

Aan de Koning

**Directie Wetgeving en
Juridische Zaken**
Sector Privaatrecht

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20301
2500 EH Den Haag
www.rijksoverheid.nl/venj

Registratienummer
760807

Datum 24 mei 2016
Onderwerp Nader rapport inzake het voorstel van wet tot Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars (Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars)

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 23 december 2015, nr. 2015002297, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 4 februari 2016, nr. W03.15.0457/II, bied ik U, mede namens de minister voor Wonen en Rijksdienst, hierbij aan.

De Afdeling advisering van de Raad van State (hierna: de Afdeling) geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal nadat met haar opmerkingen rekening zal zijn gehouden. Naar aanleiding van het advies merk ik het volgende op.

1. Verplichte minimale vulling van het reservefonds

De Afdeling advisering wijst erop dat het wetsvoorstel geen specifieke regeling tot handhaving van de verplichte minimale reservering bevat en adviseert om nader toe te lichten of deze nieuwe wettelijke verplichting wel zal worden nageleefd, ook door de VvE's die op dit moment nog niet aan de bestaande wettelijke verplichtingen voldoen.

Een belangrijk obstakel voor naleving van de bestaande verplichting om voldoende te reserveren, is het ontbreken van een concrete norm voor het reservefonds. Op dit moment vereist de wet slechts dát wordt gereserveerd en niet hoeveel. Hierdoor is het voor VvE's onvoldoende duidelijk welk bedrag gereserveerd moet worden en kunnen VvE-leden elkaar hier niet goed op aanspreken. Door het invoeren van een concrete norm hebben VvE's wel de nodige houvast en kunnen VvE-leden zelf zien of er voldoende wordt gereserveerd. Is dit niet het geval, dan kunnen deze leden dit aan de orde stellen, bijvoorbeeld door het bestuur aan te schrijven of het onderhoud op de vergadering van de VvE te bespreken. De memorie van toelichting is in de paragrafen 4.2 en 4.4 in deze zin aangevuld. In deze laatste paragraaf is bovendien naar aanleiding van het advies uiteengezet op welke wijze de maatregelen van het wetsvoorstel ondersteund zullen worden, om daarmee de effectiviteit van de voorgestelde wijzigingen te versterken. Zo wordt onder meer een handreiking ontwikkeld om de voorlichting aan VvE's te verbeteren. Met deze

te ontwikkelen handreiking zou binnen VvE's op eenvoudige wijze informatie toegankelijk kunnen worden gemaakt en worden gedeeld, onder andere met betrekking tot rechten en plichten van bewoners en eigenaars, het in het Meerjarenonderhouds-plan (MJOP) geplande onderhoud, mogelijkheden voor energiebesparing en de ondersteuning die daarbij door bijvoorbeeld de overheid wordt geboden.

**Directie Wetgeving en
Juridische Zaken**
Sector ALTIJD INVULLEN

Datum
24 mei 2016

2. Verduidelijking mogelijkheden tot lenen door VvE's

De Afdeling adviseert de effectiviteit van de verduidelijking en verruiming van mogelijkheden tot lenen door VvE's nader te motiveren. Zij verwijst daarbij naar de trend dat banken sinds het begin van de financiële crisis in 2008 minder geneigd zijn geld uit te lenen, er door banken moeilijk zekerheid kan worden bedongen en de behoefte aan leningen aan de kant van de VvE beperkt lijkt.

Op dit moment bestaat in de praktijk onzekerheid over het antwoord op de vraag of VvE's een geldleningsovereenkomst mogen aangaan. Deze onzekerheid, die het gevolg is van de gehanteerde modelreglementen die voor VvE's worden gebruikt, is één van de oorzaken waardoor banken terughoudend zijn met het verstrekken van leningen. Door het wegnemen van deze onzekerheid, wordt het aantrekkelijker om tot het verstrekken van leningen over te gaan. Financiële zekerheid kan onder meer worden geboden doordat het reservefonds, met inbegrip van eventuele toekomstige bijdragen daarin, in voorkomende gevallen, verhaal kan bieden voor de bank. Ook zouden vorderingen van de VvE op derden, zoals een tegoed op een bankrekening, verpand kunnen worden. Daarnaast kunnen ook de individuele leden van de VvE worden aangesproken. Het blijft verder aan de bank en andere financiële instellingen om te bepalen of, en zo ja onder welke voorwaarden, tot het verstrekken van een lening aan een VvE wordt overgegaan. Naar aanleiding van de opmerkingen van de Afdeling is paragraaf 4.1 van de memorie van toelichting aangevuld.

3. Redactionele opmerkingen

De redactionele opmerkingen ten aanzien van artikel 5:126, lid 2 (nieuw), onderdeel a, en artikel II zijn overgenomen.

De opmerking om de verplichte reservering die is gerelateerd aan de herbouwwaarde van het gebouw te maximeren, is niet overgenomen. Het is aan de VvE zelf om te bepalen hoe hoog het percentage is dat gereserveerd wordt, mits maar ten minste 0,5% van de herbouwwaarde wordt gespaard. Aangezien vanuit de gemaakte reservering telkens het onderhoud aan het gebouw bekostigd moet worden, is het bovendien niet aannemelijk dat de situatie dat het reservefonds 'te vol' zal raken zich daadwerkelijk zal voordoen. Indien de leden van een VvE menen dat het reserveren op basis van herbouwwaarde tot een te hoge reservering leidt, staat het hen vrij om voortaan op basis van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) te gaan reserveren, waarbij eventueel ook voor een lagere reservering dan 0,5% kan worden gekozen, mits het onderhoudsplan voldoet aan de daaraan gestelde vereisten. Een MJOP geeft het beste weer hoe de staat van een gebouw is en welke onderhoudsmaatregelen in de loop der jaren nodig zullen zijn. Vanuit die optiek geniet een reservering op basis van een MJOP in het laatstbedoelde geval de voorkeur.

Tot slot is van de gelegenheid gebruik gemaakt om de memorie van toelichting op enkele punten te actualiseren.

Ik moge U, mede namens de minister voor Wonen en Rijksdienst, verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

**Directie Wetgeving en
Juridische Zaken**
Sector ALTIJD INVULLEN

Datum
24 mei 2016

De Minister van Veiligheid en Justitie,

G.A. van der Steur