



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Directoraat-Generaal Wonen
en Bouwen
Directie Bouwen
Turfmarkt 147
Den Haag
postbus 20011
2500 EA Den Haag
Nederland

Kenmerk
2014-0000065838

Datum 12 juni 2014
Betreft Verbetering functioneren VvE's

1) Inleiding

Tijdens het Algemeen Overleg (AO) van 27 maart 2013 en het VAO van 9 april 2013 met de vaste Kamercommissie voor Wonen en Rijksdienst is met name het functioneren van Verenigingen van Eigenaren (VvE's) aan de orde geweest en heb ik uw Kamer een aantal toezeggingen gedaan. Ik heb aangegeven een tweetal onderzoeken in nauwe samenwerking met VvE-Belang te zullen laten uitvoeren. Deze onderzoeken betreffen: de wijze waarop tot opschaling of samenwerking van kleine VvE's in één bouwblok gekomen kan worden en de mogelijkheden tot uniformering van de modelreglementen. Bijgaand treft u de betreffende onderzoeksrapporten aan, alsmede de zienswijze van VvE-Belang daarop. In een gesprek op 3 april 2014 heeft VvE-Belang haar zienswijze nader aan me toegelicht.

Met deze brief doe ik u mijn conclusies toekomen omtrent de wijze waarop gekomen kan worden tot een verbetering van het functioneren van de VvE's. Ik ga daarbij in op de desbetreffende onderzoeken, alsmede op een aantal andere actuele zaken, zoals het ondersteunen van de energiebesparing bij VvE's. Daarnaast informeer ik u over mijn conclusies naar aanleiding van gesprekken met het veld aangaande de motie Verhoeven (Kamerstukken II 2012/2013, 27 926, nr. 197).

2) Stand van zaken en nieuwe ontwikkelingen

Het functioneren van de VvE's is al enige jaren reden tot zorg. Het u begin 2013 toegestuurde Companen rapport geeft goed weer hoe het met het functioneren van de VvE's gaat. Het rapport laat zien dat ongeveer tweederde van de VvE's naar behoren functioneert en eenderde deel matig tot slecht functioneert dan wel 'slapend' is. Dit laatste is zorgelijk omdat dit ten koste van het onderhoud van het bezit en de leefbaarheid van de buurt kan gaan. Appartementseigenaren zijn verantwoordelijk om met elkaar de gezamenlijke gedeelten van het gebouw te onderhouden. Om te zorgen dat ook aan deze verantwoordelijkheid kan worden voldaan, is in de wet de oprichting van een VvE verplicht gesteld en is elke appartementseigenaar hier automatisch lid van. Daarmee zijn de wettelijke kaders op zich helder, de uitvoering en toepassing in de praktijk is het vraagstuk waar het om gaat.

In dit verband is er in eerdergenoemd AO gesproken over de vraag of het mogelijk is:

- te komen tot een vorm van samenwerking tussen kleinere VvE's of samenvoeging van kleinere VvE's tot grotere, beter bestuurde VvE's;
- te bevorderen dat bij een VvE voldoende geld wordt gereserveerd voor toekomstig onderhoud, zodat het (groot) onderhoud ook daadwerkelijk kan worden uitgevoerd wanneer dat nodig is;
- te komen tot een uniformering en mogelijk ook vermindering van de modelreglementen voor VvE's (er zijn sinds 1973 vier opeenvolgende versies van de modelreglementen tot stand gebracht, die alle nog hun doorwerking hebben in de individuele akten, afhankelijk van het jaar waarin het desbetreffende appartementsgebouw is ontstaan);
- de juridische positie van VvE's op onderdelen te verbeteren.

De onderzoeken laten enerzijds zien dat het vanwege de aard van de VvE (een splitsingsakte is een privaatrechtelijke overeenkomst) in een aantal opzichten niet eenvoudig is hierin van overheidswege -als verbetering bedoelde- veranderingen aan te brengen. Anderzijds dragen de onderzoeken ook diverse uitvoerbare verbeterpunten aan, waar ik hieronder nader op inga.

Verder constateer ik dat de ontwikkelingen in de VvE-branche niet stilstaan. Zo is onlangs de branchevereniging VvE-Beheerders (BVVB) opgericht en heeft een consortium van belangenpartijen het initiatief genomen tot het ontwikkelen van een persoonsgebonden bekwaamheidscertificaat voor VvE-beheerders. Waar nodig en mogelijk worden dergelijke (branche)initiatieven door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) ondersteund.

De pilot van het machtigingsmodel laat de eerste voorzichtige resultaten zien. Het per 1 juli 2011 op verzoek van gemeenten geïntroduceerde machtigingsmodel geeft een gemeente meer mogelijkheden om in aangewezen gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat preventief in te grijpen bij VvE's die aantoonbaar niet functioneren. Omdat er door de gemeenten tot 2012 nog geen gebruik gemaakt is van de mogelijkheden van het machtigingsmodel, zijn de gemeenten Rotterdam en Den Haag met betrokkenheid van het ministerie van BZK vorig jaar een pilot gestart waarbij in beide gemeenten bij vijf niet-functionerende VvE's ervaring wordt opgedaan met dit nieuwe wettelijke instrumentarium. Inmiddels is de eerste procedure op 13 februari 2014 afgerond en heeft de gemeente Den Haag de machtiging van de Kantonrechter gekregen. De overige procedures tot verkrijging van machtiging lopen nog. De gemeenten geven aan dat de zorgvuldige voorbereiding van de pilot iets meer tijd heeft gekost dan vooraf ingeschat, maar dat nu kan worden voortgebouwd op de verkregen ervaring. Begin 2015 wordt u geïnformeerd over de resultaten van de pilot.

3) Activering kleine VvE's door onderlinge samenwerking of 'opschaling'?

Met name de grote steden, zoals Den Haag, Rotterdam, Amsterdam, Utrecht en Groningen, kennen veel kleine VvE's. Een VvE bestaande uit twee of drie appartementseigenaren komt daar zeer vaak voor. Het Companenrapport uit 2013 laat zien dat zich juist bij de kleinere VvE's de grootste problematiek voordoet. Door de zeer beperkte omvang van de VvE's komt relatief vaak de besluitvorming over beheer, (groot) onderhoud en/of woningverbetering niet van de grond. Veel van deze kleinere VvE's bevinden zich in één bouwblok, zoals in de bekende portiekwoningen. Uiteindelijk betekent deze situatie dat er te weinig aan het onderhoud

wordt gedaan en er (structureel) onderhoudsachterstanden ontstaan. Hierdoor is de gedachte ontstaan of het niet mogelijk zou zijn een aantal kleine VvE's samen te laten werken of samen te voegen tot één grotere VvE ("opschaling").

Ministerie van Binnenlandse Zaken
Wonen en Bouwen

Onderzoeksbureau Companen heeft in opdracht van VvE-Belang en het ministerie van BZK onderzocht hoe de VvE's in de praktijk aankijken tegen opschaling en samenwerking en wat de juridische mogelijkheden en valkuilen zijn. Companen geeft aan dat het effect van het bereiken van schaalgrootte voor- en nadelen heeft. De VvE kan professioneler worden bestuurd en beheerd. Dit kan directe consequenties hebben voor de onderhoudsstaat en de waarde van het gebouw en de verkoopbaarheid. Op buurtniveau kan de schaalvergroting de woon- en leefbaarheid van de woonomgeving positief beïnvloeden. Verder geeft Companen aan dat het onderhoud niet vanzelfsprekend goedkoper wordt door opschaling: kleine VvE's kunnen vaak onderhoud goedkoop regelen door het bijvoorbeeld deels zelf uit te voeren; iets wat op grotere schaalgrootte lastiger is.

Kenmerk
2014-0000065838

Het rapport beschrijft vijf vormen van samenwerking, van incidentele samenwerking tot fusie, waarbij per vorm ook pakkende voorbeelden uit de praktijk worden aangehaald. Zowel de VvE's als de geraadpleegde juristen concluderen dat samenwerking kan bijdragen aan succesvol beheer, maar dat de haalbaarheids-grens ligt bij het uit handen geven van bevoegdheden. Zodra bevoegdheden moeten worden overgedragen aan een overkoepelende organisatievorm is er meestal geen bereidheid bij betreffende VvE's (vanwege bijvoorbeeld verschil in staat van onderhoud en/of de hoogte van de reservering). Daarnaast is dit juridisch bijna niet te realiseren.

Samen met VvE-Belang onderschrijf ik het belang van samenwerken op vrijwillige basis: dit kan positief bijdragen aan het functioneren van de VvE's. Het is goed als dit door de gemeenten en belangenverenigingen wordt gestimuleerd, waardoor bijvoorbeeld de onderhoudsstaat binnen één bouwkundig blok (met meerdere VvE's) beter en homogener wordt. En er kans bestaat op intensievere en blijvende samenwerking tussen betrokken VvE's.

4) Reservering voor en financiering van onderhoud

Het is van groot belang dat er tijdig en voldoende wordt gereserveerd voor het toekomstige onderhoud. Het Burgerlijk Wetboek legt dit sinds 2008 ook in algemene zin op aan VvE's. Men is verplicht te zorgen voor een onderhoudsreserve 'ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten'. Veel VvE's voldoen hier aan, bijvoorbeeld op basis van een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Maar helaas zijn er ook de nodige VvE's die hier nog niet aan voldoen. Wettelijk gezien zijn VvE's met een heel lage onderhoudsreservering niet in overtreding. Dit komt doordat er na discussie met uw Kamer in 2008 voor is gekozen om de omvang van deze nieuwe verplichting niet nader te regelen en eerst te bezien hoe dit in de praktijk zou uitwerken. In het modelreglement van 2006 is overigens wel de eis opgenomen dat het reservefonds gevuld dient te worden ter uitvoering van het opgestelde MJOP. Voor andere, eerdere gesplitste complexen geldt deze eis niet, terwijl juist bij die complexen - gezien de ouderdom - de onderhoudsbehoefte vaak groter is.

Dit helpt VvE-bestuurders niet die serieus invulling willen geven aan hun taken en verantwoordelijkheden. Ook diverse partijen, zoals VvE-Belang, de gemeente Rotterdam en een aantal beheerders, geven aan dat in aanvulling op de reeds bestaande privaatrechterlijke verplichting, het wettelijk voorschrijven van een

minimumomvang van het reservefonds zeer wenselijk is en een stimulerende werking zal hebben. Vraag daarbij is wel op welke grondslag dit dan gebaseerd zou kunnen worden: de WOZ-waarde, de herbouwwaarde of het MJOP. Een MJOP geeft het beste weer hoe de staat van het gebouw is en welke onderhoudsingrepen er aan zitten te komen. Vanuit die optiek zou een MJOP dus de voorkeur verdienen. Nadeel is echter dat dit alle VvE's zou verplichten een MJOP op te laten stellen, wat zeker voor kleine VvE's een forse financiële last betekent. Een percentage van de waarde van het pand leidt niet tot een dergelijke kostenpost. De herbouwwaarde, zoals ook gehanteerd in de op grond van het modelreglement benodigde brand- of opstalverzekering, geeft de beste indicatie van de kosten die gemaakt moeten worden om een pand in goede staat te houden.

Ministerie van Binnenlandse
Zaken
Wonen en Bouwen

Kenmerk
2014-0000065838

Het onderzoeksrapport "Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's" geeft aan dat diverse (praktijk)deskundigen denken dat een dergelijk minimumpercentage in sommige gevallen te hoog zal zijn. Dit is bijvoorbeeld het geval bij relatief nieuwe panden. Gedacht zou kunnen worden aan een percentage van de herbouwwaarde, eventueel in combinatie met een MJOP. Het - door een deskundige opgestelde - MJOP biedt dan ruimte aan de VvE om gemotiveerd af te wijken van de standaardnorm gebaseerd op een percentage van de herbouwwaarde.

Het overleg met VvE-Belang en de G4 heeft mij er van overtuigd dat het opnemen van een minimumpercentage voor de onderhoudsreservering goedwillende appartementseigenaren en VvE-bestuurders op dit vlak een extra instrument in handen geeft om zelf voldoende reservering tot stand te brengen. Waarbij indien nodig een beroep op de rechter gedaan kan worden. Daarbij is belangrijk dat goed functionerende VvE's geen last zullen hebben van deze verplichting, omdat zij reeds voldoende sparen en vaak MJOP hebben. Verder leidt dit er toe dat bij aankoop van een appartement direct rekening wordt gehouden met de juiste maandlasten, inclusief de benodigde reservering voor onderhoud. Zodoende kan in de toekomst worden voorkomen dat appartementseigenaren de kosten voor het benodigde onderhoud niet kunnen betalen.

Ik ben voornemens om, in lijn met het meest recente modelreglement (2006), een minimum vulling van het reservefonds in het Burgerlijk Wetboek op te nemen. Mijn bedoeling is om uit te gaan van een percentage van de herbouwwaarde met de mogelijkheid hier gemotiveerd van af te kunnen wijken op basis van een MJOP. Hierbij hebben een redelijke overgangstermijn en een mogelijke gefaseerde invoering mijn aandacht.

5) Financiering van onderhoud

In geval een VvE onvoldoende middelen heeft gereserveerd voor het op korte termijn benodigde onderhoud, is er op zich de mogelijkheid om eenmalig een stevige bijdrage ter dekking van betreffende onderhoudskosten te vragen aan de leden van de VvE. Vraag is echter of alle leden een dergelijk (eenmalige) storting kunnen betalen. Indien dit niet geval is, zou gedacht kunnen worden aan het, als VvE, aantrekken van een lening.

In de meeste modelreglementen (en daarmee ook de individuele akten) staan echter beperkingen aangegeven die het lastig maken voor de VvE om langere contracten aan te gaan dan voor de periode van 1 jaar. Hieronder valt ook het

aangaan van financiering. Verder speelt mee dat de hoofdelijke aansprakelijkheid binnen de VvE er voor zorgt dat in de praktijk de leden van een VvE niet snel geneigd zijn in te stemmen met het aantrekken van een dergelijke lening. Effect hiervan is dat een patstelling kan ontstaan, met als gevolg dat het noodzakelijke onderhoud op de lange baan wordt geschoven. Ditzelfde vraagstuk speelt bij het aantrekken van financiering voor energiebesparingsmaatregelen.

Ministerie van Binnenlandse
Zaken
Wonen en Bouwen

Kenmerk
2014-0000065838

6) Verduurzaming

Verduurzaming en het energiezuinig maken van de gebouwde omgeving is een belangrijk speerpunt van mijn beleid. Daarbij wordt specifieke aandacht gegeven aan de meergezinswoningen in particulier eigendom. Dit omdat VvE's tot nu toe duidelijk minder doen aan energiebesparing dan eigenaren van grondgebonden woningen. De ongeveer 120.000 VvE's vertegenwoordigen ongeveer 1,8 miljoen woningen en appartementen. Hier valt dus grote winst te behalen voor wat betreft het te bereiken besparingsdoel. Ook in het Energieakkoord voor duurzame groei is het belang van energiebesparing bij appartementen onderkend. Afgesproken is dat in 2014 een brede werkgroep zal worden ingericht die zich specifiek met VvE-thema's gaat bezighouden met tot doel met concrete verbeteradviezen te komen. Deze werkgroep is inmiddels operationeel en wordt getrokken door VvE-Belang.

Een goed eigenaar zorgt voor goed onderhoud en dat zijn bezit met de tijd meegaat door het waar nodig te moderniseren en te verduurzamen. Dit is maatschappelijk van belang, maar ook voor de eigenaar zelf: het draagt bij aan het waardebehoud van het pand en zorgt voor vermindering van de woonlasten. Verduurzaming kan immers leiden tot een besparing op de energierekening doordat de maatregelen zich op termijn terugverdienen, waardoor per saldo de totale woonlasten verminderen.

Verduurzaming in de vorm van energetische besparing en energie-opwekking (door middel van bijvoorbeeld zonnepanelen of wko-systemen) zou daarmee mogelijk een taak van de VvE kunnen worden. Zo is in het Bouwbesluit 2012 al opgenomen dat bij ingrijpende renovatie voor wat betreft de thermische isolatie de nieuwbouweisen gelden in plaats van het zogenoemde rechtens verkregen niveau. Op dit moment wordt verduurzaming veelal gezien als iets wat buiten het reguliere onderhoud valt, waar niet voor wordt gereserveerd en waarvoor geldt dat bij besluitvorming over te treffen (verduurzamings)maatregelen een gekwalificeerde meerderheid¹ vóór dient te zijn. Daarnaast verschillen VvE-juristen hierdoor van mening of het aangaan van een lening door de VvE voor verduurzaming mogelijk is. Ook speelt de hoofdelijke aansprakelijkheid een rol bij het lenen door een VvE. Effect van dit alles is dat de verduurzaming van het VvE-bezit in de praktijk tot nu toe moeilijk tot stand komt.

Ik acht het wenselijk hierin verbeteringen aan te brengen, met doel te bereiken dat het treffen van verduurzamingmaatregelen voor VvE's wordt vergemakkelijkt. Ik heb in dit verband goede hoop dat de bevindingen van de eerdergenoemde werkgroep zullen zorgen voor een nadere invulling en uitwerking. Indien in dit kader mocht blijken dat het nodig is bepaalde belemmeringen in wet- en regelgeving weg te nemen, ben ik bereid die op korte termijn serieus naar te kijken en waar nodig aan te pakken.

¹ van tweederde of hoger, afhankelijk van wat hierover precies in de akte is opgenomen

Daarnaast vind ik het van belang dat ook appartementseigenaren –ter verduurzaming van hun bezit- gebruik kunnen maken van de laagrentende leningen van het onlangs opgerichte Nationaal Energiebespaarfonds. In de eerste plaats kan dit door als individuele appartementseigenaar, gelijk een eigenaar van een grondgebonden woning, een leningsaanvraag in te dienen. Maar als niet alle afzonderlijke VvE-eigenaren dit willen doen, bijvoorbeeld omdat men voornemens is te gaan verhuizen, komt de financiering van de door de VvE gewenste verduurzamingsmaatregelen vaak niet rond.

Ministerie van Binnenlandse
Zaken
Wonen en Bouwen

Kenmerk
2014-0000065838

Een oplossing hiervoor kan gevonden worden door middel van het verstrekken van een laagrentende lening aan de VvE. Ik onderzoek daarom, zoals ook aangegeven in mijn brief van 15 november 2013 over het Energieakkoord (Kamerstukken II, 2013/2014, 30 196, nr. 223), de mogelijkheden om de 35 miljoen euro die als gevolg van het begrotingsakkoord is toegevoegd aan de middelen van het revolverend fonds gericht in te zetten voor VvE's, die hun bezit willen verduurzamen. Aandachtspunt daarbij is het aspect van de hoofdelijke aansprakelijkheid en de relatieve onbekendheid van banken met de doelgroep VvE's. Voor wat betreft de hoofdelijke aansprakelijkheid, ben ik aan het verkennen of het mogelijk is deze te ondervangen door een vorm van zekerheidstelling en of een wetswijziging hier een antwoord op is.

7) NHG in relatie tot functioneren VvE

Het eerdergenoemde Companenrapport uit 2013 gaf als verbeteringsuggestie aan een mogelijke koppeling aan te brengen tussen de toekenning van NHG en het functioneren van de VvE. Tijdens het AO van 27 maart 2013 heb ik u aangegeven deze gedachte samen met de stichting WEW (die de NHG uitvoert) nader te zullen onderzoeken. Na gesprekken met belanghebbenden en het WEW ben ik tot de conclusie gekomen dat een directe koppeling onwenselijk is, omdat hiervan een belemmerende werking uit kan gaan voor de aan- en verkoop van appartementen.

8) Uniformering modelreglementen en juridische vraagstukken

Het in gezamenlijk opdracht van VvE-Belang en het ministerie van BZK door de Open Universiteit uitgevoerde onderzoek naar de (on)mogelijkheden van de uniformering van de modelreglementen, geeft veel inzicht in de werking van de huidige wet- en regelgeving met betrekking tot de VvE's. De informatie werd verzameld middels een tweetal expertmeetings en interviews met 20 professionals die op verschillende wijzen beroepsmatig veel met VvE's te maken hebben, variërend van juristen tot beheerders.

Als een gebouw opgedeeld (gesplitst) wordt in appartementen ontstaat er een VvE, alle eigenaren zijn daar verplicht lid van. In de splitsingsakte wordt o.a. het aandeel in de gemeenschappelijke delen en het stemrecht (breukdeel), de verdeling van de gemeenschappelijke lasten en de bijbehorende rechten en plichten beschreven. Afhankelijk van het jaar waarin de splitsing heeft plaatsgevonden is de splitsingsakte meestal gebaseerd op het voor dat moment meest actuele modelreglement. Er zijn in de loop der jaren vier opeenvolgende versies van de modelreglementen tot stand gebracht. In elke actualisering werd het eerdere modelreglement aan de tijdgeest aangepast. Dit kan bij (aspirant)kopers tot veel onduidelijkheid leiden, doordat de akten onderling verschillen. Dit maakt goede uniforme voorlichting van bijvoorbeeld een (aspirant)koper lastig. Men moet de afzonderlijke akte goed lezen om te begrijpen welke bepalingen van toepassing zijn. In 1973 was verduurzaming bijvoorbeeld nog helemaal geen thema en zijn er afwijkende stemverhoudingen ten opzichte

van het modelreglement 2006. Kortom, de oude reglementen bevatten een aantal spelregels waarvan men zich kan afvragen of deze nog voldoende aan de eisen van de huidige tijd zijn aangepast.

Ministerie van Binnenlandse
Zaken
Wonen en Bouwen

Vandaar dat er een roep om uniformering en modernisering is. Het onderzoek laat zien dat de betrokken experts verdeeld zijn over de vraag hoe er tot een vorm van uniformering gekomen kan worden. Wel is er de vrij algemeen gedeelde conclusie dat het algemeen verbindend verklaren van het huidige modelreglement niet zonder meer mogelijk is. Ook VvE-Belang geeft aan dat één nieuw reglement voor iedereen, juridisch moeilijk haalbaar en bovendien relatief kostbaar is voor de VvE's. Dit laatste omdat dan alle oude akten, door tussenkomst van de notaris aangepast moeten worden. Ik deel deze conclusies.

Kenmerk
2014-0000065838

In het verlengde hiervan constateer ik samen met VvE-Belang dat het modelreglement uit 2006 aan een update toe is en dat bezien zou kunnen worden welke onderdelen van dat reglement zo belangrijk zijn dat die beter in de wet opgenomen zouden kunnen worden, zodat die dan –zonder dat afzonderlijke aktes hoeven te worden aangepast- voor elke VvE gelden. Ik acht het een goede zaak dat de branche wil komen tot een nieuw breed gedragen modelreglement, waarbij ook wordt bezien welke delen in de wet zouden kunnen opgenomen. Daarbij onderschrijf ik het belang dat naast notarissen en advocaten (commissie Beekhuis), de appartementeigenaars zelf nadrukkelijk worden betrokken, evenals andere partijen uit de markt zoals professionele beheerders en belangenbehartigers.

Overigens is er in België al wel ervaring opgedaan met het invoeren van een nieuwe set wet- en regelgeving voor VvE's. Daarbij zijn de VvE's met een splitsingsakte die niet meer voldeed aan de nieuwe bepalingen verplicht deze binnen een bepaalde termijn door een bevoegd persoon daarmee in overeenstemming te laten brengen. Vertaald naar de Nederlandse setting betekent dit voor de VvE's een gang naar de notaris, met bijbehorende kosten.

Het rapport benoemt verder een aantal vraagpunten ten aanzien van de vigerende regelgeving. Deze vergen veelal wetswijziging en dienen daarom eerst zorgvuldig te worden onderzocht en uitgewerkt, daarbij kunnen ervaringen in het buitenland als inspiratie dienen. Waar mogelijk wil ik de betreffende suggesties meenemen bij de wetswijziging die nodig is voor de verplichte minimumhoogte van het reservefonds en het vergemakkelijken van het aangaan van een lening. Leidend uitgangspunt voor een aanpassing van wet- en regelgeving omtrent VvE's is mijns inziens dat die ervoor moet zorgen dat het functioneren van de VvE wordt bevorderd en de bestuurders van de VvE beter in staat zijn hun werk te doen.

9) De rechtspersoon van een VvE

Tijdens het VAO van 9 april 2013 heeft de heer Verhoeven (D66) bij motie (Kamerstukken II 2012/2013, 27 926, nr. 197) verzocht om te bezien of de inschrijving in het Handelsregister ertoe leidt dat een VvE gezien wordt als bedrijf, met extra kosten tot gevolg bij bijvoorbeeld haar bankzaken. In reactie op de motie is toegezegd deze vraag met o.a. de banken te bespreken.

Om de lasten voor ondernemers te drukken zijn overigens eerst per 1 januari 2013 de inschrijvingskosten voor het Handelsregister afgeschaft. Vervolgens heeft op 20 juni 2013 Kamerlid Óztürk (PvdA) bij motie (Kamerstukken II 2012/2013, 33 553, nr. 12) verzocht tot herinvoering van de inschrijfvergoeding. De Tweede Kamer heeft deze motie aangenomen. Dit leidt ertoe dat per 1 januari 2014 weer

een inschrijvergoeding moet worden voldaan; hetgeen dus ook geldt voor inschrijving in het Handelsregister door een VvE.

Ministerie van Binnenlandse
Zaken
Wonen en Bouwen

Tijdens het gesprek met de banken en uit contact met andere partijen uit de branche is gebleken dat de VvE wordt gezien als zakelijk gebruiker. Ik deel deze zienswijze: zelfs een niet-ingeschreven VvE blijft een vereniging met volledige rechtspersoonlijkheid, die deelneemt aan het handelsverkeer, met door de notaris opgemaakte statuten en splitsingsakte. De inschrijving in het Handelsregister is hier dus niet op van invloed. De organisatievorm van de VvE verandert door de inschrijving in het Handelsregister niet en de zienswijze van banken en bedrijven evenmin. Ik heb naar aanleiding van deze gesprekken geconcludeerd dat 'sec' de inschrijving van de VvE in het Handelsregister niet leidt tot een verhoging van de kosten voor een VvE.

Kenmerk
2014-0000065838

Vooruitblik

De bijgevoegde onderzoeken geven een goed beeld van de vragen waarmee VvE's in de praktijk worden geconfronteerd en de complexiteit van het appartementsrecht waar appartementseigenaren, bestuurders en professionals dagelijks mee te maken hebben. Het is aan alle betrokken partijen, vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid, verbetering in het functioneren van VvE's te bewerkstelligen.

Geconstateerd kan worden dat er ook al de nodige zaken lopen die hieraan bijdragen: VvE-belang doet veel aan voorlichting en kennisbevordering, gemeenten zijn gericht bezig met de activering van VvE's en er wordt gewerkt aan kwaliteitsverhoging bij VvE-beheerders. De onderzoeken geven aan dat dit kan worden versterkt door een aantal aanpassing in de op VvE's van toepassing zijnde regelgeving. Ik zal daarbij prioriteit geven aan het komen tot een verplichte minimale vulling van het reservefonds en het makkelijker maken en verduidelijken van het aangaan van financiering ten behoeve van verduurzaming. Daarnaast vind ik het onwenselijk dat bepaalde knelpunten in de wet- en regelgeving het goed functioneren van VvE's soms in de weg lijken te staan. De overige aangereikte verbetersuggesties verdienen daarom aandacht en zullen nader op haalbaarheid en effectiviteit worden onderzocht. Daarbij zullen ook enige verdiepende onderzoeken, in samenwerking met VvE-Belang worden uitgevoerd.

De rest van het jaar 2014 zal ik gebruiken om de voorstellen die wet- en regelgeving aangaan nader uit te werken en deze hoop ik u in 2015 voor te leggen. Ik verwacht dat de beschreven combinatie van beoogde maatregelen in de komende jaren zal zorgen voor een duidelijke verbetering van het functioneren van VvE's en vooral voor een verbetering van de staat van het VvE-bezit.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,



drs. S.A. Blok