



UPDATE: WET VERBETERING FUNCTIONEREN VERENIGINGEN VAN EIGENAARS

DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

GEPUBLICEERD: 20 JULI 2017

Eind 2016 berichtten wij u over de op handen zijnde Wet verbetering functioneren vereniging van eigenaars. Doel van deze wet is om zogenaamde slapende VvE's wakker te schudden. Het initiële wetsvoorstel omvatte (onder meer) een verplichte ondergrens voor de jaarlijkse afdracht door de VvE aan het reservefonds. Die verplichte ondergrens zou ofwel bepaald moeten worden aan de hand van het meerjarenonderhoudsplan (het "MJOP") ofwel aan de hand van de herbouwwaarde van het appartementsgebouw.

Hoewel eerdere berichtgeving uitging van een inwerkingtreding per 1 januari 2017, is die datum niet gehaald. In december 2016 vonden debatten plaats in de Tweede Kamer, waarna enkele leden amendementen hebben ingediend. Enkel het amendement dat zag op het voorkomen van betalingsproblemen in het reservefonds is uiteindelijk door de Tweede Kamer aangenomen.

De wens een bepaling op te nemen ter voorkoming van betalingsproblemen in het reservefonds, komt voort uit het gegeven dat het voor een dergelijk reservefonds niet verplicht is dat het uit gelden op een bankrekening bestaat. Dat is ongewenst en levert risico's op bij betalingsproblemen of zelfs faillissement van de betreffende eigenaar. Zeker als er sprake is van een groot-eigenaar. De VvE zal dan in lang niet alle gevallen de verschuldigde bijdragen aan het reservefonds kunnen incasseren.

In de wet wordt daarom geregeld dat de bedragen en bijdragen die in reglement of statuten zijn geregeld, daadwerkelijk moeten worden overgemaakt naar een bankrekening die op naam van de VvE staat. Dit sluit aan bij het meest recente modelreglement en overigens ook bij de bestaande praktijk van de meeste VvE's.

Tegelijkertijd dient voorkomen te worden dat kleinere VvE's en verhuurders niet onnodig worden belast met deze verplichting. Binnen kleinere VvE's worden soms in goede verstandhouding onderling afspraken gemaakt over de wijze van reserveren. Voor verhuurders is het vanwege bedrijfseconomische redenen soms bezwaarlijk om hun bijdrage vooraf te storten op de bankrekening van de VvE. Sommige VvE's kunnen daarom behoefte hebben aan een onderlinge afspraak of een andere regeling. Om die reden is geregeld dat in twee gevallen van de hoofdregel om te storten kan worden afgeweken: a) indien bij reglement of bij besluit van de vergadering van eigenaars met een meerderheid van 4/5^e hiertoe

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

wordt besloten, of b) als een bankgarantie wordt afgegeven. Om het reglement te wijzigen is eveneens een meerderheid van 4/5^e vereist, de zwaarste meerderheid die in het appartementsrecht voorkomt.

Met een bankgarantie kan de VvE op eerste verzoek de bijdragen gestort krijgen van de bank. De bank verhaalt vervolgens het bedrag op de eigenaar die de garantie heeft gevraagd. Met een bankgarantie kan de vereniging altijd de bijdragen direct invorderen. Daarmee bestaat een hoge mate van zekerheid dat de vereniging van eigenaars daadwerkelijk de benodigde bijdragen voor het onderhoud ontvangt. Deze regeling geldt voor alle VvE's die een voor bewoning bestemd appartementsgebouw betreffen, of een gebouw dat gedeeltelijk voor bewoning is bestemd (bijvoorbeeld een appartementsgebouw met een aantal winkelruimtes). Er geldt een overgangstermijn van drie jaar voor verenigingen die nog niet voldaan hebben aan het nieuwe vereiste van artikel 5:126 lid 1 BW. VvE's die al wel voldoen aan de regeling hoeven dus niets aan te passen.

Naast het voorkomen van betalingsproblemen in het reservefonds, brengt de Wet verbetering functioneren vereniging van eigenaars nog een belangrijke wijziging en verduidelijking met zich mee. De wet bepaalt uitdrukkelijk dat een VvE een geldlening mag afsluiten. Kanttekening daarbij is dat dit enkel is toegestaan in verband met drie soorten kosten: energiebesparende maatregelen, onvoorziene onderhoudskosten, of kosten die de omvang van het reservefonds overstijgen. Met deze wet worden belangrijke belemmeringen weggenomen. Een appartementseigenaar is vanaf inwerkingtreding van de wet niet meer hoofdelijk aansprakelijk voor een door de VvE aangegane lening en na overdracht van het appartement is de appartementseigenaar niet meer aansprakelijk voor de leningen die de VvE is aangegaan in de periode dat de eigenaar lid was van de VvE.

De Tweede Kamer heeft het initiële wetsvoorstel op 21 februari 2017 aangenomen. Het gewijzigd voorstel van wet, met inpassing van het aangenomen amendement, is vervolgens ter goedkeuring aan de Eerste Kamer toegezonden. De Eerste Kamer heeft het wetsvoorstel op 23 mei 2017 aangenomen. De Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars is op 15 juni 2017 gepubliceerd, en zal naar alle verwachting op 1 januari 2018 in werking treden.



DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

Advocaat

advocaten@devoort.nl

[013-4668888](tel:013-4668888)

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