



DE WIJZE VAN RESERVERING IN EEN VVE

MR. TIM DELMÉE

GEPUBLICEERD: 5 DECEMBER 2016

Eerder dit jaar schreven wij al over het wetsvoorstel “Wet verbetering functioneren vereniging van eigenaars” en de gevolgen daarvan voor appartementseigenaren. Eén van de speerpunten van dit wetsvoorstel is om de zogenaamde slapende VvE’s tegen te gaan. Het verplichtstellen van de opbouw van een reservefonds zou daaraan moeten bijdragen.

In de consultatiefase is de wenselijkheid naar voren gebracht de reservering plaats te laten vinden door middel van een verplichte storting op de bankrekening van de VvE. Hoewel een storting de voorkeur geniet, kan een eis tot storting voor appartementseigenaars onredelijk zijn, omdat het beslag legt op middelen die vervolgens niet kunnen worden aangewend voor bijvoorbeeld investering in het appartementsgebouw. Het wetsvoorstel schrijft niet voor op welke wijze de reservering moet plaatsvinden. Hierdoor rijst de vraag of het mogelijk is garantstellingen of toezeggingen te doen dat geld wordt gestort zodra het noodzakelijk is.

Door de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst is verslag gedaan van de consultatiefase. Inmiddels is door minister Van der Steur nota gemaakt naar aanleiding van het verslag. De minister gaat daarbij in op de vragen van de PvdA-fractie hoeveel zekerheid en vrijheid een garantie aan de VvE geeft en welke eisen het voorliggende wetsvoorstel aan deze garanties stelt. Daarnaast vragen deze leden wat er met de garantie gebeurt bij de verkoop van het appartementsrecht en bij faillissement van de garantieggever. Ook de leden van de CDA-fractie vernemen graag of het schrappen van een garantie op problemen stuit en wat de situatie is van het geborgde geld bij verkoop van het appartement.

Van der Steur: “Een garantie kan een middel zijn waarmee aan de verplichting tot het bijdragen aan het reservefonds wordt voldaan. Het is aan de VvE om te bepalen welke eisen aan de garantie worden gesteld. De wet laat hier ruimte voor. Het ligt hierbij in de rede dat de VvE een voldoende concrete en onvoorwaardelijke garantie vraagt, zodat de VvE eenvoudig de bijdrage in geld kan innen. Een voorbeeld hiervan is een bankgarantie waarin is aangegeven dat de VvE op eerste verzoek het verschuldigde bedrag van de bank verkrijgt. De VvE kan ook voorwaarden stellen om te voorzien in de situatie dat een appartementseigenaar zijn appartementsrecht verkoopt of dat de appartementseigenaar failliet gaat. Zo is denkbaar dat een appartementseigenaar altijd de schuld moet inlossen indien hij zijn appartementsrecht verkoopt en kan als eis worden gesteld dat een derde, zoals een bank, de garantie verstrekt.”

Het wetsvoorstel voorziet aldus in een grote vrijheid voor VvE-besturen om te bepalen op welke wijze garanties dienen te

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg

worden verleend door appartementseigenaren ten behoeve van het opbouwen van een reservefonds.

Op 16 november 2016 is het wetsvoorstel aangemeld voor plenaire behandeling in de Tweede Kamer. Aldaar zullen de debatten plaatsvinden op 21, 22 en 23 december 2016. De beoogde datum van inwerkingtreding staat nog steeds op 1 januari 2017. Wij houden u uiteraard op de hoogte van de ontwikkelingen.



MR. TIM DELMÉE

Advocaat

t.delmee@devoort.nl

[013-4668831](tel:013-4668831)

SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

CONTACTGEGEVENS

De Voort Advocaten | Mediators
Professor Cobbenhagenlaan 75
5037 DB Tilburg
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)
E-mail: advocaten@devoort.nl

POSTADRES

Postbus 414
5000 AK Tilburg