



WE, HET IS TIJD OM WAKKER TE WORDEN!

DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

GEPUBLICEERD: 24 OKTOBER 2016

Ministers Blok (Wonen en Rijksdienst) en Van der Steur (Veiligheid en Justitie) willen ervoor zorgen dat VvE's voldoende geld sparen, om zo verloedering tegen te gaan en onwillige eigenaren te dwingen mee te betalen aan groot onderhoud. Zij hebben daartoe het wetsvoorstel "Wet verbetering functioneren vereniging van eigenaars" ingediend en beogen daarmee de zogenaamde slapende VvE's wakker te schudden.

In een slapende VvE worden geen maandelijkse bijdragen betaald en worden geen ledenvergaderingen gehouden. In een slapende VvE regelen de eigenaars het (groot) onderhoud vaak zelf. Sinds 1 mei 2008 is het voor alle VvE's niet meer toegestaan om een slapende VvE te hebben, voor reeds bestaande VvE's was dat al verboden sinds 1 mei 2005. Vanaf die datums is het voor een VvE verplicht om een reservefonds op te bouwen. Doordat in de praktijk echter nauwelijks geld in het reservefonds wordt gestort, is het gereserveerde geldbedrag mogelijk niet toereikend indien groot onderhoud moet worden verricht.

Het wetsvoorstel stelt daarom (onder meer) een verplichte ondergrens vast voor de jaarlijkse afdracht door de VvE aan het reservefonds. Voor appartementseigenaren kunnen hogere woonlasten als nadeel worden gezien, maar dit neemt juist het risico weg dat zij onvoorzien éénmalig een erg hoge (extra) bijdrage voor groot onderhoud moeten doen. Daarnaast kunnen de woonlasten op de lange termijn juist afnemen, doordat tijdig wordt onderhouden met het oog op duurzaamheid.

De verplichte ondergrens wordt ofwel bepaald aan de hand van het meerjarenonderhoudsplan (hierna: "het MJOP") ofwel aan de hand van de herbouwwaarde van het appartementsgebouw, de VvE heeft daarin een keuzevrijheid. Indien wordt gerelateerd aan het MJOP, moet het MJOP wel aan verschillende voorwaarden voldoen. Het MJOP moet ten minste tien jaar beslaan, en niet ouder zijn dan vijf jaar. De VvE moet in het MJOP de benodigde werkzaamheden opnemen met een berekening van de kosten en de verdeling van die kosten over de jaren waarop het MJOP betrekking heeft. Op basis daarvan kan de VvE dan de bijdrage aan het reservefonds vaststellen. Indien de VvE géén MJOP heeft, wordt de verplichte ondergrens jaarlijks vastgesteld op 0,5% van de herbouwwaarde van het appartementsgebouw.

Opmerking verdient tot slot dat door de ministers in de (voorlopige) memorie van toelichting wordt ingegaan op de vraag

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

hoe de reservering in de praktijk dient plaats te vinden. Hoewel een storting op de bankrekening van de VvE de voorkeur verdient, zijn garantstellingen of toezeggingen waarbij het geld gestort wordt zodra nodig eveneens mogelijk. Het voordeel daarvan voor bijvoorbeeld beleggers is dat hierdoor geen beslag wordt gelegd op de middelen die anders kunnen worden aangewend voor andere investeringen.

Het wetsvoorstel is door de ministers op 27 mei 2016 ingediend bij de Tweede Kamer. Als alles volgens plan verloopt, gelden de nieuwe regels vanaf 1 januari 2017. Alle betrokken VvE's moeten binnen drie jaar na inwerkingtreding van de wet aan de nieuwe wettelijke eis voldoen.



DE VOORT ADVOCATEN | MEDIATORS

Advocaat

advocaten@devoort.nl

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