtuigend gezien wordt als een beter alternatief voor lenen.

### Verzekeren van het risico van niet betalen

De voordelen van een verzekering worden door sommigen wel gezien, ondanks het feit dat dit extra kosten met zich meebrengt. Het risico van de hoofdelijke aansprakelijkheid voor huidige en opvolgende eigenaars wordt hiermee opgelost. Tegenstanders blijven bij het standpunt dat een VvE moet sparen, en niet lenen.

### Revolving Fund budget voor energiebesparing in combinatie met laagrentende leningen

Het Revolving Fund wordt met gematigd enthousiasme ontvangen. Het blijft immers een lening met de aansprakelijkheidsrisico's van dien, en het is de vraag of alle kosten terugverdiend worden zodat de VvE zonder problemen de lening kan aflossen.

Het is wel een initiatief dat een kans verdient, maar waar goede voorlichting bij nodig is. Dan is dit misschien wel het duwtje in de rug dat eigenaars nodig hebben om te investeren in duurzaamheid zonder dat het sparen voor het reguliere onderhoud daar onder lijdt.

### Overige risico's

Genoemd werden het risico op faillissement (zowel persoonlijk als van de VvE, voor zover de VvE failliet kan gaan), het risico dat het geld niet besteed wordt aan het doel waarvoor de lening is aangegaan, slechtere verkoopbaarheid van appartementen, bestuurdersaansprakelijkheid, onverwacht hoge woonlasten voor de opvolgend eigenaar, ondeskundigheid bij het aangaan van de lening en het ontbreken van een onderpand.

De gedachte achter het risico van bestuurdersaansprakelijkheid is het feit dat het bestuur namens de VvE de lening aangaat, en aldus aansprakelijk geacht kan worden voor de lening in geval de VvE in gebreke blijft bij de betaling van de rente en aflossing. Zeker bij kleine VvE's is dit voor het bestuur een hoog risico.

## **12. Problemen omtrent de rol van de bestuurder**

In de praktijk blijken er volgens de deskundigen diverse problemen rondom het bestuur van VvE's te zijn. Arrogantie, eigengereidheid, dominantie, gebrek aan kennis, onderlinge onenigheid, slechte communicatie, slechte samenwerking, onbevoegd besluiten nemen of besluiten niet snel genoeg uitvoeren, geen inzage geven in de stukken, veroudering/vergrijzing, de regels uit het splitsingsreglement niet volgen of zelfs het ontbreken van een bestuur. Daar tegenover staan de andere eigenaars die hun verantwoordelijkheid niet nemen en onvoldoende op de hoogte zijn van het reilen en zeilen binnen een VvE. Al met al zijn er veel VvE's met een incapabel bestuur.

De verantwoordelijkheid die een professioneel beheerder of bestuurder op zich neemt, is groot. Niet iedere commerciële partij wordt als even professioneel ervaren. Er zou een systeem moeten zijn waardoor de appartementseigenaar weet wat van een professionele partij verwacht mag worden.

Deskundigheidsbevordering van zowel professionele partijen als eigenaar/bestuurders zou meer aandacht moeten krijgen. Het idee van een gediplomeerd of gecertificeerd bestuurder en/of beheerder wordt aantrekkelijk gevonden, zonder dat dit in alle gevallen een verplichting zou moeten zijn. Bij problemen zou dan wettelijk geregeld moeten worden dat er een professional ingeschakeld wordt, wiens aansprakelijkheid geregeld wordt via de regels van Boek 2 BW. Een andere optie is voor te schrijven dat een bestuur altijd uit meerdere personen moet bestaan, en wanneer er een professional voor het beheer is ingeschakeld, deze ook deel uit moet maken van het bestuur. Ook het betrekken van een professional als toezichthouder of als lid van een commissie kan het gebrek aan deskundigheid verminderen.

Tegenstanders van nadere regeling van het bestuur noemen betutteling, ingrijpen op de bevoegdheid als eigenaar en het feit dat de vergadering altijd in kan grijpen.

Tot slot: de termen blijken niet altijd duidelijk te zijn: administrateur, bestuur, bestuurder, beheerder. Dat zou volgens enkele respondenten verduidelijkt moeten worden.

### **13. Problemen omtrent de groot eigenaar in een VvE**

In de praktijk zijn er volgens de deskundigen problemen rondom groot eigenaars in de VvE.

#### **Gebruik/misbruik van macht**

Het meeste komt machtsgebruik/misbruik voor, wanneer de groot eigenaar zijn stemmen inzet om de besluitvorming naar zijn hand te zetten. De belangen van de groot eigenaar lopen niet altijd parallel met de belangen van de particuliere eigenaars, bijvoorbeeld als het gaat om het onderhoudsniveau of om zaken die de groot eigenaar aangaan toen hij nog ontwikkelaar was. De bepaling in het modelreglement 2006 in art. 47 lid 4 kan in deze gevallen ingezet worden. Ook kan een verplichte accountantsverklaring een waarborg vormen en in het uiterste geval is er altijd een rechterlijke toets mogelijk.

#### **Verschillende rollen**

Er is soms onduidelijkheid over de verschillende rollen die de groot eigenaar heeft of heeft gehad. Vaak is deze immers naast mede eigenaar ook verkoper, ontwikkelaar, beheerder en/of bestuurder. Reparatieverzoeken van huurders volgen nog wel eens de verkeerde weg, via de groot eigenaar terwijl het via de VvE had gemoeten of andersom. Er zijn daarnaast wel eens misverstanden over gebreken die zijn ontstaan in de periode dat de groot eigenaar nog de enige eigenaar was.

#### **Storten in het reservefonds**

Groot eigenaars willen soms niet storten in het reservefonds (zie hiervoor bij paragraaf 7) en hebben soms extra tijd nodig om af te stemmen met de huurders, bijvoorbeeld als het gaat om renovatie of het wijzigen van de servicecomponenten (zoals het schoonmaken).

#### **Bevoegdheden**

De groot eigenaar zou altijd in het bestuur moeten zitten, zo wordt door enkele respondenten gesteld. Een respondent vindt het echter verstandig als de bevoegdheden van de groot eigenaar beperkt worden doordat hij alleen samen met anderen in het bestuur zitting zou mogen nemen.

#### **Stemgedrag**

Als goede mogelijkheid zien enkele respondenten dat de groot eigenaar altijd met de particuliere eigenaars meestemt, tenzij zijn belangen daardoor onredelijk geschaad worden. Een andere nette regeling is om het stemrecht te beperken tot de helft van het totaal aantal stemmen in de VvE. Op die manier laat de groot eigenaar zijn goede wil zien.

#### **Akte wijzigen**

Een probleem in een VvE met een groot eigenaar kan zijn dat de particuliere eigenaars die de akte willen wijzigen, tezamen minder dan 50% van de stemmen hebben. Zij hebben dan geen toegang tot de rechter (zie art. 5:140 lid 2 BW).

### **14. Problemen omtrent gebruikers/huurders**

Steeds meer VvE's zijn gemengde complexen in die zin dat er niet alleen eigenaar/bewoners wonen, maar ook huurders. Gevraagd is naar de mening van de deskundigen over verschillende zaken die te maken hebben met het betrekken van huurders in de VvE.

#### **Volmachten**

Twee vijfde van de respondenten vindt het prima als eigenaars een volmacht geven aan hun huurders om de vergadering van eigenaars bij te wonen en daarin te stemmen. Nog eens twee vijfde vindt het prima, mits de volmacht slechts de gebruiksregelingen, huishoudelijke zaken en leefbaarheidsonderwerpen

betreft. Zij zijn voorstander van deze inperking omdat de huurder de financiële consequenties van de besluiten niet hoeft te dragen.

De voorstanders noemen het feit dat de huurder daadwerkelijk in het complex woont. De volmacht zorgt er voor dat de huurder de VvE vergadering in mag en mee mag praten en beslissen, hetgeen de betrokkenheid bij het wel en wee van het complex vergroot.

Een klein gedeelte van de geïnterviewden vindt het onwenselijk dat huurders met een volmacht in de VvE vergadering aanwezig zijn, omdat het de vraag is in hoeverre zij de belangen op het niveau van eigendom kunnen behartigen. Een VvE is een aangelegenheid van eigenaars en daar horen geen huurders bij, hooguit een vertegenwoordiger als toehoorder, zo stellen deze respondenten.

Over het algemeen vindt men echter dat het aan de eigenaar is om te beslissen wel of geen volmacht te geven en hoe deze volmacht er uit ziet. Daarentegen spreken de meeste respondenten de wens uit dat de volmacht slechts beperkt is en slechts de hiervoor genoemde onderwerpen betreft. Sommigen willen ook een maximum aantal volmachten per groot eigenaar afspreken.

### **Definities in de Wet overleg huurder verhuurder (Wohv)**

De definities in de Wohv zorgen ervoor dat er geen eigenaars deel mogen nemen in een huurdersorganisatie of bewonerscommissie in de zin van deze wet. Dat wordt in het kader van de samenwerking tussen eigenaars en huurders onhandig gevonden, hoewel niet iedere respondent hier een uitgesproken mening over had. De huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie zou ook toegankelijk moeten zijn voor eigenaars, zeker in situaties waar huurders met een volmacht in de VvE deelnemen.

### **Overleg met de bewonerscommissie indien aanwezig**

Men vindt over het algemeen niet dat het voor de VvE verplicht zou moeten zijn om met de bewonerscommissie van huurders te overleggen als deze er is, maar het zou wel zeer wenselijk zijn vanwege de samenwerking en betrokkenheid. Diverse respondenten vinden dat de huurders spreekrecht in de VvE zouden moeten krijgen, ook zonder dat de betreffende eigenaar een volmacht heeft verstrekt. Een enkeling vindt daarentegen dat alle communicatie strikt via de eigenaar moet verlopen.

### **Ontzegging van het gebruik versus de huurovereenkomst**

Wanneer de VvE een huurder het gebruik van een privé gedeelte ontzegt (mogelijk op basis van art. 5:112 lid 4 BW), blijft de huurovereenkomst in stand. Dat wordt terecht gevonden. Ontzegging van het gebruik kan een opzeggings- of ontbindingsgrond voor de huurovereenkomst zijn, maar het wordt wenselijk geacht dat er dan (nog) een rechterlijke toets plaatsvindt. De huurder kan immers van mening zijn dat de verhuurder een verwijt te maken valt, en die mogelijkheid zou hem ontnomen worden wanneer een ontzegging door de VvE ook automatisch de huurovereenkomst zou doen ontbinden.

Bij gelegenheid zouden VvE en verhuurder wel samen op kunnen trekken in de procedure, zodat de rechter in één zitting over beide kwesties kan oordelen.

### **Afrekening servicekosten binnen 6 maanden**

Verhuurders moeten binnen 6 maanden na het boekjaar de servicekosten afgerekend hebben met hun huurders, anders mag het voorschot niet aangepast worden (art. 7:259 lid 2 BW jo 7:261 lid 1 sub b BW). In veel VvE's wordt maar een keer per jaar vergaderd, zodat de afrekening niet binnen zes maanden definitief gereed is.

Het modelreglement gaat uit van twee vergaderingen per jaar, een voor de begroting en een voor de jaarstukken. Dan zou er geen probleem moeten zijn. Sommigen vinden dat de termijn in het huurrecht verlengd zou moeten worden, want de verhuurder kan in gemengde complexen vaak niet tijdig de afrekening aan zijn huurders sturen, omdat hij deze zelf nog niet heeft ontvangen van de VvE. Anderen vinden weer dat de verhurende eigenaar de VvE moet dwingen de stukken op tijd klaar te hebben.



## **15. Problemen rondom onderhoud in relatie tot huurders en een groot eigenaar**

Het onderhoud kan in gemengde complexen met een groot eigenaar en huurders soms tot problemen leiden. In dat kader zijn de volgende onderwerpen met de deskundigen besproken.

### **Door huurders afdwingbaar onderhoud**

Een mogelijk knelpunt is dat de VvE bepaald onderhoud niet uitvoert, terwijl een eigenaar/verhuurder door zijn huurder aangesproken wordt op dat onderhoud. Huurders kunnen achterstallig onderhoud dat leidt tot een gebrek en bepaalde energiebesparingsmaatregelen immers afdwingen bij hun verhuurder (art. 7:206 BW en art. 7:243 BW). De meesten vinden echter dat de VvE in die gevallen niet verplicht moet zijn tot herstel c.q. uitvoeren van het betreffende onderhoud. Men vindt dat een zaak tussen de huurder en de verhuurende eigenaar, die zelf de weg via de VvE dient te bewandelen. De huurder kan in het uiterste geval een procedure uit onrechtmatige daad voeren.

Voorstanders noemen dat de VvE in deze gevallen haar taak van het beheer van de gemeenschap en de instandhouding van het gebouw niet goed uitvoert, en indien nodig daar wel toe gedwongen kan worden. Als er een goed MJOP is en er wordt passend voor gespaard in het reservefonds, zou het ook nooit zo ver hoeven te komen.

### **Waarborg door groot eigenaar**

Een van de mogelijkheden om uitvoering van onderhoud te waarborgen zou zijn om een groot eigenaar die gaat splitsen, te verplichten om een bepaalde tijd de meerderheid in het complex te behouden. Met zijn meerderheidsstem kan de groot eigenaar zodoende adequate besluitvorming over noodzakelijk onderhoud waarborgen. Dat wordt over het algemeen onwenselijk geacht. Het gebouw dient in een goede staat te zijn wanneer er verkocht wordt, die verplichting heeft de groot eigenaar al als verkopende partij. Daarnaast worden niet alle groot eigenaars geacht voldoende waarborg tot adequaat onderhoud te bieden. Ook wordt het in strijd geacht met de verantwoordelijkheid die de particuliere eigenaars moeten kunnen nemen over hun eigendom. Sommigen vinden wel dat het mogelijk moet blijven om een dergelijke bepaling in specifieke gevallen in de splitsingsakte op te nemen.

### **Groot eigenaar en de renovatieregeling**

Een verhuurder kan pas renoveren wanneer zijn huurders het renovatievoorstel geaccepteerd hebben, hetgeen doorgaans niet binnen een maand gerealiseerd is (dat is de termijn om vernietiging van een vergaderbesluit te vragen). Groot eigenaars hebben daarom tijd nodig om er met hun huurders uit te komen voordat ze in de VvE voor een renovatievoorstel kunnen stemmen.

Een kleine meerderheid vindt dat dit vooral een probleem is van de groot eigenaar/verhuurder. Een nadere regeling zou beperkend werken voor de eigenaars. De verhuurder kan renovatie in de huurovereenkomst nader regelen (art. 7:220 BW is van regelend recht). Ook kan de verhuurder in de VvE tegen het voorstel stemmen of indien nodig om vernietiging vragen, en als hij in het bestuur zit kent hij de plannen tijdig, zodat hij daardoor genoeg tijd heeft om er met zijn huurders uit te komen.

Aan de andere kant vindt een grote minderheid van de respondenten dat een patstelling voorkomen moet worden, de andere eigenaars weten immers dat deze groot eigenaar te maken heeft met huurders, en mogen hem niet oneigenlijk in de problemen brengen. Het zou jammer zijn wanneer maatregelen niet uitgevoerd worden omdat de groot eigenaar niet anders kan dan tegen het voorstel stemmen. De termijnen zouden met elkaar in overeenstemming gebracht kunnen worden.

### **Huurder werkt niet mee**

Het kan voorkomen dat een huurder medewerking weigert aan werkzaamheden die de VvE aan het complex uit laat voeren. Zo'n huurder moet dan volgens de meeste respondenten door de eigenaar/verhuurder aangepakt worden om toch mee te werken. Een enkeling vindt dat de VvE meer tools zou moeten hebben om sneller tot uitvoering over te kunnen gaan. Er zou een redelijke termijn gesteld moeten kunnen worden, variërend van een week tot een dag, geen maand(en). Een ander vindt dat het

gebouw centraal moet staan binnen redelijke grenzen, en dat er geen juridische spelletjes gespeeld moeten worden.

## 16. Opstalrecht

Goederen die in de splitsing zijn betrokken kunnen niet geheel of voor een deel worden overgedragen, verdeeld, bezwaard of uitgewonnen. Een uitzondering wordt echter gemaakt voor een erfdienstbaarheid, waarmee de gezamenlijke eigenaars een in de splitsing betrokken onroerende zaak kunnen belasten (art. 5:117 BW)

Van de respondenten die een mening hebben over het opstalrecht vindt slechts één persoon dat het onwenselijk is dat de gezamenlijke eigenaars een opstalrecht zouden kunnen vestigen op gemeenschappelijke gedeelten. Hij zou dat liever met een overeenkomst regelen, zodat de opbrengsten ook aan de toekomstige eigenaars toekomen.

Alle andere respondenten vinden het wenselijk dat het opstalrecht op de gemeenschappelijke gedeelten in de wet geregeld wordt, analoog aan de regeling van de erfdienstbaarheden. Daar is in de praktijk behoefte aan, bijvoorbeeld bij WKO installaties. Volgens de huidige regeling zou eerst het opstalrecht gevestigd moeten worden en kan pas daarna het gebouw gesplitst worden, of moet de akte van splitsing worden gewijzigd. Bij bestaande bouw zou dus eerst het deel onttrokken moeten worden aan de splitsing met een wijziging van de splitsingsakte, waarna het opstalrecht pas gevestigd kan worden. Dat is onnodig omslachtig en duur.

## 17. Procederen

Bij het procederen over appartementsrechtelijke zaken is het nu soms niet duidelijk toe welke rechter men zich moet wenden, de kantonrechter of de rechtbank en of het met een dagvaarding of verzoekschrift moet. Ook de termijnen zijn anders dan in het normale procesrecht. Zo moet een eigenaar die het niet met een VvE-besluit eens is, al binnen één maand naar de rechter, terwijl andere zaken een termijn kennen van drie maanden.

Van de respondenten die ervaring hebben met appartementsrechtelijk procederen is vrijwel iedereen het er over eens dat er één procedure zou moeten zijn. Deze regeling zou opgenomen kunnen worden in een aparte paragraaf in titel 9 van boek 5 BW of in het wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

De voorkeur van de deskundigen gaat uit naar een regeling waarbij alle zaken via een verzoekschrift aan de (bij voorkeur in appartementsrecht gespecialiseerde) kantonrechter voorgelegd kunnen worden, en waarbij de termijnen gestroomlijnd zijn (naar bij voorkeur drie maanden). Deze termijn zou dan moeten ingaan op het moment dat de verzoeker 'kennis heeft kunnen nemen', zeker als de termijnen verlengd worden.

De verzoekschriftprocedure heeft de voorkeur, omdat deze procedure geen verplichte bijstand van een advocaat en deurwaarder kent, waardoor deze wat laagdrempeliger is dan de dagvaardingsprocedure.

Er zou een regeling moeten komen voor het informeren van de belanghebbenden als een VvE in een verzoekschriftprocedure betrokken wordt. De VvE zou de overige eigenaars moeten informeren, eventueel met een samenvatting en/of digitaal. Tevens dient het bestuur verplicht te worden om de naam- en adresgegevens van de overige eigenaars aan de verzoeker te verstrekken.

De termijn voor het indienen van een verzoekschrift zou een week voor de zitting moeten zijn, zodat de verzoeker daar nog op kan reageren.

Er is een wetsvoorstel in voorbereiding ter vereenvoudiging en digitalisering van het procesrecht, dat mogelijk een deel van deze problemen zal wegnemen.

## 18. Andere onderwerpen en prioriteiten

### Prioriteiten

Tot slot is aan de geïnterviewden gevraagd welk probleem van de besproken onderwerpen het eerst aangepakt zou moeten worden.

Hervorming van het procesrecht heeft de grootste prioriteit, het is zes keer genoemd als belangrijkste te wijzigingen onderwerp. Dit betreft de opmerkingen die gemaakt zijn in paragraaf 17, over procederen.

Regels over hoe het reservefonds gevuld moet worden is drie keer genoemd. Ook drie keer is de wens geuit om tot meer eenduidigheid en uniformiteit in met name het verenigingsrechtelijke deel van de VvE-regels te komen.

Twee keer is het afschaffen van het quorum genoemd. Ook twee keer is het probleem van de gemengde complexen, de wrijving tussen huurrecht en appartementsrecht, genoemd.

De volgende onderwerpen zijn allemaal één keer genoemd als probleem dat het eerst opgelost moet worden:

- Financieren van onderhoud en/of energiebesparende voorzieningen.
- Afschaffing inschrijfplicht voor kleine VvE's
- Controle van de KvK op wie zich inschrijft
- Geluidsisolatie een zaak van de VvE maken, iets gemeenschappelijks.
- Probleem rondom de groot eigenaar
- Professionalisering en administratieplicht bestuurders
- Procuratieregels
- Geen gekwalificeerde meerderheid meer voor zaken die niet strikt tot het onderhoud horen, maar wel zo vanzelfsprekend zijn dat ze mee genomen worden, zoals dakisolatie.
- VvE's wakker maken, zodat onderhoud uitgevoerd wordt.
- Art. 17: kostenverdeling moet herzien worden (gemeenschappelijk en privé). Zie art. 17 lid 2 sub c. Dit is een uitzondering op art. 17 lid 1, die veel onduidelijkheid op kan leveren. De notaris zou daar maatwerk op moeten maken.
- De regeling van de commissarissen ontbreekt. Deze is vervallen in boek 5 BW toen boek 2 BW van toepassing werd, maar in boek 2 BW staan ze niet bij de gewone vereniging, alleen bij de CV. De RvC wordt alleen indirect genoemd wanneer er geen accountantsverklaring is. RvC's komen soms voor bij grote VvE's/serviceflats.
- Een toelichting op de modelreglementen.
- Er zou over het algemeen meer maatwerk geleverd moeten worden.
- Een bepaling dat de VvE niet failliet kan gaan.
- VvE's met minder dan 40 appartementsrechten kunnen samenvoegen
- Het aanbieden van te goedkope woningen door corporaties waarmee de markt bedorven wordt.

### **Moeilijkst op te lossen probleem**

Ook is gevraagd naar het probleem dat de respondenten het moeilijkst op te lossen achten.

Het probleem dat het moeilijkst op te lossen lijkt te zijn, is het maken van één set regels voor alle VvE's, het algemeen verbindend maken van een modelreglement. Opgemerkt moet worden dat dit ook lang niet voor alle respondenten noodzakelijk en/of gewenst is.

Het probleem rondom duurzaamheid en energiebesparing is drie keer genoemd.

Het spanningsveld tussen huurrecht en appartementsrecht is twee keer genoemd.

De volgende onderwerpen zijn ieder één keer genoemd als het moeilijkst op te lossen probleem:

- Regels over hoe het reservefonds gevuld wordt
- Onderscheid machtsmisbruik/gebruik van een groot eigenaar
- De groot eigenaar die op een andere manier moet gaan acteren.
- Kostenverdeling, omdat dat per geval bekeken moet worden. Dat legt een zware verantwoordelijkheid op de notaris of degene die meewerkt aan de splitsing. Als er meer aandacht aan deze regeling wordt besteed kunnen veel problemen voorkomen worden. Maar daarmee is het probleem voor bestaande splitsingen nog niet opgelost.
- De bevoegdheden van de vereniging.
- Besluitvorming/wijziging van vereiste meerderheid.
- Het probleem dat corporaties hun flatwoningen voor een te lage prijs op de markt zetten en hiermee verkoop voor de andere eigenaars onmogelijk maken.

### **Andere onderwerpen**

Door de respondenten is een veelheid aan andere onderwerpen genoemd die aandacht verdienen. De onderwerpen betreffen onder andere termijnen, de inschrijving bij de Kamer van Koophandel, de kostenverdeelsleutels en de breukdelen, de taken van de bestuurder en de besluitvorming inzake het onderhoud en de begroting. Daarnaast zijn nog vele zaken genoemd. Omdat deze niet direct verband houden met de onderwerpen waarop dit onderzoek betrekking heeft, zijn deze niet in deze rapportage verwerkt, maar in een aparte bijlage 3 opgenomen.



# Conclusies en aanbevelingen

Het doel van dit onderzoek was tweeledig:

- a) Onderzoek naar de wenselijkheid en juridische mogelijkheid van een algemeen verbindende regeling of een andere manier om tot uniformering van de wet- en regelgeving voor VvE's te komen.
- b) Onderzoek naar aspecten van wet- en regelgeving, inclusief het modelreglement, die aan vernieuwing, verbetering of introductie toe zijn.

## 1. Eén algemeen verbindend modelreglement is niet mogelijk

Sinds de inwerkingtreding van de appartementenwet in december 1952 is door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, omdat daar in de praktijk behoefte aan was, een aantal keer een modelreglement gemaakt voor appartementensplitsingen. De nieuwe versies zijn steeds geïnspireerd op wetswijzigingen, nieuwe behoeften uit de praktijk en maatschappelijke ontwikkelingen, en zijn daarmee steeds uitgebreider geworden. Notarissen kunnen zo'n model gebruiken wanneer een opdrachtgever een complex in appartementsrechten willen splitsen, maar zijn daartoe nooit verplicht geweest. In de praktijk is wel veel gebruik gemaakt van de opeenvolgende modelreglementen, waaruit blijkt dat deze modellen wel in een behoefte voorzagen. De modelreglementen zijn opgesteld als model, waarbij het de bedoeling is dat er specifieke aanpassingen op gemaakt worden die nodig zijn voor het te splitsen complex. Iedere koper in een appartementencomplex krijgt aldus te maken met een set regels die passen bij het complex waar hij mede-eigenaar van wordt.

Uit het onderzoek blijkt dat - hoewel het op zich volgens sommigen wel wenselijk lijkt - het niet mogelijk is om één volledige set regels zoals deze nu in het modelreglement opgenomen zijn, van toepassing te verklaren op alle VvE's in Nederland. Er is te veel behoefte aan en noodzaak tot maatwerk in de splitsingsreglementen. Bovendien zou in veel bestaande VvE's zo'n wijziging gevolgen voor de goederenrechtelijke verhoudingen hebben. Het wordt ongewenst gevonden dat VvE's die dat niet wensen dan zelf naar de notaris moeten voor een eigen afwijkend reglement (als dat dan nog mogelijk is) en daarvoor de bijbehorende kosten moeten maken.

Wel zien de deskundigen mogelijkheden om *gedeelten* van het modelreglement algemeen verbindend te maken voor zowel nieuwe als bestaande VvE's, daarover gaat de volgende paragraaf.

## 2. Mogelijke algemeen geldende bepalingen

Delen uit het modelreglement lenen zich mogelijk wel voor algemene geldigheid, met name als het gaat om regels voor woonappartementen. Het gaat dan met name (maar niet uitsluitend) om onderdelen van het verenigingsrechtelijke deel (vanaf artikel 42 in modelreglement 2006) en een inhoudelijke regeling van het reservefonds.<sup>5</sup> De voorkeur van de geïnterviewden gaat uit naar het toevoegen van bepalingen hierover in de wet, in boek 5 titel 9 BW.

### Verenigingsrechtelijke bepalingen

Bepalingen over de oprichting van de vereniging, de statuten van de vereniging, de vergadering, het bestuur, de commissies en het huishoudelijk reglement zouden algemeen verbindend kunnen zijn. Opgemerkt kan worden dat het merkwaardig lijkt om juist de verenigingsrechtelijke bepalingen te uniformeren. In de praktijk blijkt echter dat juist deze bepalingen in veel VvE's hetzelfde zijn en er niet vaak afgeweken wordt van het modelreglement.

---

<sup>5</sup> Bijna ieder ander onderdeel van het modelreglement is ook wel een keer genoemd, maar niet door een significant aantal respondenten. De meningen zijn zeer verdeeld over welke onderdelen van het modelreglement zich al dan niet lenen voor algemene geldigheid voor alle VvE's.

## **Reservefonds**

Uit het onderzoek blijkt dat de tijd is gekomen om een bindende regeling vast te stellen voor een rekenregel voor de vulling van het reservefonds, waar dan ook een sanctie aan verbonden mag zijn. Er zijn grofweg twee opties denkbaar:

1. Een promillage van de herbouwwaarde van het complex
2. Vullen van het reservefonds op basis van een gedegen opgesteld meerjarenonderhoudsplan, zodanig dat dit plan daadwerkelijk uitgevoerd kan worden.

Van de overige artikelen van het huidige modelreglement 2006 zou per artikel moeten worden gezien of en in welke vorm/met welke aanpassing de bepaling algemeen verbindend zou kunnen zijn. Als er overgegaan wordt tot het algemeen verbindend verklaren van delen van (een eventueel eerst vernieuwd of gemoderniseerd) modelreglement (door bijvoorbeeld opname in de wet), dient dat tot stand te zijn gekomen met de inbreng van alle belanghebbenden (niet alleen de professionals, maar ook de appartement-eigenaars zelf). Daarin dienen dan bovendien goede overgangsbepalingen te worden opgenomen om onwenselijke gevolgen voor eigenaars in VvE's met afwijkende regels te voorkomen.

Tijdens de bespreking van de resultaten van dit onderzoek tijdens de expertmeeting van 25 november 2013 kwam de idee naar voren om te gaan werken met een 'light-versie' van het modelreglement. De bepalingen die (na nader onderzoek zoals hierboven beschreven) geschikt zijn om in de wet geregeld te worden, worden dan geschrapt, zodat een beperkt modelreglement overblijft, waar de notaris zijn aanpassingen op kan maken bij nieuwe VvE's.

## **3. Andere aspecten die aan vernieuwing, verbetering of introductie toe zijn**

### **Bevordering verduurzaming**

Verduurzaming van het complex wordt nu nog niet gezien als een primaire taak van de VvE, maar wordt wel gezien als een bevoegdheid van de VvE. Besluitvorming over duurzaamheidsmaatregelen dienen echter - vooral gezien de hoogte van de ermee gemoeid zijnde bedragen - met gekwalificeerde meerderheid genomen te blijven worden. Om de besluitvorming te stimuleren zou voorlichting over de te bereiken besparingen kunnen worden ingezet.

Het opwekken van energie met behulp van gemeenschappelijke gedeelten wordt acceptabel geacht, evenals het inzetten van de opgewekte energie ten behoeve van het energiegebruik in het gebouw en door de eigenaars, mits de VvE daartoe besluit ten behoeve van de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars en de VvE daardoor niet tot onderneming verwordt.

### **Financieringen**

Uit de interviews blijkt dat een VvE in principe geld zou moeten kunnen lenen ten behoeve van het uitvoeren van dringend noodzakelijk onderhoud. In ieder geval moet goed worden nagedacht over de risico's van lenen en over de toegestane bestedingsdoelen. Uitgangspunt zou volgens velen toch moeten blijven dat een VvE geld spaart voor onderhoud aan het gebouw in plaats van geld leent.

Het verzekeren van het risico van niet betalen zou een functie kunnen hebben. Het Revolving Fund voor energiebesparing zou, mits vergezeld van voldoende voorlichting, verduurzaming in VvE's kunnen stimuleren.

### **Kascommissie**

De regeling van de kascommissie behoeft nadere beschouwing, vooral in kleine VvE's. Daar zou een kascommissie niet altijd verplicht moeten zijn.

### **Procuratieregels**

De procuratieregels (wie onder welke voorwaarden over de gelden van de VvE mag beschikken) zijn op dit moment onvoldoende geborgd dan wel worden niet correct toegepast. Tevens zouden banken en de Kamer

van Koophandel beter moeten controleren of iemand bevoegd een rekening opent op naam van de VvE en zich bevoegd inschrijft als bestuurder.

### **Quorum**

Het wel of niet verplicht zijn van een quorum (aanwezigheidsvereiste) dient nader bezien te worden. Er zijn zowel fervente voor- als tegenstanders, terwijl het quorum grote invloed heeft op de vergaderprocedure en besluitvormingsregels.

### **Bestuur**

De deskundigheid van VvE besturen dient vergroot te worden, deze blijkt in de praktijk te vaak onder de maat te zijn. Dit levert nogal eens onenigheid op in VvE's.

### **Geldigheid reglementen voor gebruikers**

Niet alleen het splitsingsreglement, maar ook het huishoudelijk reglement zou van toepassing verklaard kunnen worden op *nieuwe* huurders, ongeacht of de huurder daarmee expliciet heeft ingestemd of niet. Het feit dat men met elkaar in een complex woont waar idealiter voor iedereen de zelfde regels zouden moeten gelden, legitimeert deze inbreuk op de rechten van de huurder.

### **Positie groot eigenaar**

Machtsgebruik/-misbruik van groot eigenaars, tegenstrijdige belangen, verschillende rollen, de verhouding tussen groot eigenaar - VvE en huurders (mede ter voorkoming van patstellingen), deelname aan het bestuur en toegang tot de rechter van de minderheid die een aktewijziging wenst, dienen nader bezien te worden.

### **Volmachten**

Er is behoefte aan een mogelijkheid tot nadere regeling van volmachten aan huurders in VvE's in het reglement. De wet staat volmachten in volle omvang toe, terwijl er in de praktijk behoefte lijkt te zijn aan een inperking van deze bevoegdheid, in ieder geval voor zover het de onderwerpen betreft.

### **Huurdersparticipatie**

Er is behoefte aan meer samenwerking tussen eigenaars en huurders, maar uitsluitend informeel. Formele belemmeringen zoals de definitie van bewonerscommissie in de Wet overleg huurder verhuurder zouden opgeheven moeten worden.

### **Opstalrecht**

Het vestigen van een opstalrecht op gemeenschappelijke delen dient in de wet geregeld te worden, analoog aan de regeling over erfdiensbaarheden. In de praktijk leidt het ontbreken van deze regeling tot problemen bij het aanbrengen van een WKO installatie in bestaande gebouwen.

### **Procederen**

Het appartementsrechtelijk procederen dient in de wet gestroomlijnd te worden, zodat met één soort procedure bij één soort rechter geprocedeerd kan worden. Ook de termijnen die voor de verschillende procedures die mogelijk zijn gelden, zijn nu verschillend en zouden gelijk getrokken moeten worden.

### **Voorlichting**

Gesignaleerd wordt dat niet alleen besturen maar ook veel eigenaars onvoldoende kennis hebben van de gang van zaken binnen VvE's in het algemeen en de eigen VvE in het bijzonder. Meer voorlichting en kennisbevordering zou aangewezen zijn.

### **Open Universiteit**

Rapportage modernisering wet- en regelgeving VvE's

#### **4. Andere manieren om tot uniformering te komen blijken er niet te zijn**

Onderzocht is of het mogelijk zou zijn om op andere manieren tot uniformering te komen. Dat blijkt nauwelijks het geval te zijn. Het splitsingsreglement opdelen in twee delen waarbij het verenigingsrechtelijke deel makkelijker te wijzigen zou worden, wordt onvoldoende gedragen. Ook de suggestie om meer in het huishoudelijk reglement te regelen, waardoor het splitsingsreglement dat dan overblijft uniform zou kunnen worden, heeft onvoldoende draagvlak. Dat geldt ook voor het alternatief om een zwarte lijst op te stellen en VvE's te verplichten hun splitsingsreglement daar indien nodig op aan te passen.

Uit het onderzoek blijkt dat de huidige werkwijze met modelreglementen die in de loop der tijd aangepast worden aan de nieuwe ontwikkelingen, in juridisch opzicht op zich goed voldoet. Bij nieuwe appartementensplitsingen wordt dan de nieuwste versie van het modelreglement toegepast en de bestaande appartementensplitsingen blijven zoals ze zijn, dus gebaseerd op een vorige versie van het modelreglement. Dat laat onverlet dat wel gezocht kan worden naar mogelijkheden om delen van het modelreglement algemeen geldend te laten worden.

Wel stelt men prijs op een toelichting en meer input van de praktijk, anders dan notarissen en advocaten, met name ook van appartementseigenaars en beheerders.

#### **5. Prioriteiten volgens de deskundigen**

Uit de interviews zijn diverse aandachtspunten en suggesties naar voren gekomen. Gevraagd naar wat de prioriteit zou moeten hebben, blijkt uit het onderzoek dat de hervorming van het appartementsrechtelijk procederen en de nadere regeling van het reservefonds prioriteit heeft.

Daarnaast heeft voor sommigen toch ook het creëren van meer uniformiteit in de regelgeving voor VvE's prioriteit, hoewel dit tegelijkertijd als een van de moeilijkst op te lossen kwesties wordt gezien.

#### **6. Aanbevelingen**

Gezien al het voorgaande, in acht nemende de voor een deel juridische achtergrond van de respondenten en de grote ervaring van hen met VvE's, en mede op basis van de expertmeeting van 25 november 2013 kunnen de volgende aanbevelingen worden geformuleerd:

1. Omdat algemeen verbindendverklaring van het gehele huidige modelreglement zonder meer niet mogelijk is, dient als volgende stap per artikel van het huidige modelreglement te worden bezien wat verandering of verbetering behoeft. Veel van de onderwerpen uit paragraaf 3 van de conclusies passeren dan de revue.  
Daarna dient per artikel te worden bezien of en hoe het artikel zich leent voor algemeen verbindend verklaring, bijvoorbeeld door opname in de wet of middels een AMvB, en welke overgangsbepalingen daarvoor eventueel nodig zijn, mede in het licht van de bepaling over het betreffende onderwerp in alle vorige modelreglementen.  
Deze twee stappen leiden tot een volgende versie van het modelreglement, waarvan aldus wellicht delen algemeen verbindend zullen kunnen worden verklaard, zodat er slechts een 'light' versie van het modelreglement overblijft.  
Bij dit proces dienen naast notarissen en advocaten ook de appartementseigenaars zelf nadrukkelijk te worden betrokken, evenals andere partijen uit de markt (professionele beheerders en belangenbehartigers).
2. Er lijkt behalve de behoefte aan uniformering/standaardisering enerzijds, ook een breed gedragen wens te zijn om te komen tot een voorstel om het splitsingsreglement gemakkelijker te kunnen wijzigen dan nu het geval is. Het verdient aanbeveling om hier verder onderzoek naar te (laten) doen.
3. Verhoog de voorlichting over VvE's en appartementsrecht zowel voor besturen als voor appartementseigenaars, over zowel de spelregels binnen de VvE als de mogelijkheden om te verduurzamen en het revolving fund. Voor besturen zou zelfs een cursus of opleiding aangewezen zijn.
4. Het appartementsrechtelijk procederen dient in de wet gestroomlijnd te worden, zodat met één soort procedure bij één soort rechter geprocedeerd kan worden. Ook de termijnen die gelden voor de verschillende procedures, zijn nu verschillend en zouden gelijk getrokken moeten worden.



5. Aanbevolen wijzigingen in artikelen van boek 5 titel 9 BW:
  - Artikel 5:113 lid 5 BW: opdat daaruit duidelijk blijkt dat een door de VvE aangegane geldlening een deelbare schuld is en/of dat voormalige eigenaars ontheven worden van de hoofdelijke aansprakelijkheid voor een geldlening (zij dienen dit te verrekenen in een lagere verkoopprijs).
  - Artikel 5:117 lid 4 BW: opdat de gezamenlijke eigenaars de in de splitsing betrokken goederen kunnen belasten met een opstalrecht.
  - Artikel 5:120 lid 2 BW: opdat ook het huishoudelijk reglement onder deze bepaling valt.
  - Artikel 5:126 lid 1 BW: opdat het reservefonds wordt gevuld op basis van de herbouwwaarde, tenzij een deskundig opgesteld MJOP aanleiding geeft tot een andere basis voor het reservefonds. Dit MJOP dient aan nog nader te omschrijven voorwaarden te voldoen en een nader te bepalen minimale periode te omvatten van bijv. 10 jaar.
  - Artikel 5:126 lid 4 BW: opdat duidelijk wordt wat 'onmiddellijk na de oprichting' betekent.
6. De onderwerpen die in bijlage 3 genoemd zijn die nog nader aandacht nodig hebben, dienen nader gezien te worden op verbetermogelijkheden voor VvE's en het appartementsrecht in het algemeen.
7. De vraag of een VvE een financiering kan aantrekken, onder welke voorwaarden en voor welke doeleinden (groot onderhoud, verduurzaming, verbetering etc.), en hoe de risico's beperkt kunnen worden, verdient nader onderzoek.

# Bijlage 1: Verantwoording

## Methode

Het onderzoek is vanuit empirisch perspectief uitgevoerd met een oriënterend onderzoek naar de verbetermogelijkheden in de huidige wet- en regelgeving, en de wenselijkheid en juridische mogelijkheid van uniformering van deze wet- en regelgeving.

## Vragenlijst

Er zijn face-to-face interviews bestaande uit 19 topics afgenomen met deskundigen in het appartementsrecht en de wereld van de VvE's.

Er is gekozen voor een half gestructureerde vragenlijst met een vast aantal topics in een vaste volgorde. De structuur bestaat er uit dat bij ieder onderwerp naar het 'wat', het 'waarom' en het 'hoe c.q. waar' wordt gevraagd. Half gestructureerd betekent dat er zowel open vragen als structurende vragen gesteld worden in een vaste volgorde, zodat uiteindelijk de antwoorden van alle respondenten met elkaar vergeleken kunnen worden. Op deze manier wordt een breed beeld gekregen van wat de deskundigen van al deze onderwerpen vinden en wordt gestructureerd gezocht naar concrete verbeter- en uniformeringsmogelijkheden.

## Onderwerpen

De vragen hebben betrekking op de mogelijkheden tot uniformering van de wet- en regelgeving enerzijds, en alle facetten die uit de expertmeeting naar voren zijn gekomen die aanpassing/verbetering/introductie zouden kunnen behoeven anderzijds. Dat betreft in grote lijn de onderwerpen hoogte, stortingsplicht en procuratieregels van het reservefonds; het huishoudelijk reglement (aansluiting met het reglement van splitsing, actualisatie, toepasselijkheid voor gebruikers); besluitvorming, verantwoordelijkheid en financiering in het kader van duurzaamheidsmaatregelen; de positie van groot eigenaars; de positie van gebruikers; huurders en onderhoud; opstalrecht en het appartementsrechtelijk procederen.

## Deskundigen

De deskundigen zijn gekozen uit gezaghebbende representanten uit de wetenschap, het notariaat, de advocatuur, de rechterlijke macht, het professionele beheer, vertegenwoordigers van groot eigenaars, belangenbehartigers voor appartementseigenaars en eigenwoningbezitters, voorlichters aan VvE's en vertegenwoordigers van het ministerie. Hiermee wordt het hele spectrum van appartementsrecht deskundigen bevroegd.

Opgemerkt wordt dat er geen individuele appartementseigenaars of besturen van VvE's worden bevroegd. Deze doelgroep wordt bereikt door het interview met de juristen van VvE belang, Vereniging Eigen Huis en de VvE balie, belangenbehartigers/adviseurs van appartementseigenaars en VvE-besturen.

## Geïnterviewde deskundigen:

Mw. F. de Hoop (VvE balie Den Haag)	Adviseur/belangenbehartiger
Mw. mr. N. Smeenk (VvE Belang)	Adviseur/belangenbehartiger
Mw. mr. A. Timmerman (Vereniging Eigen Huis)	Adviseur/belangenbehartiger
V. Koningsberger (NHG)	Adviseur/belangenbehartiger
Mw. mr. Y. van Ballegooijen (advocaat)	Advocaat
Mw. mr. K. Kroon (advocaat)	Advocaat
mr. R.P.M. de Laat (advocaat)	Advocaat
Prof. mr. R.F.H. Mertens (hoogleraar zakelijke rechten, advocaat, commissie Beekhuis)	Advocaat
mr. N. Rijssenbeek (advocaat)	Advocaat
Mw. prof. mr. dr. M.A.B. Chao-Duivis (hoogleraar bouwrecht, directeur Instituut voor Bouwrecht, lid RvA, raadsheer-plaatsvervanger Hof Den Haag)	Arbiter
mr. D. de Witte (kantonrechter)	Arbiter
R. Brinkhuijsen (VvE Beheer, bestuurslid VGM NL)	Beheer

Mw. N. Reniers (VvE Beheer, directeur VvE Metea) & J. Schneijdenberg (VvE beheer)	Beheer
P.N. de Neeve & drs. D. Feenstra (Bank Bouwnijverheid)	Beheer
P. Steinmann (VvE beheer vanuit corporaties)	Beheer/groot eigenaar
Mw. M. Wijburg (VvE beheer vanuit corporaties)	Beheer/groot eigenaar
mr. L. Hartman (notaris, commissie Beekhuis)	Notaris
Prof. mr. A.A. van Velten (emeritus hoogleraar goederenrecht, voorzitter commissie Beekhuis, oud-notaris)	Notaris
mr. G. Verdoes Kleijn (oud notaris, commissie Beekhuis)	Notaris
mr. R. Schorer (wetgevingsjurist ministerie BZK)	Wetgevingsjurist

## Interviews

De interviews vonden persoonlijk plaats en startten met een korte toelichting op de achtergrond en het doel van het onderzoek, waarna de vragen een voor een in een vaste volgorde zijn gesteld. Het waren in principe één-op-één gesprekken van de interviewer en de geïnterviewde (twee maal zijn op verzoek twee vertegenwoordigers van een organisatie tegelijk geïnterviewd). Daardoor vindt zo min mogelijk interferentie plaats. Van ieder gesprek is een gespreksverslag gemaakt, en ieder gesprek is (met toestemming van de geïnterviewde) opgenomen met als doel de gespreksverslagen te kunnen verifiëren. Dit gebeurt door de interviewer zelf en/of de opdrachtgever Stichting VvE Belang, en/of de Open Universiteit. Opnames zullen niet openbaar gemaakt worden zonder toestemming van de geïnterviewde. Het gespreksverslag is nagezonden te verificatie, maar komt niet in de eindrapportage. De namen van alle geïnterviewde deskundigen worden wel vermeld in de eindrapportage.

## Mogelijke verdieping

Uit de interviews zullen uiteindelijk wellicht vragen of voorstellen naar voren komen waar (te) veel onduidelijkheid over bestaat. Deze vragen kunnen in een later stadium aan een of twee wetenschappers/universitair deskundigen voorgelegd worden.

## Praktisch

Er is telefonisch een afspraak gemaakt en per e-mail bevestigd met de volgende tekst:

*Hartelijk dank dat u tijd vrij wilt maken voor het onderzoek naar de moderniseringsmogelijkheden in de wet- en regelgeving voor VvE's. Minister Stef Blok heeft de Tweede Kamer op 27 maart 2013 toegezegd dit onderzoek te laten uitvoeren in samenwerking met Stichting VvE Belang, als belangenbehartiger van VvE's en appartementseigenaars. Stichting VvE Belang heeft daarom de Open Universiteit gevraagd dit onderzoek te laten uitvoeren. Ik ben sinds eind 2011 bezig met een proefschrift over de raakvlakken tussen appartementsrecht en huurrecht, onder begeleiding van prof.mr. Roel Mertens, die ook de supervisie heeft over dit onderzoek.*

*Het doel van het interview is tweeledig:*

- 1. Onderzoek naar de wenselijkheid en juridische mogelijkheid van een algemeen verbindende regeling of een andere manier om tot uniformering van de wet- en regelgeving voor VvE's te komen.*
- 2. Onderzoek naar aspecten van wet- en regelgeving inclusief het modelreglement die aan vernieuwing, verbetering of introductie toe zijn.*

*Graag kom ik naar u toe op [datum] om [tijd]. Het interview zal ongeveer anderhalf uur duren.*

*De vragen hebben betrekking op de mogelijkheden tot uniformering van de wet- en regelgeving enerzijds, en facetten die mogelijk aanpassing/verbetering/introductie zouden kunnen behoeven anderzijds. Dat betreft in grote lijn de onderwerpen hoogte, stortingsplicht en procuratieregels van het reservefonds; het huishoudelijk reglement (aansluiting met het reglement van splitsing, actualisatie, toepasselijkheid voor gebruikers); besluitvorming, verantwoordelijkheid en financiering in het kader van duurzaamheidsmaatregelen; de positie van groot eigenaars; de positie van gebruikers; huurders en onderhoud; opstalrecht en het appartementsrechtelijk procederen.*

*Met vriendelijke groet,*

*Mr. Mechteld C.E. van der Vleuten*

*Mechteld.vandervleuten@ou.nl*

## Open Universiteit

Rapportage modernisering wet- en regelgeving VvE's

## Onderzoeksverantwoording

De vragenlijst is opgesteld aan de hand van de expertmeeting van 24 juni 2013, en daarna besproken met stichting VvE belang (mr. Kees Oomen, die op verzoek van de Minister deze opdracht laat uitvoeren), met het ministerie van Binnenlandse Zaken (de heer Bram Buiting, subsidieverstrekker) en met de Open Universiteit (prof. mr. Roel Mertens, bijzonder hoogleraar Zakelijke Rechten aan de Open Universiteit, die de supervisie over dit onderzoek voerde).

De lijst van te interviewen experts is door stichting VvE belang aangeleverd. Een van hen wees een collega aan als meer deskundig op het gebied van het appartementsrecht en twee van hen konden slechts een deel van de vragen beantwoorden. Aan de lijst zijn twee experts toegevoegd: een deskundige uit de corporatiesector en een zeer ervaren appartementsrechtadvocaat. Bij twee gesprekken stelde de respondent het op prijs om het gesprek samen met een collega te voeren. Er zijn zodoende in totaal 22 deskundigen geïnterviewd tijdens 20 gesprekken.

Op 19 augustus 2013 vond de eerste bespreking plaats over de vragenlijst. Op 4 september werd de vragenlijst getest, en op 30 september is daadwerkelijk gestart met de interviews. Op 6 november vond een tussentijdse bespreking plaats met stichting VvE belang en het ministerie van Binnenlandse Zaken.

De vragenlijst is getest tijdens een eerste gesprek met mr. Richard de Laat. Naar aanleiding daarvan is de volgorde van de vragen aangepast en zijn twee vragen die ook door de andere onderzoeken onder de loep genomen worden, vervallen. Met name de vraag naar welke aspecten van de wet- en regelgeving aangepast zou moeten worden is naar het einde verplaatst. Deze vraag aan het begin kost de respondent veel denkwerk en tijd, terwijl veel onderwerpen later in het gesprek terug komen.

Het idee om een of twee kwesties aan een wetenschappelijk specialist voor te leggen is voorlopig geparkeerd vanwege de tijdsdruk op het opleveren van de rapportage. Het ministerie wil graag de resultaten van het onderzoek verwerken in een kamerbrief die nog dit jaar gereed moet zijn. Daarnaast zijn twee wetenschappelijk specialisten reeds geïnterviewd.

Van een interview is de geluidsopname verloren gegaan. Dit interview is daarom slechts uitgewerkt aan de hand van (uitvoerige) aantekeningen die tijdens het gesprek zijn gemaakt. De overige opnames zijn voor verificatiedoeleinden na te luisteren. Van ieder interview is een gespreksverslag gemaakt. Alle verslagen zijn ter verificatie naar de geïnterviewde toegezonden. Naar aanleiding daarvan is nog een enkele kleine correctie aangebracht.

Prof. mr. Roel Mertens heeft steekproefsgewijs de gespreksverslagen getoetst aan de geluidsopnames om te waarborgen dat de verslagen een correcte weergave van de mening van de respondenten zijn. Om te vermijden dat zijn eigen antwoorden op de vragen zouden worden beïnvloed door de antwoorden van de overige geïnterviewden, heeft hij deze toetsing pas uitgevoerd nadat hij zelf was geïnterviewd.

Niet alle vragen zijn in ieder interview behandeld. In enkele gevallen is vanwege tijdsdruk een vraag vervallen, in andere gevallen zijn vragen overgeslagen in verband met gebrek aan ervaring met het betreffende onderwerp van de respondent. Het kennis- en ervaringsniveau is niet van alle respondenten gelijk. Sommige antwoorden zijn daarom bruikbaar dan andere, vormen meer een antwoord op de gestelde vraag. Daar is bij het samenstellen van de uiteindelijke rapportage rekening mee gehouden. Het laatste interview vond plaats op 22 november 2013. Op 25 november 2013 is tijdens de tweede expertmeeting een eerste indicatie van de resultaten van het onderzoek gepresenteerd. De reacties van de aanwezige experts zijn meegenomen in de eindrapportage.

## Bijlage 2: Vragenlijst

### 1 MR - Algemene geldigheid

Inleiding: een van de belangrijkste doelen van dit onderzoek is om te onderzoeken of een MR voor alle VvE's in NL geldig zou moeten zijn.

- a) Wat vindt u van de idee om (een deel van) het modelreglement voor alle VvE's in Nederland van kracht te laten zijn en waarom?
  - In het algemeen?
  - Ziet u specifieke voordelen?
  - Ziet u specifieke nadelen?
  - Welke delen lenen zich voor avv en waarom? (quorum, 2<sup>e</sup> vergadering, bestuursbevoegdheden)
- b) Als de reactie niet uitsluitend negatief is: Welk probleem moet eventueel eerst opgelost worden voordat een MR algemeen verbindend kan worden en waarom?
- c) Ziet u andere mogelijkheden om wet- en regelgeving rondom VvE's te vereenvoudigen? Zo ja, wat en waar/hoe?

Als het volgende nog niet aan bod is geweest:

- d) Wat vindt u van het idee om het reglement te splitsen in een goederenrechtelijk en verenigingsrechtelijk deel, en dan het laatste deel makkelijker te wijzigen maken en waarom?
- e) Wat vindt u van de mogelijkheid om meer te regelen in het HHR dan nu gebeurt, zodat wijziging makkelijker kan, en waarom?
- f) Wat vindt u van het idee om een zwarte lijst met oude bepalingen te maken en een actualisatieplicht voor VvE's in te voeren, en waarom?  
*Stuijt pleitte voor een regelmatige update van splitsingsaktes, net zoals dat gebeurt met andere notariële aktes, om de akte aan te passen aan de huidige wetgeving en de huidige feiten en omstandigheden. Zie bijvoorbeeld statuten van verenigingen en stichtingen, testamenten en huwelijkse voorwaarden. (A. Stuijt, 'update van de splitsingsakte is van groot belang', Nieuwsbrief Onroerend goed nr. 21, 16 november 2006, p. 15-16.)*
- g) Hoe moet omgegaan worden met toekomstige aanvullingen op het reglement?

### 2 MR - verschillende versies in omloop

- a) Welke problemen herkent u in de praktijk die samenhangen met het bestaan van verschillende versies van modelreglementen? Zou daar iets aan moeten gebeuren, zo ja, wat, waarom en hoe?

Indien niet genoemd: herkent u problemen inzake:

- b) Gekwalificeerde meerderheid varianten
- c) Problemen rondom het samenstellen van kascommissie in kleine VvE's

### 3 Reservefonds - hoogte

De wetgever heeft er voor gekozen om geen minimum omvang of een rekenregel te geven voor het vaststellen van de minimale omvang van het nu wel verplichte reservefonds.

- a) Wat vindt u daarvan? (gemiste kans, de VvE kan dat prima zelf, anders ...)
- b) Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?
- c) Vindt u bijvoorbeeld dat er een minimum omvang vastgelegd moet worden? Zo ja, waarom, hoe en waar? (wet, MR, HHR, ...?)
- d) In art. 10 MR2006 staat: *"Er moet een reservefonds worden gevormd ter voldoening van de kosten die zijn voorzien in het onderhoudsplan als bedoeld in het tweede lid en ter voldoening van niet-voorzien schulden en kosten."*  
Vindt u dat voldoende? Waarom? Zou de formulering anders moeten, kan het beter in de wet geregeld worden? Wat, waarom en hoe?

### 4 Reservefonds - stortingsplicht groot eigenaar

Over het algemeen is er geen onduidelijkheid over de verplichting voor iedere eigenaar om, als de VvE besloten heeft tot de vorming van een reservefonds, daar ook daadwerkelijk geld in te storten. Dat geldt ook

voor grote eigenaars, die meerdere, vele of zelfs alle appartementsrechten in eigendom hebben. In de praktijk gebeurt dat niet altijd.

- a) Welke praktijk kent u?
- b) Wat vindt u daarvan?
- c) Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?
- d) Kan een groot eigenaar volstaan met een (bank-)garantie, borgstelling o.i.d.? Waarom wel of niet?

## 5 Reservefonds - procuratieregels

Nu er steeds vaker een reservefonds is, kan er een risico schuilen in de procuratieregels: wie mag over de gelden beschikken, eventueel voorzitter samen met een andere eigenaar tekeningsbevoegd? Vaak heeft de beheerder echter ook toegang tot de bankrekening.<sup>6</sup>

- a) Herkent u deze praktijk?
- b) Wat vindt u hiervan?
- c) Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?

## 6 Huishoudelijk reglement - aansluiting MR

Tijdens de expertmeeting van 24 juni 2013 is genoemd dat het HHR beter aan zou moeten sluiten op het MR, met name als het gaat om bepalingen over contactgeluiden.

- a) Herkent u dit?
- b) Zijn er naar uw mening meer van dit soort 'aansluitproblemen'?
- c) Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?

## 7 HHR - actualisatieplicht

Veel HHR-en worden een keer vastgesteld en daar laat men het bij. Het HHR wordt in veel VvE's niet met enige regelmaat gezien en geactualiseerd.

- a) Wat vindt u daarvan?
- b) Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?
- c) Zou het verplicht moeten worden om het HHR bijv. eens per jaar te agenderen en te actualiseren indien nodig? Waarom wel of niet?

## 8 HHR - gebruikers

Sinds de uitspraak van de Hoge Raad van 10 februari 2012 (De Woonplaats - Kittler) is herbevestigd dat de splitsingsakte (voor zover het de bepalingen over gebruik, beheer en onderhoud betreft en overige bepalingen die op de gebruiker van toepassing zijn verklaard) ook voor de huurder geldt die na de splitsing is gaan huren. Het HHR valt niet onder deze bepaling van 5:120 lid 2 BW.

- a) Wat vindt u daarvan?
- b) Zou het HHR ook automatisch voor gebruikers moeten gelden?
  - Zo ja, waarom, en hoe moet dat geregeld worden?
  - Zo nee, waarom niet, en onder welke voorwaarden eventueel wel?
- c) Zou het splitsingsreglement ook voor gebruikers/huurders moeten gelden die er al huurden voordat gesplitst werd?
  - Zo ja, waarom, en hoe moet dat geregeld worden?
  - Zo nee, waarom niet, onder welke voorwaarden eventueel wel?
- d) Zou het HHR ook voor gebruikers/huurders moeten gelden die er al huurden voordat gesplitst werd?
  - Zo ja, waarom en hoe moet dat geregeld worden?
  - Zo nee, waarom niet, onder welke voorwaarden eventueel wel?

<sup>6</sup> Art. 43 lid 2 MR 2006: Het bestuur is verplicht de kasmiddelen van de vereniging te plaatsen bij een bank op een rekening ten name van de vereniging.

43 lid 3: De gelden van het reservefonds worden gedeponneerd op een afzonderlijke bankrekening ten name van de vereniging.  
53 lid 4: Het bestuur is belast met het bestuur van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in het reglement. Onder dit bestuur is begrepen het beheer van de middelen van de vereniging, met inachtneming van het bepaalde in artikel 43. De vergadering kan nadere regels met betrekking tot dit beheer vaststellen.

## 9 Duurzaamheid - besluitvorming

Energiebesparende maatregelen als het aanbrengen van zonnepanelen, dubbel glas etc. vergen nu vaak een verzwaaarde meerderheid van 2/3 van 2/3. (zie art. 52 lid 5 MR2006)

- Vindt u dat terecht? Waarom?
- Welke meerderheid zou wenselijk zijn bij besluiten over energiebesparende maatregelen? Waarom?

## 10 Duurzaamheid - blokkade

a) Kent u problemen uit de praktijk dat een kleine minderheid de wens tot duurzaamheidsmaatregelen of energiebesparing blokkeert? Welke?

- Wat vindt u daarvan?
- Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?
- Idem woningverbetering, of groot onderhoud, of niet dringend noodzakelijk onderhoud, maakt dat verschil? Waarom?
- Andersom: vindt u dat een groot eigenaar die gaat splitsen een bepaalde tijd de meerderheid moet houden om te waarborgen dat noodzakelijk onderhoud uitgevoerd wordt? Waarom?
- Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?

## 11 Duurzaamheid - taak VvE?

De VvE heeft tot doel *het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaars. De VvE voert het beheer over de gemeenschap (exclusief de privé gedeelten).*

- Vallen duurzaamheidsmaatregelen zoals WKO of gevelisolatie onder de bevoegdheid/taak van de VvE? Waarom wel of niet?
- Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?
- Mag een VvE duurzaam opgewekte energie terug leveren aan de eigenaars? Waarom wel of niet?
- Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?

## 12 Financieringen

Thea Lourens-Nicolai kwam onlangs tot de conclusie dat een VvE wettelijk gezien een geldleningsovereenkomst aan mag gaan, mits deze financiering bedoeld is voor de uitvoering van werkzaamheden in het kader van het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten (Vastgoedrecht 2013, nr. 4, p. 126-127).

- Wat vindt u daarvan, mag een VvE geld lenen? Waarom wel of niet? Maakt het nog verschil waarvoor geld geleend wordt? Waarom?
- Welke risico's ziet u?
- Welke meerderheid is volgens u nodig bij besluitvorming over financiering, en waarom?

Als het niet al aan de orde kwam:

- aansprakelijkheid individuele eigenaars
- aansprakelijkheid opvolgende eigenaars
- art. 5:126 lid 4 BW in relatie tot lenen voor onderhoud
- lease of huurkoop
- niet betalen-risico verzekeren
- revolving fund budget van het rijk voor energiebesparing icm laagrentende leningen

- Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?

## 13 Rol van de bestuurder

a) In de praktijk zijn er wel eens problemen rondom het bestuur. Herkent u dat, en welke problemen ziet u?

- Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?

## 14 Groot eigenaar

a) Welke problemen kent u uit de praktijk waar een groot eigenaar in een VvE aanwezig is?

Als het niet al aan de orde kwam:

- (onduidelijkheid over) de verschillende rollen
- misbruik van stemrecht
- maximum aantal stemmen, eventueel gedurende bepaalde tijd
- decharge verlenen aan zichzelf
- meestemmen over zaken die de groot eigenaar aangaan toen hij nog ontwikkelaar was

b) Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?

## 15 Huurders/gebruikers

Er wordt tegenwoordig steeds vaker geëxperimenteerd, zeker door woningcorporaties, met het betrekken van huurders in de VvE. Soms worden ze slechts benoemd in commissies, maar steeds vaker krijgen ze een gedeeltelijke of volledige volmacht van de eigenaar/verhuurder.

a) Wat vindt u daarvan? Waarom?

b) Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?

c) Volstaan de definities uit de WOVH nog voor VvE's? Waarom wel of niet? Of zou een huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie niet meer alleen uit huurders moeten bestaan? Waarom wel of niet?

d) Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?

e) Zou de VvE verplicht moeten worden om overleg met huurdersorganisatie of bewonerscommissie te voeren als deze er zijn? Waarom wel of niet?

f) Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?

g) Zou in de appartementenregelgeving geregeld moeten worden dat de eigenaar/verhuurder ruimte krijgt voor het behalen van 70% instemming bij renovatie en wijziging servicekosten? Waarom wel of niet?

h) Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?

i) Zou geregeld moeten worden dat de huurovereenkomst van een huurder die het gebruik van een privé gedeelte wordt ontzegd, automatisch ontbonden wordt? Waarom wel of niet?

j) Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?

Groot eigenaar/verhuurders komen nog al eens in de knel doordat de VvE de afrekening servicekosten pas halverwege het jaar gereed heeft. De verhuurder moet binnen 6 maanden afrekenen en kan pas verhogen wanneer er afgerekend is.

k) Herkent u dit probleem?

l) Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?

## 16 Huurders - onderhoud

Een mogelijk knelpunt is dat de VvE bepaald onderhoud niet uitvoert, terwijl een eigenaar/verhuurder door zijn huurder aangesproken wordt op dat onderhoud.

a) Herkent u dit probleem uit de praktijk?

b) Vindt u dat de VvE verplicht moet worden om het onderhoud dat door huurders afgedwongen kan worden, tijdig uit te voeren? Waarom wel of niet?

c) Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?

d) En andersom, soms besluit de VvE tot groot onderhoud en weigert een huurder mee te werken. Herkent u dit probleem uit de praktijk?

e) Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?



## 17 Opstalrecht

Goederen die in de splitsing zijn betrokken kunnen niet geheel of voor een deel worden overgedragen, verdeeld, bezwaard of uitgewonnen. Een uitzondering wordt echter gemaakt voor een erfdienstbaarheid, waarmee de gezamenlijke eigenaars een in de splitsing betrokken onroerende zaak kunnen belasten.

- a) Vindt u dat dat ook voor een opstalrecht moet kunnen? Waarom wel of niet?
- b) Alleen voor de gezamenlijke eigenaars, of ook voor de individuele appartementseigenaar voor zover het geen nieuwbouw betreft? Vergelijk 5:118a BW.  
Zo ja, waarom en zo nee waarom niet?
- c) Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat en waar?

## 18 Appartementsrechtelijk procederen

Het is voor partijen soms onduidelijk bij wie ze terecht kunnen, bij de rechtbank of bij de kantonrechter, en met een dagvaarding of een verzoekschrift. Ook wordt de drempel tot de kantonrechter als te hoog ervaren.

- a) Herkent u dit probleem uit de praktijk?
- b) Zou er iets aanvullend over geregeld moeten worden? Zo ja, wat, waarom en waar?

## 19

Zijn er onderdelen uit het huidige MR2006 of in de wet die nog niet aan de orde zijn gekomen, en waarvan u vindt dat deze aangepast moeten worden, of geïntroduceerd of verwijderd?

- a) Zo ja, waarom en welke?
- b) Welk van de besproken onderwerpen ervaart u als het moeilijkst op te lossen probleem?
- c) En welke als het meest belangrijke/wenselijke probleem dat opgelost moet worden?

**Einde vragenlijst/interview**

## Bijlage 3: Andere onderwerpen die aandacht nodig hebben

*Tijdens de interviews zijn diverse malen opmerkingen gemaakt over zaken in het appartementsrecht die ook aandacht verdienen, maar die buiten de scope van het onderzoek vallen. Om deze opmerkingen niet verloren te gaan, en als handreiking voor eventueel nader onderzoek, worden ze in deze bijlage vermeld.*

### Termijnen

Er zijn meerdere opmerkingen gemaakt over de termijn waarbinnen de notulen verzonden moeten worden, twee weken is te kort. Er wordt ook een tegenstrijdigheid opgemerkt in de oproeptermijn voor de vergadering: 15 dagen voor het bestuur, terwijl iedere eigenaar een week voor de vergadering nog onderwerpen mag indienen bij toepasselijkheid van het modelreglement 2006.

Voorts wordt opgemerkt dat het feit dat volgens de huidige systematiek van de modelreglementen de vaststelling van de begroting voorafgaand aan het boekjaar moet plaatsvinden, betekent dat twee keer per jaar moet worden vergaderd, terwijl de meeste VvE's maar een keer vergaderen.

### Inschrijving bij de Kamer van Koophandel

Meerdere keren is genoemd dat de inschrijving bij de Kamer van Koophandel nuttig is. Het notariaat moet zorgen voor een goede afrekening, het bestuur moet daarvoor worden geraadpleegd, zie art. 5:122 lid 5 BW. Bij het kadaster worden de bestuurders niet geregistreerd. Die staan wel bij de Kamer van Koophandel ingeschreven. Het belangrijkste is dat de statuten van de VvE te vinden zijn.

Twee keer is daarentegen genoemd dat de inschrijfplicht voor kleine VvE's zou moeten vervallen, dat is een te zware last.

Volgens het modelreglement 2006 (art. 59 lid 6) geldt een inschrijfplicht voor het huishoudelijk reglement. Vaak wordt deze verplichting niet nagekomen door het bestuur.

### Kostenverdeelsleutels en breukdelen

De omschrijving van de kostenverdeling en van wat gemeenschappelijk en privé is moet beter, zeker ook bij hoofd- en ondersplitsingen. Dit kan juist niet gestandaardiseerd worden. Hiervoor zou een extra standaardbepaling opgenomen kunnen worden, maar beter is het om speciaal maatwerk op te nemen. Dat vergt dan specifieke aandacht en deskundigheid van de notaris. Een standaardbepaling zou kunnen inhouden dat het uitgangspunt is dat ieder hoofdappartementsrecht zijn eigen kosten draagt. Dat wordt overigens nu ook vaak beoogd, maar wordt onvoldoende uitgewerkt.

Het wordt voorts onwenselijk geacht dat eigenaars zelf de kostenverdeling of de breukdelen mogen aanpassen, ook al wordt die mogelijkheid in het splitsingsreglement geopend.

De basis van de breukdelen dient niet te specifiek in de akte beschreven te worden als het op basis van een oppervlakte is, want dan is het een kwestie van tijd tot een eigenaar het na meet en het wil wijzigen. Een tekening met de kostenverdeelsleutels dient toegevoegd te worden aan de akte.

De taken van de bestuurder en het afleggen van verantwoording en het verlenen van inzage in stukken dient beter geregeld te worden.

De regel dat het bestuur uit een oneven aantal bestuursleden moet bestaan zou afgeschaft kunnen worden. Als de stemmen staken, kan immers worden teruggegaan naar de vergadering van eigenaars.

### Besluitvorming

Er bestaat een sluiproute bij begrotingen. Het vaststellen van een begroting gebeurt met gewone meerderheid, terwijl daar vaak grote onderhoudsposten in zitten, die een gekwalificeerde meerderheid zouden rechtvaardigen. Nu er in modelreglement 2006 geen quorumeis meer is, kan een kleine groep eigenaars een op zich forse begroting goedkeuren, waar vervolgens iedere eigenaar aan is gebonden.

Het goedkeuren van het Meerjarenonderhoudsplan dient door de vergadering te gebeuren, denkbaar zou zijn dat het bestuur daartoe bevoegd wordt.

Er zijn geen voorschriften voor de wijze van stemmen in de vergadering van eigenaars. Zo is het mogelijk dat er zeer informeel (bijvoorbeeld met handopsteking) gestemd wordt over belangrijke onderwerpen als over het wijzigen van de akte. Er zou een nadere regeling moeten komen hoe gestemd wordt wanneer er een gekwalificeerde stemming nodig is, schriftelijk en hoofdelijk, op een manier dat transparant is hoe er is gestemd en dat de stemming ook op een later moment te verifiëren is.

Het verdient aanbeveling om de basis voor het toekennen van stemrecht per eigenaar verplicht in de akte te laten vastleggen (vergelijk de regeling over de breukdelen in art. 5:113 lid 1 BW).

Hoofd- en ondersplitsing: de volgorde hoe er vergaderd moet worden in de hoofd- en ondersplitsing dient beter uitgewerkt te worden. Als er in de hoofdsplitsing een gekwalificeerde meerderheid nodig is, zou het logisch zijn om dat ook te eisen in de ondersplitsing, evenals een quorumeis. Daarbij komt de vraag of de stemmen van de ondersplitsing al dan niet eensluidend moeten worden uitgebracht in de vergadering van de hoofdsplitsing. Door eensluidend te stemmen brengt de ondersplitsing een zwaardere stem uit in de hoofdsplitsing dan bij stemmen naar evenredigheid. In het modelreglement zou geregeld kunnen worden dat hier consequenter mee wordt omgegaan om willekeur te voorkomen.

Het is onduidelijk of verhuren van gemeenschappelijke gedeelten toegestaan is. Denk aan zonnepanelen, reclame, gsm-masten, maar ook dakterrassen en bezoekersparkeerplaatsen. Rekening houdend met de redelijkheid en billijkheid is het denkbaar dat dit toegestaan is en behoort tot de normale exploitatie, zodat de VvE bevoegd zou moeten zijn om hierover te beslissen en een huurovereenkomst af zou moeten kunnen sluiten. Dit zou geregeld kunnen worden in het modelreglement om de bestaande onduidelijkheid hierover weg te nemen.

In het modelreglement zou duidelijkheid gegeven moeten worden of het eigenaarsbelang door de VvE verzekerd mag worden. De opstal wordt immers door de VvE verzekerd, maar bij het eigenaarsbelang gaat het om onderdelen van privé gedeelten, waar dan weer sprake kan zijn van natrekking als het gaat om zaken die aard- en nagelvast zijn, zoals een luxe badkamer of keuken.

De handhaving moet minder vrijblijvend zijn om willekeur te voorkomen. Een beginselplicht tot handhaving zou in het appartementsrecht ook de norm moeten zijn, maar wel met discretionaire bevoegdheid voor het bestuur om af te wijken. Er zouden meer sancties moeten zijn op het niet naleven van VvE-regels. Als er iets omschreven of opgesomd wordt, dan zou dat een volledige lijst moeten zijn. Een alternatief zou zijn om geen opsomming te geven maar de omschrijving ruim genoeg te formuleren. Er zou een bepaling opgenomen kunnen worden inzake het opleggen van een dwangmaatregel, zodat een huurder niet dwars kan liggen wanneer een VvE een onderhoudsmaatregel wil uitvoeren.

Kamerverhuur is vaak een issue in VvE's vanwege het oneigenlijk gebruik van woonappartementen in strijd met de bestemming 'woning'. Onduidelijk is wat er precies onder bestemming 'woning' valt en of een Bed & Breakfast of short stay onder deze bestemming vallen. In het modelreglement zou daar meer duidelijkheid over gegeven kunnen worden, net zoals de grondslag voor de breukdelen aangegeven wordt. Als kamerverhuur verboden zou worden, moet dat in de akte gebeuren, eventueel met de bepaling 'tenzij de vergadering anders beslist'.

Er is meer duidelijkheid gewenst in welke gevallen de akte wel of niet gewijzigd moet worden. De algemene norm van de Hoge Raad is dat zodra er goederenrechtelijke gevolgen zijn, de akte gewijzigd moet worden. Het is echter de vraag wanneer daarvan sprake is. Moet bijvoorbeeld de akte worden gewijzigd bij een aanbouw in privé tuin, een dakopbouw of een dakterras? Het is onduidelijk of de akte gewijzigd moet worden als een privé deel groter wordt, ook al is het makkelijk ongedaan te maken. De bijdrageverplichting is immers vaak gebaseerd op het breukdeel, dat vaak gebaseerd is op de grootte van het appartement. Het samenvoegen van naastgelegen appartementsrechten zou mogelijk moeten zijn zonder de akte te moeten wijzigen.

Voor het wijzigen van een splitsingsakte dient minstens de helft van de eigenaars voor te stemmen, anders kan geen verzoek tot vervangende machtiging bij de rechter ingediend worden (art. 5:140 lid 2 BW). Daarmee heeft de minderheid die een aktewijziging wenst onvoldoende toegang tot de rechter. Diverse detailonderwerpen zijn aan verbetering toe. Daartoe zou het modelreglement artikel voor artikel doorgenomen moeten worden. Zo lijkt nadere regeling c.q. verbetering gewenst van de regelingen inzake:

- Besluiten tot verbouwing of tot het aanbrengen van nieuwe installaties
- Splitsingstekening
- Het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten
- Op- en/of aanbouw
- Balkons en terrassen
- Informatieverstrekking bij verkoop
- Gebruikersverklaring
- Notariële verklaring bij overdracht
- Uitzondering van artikel 40 lid 5 modelreglement 2006
- Vergadering
- Elektronische communicatie
- (Elektronische) volmacht
- Mededeling van ondersplitsing

Het moet verplicht worden om het hele reglement in de akte van splitsing op te nemen, waarbij de uitzonderingen op het modelreglement dikgedrukt worden en de verwijderingen doorgehaald. Men hoeft dan niet zowel de akte als het modelreglement na te zien.

Voor 1972 waren VvE's niet verplicht, zie HR 12 april 2013. Een VvE zou altijd verplicht moeten zijn, of het nu een oude splitsing is of niet. Indien nodig moet een VvE verplicht alsnog opgericht worden.

De VvE structuur past niet goed bij kleine VvE's van twee a drie woonappartementen, want zo'n VvE wordt bij onenigheid snel besluiteloos. De eigenaar die iets wil doen wordt dan al snel gedwongen een vervangende machtiging te halen om medewerking en/of betaling af te dwingen. Er zou een mogelijkheid moeten zijn om zo'n eigenaar te ondersteunen.

In de akte zou geregeld moeten worden dat de VvE er bij nieuwbouw op toeziet dat de gemeenschappelijke gedeelten wordt opgeleverd conform de koop-/aannemingsovereenkomst. Ontwikkelaars gaan daar nu in de praktijk iets te handig mee om door de VvE te bewegen akkoord te gaan met afwijkingen die voor de ontwikkelaar kosten besparen maar voor de VvE later nadelig kunnen zijn.

Vaak is bepaald dat tot twee jaar na het splitsen het reglement aangepast kan worden op grond van een door de eigenaars gegeven volmacht, maar dat moet *de akte* zijn. Als een privé gedeelte na de voltooiing van het gebouw anders blijkt te zijn, dan moet het breukdeel etc. eenvoudig daarop aangepast kunnen worden. Dit betreft een veel voorkomende bepaling in de transportakte, die standaard opgenomen zou kunnen worden in het modelreglement.

Criteria van een actieve VvE: kopers moeten beter van het belang van een actieve VvE doordrongen zijn. Veel problemen kunnen voorkomen worden als de VvE actief is. Het is de vraag hoe dit gerealiseerd en getoetst kan worden, maar communicatie en voorlichting zullen daar geschikte middelen voor zijn. Hier zou een taak voor het ministerie kunnen liggen.

Het bestuur kan een bij de Kamer van Koophandel ingeschreven beheerder niet uitschrijven, ook niet met een vergaderbesluit. De beheerder dient dat zelf te doen. Dat leidt tot problemen bij een beheerder die zijn functie weigert neer te leggen.

Beheerders zouden zich moeten houden aan het modelbeheercontract van VGM, dat waarborgen biedt omtrent wat de beheerder wel en niet doet, wat is uitgesloten en waarvoor hij aansprakelijk is.

Vereniging van wijkeigenaren<sup>7</sup> lijkt onredelijk: naast de VvE bijdrage moet er ook gewoon onroerendezaakbelasting etc. betaald worden. Deze eigenaars worden in zo'n vereniging dubbel belast.

Kantonrechters zouden zich bij geschillenbeslechting strikt aan de akte moeten houden, en de invloed van de redelijkheid en billijkheid niet te zwaar meewegen. De bepalingen uit de splitsingsakte moeten leidend zijn in de verhouding tussen de eigenaars onderling.

Er zou een categorie appartementensplitsingen georganiseerd moeten worden waarbij wel het verplichte kwalitatieve lidmaatschap blijft bestaan, maar niet altijd het goederenrechtelijke aspect van de mede eigendom er verplicht bij hoort. De home ownership association kan een alternatief voor hoofd- en ondersplitsing zijn in die gevallen dat de leden goederenrechtelijk niet tot de gemeenschap willen behoren (geen mede-eigendom), maar wel de regels van de splitsing willen volgen. De basisconstructie van mede eigendom is namelijk niet onder alle omstandigheden gerechtvaardigd. Losse gebouwen die verspreid liggen door de stad of in meerdere steden, hoeven dan goederenrechtelijk gezien niet in de gemeenschap van eigenaars te blijven. De band van de VvE zal wel onverkort van toepassing moeten kunnen zijn, maar niet noodzakelijkerwijs ook de band van mede-eigendom.

Voorbeeld: een benzinepomp in een VvE met een hotel en met woonappartementen. Er is geen enkele band tussen de benzinepomp, het hotel en de bovengelegen woonappartementen, ook al zijn ze gelegen aan hetzelfde terrein. Het hotel is wel gehecht aan de aanwezigheid van de benzinepomp. De VvE zou als bestuursvorm moeten kunnen worden toegepast, maar de mede-eigendom, de gemeenschap van eigenaars niet. Dit zou een nieuwe visie op de appartementensplitsing betekenen: wel verbondenheid, maar geen mede-eigenaarschap.

Het is de vraag hoe een splitsing van in erfpacht gegeven zaken dient te worden geregeld. Dan dient de bloot-eigendom gesplitst te worden met een spiegelsplitsing van het daarop rustende erfpachtrecht. Dit komt voor in situaties wanneer de gemeente de erfpacht vrijgeeft, dan moet de grond als het ware in bloot eigendom in de appartementen gesplitst worden. Het probleem hierbij is dat de grond en de appartementen juridisch niet kunnen vermengen, terwijl dat wel gewenst is. Bijkomend nadeel is dat er dan particuliere erfpacht ontstaat, hetgeen moeilijk te financieren is. Alles zou dan in één splitsing terecht moeten komen, nadat beide splitsingen eerst opgeheven zijn. Een alternatief kan een erfpachtrecht op een appartement vormen. Deze constructie is consumentvriendelijker. Eventueel zou een wettelijke conversie voor dit probleem kunnen worden bedacht.

In de Leegstandswet is opzeggen met wederzijds goedvinden niet toegestaan, dat lijkt een omissie te zijn.

#### Verkoop van corporatiewoningen

Corporaties zetten flatwoningen voor lage prijzen op de markt. Andere eigenaars kunnen niet mee doen met die prijzen, en blijven daardoor met een onverkoopbaar appartement zitten. Corporatie woningen staan vaak voor weinig geld in de boeken en kunnen dus goedkoper verkocht worden, hetgeen beleefd wordt als oneerlijke concurrentie. Misschien kunnen corporaties verplicht worden om boven een bepaalde prijs te verkopen? Verkopers hebben het al zwaar genoeg om hun flat te verkopen als de VvE niet actief is.

Er lijkt behoefte te zijn aan een nadere regeling/facilitering van het omzetten van coöperatieve flatexploitatieverenigingen naar appartementensplitsingen.

Artikel 5:140b BW zou kunnen worden aangepast, zodat de kantonrechter niet verplicht is een besluit tot wijziging van de akte van splitsing te vernietigen wanneer er - ook al is het maar een zeer gering bedrag - schade is geleden.

---

<sup>7</sup> De Vereniging van Wijkeigenaren is een concept met vele toepassingsmogelijkheden op het terrein van wijkbeheer. De centrale doelstelling is dat bewoners meer betrokken raken bij hun dagelijkse woonomgeving. Zij krijgen zeggenschap en beslissingsbevoegdheid over beheergelden. Voor meer info zie: [http://sev.platform31.nl/nieuws/nieuws.asp?code\\_nws=1105](http://sev.platform31.nl/nieuws/nieuws.asp?code_nws=1105) en <http://kansenasatlas.igq.nu/wonen/vvwe.html>.

Behoudens uitzonderingen door de Wet gesteld, mag zonder schriftelijke toestemming van de rechthebbende(n) op het auteursrecht niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, kopie, microfilm of anderszins, hetgeen ook van toepassing is op de gehele of gedeeltelijke bewerking.

All rights reserved. Apart from the exceptions posed by Law, no part of this publication may be reproduced, changed, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical or photocopying, recording, or otherwise without the prior, written permission of those holding the copyrights.