

Wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars (Wet verbetering verenigingen van eigenaars)

MEMORIE VAN TOELICHTING

I – Algemeen

1. Inleiding en doel

Dit wetsvoorstel strekt tot aanpassing van het appartementsrecht in het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) met als doel het functioneren van Verenigingen van Eigenaars (hierna: VvE's) te verbeteren en verduurzaming van gebouwen die in beheer zijn van VvE's te stimuleren. VvE's kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de in het Energieakkoord voor duurzame groei gestelde besparingsdoelstelling voor de gebouwde omgeving.¹ Bij de circa 121.000 VvE's in ons land gaat het om ongeveer 1,7 miljoen appartementen bestemd voor bewoning. Dat is ongeveer een kwart van de woningen in de gebouwde omgeving in Nederland. Deelnemende partijen hebben in het Energieakkoord² afgesproken om energiebesparing te realiseren van gemiddeld 1,5% per jaar, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de Europese Richtlijn voor energie-efficiëntie.³ Deze afspraken richten zich behalve op de gebouwde omgeving, ook op het vergroten van de energie-efficiëntie in de industrie, de agrarische sector en het overige bedrijfsleven. Dit wetsvoorstel verbetert de mogelijkheden van VvE's om door financiering tot verduurzaming van het appartementsgebouw over te gaan. Daarnaast beoogt het voorstel de mogelijkheden te vergroten voor VvE's om het benodigde onderhoud van appartementsgebouwen te verrichten. Uit onderzoek is gebleken dat VvE's te weinig middelen hebben om het benodigde onderhoud te verrichten. Het sparen voor onderhoud gebeurt door VvE's in de praktijk onvoldoende en ook de invulling die gegeven wordt aan het sinds 2008 verplichte reservefonds is vaak ontoereikend om het benodigde onderhoud en geplande vernieuwingen te doen.⁴ Door te voorzien in een minimale jaarlijkse reservering en de verbetering van de mogelijkheden om financiering aan te gaan, is de verwachting dat VvE's beter in staat zijn het benodigde onderhoud aan het appartementsgebouw te laten verrichten. Dit voorstel volgt op een op 12 juni 2014 door de minister voor Wonen en Rijksdienst aan de Tweede Kamer gestuurde brief waarin hij deze wijzigingen heeft aangekondigd.⁵ In de volgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op de aanleiding en redenen voor de voorgestelde wetswijzigingen, de inhoud van het wetsvoorstel, de handhaving en de te verwachten effecten.

¹ Kamerstukken II 2013/2014, 30196, nr. 223.

² Kamerstukken II 2014/2014, 30 196, nr. 202.

³ Richtlijn 2012/27/EU van het Europees Parlement en de Raad van 25 oktober 2012 betreffende energie-efficiëntie, tot wijziging van Richtlijnen 2009/125/EG en 2010/30/EU en houdende intrekking van de Richtlijnen 2004/8/EG en 2006/32/EG (Pb EU L 315/1).

⁴ Kamerstukken II 2013/2014, 27926, nr. 226.

⁵ Kamerstukken II 2013/2014, 27926, nr. 226.

2. Aanleidingen en redenen voor de voorgestelde wijzigingen

2.1 Aanleidingen voor verdere aanpassing van het appartementsrecht

Voorgeschiedenis

De voorgestelde verbeteringen sluiten aan bij eerdere wijzigingen op het gebied van het appartementsrecht. In het bijzonder is door de wet van 19 februari 2005 tot wijziging van titel 5.9 van het BW (Stb. 2005, 89) het reservefonds geïntroduceerd. Dit reservefonds is bedoeld voor andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Een reservefonds is verplicht voor alle VvE's sinds 1 mei 2008.

Minimale vulling van het reservefonds

Bij de introductie van het reservefonds is geen minimale hoogte van de reservering opgenomen. Er leken voldoende prikkels aanwezig te zijn om een goed reservefonds op te bouwen en het voorschrijven van een vast minimum werd toen niet nodig geacht.⁶ Uit in 2013 uitgevoerd onderzoek van onderzoeksbureau Companen⁷ naar het functioneren van VvE's blijkt dat het sparen voor onderhoud in de praktijk door een aanzienlijk deel van de VvE's onvoldoende gebeurt en dat de invulling die gegeven wordt aan het sinds 2008 verplichte reservefonds vaak onvoldoende is om het benodigde onderhoud en de geplande vernieuwingen te doen. Er zijn volgens het onderzoek VvE's die niet reserveren en er zijn VvE's die te weinig reserveren. Van de in het handelsregister ingeschreven VvE's (67% in 2012) blijkt slechts 35% een meerjarenonderhoudsplan (hierna: MJOP) te hebben om de vulling van het reservefonds te onderbouwen. VvE's die niet voldoende reserveren hebben in wezen onvoldoende geld in kas om het gebouw goed en voldoende tijdig te onderhouden.

Naar aanleiding van een algemeen overleg tussen de Tweede Kamer en de minister voor Wonen en Rijksdienst op 27 maart 2013, heeft deze minister opdracht gegeven aan de faculteit rechtswetenschappen van de Open Universiteit de mogelijkheden te onderzoeken tot modernisering van wet en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat de wet een regel voor de vulling van het reservefonds zou moeten bevatten.⁸ Deze regel zou een percentage van de herbouwwaarde van het gebouw kunnen zijn of een vulling op basis van een gedegen opgesteld meerjarenonderhoudsplan (MJOP).⁹

Tijdens bijeenkomsten met vertegenwoordigers van partijen uit het veld, zoals VvE Belang, VGM NL, NHG, gemeenten en diverse VvE-juristen in 2013 en 2014 is eveneens door de meeste deelnemers gepleit voor een verplichte minimale jaarlijkse reservering in het reservefonds. Als mogelijkheid daarvoor is toen een percentage genoemd van de herbouwwaarde van het gebouw met een uitzondering voor VvE's die op basis van een MJOP kunnen onderbouwen dat met een

⁶ Kamerstukken II 2003-04, 28 614, nr. 5, pag. 7.

⁷ Kamerstukken II 2013/2014 27926, nr. 226. Dit onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de motie van de leden Van Bochove (CDA) en De Boer (VVD) tijdens de begrotingsbehandeling van BZK 2012, waarin de regering wordt verzocht te bekijken op welke wijze het functioneren van Vereniging van Eigenaars (VvE's) geoptimaliseerd kan worden en de kwaliteit van organisaties die onder een keurmerk werken, verbeterd kan worden (TK, vergaderjaar 2011–2012, 33 000 VII, nr. 71).

⁸ Kamerstukken II 2013/2014, 27926, nr. 226 (bijlage, pagina 14).

⁹ Kamerstukken II 2013/2014, 27926, nr. 226 (bijlage, pagina 32).

lagere reservering kan worden volstaan. Dit voorstel is door de minister voor Wonen en Rijksdienst als uitgangspunt genomen. Met dit wetsvoorstel wordt beoogd dat VvE's voldoende geld reserveren voor onderhoud van het gebouw. Wanneer VvE's een lager bedrag reserveren, dan kan het bestuur, een lid van de VvE en in het uiterste geval de gemeente de VvE hierop aanspreken. Hierbij is van belang dat het sinds 2011 mogelijk is dat een gemeente kan ingrijpen bij zogenoemde slapende of niet goed functionerende VvE's met als doel het onderhoud door VvE's te stimuleren. Een gemeente kan gebruik maken van deze mogelijkheid in geval van een ernstige dreiging van het ontstaan van een situatie waarin een gedeelte van het gebouw dat niet bestemd is voor gebruik als afzonderlijk geheel niet voldoet aan artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet. Van de vooraankondiging om van deze bevoegdheid gebruik te maken blijkt in de praktijk al een activerende werking uit te gaan.

Aantrekken van financiering (leningen) door VvE's

Hoewel er maar zeer beperkt leningen worden verstrekt aan VvE's, blijkt er onder VvE's wel vraag te zijn naar mogelijkheden voor externe financiering. Deze financiering kan worden gebruikt om het noodzakelijke onderhoud te bekostigen of om over te gaan tot verduurzaming. Uit onderzoek door onderzoeksbureau USP Marketing Consultancy is gebleken dat er interesse bestaat bij VvE's om te lenen met het oog op het treffen van verduurzamingsmaatregelen.¹⁰ Hierbij spelen de voorwaarden en met name de rente een rol. Verder blijkt uit dit onderzoek dat de belangrijkste reden om geen energiebesparende maatregelen te treffen bestaat uit een gebrek aan financiële middelen.

Inmiddels stelt het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) sinds juni 2015 ook aan VvE's leningen voor energiebesparingsmaatregelen beschikbaar. Belangrijk in de afweging om een lening te verstrekken voor het NEF is het functioneren van de VvE, zoals het betaalgedrag en de wijze waarop de besluitvorming tot het aangaan van een lening heeft plaatsgevonden. Naast de inzet van publieke middelen is het wenselijk dat ook private financiële instellingen bereid zijn om leningen te verstrekken aan VvE's. Behalve voor energiebesparing zou het hierbij ook moeten kunnen gaan om leningen ten behoeve van onvoorzien onderhoud en ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten wanneer de omvang van het reservefonds hiervoor ontoereikend is.

Bij de behoefte aan externe financiering voor investeringen in energiebesparing speelt dat VvE's deze maatregelen over het algemeen zien als investeringen die buiten het reguliere onderhoud vallen. Voor deze investeringen worden daarom veelal geen middelen gereserveerd. Gevolg daarvan is dat energiebesparende maatregelen vaak op de lange baan worden geschoven of in het geheel niet worden uitgevoerd. Investeringen in het verbeteren van de energieprestatie (bijvoorbeeld isolatiemaatregelen) hebben voor de appartementseigenaar echter ook directe positieve effecten. Ze leiden veelal tot meer comfort en lagere woonlasten, waardoor er ruimte komt om in de loop der tijd de lening af te lossen.

Behalve bij investeringen in energiebesparende maatregelen kunnen VvE's ook behoefte hebben aan externe financiering in geval van onverwacht onderhoud. In die situatie moet de VvE op korte termijn over de benodigde financiële middelen kunnen beschikken. Datzelfde is het geval

¹⁰ USP, 2014, Marktonderzoek energiebesparing en financiering onder VvE's.

wanneer blijkt dat de reservering in het reservefonds nog onvoldoende is om benodigde (onderhouds-) ingrepen te plegen. Het is mogelijk om de VvE-leden daarvoor eenmalig een bijdrage te vragen. Een VvE-lid dat daartoe vanuit eigen middelen niet in staat is, kan al naar gelang zijn persoonlijke omstandigheden een lening afsluiten om deze bijdrage te voldoen. Echter, een VvE lid kan in de situatie verkeren geen lening te kunnen afsluiten. Het aangaan van een leenovereenkomst door de VvE kan dan noodzakelijk zijn om de maatregelen te kunnen financieren. Wanneer wordt voldaan aan de wettelijke voorwaarden is deze rente ook aftrekbaar van de inkomstenbelasting, omdat het hier woningonderhoud of renovatie betreft. Hoewel er in bepaalde gevallen behoefte aan is om als VvE een lening aan te gaan, gebeurt dit in de praktijk slechts in zeer beperkte mate. Een belangrijke reden daarvoor is de onzekerheid bij zowel banken als VvE's of het afsluiten van leningen door VvE's is toegestaan. Ook op basis van de huidige modelreglementen is niet geheel zeker in hoeverre het afsluiten van een lening mogelijk is. In paragraaf 2.2 wordt hier nader op ingegaan. Concreet bestaat de vrees dat een lening door de VvE kan worden vernietigd. Dit is een belangrijke reden dat de meeste banken terughoudend zijn bij het sluiten van een leenovereenkomst met een VvE. VvE's van hun kant zijn ook terughoudend bij het aangaan van leningen omdat de individuele leden hoofdelijk aansprakelijk zijn. Om aan deze onduidelijkheid een einde te maken, wordt in het hiervoor genoemde rapport van de faculteit rechtswetenschappen van de Open Universiteit als mogelijkheid genoemd om in de wet nader aan te geven voor welke doelen leningen aan VvE's kunnen worden verstrekt. Tevens bevat het rapport aanbevelingen voor wijziging in de hoofdelijke aansprakelijkheid van de VvE-leden voor een lening.¹¹

2.2 Noodzaak voor de voorgestelde wijzigingen

Minimale vulling reservefonds

Artikel 5:126, eerste lid, van het BW verplicht VvE's voor een reservefonds te zorgen ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. De doelstelling van de verplichting is dat op deze wijze bereikt wordt dat een VvE over voldoende gelden beschikt voor het (laten) doen van onderhoud. Bij de introductie van de verplichting tot reserveren was de gedachte dat het benodigde bedrag zodanig afhangt van de eigenschappen van het gebouw dat er voor de vaststelling van het jaarlijks minimaal te sparen bedrag voor ieder gebouw maatwerk nodig is. Het verplichten van een landelijk vastgesteld minimum leek daarom toen niet zinvol. Door in de wet geen verplichting op te nemen met betrekking tot het jaarlijks minimaal te reserveren bedrag voor onderhoud, wordt aan de wettelijke verplichting tot sparen reeds voldaan wanneer men een miniem bedrag reserveert.

In paragraaf 2.1 is uiteengezet dat er door het ontbreken van een wettelijke verplichting met betrekking tot het minimaal te sparen bedrag, door een aanzienlijk deel van de VvE's te weinig wordt gereserveerd voor onderhoud. Dit gaat ten koste van het onderhoud van het gebouw. Met het huidige juridische instrumentarium kunnen VvE-leden die wel voldoende in het reservefonds willen sparen zonder meerderheid van stemmen in de algemene ledenvergadering van de VvE de

¹¹ Kamerstukken II 2013/2014, 27926, nr. 226 (bijlage, pagina 32).

andere eigenaren niet dwingen een hoger bedrag voor onderhoud te reserveren. Zelfs wanneer een bedrag dat evident ontoereikend is om de kosten van het onderhoud te dekken, kunnen "goedwillende" VvE-leden daar geen tegenwicht tegen bieden. Een gang naar de rechter heeft dan geen zin aangezien aan de wettelijke plicht tot het hebben van een reservefonds is voldaan. Om voldoende onderhoud te kunnen waarborgen en VvE-leden die wel voldoende willen sparen te ondersteunen is het daarom noodzakelijk dat een ondergrens aan de jaarlijkse afdracht in het reservefonds wordt verplicht. Omdat het benodigd onderhoud per gebouw verschilt, is het belangrijk VvE's de keuze te geven om te sparen op basis van een algemeen verplicht percentage van de herbouwwaarde of op basis van een gebouwspecifiek MJOP. Om de verplichting door te voeren dat de jaarlijkse reservering in het reservefonds een bepaalde minimale hoogte heeft, is een wetswijziging noodzakelijk. Deze wetswijziging betreft een aanvulling op artikel 5:126, eerste lid, van het BW.

Aantrekken van externe financiering

Indien blijkt dat in het reservefonds onvoldoende is gereserveerd voor onderhoud, dan hoeft dit niet tot problemen te leiden wanneer de individuele leden over voldoende financiële mogelijkheden beschikken. De individuele VvE-leden zijn dan in de situatie dat ze, indien nodig, extra geld in het reservefonds kunnen storten. Er ontstaat wel een probleem wanneer niet alle individuele VvE-leden deze mogelijkheid hebben. Op dat moment kunnen de benodigde middelen door de VvE niet worden opgebracht en komt het onderhoud in het geding. Dit kan worden ondervangen door hiervoor als VvE een lening aan te trekken. Voor het verduidelijken van de regels voor het aangaan van leningen door VvE's is een wetswijziging noodzakelijk. Het gaat hierbij om twee aspecten. Ten eerste blijkt thans in de praktijk dat banken terughoudend zijn met het verstrekken van leningen aan VvE's en dat dit onder andere te maken heeft met hun opvatting dat de huidige regels (BW en de zogeheten splitsingsreglementen) rond VvE's te weinig richting en zekerheid bieden over de mogelijkheden en voorwaarden waaronder VvE's leningen kunnen aangaan. Het BW bevat geen expliciete regels daarover en splitsingsreglementen van VvE's geven vaak onvoldoende houvast, omdat een aantal bepalingen in deze reglementen op verschillende wijze uitgelegd kunnen worden. Ten tweede bevat de Appartementstitel belemmeringen voor het aangaan van leningen door VvE's. Het betreft hier de hoofdelijke aansprakelijkheid van VvE-leden voor schulden van de vereniging, die ook speelt bij het aangaan van een lening.

Belangrijk uitgangspunt van titel 5.9 van het BW is de belangenbehartiging door de VvE van de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren. Hiertoe is in artikel 5:126, eerste lid, onder meer opgenomen dat de VvE het beheer voert over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Ten aanzien van de betekenis van het begrip beheer is artikel 3:170 BW van belang. Op grond van artikel 3:170 BW, eerste lid, kunnen handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van een gemeenschappelijk goed, en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, door ieder der deelgenoten (in dit geval VvE-leden) zo nodig zelfstandig te worden verricht. In het tweede lid van artikel 3:170 BW is opgenomen dat voor het overige het beheer geschiedt door de deelgenoten tezamen, tenzij een regeling anders bepaalt. Onder beheer zijn begrepen alle handelingen die voor de normale exploitatie van het goed dienstig kunnen zijn, alsook het

aannemen van aan de gemeenschap verschuldigde prestaties. In het derde lid van artikel 3:170 BW, ten slotte, is opgenomen dat tot andere handelingen betreffende een gemeenschappelijk goed dan in de vorige leden vermeld, uitsluitend de deelgenoten tezamen bevoegd zijn.

Dit betekent dat ook in het geval dat het aangaan van een lening niet wordt aangemerkt als een handeling die voor de normale exploitatie van het goed dienstig is, er op grond van het derde lid vanuit het BW geen beletsel is voor een VvE om een lening aan te gaan.

Het treffen van duurzaamheidsmaatregelen valt volgens het eerder genoemde rapport van de Open Universiteit van 7 februari 2014 ook onder beheer. Het aangaan van een lening door de VvE ten behoeve van het (laten) uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen valt daarmee binnen de werksfeer en bevoegdheden van de VvE. Het gaat dan om maatregelen die betrekking hebben op de gedeeltes van het gebouw die in gemeenschappelijk beheer zijn, zoals het dak en de gevel. Privégedeeltes vallen onder de verantwoordelijkheid van de eigenaren van die gedeeltes.

Het BW bevat geen uitdrukkelijk verbod voor het aangaan leningen door een VvE. In geschillen betreffende het aangaan van een lening of het besluit van een VvE over het al dan niet aangaan van een lening heeft de rechter tot dusverre geen uitspraken gedaan waaruit zou blijken dat het aangaan van een lening de wettelijke bevoegdheden van een VvE tot beheer zou overschrijden. Een besluit tot het aangaan van een lening is normaliter ook niet in strijd met de goede zeden of openbare orde. Aangenomen kan worden dat het op grond van het BW in beginsel is toegestaan dat een VvE ter beheer een lening aangaat. Omdat de lening in het belang van de eigenaars moet zijn, moet er bij het nemen van een besluit door de VvE tot het aangaan van een lening een adequate afweging van belangen plaatsvinden. Het besluit en de besluitvorming, waarin die belangenafweging naar voren komt, moet duidelijk zijn vastgelegd. Uitgangspunt is dat appartementseigenaren zelf verantwoordelijk zijn voor de besluitvorming omtrent het aangaan van de lening. De appartementseigenaren die tegen een lening zijn, hebben binnen het wettelijk stelsel mogelijkheden om tegen besluiten op te komen. Besluiten die in strijd zijn met de redelijkheid en billijkheid of die in strijd met het reglement tot stand komen, kunnen door de burgerlijk rechter worden vernietigd (artikel 5:130 juncto 2:14 en 2:8 BW). Deze vernietiging kan ook jegens derden, zoals een geldschieder, worden ingeroepen. Daar bovenop kan de vergadering op grond van artikel 131 lid 4 in afwijking van de wettelijke regeling en de statuten het bestuur aanwijzingen geven met betrekking tot de uitoefening van zijn taak.

Binnen het wettelijk kader speelt ook het reglement van de VvE een belangrijke rol. Iedere VvE dient als onderdeel van de akte van splitsing immers een reglement te hebben (artikel 5:111 sub d BW). Het reglement moet, gebaseerd op de bepalingen van artikel 5:112, eerste lid, BW, onder meer inhouden welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen en moet een regeling hebben voor het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gedeeltes die niet bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt (de gemeenschappelijke gedeeltes). Op grond van artikel 5:129 juncto artikel 2:14 BW is een besluit van de VvE dat in strijd is met het reglement nietig of vernietigbaar, tenzij uit de wet iets anders voortvloeit. De discussie in de praktijk of het aangaan van leningen door VvE's wel of niet is toegestaan, heeft vooral betrekking op de inhoud van die reglementen.

Voor de reglementen van VvE's wordt voor een belangrijk deel gebruik gemaakt van zogeheten modelreglementen vastgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Het reglement van een bepaalde VvE hoeft dus niet uitsluitend te bestaan uit het modelreglement. Het is mogelijk dat voor een VvE specifieke onderdelen worden aangepast of aangevuld.

Er zijn in de loop der tijd vier modelreglementen tot stand gekomen; Modelreglement 1973, Modelreglement 1983, Modelreglement 1992 en Modelreglement 2006. Deze modelreglementen zijn in de praktijk nog in gebruik, omdat het reglement vanwege de eisen van 4/5^e meerderheid en de benodigde medewerking van beperkt rechthebbenden niet vaak wordt gewijzigd.¹² Geen van de modelreglementen bevat een expliciet verbod op het aangaan van leningen of aantrekken van externe financiering. Omdat een specifiek reglement van een appartementengebouw niet perse één op één hetzelfde hoeft te zijn als het modelreglement, kan een specifiek reglement wel een verbod op het aangaan van leningen door de VvE bevatten. De discussie over de vraag of leningen aan VvE's al dan niet zijn toegestaan, richt zich echter niet alleen op deze specifieke reglementen maar ook op de uitleg en interpretatie van de modelreglementen. Een aantal artikelen in de modelreglementen kan namelijk op verschillende wijzen worden uitgelegd en geïnterpreteerd. Gevolg daarvan is dat regelmatig wordt betoogd dat het aangaan van leningen door een VvE in strijd is met de modelreglementen.

De volgende bepalingen uit de modelreglementen kunnen op verschillende wijze worden uitgelegd.

- a. "Het vermogen (of de middelen) van de vereniging worden gevormd door de bijdragen door de eigenaars verschuldigd overeenkomstig de bepalingen van het reglement, alsmede door toevallige (andere) baten." ¹³

Dit artikel komt in alle modelreglementen voor. Over de vraag of geld uit leningen hieronder kan worden geschaard, wordt verschillend gedacht.

- b. "(...)"
 - " 5. Besluiten door de vergadering tot het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan, kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal uitgebrachte stemmen in een vergadering, waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het in de vorige zin bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.
 - 6. In het in de laatste zin van het vorige lid bedoelde geval zal een nieuwe vergadering worden uitgeschreven, te houden niet vroeger dan twee en niet later dan zes weken na de eerste. In de oproep tot deze vergadering zal mededeling worden gedaan dat de komende

¹² De eis van 4/5^e meerderheid geldt wanneer het bestuur meewerkt. Zonder medewerking moeten alle leden meewerken met de wijziging. Vgl. artikel 5:139 BW.

¹³ Artikel 30 van Modelreglement 1973, Artikel 31 Modelreglement 1983 en Modelreglement 1992, Artikel 43 Modelreglement 2006.

vergadering een tweede vergadering is als bedoeld in dit artikel. In deze vergadering zal over de aanhangige onderwerpen een besluit kunnen worden genomen ongeacht het aantal stemmen, dat ter vergadering kan worden uitgebracht.

- 7. Indien door de vergadering overeenkomstig het in het vijfde of het zesde lid bepaalde tot het doen van een uitgave wordt besloten, wordt tevens de extra voorschotbijdrage bepaald, welke door het bestuur te dien zake van de eigenaars kan worden gevorderd. De uitvoering van zodanige besluiten kan eerst geschieden wanneer de voor de uitvoering benodigde gelden in de kas van de vereniging gereserveerd zijn.
- 8. Het in het vijfde lid en zesde lid bepaalde geldt eveneens voor besluiten tot verbouwing of voor besluiten tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegbreken van bestaande installaties, voor zover deze niet als een uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen. De eigenaar die van zodanige maatregel geen voordeel trekt is niet verplicht in de kosten hiervan bij te dragen.¹⁴

(...)"

De bepalingen onder b. komen in min of meer dezelfde bewoordingen eveneens in alle reglementen terug. Met name het zevende lid is van belang. De vraag is of deze bewoordingen het aangaan van een lening uitsluiten. Dat hangt af van de uitleg. Betoogd kan worden dat hiermee wordt opgelegd hoe de VvE aan de vereiste middelen moet komen. Eveneens valt te betogen dat het bepalen van een extra voorschotbijdrage niet uitsluit dat er een lening wordt aangegaan waarmee er voldoende geld in de kas komt om tot uitvoering over te gaan.

- c. In de Modelreglementen van 1973, 1983 en 1992, die thans ook nog in gebruik zijn, is verder opgenomen dat tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien, slechts door de vergadering kan worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt. Uitzondering daarop zijn dan contracten die betrekking hebben op het normale beheer (Modelreglement 1973), het onderhoud (Modelreglement 1983) of op het administratief beheer of op het technisch beheer en onderhoud (Modelreglement 1992). In het Modelreglement 2006 is deze bepaling niet meer opgenomen.

Betoogd kan worden dat het aangaan van een lening iets anders is dan een contract met betrekking tot beheer of onderhoud en dat een lening meestal een langere looptijd heeft dan één jaar. Die redenering leidt er dan toe dat het VvE's niet zou zijn toegestaan een lening aan te gaan. Los van het feit dat het wellicht denkbaar is een lening voor een jaar aan te gaan en die telkens te verlengen, wordt bij deze redenering voorbij gegaan aan de zinsnede: "voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt." Geen van de overige bepalingen in de betreffende modelreglementen gaat vervolgens op deze zinsnede in. Op basis daarvan kan het standpunt worden verdedigd dat de mogelijkheid om een lening langer dan een jaar aan te gaan er voor VvE's niet is. Echter, ook het standpunt kan worden verdedigd dat de mogelijkheid voor VvE's om een lening langer dan een jaar aan te gaan er wel is. Het feit dat het reglement er niet op ingaat, zoals

¹⁴ Artikel 37 Modelreglement 1973, Artikel 38 Modelreglement 1983 en Modelreglement 1992, Artikel 52 Modelreglement 2006.

bij Modelreglement 2006 het geval is, betekent immers tevens dat er geen verbod op leningen langer dan een jaar is opgenomen.

Concluderend, omdat het BW geen expliciete bepalingen bevat over het aangaan van leningen en een aantal artikelen van modelreglementen voor meerdere uitleg vatbaar is, is in de praktijk discussie ontstaan over de toelaatbaarheid van lenen door VvE's en de voorwaarden waaronder dit mogelijk en gewenst is. Dit kan problemen veroorzaken voor VvE's die behoefte hebben aan (extra) financiële middelen om het gebouw in goede staat te houden of energiebesparende maatregelen willen treffen om het comfort te verbeteren en de woonlasten te verlagen. De discussie over de vraag of het VvE's is toegestaan om leningen aan te gaan heeft mede als gevolg dat financiers maar in zeer beperkte mate leningen verstrekken aan VvE's. Duidelijkheid over de mogelijkheden die een VvE heeft om leningen aan te gaan, is ook van belang voor een succesvol gebruik van de leningsmogelijkheden die het NEF vanaf medio 2015 aan VvE's biedt en voor het verstrekken van leningen aan VvE's door banken.

Betoogd kan worden dat indien de reglementen obstakels vormen voor het aangaan van leningen, of leningen zouden verbieden, de VvE ervoor zou kunnen kiezen dat reglement aan te passen. Dat behoort weliswaar tot de mogelijkheden, maar daar zijn voor VvE's veel kosten mee gemoeid. Bovendien vergt het de medewerking van het bestuur op basis van een besluit met een meerderheid van ten minste 4/5^e van het aantal stemmen, en medewerking van de beperkt rechthebbenden, zoals de hypotheekhouder. Het is derhalve niet te verwachten dat een groot deel van de VvE's zijn reglement hierop zal aanpassen. Het kabinet acht het van belang dat VvE's hun gebouwen goed onderhouden en energiebesparende maatregelen nemen, en dat zij daarvoor dezelfde mogelijkheden hebben als andere woningeigenaars. Wanneer onduidelijkheid in de wetgeving dat in de weg staat, dan is het aan de wetgever om die onduidelijkheid weg te nemen. Zoals hiervoor aangegeven, zijn er naast de discussie over het al dan toegestaan zijn van leningen door VvE's, nog bepalingen in de appartementstitel die voor VvE's en VvE-leden een belemmering vormen om een lening aan te gaan. Dit betreft met name de hoofdelijke aansprakelijkheid van VvE-leden. De hoofdelijke aansprakelijkheid binnen een VvE jegens een derde is geregeld in artikel 5:113 BW. Uit dit artikel blijkt dat de VvE-leden hoofdelijk aansprakelijk zijn jegens een externe partij in het geval er sprake is van een schuld, bijvoorbeeld een lening. In de schulden en kosten die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen, moeten zij onderling en jegens de VvE voor elk appartementsrecht een gelijk deel bijdragen, tenzij daarvoor bij het reglement een andere verhouding is bepaald.

In het geval van een deelbare schuld is ieder VvE-lid aansprakelijk voor zijn eigen deel. In het geval van een ondeelbare schuld is een VvE-lid aansprakelijk voor de gehele schuld. Normaliter is een geldlening een deelbare schuld behalve als daarover in de overeenkomst van de geldlening andere voorwaarden zijn opgenomen. Het komt voor dat verstrekkers van leningen in overeenkomsten tot geldlening opnemen dat de lening een ondeelbare schuld vormt, waardoor de aansprakelijkheid van de VvE-leden aanzienlijk zwaarder wordt dan wanneer de hoofdregel van deelbaarheid zou zijn gevolgd. Dergelijke bedingen vormen een belemmering voor zowel de VvE als de individuele appartementseigenaren om een lening aan te gaan. Appartementseigenaren zullen als gevolg van zo'n beding niet snel instemmen met een voorstel van de VvE om een lening aan te

gaan, omdat ze daarmee het risico lopen voor de gehele schuld aangeslagen te worden. Om ervoor te zorgen dat geldleningen niet aangemerkt kunnen worden als ondeelbare schulden, is een aanpassing van artikel 5:113 BW noodzakelijk.

Verder volgt uit hetzelfde artikel dat degenen die appartementseigenaar waren ten tijde van het ontstaan van de schuld van een VvE ook na verkoop van het appartementsrecht aansprakelijk blijven voor schulden. Ook dit aspect vormt een belemmering voor VvE's en vooral voor individuele appartementseigenaren om leningen aan te gaan. Appartementseigenaren zullen ook hierdoor duidelijk niet instemmen met een voorstel van de VvE een lening aan te gaan. Immers, ook nadat een VvE-lid zijn of haar appartement heeft verkocht, is het denkbaar dat de financier jaren later alsnog een deel van de schuld van de VvE (als deze in gebreke blijft) komt opeisen, waar men destijds lid van was. Ook deze belemmering kan alleen worden weggehaald door aanpassing van artikel 5:113 BW.

3. Inhoud wetsvoorstel

3.1 Stimuleren van sparen

In het wetsvoorstel is een aanvulling op artikel 5:126, eerste lid, van het BW opgenomen ten aanzien van het in standhouden van een reservefonds. Voorgesteld wordt om een minimale jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds verplicht te stellen. VvE's hebben daarbij een keuze uit twee opties. De jaarlijkse reservering bedraagt 0,5 procent van de herbouwwaarde van het complex of het bedrag dat is vastgesteld door de vergadering van eigenaars ter uitvoering van een MJOP. Dat onderhoudsplan moet door de vergadering van eigenaars zijn vastgesteld. Het onderhoudsplan moet een periode van ten minste vijf jaar beslaan. De benodigde onderhouds- en herstelwerkzaamheden alsmede de eventuele vernieuwingen moeten erin opgenomen zijn, samen met een berekening van de kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Indien er geen sprake is van een actueel onderhoudsplan of indien het vastgestelde onderhoudsplan niet aan de materiële eisen voldoet, dan is het mogelijk dat een of meerdere VvE-leden de vereniging en de andere leden daarop aanspreekt, indien nodig via een gerechtelijke procedure op grond van artikel 3:296 BW.

Op deze wijze wordt rekening gehouden met verschillen in aard en omvang van het benodigde onderhoud. 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 de voorkeur. Echter, een nadeel is dat er wel kosten zijn gemoeid met het laten opstellen van een MJOP. Een algemene verplichting tot het opstellen van een onderhoudsplan zou in ieder geval voor kleine VvE's een aanzienlijke financiële last tot gevolg hebben. Het percentage van de herbouwwaarde van het gebouw heeft dergelijke kosten niet tot gevolg. De herbouwwaarde vormt een goede indicatie van de kosten die gemaakt moeten worden om een gebouw in goede staat te houden. De herbouwwaarde wordt ook gehanteerd bij het bepalen van brand- en opstalverzekeringen. Volgens artikel 5:136 BW is een VvE verplicht een opstalverzekering af te sluiten en de herbouwwaarde die hierin standaard is opgenomen is een goede maatstaf voor de minimale jaarlijkse reservering. Doordat de opstalverzekering structureel wordt hergewaardeerd zal de herbouwwaarde hierdoor actueel blijven. Het reserveren van een

minimum percentage is hierom een goed alternatief voor een MJOP. Dit laat ook de ruimte aan de VvE om een hoger percentage vast te stellen.

Een verplichte minimale reservering ten behoeve van het reservefonds ondersteunt goedwillende appartementseigenaren en VvE-bestuurders om ervoor te zorgen dat de omvang van het reservefonds voldoende is. Bovendien kan bij aankoop van een appartementsrecht direct rekening worden gehouden met maandlasten waarbij de benodigde reservering voor onderhoud is inbegrepen. In het wetsvoorstel is een overgangstermijn van drie jaar opgenomen om VvE's, die op het moment van inwerkingtreding van dit wetsvoorstel nog niet een dergelijke jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds realiseren, in de gelegenheid te stellen de verplichte minimale reservering te realiseren.

3.2 Vergemakkelijken van lenen

In het wetsvoorstel is als tweede aanvulling op artikel 5:126 BW opgenomen dat een VvE ten behoeve van onvoorziene onderhoudskosten, noodzakelijke onderhoudskosten waarin de omvang van het reservefonds niet voorziet, of ten behoeve van investeringen ter verbetering van de energieprestatie van het gebouw een overeenkomst van geldlening kan aangaan. Hiermee wordt verduidelijkt dat het aangaan van leningen door VvE's voor dergelijke investeringen is toegestaan. Uitgangspunt bij investeringen is dat VvE's een reservefonds beschikbaar hebben voor te verwachten onderhoud en dat door de VvE indien nodig een extra bijdrage van VvE-leden kan worden gevraagd. Het aangaan van een lening vormt een aanvulling hierop ingeval het reservefonds hier niet in kan voorzien en de individuele leden niet in de omstandigheid zijn extra bijdragen te storten. Het wetsvoorstel betreft het expliciet in de wet opnemen dat de VvE leningen kan aangaan voor investeringen in (groot) onderhoud, het verbeteren van de energieprestatie van het gebouw, of voor andere kosten in het geval dat het reservefonds niet toereikend is ondanks dat er jaarlijks is gereserveerd.

Naast het expliciet in de wet verduidelijken dat het door VvE's aangaan van leningen mogelijk is, is in het wetsvoorstel een aantal wijzingen op het gebied van aansprakelijkheid van VvE-leden opgenomen. Daarmee wordt de lening voor de hiervoor genoemde doelen gefaciliteerd. In artikel 5:113 BW wordt geregeld dat de schuld die voortvloeit uit zo'n geldlening van de VvE, altijd deelbaar is. Hiermee wordt voorkomen dat leningen in overeenkomsten worden aangemerkt als ondeelbare schulden waardoor een VvE-lid aansprakelijk zou zijn voor de gehele geldlening van de VvE. Daarnaast is in het wetsvoorstel opgenomen dat een VvE-lid bij vervreemding (veelal: verkoop) van zijn appartement wordt ontslagen uit zijn aansprakelijkheid ten aanzien van zijn schulden die het gevolg zijn van een geldlening van de VvE. Voorwaarde daarbij is dat aan de verkrijgende eigenaar opgave is gedaan van het bestaan van die schuld. Die opgave vindt plaats door de notaris bij de overdracht, op basis van een verklaring die is afgegeven door de VvE. Dit betekent dat in de verklaring die wordt gehecht aan de akte van overdracht bij de verkoop van een appartement expliciet wordt opgenomen dat de verkoper wordt ontslagen van de aansprakelijkheid voor die schuld en dat de verkrijger aansprakelijk wordt. Hierbij wordt voorkomen dat de verkrijger de aansprakelijkheid overneemt van een schuld van de VvE zonder dat deze daarvan vooraf op de

hoogte is gesteld. Daartoe wordt artikel 5:122 BW zodanig aangepast dat deze aansprakelijkheid alsmede het inzicht in de schulden van de appartementseigenaar eenvoudig kunnen worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar.

4. Handhaving en te verwachten effecten

4.1 Te verwachten effecten

Door het verplichten van een minimale jaarlijkse bijdrage aan het reservefonds wordt gestimuleerd dat VvE's voldoende sparen voor het doen van onderhoud. Daarmee worden de voorwaarden verbeterd om gebouwen in goede staat te houden, hetgeen bijdraagt aan een goede en veilige leefomgeving, alsmede waardebehoud of toename daarvan.

De wijzigingen op het gebied van het aangaan van leningen, zullen naar verwachting er ten eerste toe leiden dat noodzakelijke herstel- en onderhoudswerkzaamheden die de omvang van het reservefonds overstijgen kunnen worden uitgevoerd, zodat gebouwen in goede staat blijven. Bovendien is de verwachting dat de mogelijkheid om leningen aan te gaan, een stimulans vormt voor VvE's om investeringen in het verbeteren van de energieprestaties te doen met lagere woonlasten als gevolg.

4.2 Handhaving

Deze wetswijziging beoogt actieve VvE-leden en beheerders te ondersteunen in hun verantwoordelijkheid om de VvE op goede wijze te besturen en daarbij te kunnen zorgen voor een adequate onderhoudsreservering. Veel VvE's die goed functioneren en voldoende reserveren voldoen al aan deze vereisten in dit wetsvoorstel. Daarmee is deze wetswijziging met name van betekenis voor VvE's die onvoldoende sparen in het reservefonds. Door verschillende partijen uit de sector is aangegeven dat het in de praktijk vaak voorkomt dat één of enkele leden de besluitvorming om voldoende voor onderhoud te reserveren, blokkeren. Dit is voor een kleine VvE een groter probleem dan voor een grotere gezien hier één of twee stemmen tegen voldoende kan zijn om verhoging van de maandelijkse reservering tegen te houden. Met dit wetsvoorstel kan het VvE-bestuur duidelijk maken aan alle appartementseigenaren welke onderhoudsreservering minimaal vereist is.

Het betreft een nadere specificatie van reeds bestaande wet en regelgeving (artikel 5:126 lid 1 BW) waarin het formeren van een reservefonds reeds verplicht is, maar waarin tot op heden geen jaarlijks minimum te sparen bedrag is opgenomen. Dit zal de positie van appartementseigenaren die graag voldoende voor onderhoud willen reserveren versterken. Er is dan immers een wettelijk minimum waaraan iedere VvE zal moeten voldoen. Momenteel kunnen appartementseigenaren feitelijk geen actie ondernemen indien de VvE een te laag bedrag reserveert. Logischerwijs zal de wijze van handhaving van een verplichte minimale jaarlijkse reservering niet afwijken van de handhaving van de reeds bestaande verplichting. Dit houdt in dat men zich tot de rechter kan wenden indien de VvE-leden er onderling niet uit komen. Concreet kan nakoming van de verbintenis tot het doen van een bijdrage worden afgedwongen. Ditzelfde is van toepassing indien de VvE besluit te reserveren op basis van een onderhoudsplan. Wanneer dit onderhoudsplan niet

aan alle voorgeschreven eisen voldoet, zoals dat er sprake moet zijn van een actueel plan en dat het plan de te verwachten benodigde werkzaamheden met kostenberekening moet bevatten, dan kan de in dit wetsvoorstel opgenomen verplichting een grond vormen voor een VvE-lid om de VvE op zijn verantwoordelijkheid aan te spreken. Indien dat onvoldoende effect heeft, dan kan deze zich wenden tot de rechter om nakoming van de verplichting af te dwingen.

De minister voor Wonen en Rijksdienst zal door middel van voorlichting wijzen op de nieuwe voorschriften voor het reservefonds. Naast deze wetwijziging hebben gemeenten de mogelijkheid om op grond van artikel 5:127a BW en artikel 12d van de Woningwet VvE's aan te spreken op onvoldoende onderhoud.

4.3 Administratieve lasten en nalevingskosten

Er is geen sprake van lastenverzwaring. De administratie voor VvE's ten aanzien van het reservefonds betreft geen nieuwe verplichting, maar alleen een nadere invulling daarvan. De naleving van de verplichte minimale reservering leidt evenmin tot meer kosten, noch voor VvE's noch voor notarissen. Notarissen moeten immers bij de overgang van een appartementsrecht ten behoeve van de akte van overdracht reeds de omvang van het reservefonds controleren. Als deze reservering ontoereikend is, dan kunnen zij dat vermelden. De nieuwe mogelijkheden voor het aangaan van leningen veroorzaken evenmin extra handelingen voor het notariaat. Bij de controle van het reservefonds kan de notaris meteen de eventuele schuld door een lening opnemen in de stukken. Er hoeft slechts eenmaal informatie gevraagd te worden aan de VvE. Voor banken zal het expliciet opnemen in het BW dat VvE's geld mogen lenen juist leiden tot minder administratieve handelingen, omdat hiermee zeker is gesteld dat elke VvE leningen voor genoemde doelstellingen of investeringen kan aangaan. Bij een leningsaanvraag door een VvE hoeft de bank dan niet meer te onderzoeken of VvE's hiervoor leningen mogen aangaan.

Er zijn wel nalevingskosten verbonden aan de opgenomen bepalingen met betrekking tot het aangaan van leningen door VvE's. De VvE zal bij het aanvragen van een lening bij de bank moeten aantonen dat de lening aan deze bepalingen voldoet. Daarbij zullen het benodigd onderhoud of de benodigde maatregelen en de daarbij behorende kosten inzichtelijk moeten worden gemaakt. De meerkosten voor het overleggen van deze gegevens zijn naar verwachting gering, omdat de VvE deze gegevens in de door haar gemaakte afweging om een lening aan te gaan reeds tot haar beschikking heeft. De beschikbaarheid van deze gegevens maakt het voor kredietverstrekkers makkelijker om aanvragen van VvE's te beoordelen.

4.4 Voorlichting

Er zullen vanuit het ministerie van Wonen en Rijksdienst bijeenkomsten (in overleg met belangenbehartigers) in het land worden georganiseerd om de voorgestelde nieuwe regels uit te leggen in samenhang met de bestaande regelgeving voor VvE's, zodat gemeenten, beheerders, juristen, het notariaat en VvE bestuurders goed op de hoogte zijn van de wetwijziging. Tevens zal het beschikbare voorlichtingsmateriaal van de rijksoverheid over het appartementsrecht hierop

worden aangepast en zal er middels diverse kanalen van o.a. belangenbehartigers aandacht gegeven worden aan de wijzigingen.

4.5 Inwerkingtreding en overgangsrecht

Het streven is de wet per 1 juli 2016 in werking te laten treden. Bij de inwerkingtreding is de vraag aan de orde of overgangsrecht moet worden opgenomen. Wat betreft de minimale reservering voor het reservefonds is in het wetsvoorstel een overgangstermijn van drie jaar opgenomen. Dat betekent dat alle VvE's drie jaar na inwerkingtreding de minimale jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds moeten realiseren. Verder wordt voor de wijzigingen in het aansprakelijkheidsregime voor leningen voorzien in eerbiedigende werking. In dit verband wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting bij artikel II.

4.6 Gevolgde procedure en consultatie

In de periode 30 juli 2015 tot en met 30 september 2015 is dit wetsvoorstel voorgelegd aan diverse belanghebbenden. Daarnaast is het wetsvoorstel gedurende de periode 30 juli 2015 tot en met 30 september 2015 gepubliceerd op internet (www.openbarinternetconsultatie.nl/wijzigingwoningwet) om iedere geïnteresseerde de mogelijkheid te geven te reageren. Onderstaand wordt ingegaan op de reacties die zijn gegeven en de wijze waarop hier mee is omgegaan door de regering.

PM

II – Artikelsgewijze toelichting

Artikel I, onderdeel A

In onderdeel A zijn twee wijzigingen opgenomen om belemmeringen bij het aangaan van een lening door de VvE voor de individuele appartementseigenaar weg te nemen. Doel is om de drempel om een lening aan te laten gaan voor de individuele appartementseigenaar te verlagen. Binnen het huidige wettelijk kader regelt artikel 113 BW¹⁵ de aansprakelijkheid voor schulden van de eigenaars die lid zijn van een vereniging van eigenaars. Zo bepaalt het tweede lid dat een appartementseigenaar een bijdrage moet doen voor de kosten die voor rekening komen van de gezamenlijke appartementseigenaars. In beginsel betaalt iedere appartementseigenaar voor elk appartementsrecht een gelijk deel. Dat is anders als in het reglement van de vereniging van eigenaars een andere verhouding is opgenomen. In vervolg daarop bepaalt het derde lid dat indien de appartementseigenaars voor een in het tweede lid genoemde schuld jegens de schuldeisers gezamenlijk aansprakelijk zijn en de verschuldigde prestatie deelbaar is, zij ieder verbonden zijn voor een deel, in de verhouding bedoeld in dat tweede lid. De eigenaren zijn gezamenlijk

¹⁵ Waar in deze toelichting naar artikelen zonder nadere aanduiding wordt verwezen, betreft het artikelen uit Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

aansprakelijk als ze ook gezamenlijk partij zijn bij de overeenkomst waaruit die schuld voortvloeit. Als de schuld een deelbare prestatie is, dan is elke appartementseigenaar daarmee aansprakelijk voor zijn eigen deel. Een verbintenis tot het betalen van een geldsom, zoals met geldleningen, is in beginsel een deelbare prestatie, tenzij daarover in de overeenkomst voor het aangaan van de lening iets anders is bepaald. Verder is in het vijfde lid van artikel 113 BW bepaald dat voor de schulden van de vereniging degenen die appartementseigenaar waren ten tijde van het ontstaan van de schuld, met de vereniging hoofdelijk verbonden zijn, en wel, indien de prestatie deelbaar is, ieder voor een deel in de verhouding bedoeld in lid 2. Dit betekent dat een appartementseigenaar voor zijn eigen deel aansprakelijk blijft voor schulden, ook nadat hij of zij het appartementsrecht heeft verkocht, als diegene de appartementseigenaar was toen de schuld van de vereniging is ontstaan. Indien de vervreemder de schuld aan de verkrijger partij zou willen overdragen, is in beginsel toestemming nodig van de schuldeiser (zie artikel 6:155 BW e.v.). Bevat de lening bovendien een beding dat de lening als ondeelbaar moet worden beschouwd, dan is eenieder hoofdelijk aansprakelijk voor het volledige bedrag. Dit vormt voor VvE-leden een beletsel om in te stemmen met een lening door de VvE, omdat men dan zelfs na verhuizing naar een andere woning nog geconfronteerd zou kunnen worden met een schuld van de VvE uit het verleden.

Om deze belemmeringen weg te nemen, wordt voorgesteld een regel op te nemen die de aansprakelijkheid voor de lening, bedoeld in artikel 126 lid 3, laat overgaan op de verkrijgende appartementseigenaar. Complementair aan deze regel is de informatievoorziening aan de verkrijger: deze moet juist en volledig worden geïnformeerd over (het gedeelte van) de schuld waarvoor hij aansprakelijk wordt. Deze wijziging wordt mede in artikel 122 verwerkt. Deze wijziging is van belang omdat een verkrijger daarmee niet kan worden belast met aansprakelijkheid voor een schuld zonder dat vooraf te weten. Om voor die kenbaarheid te zorgen wordt artikel 122, vijfde lid, van het BW eveneens aangevuld. In onderdeel B wordt daar verder op ingegaan. Het ontslag uit aansprakelijkheid zal worden opgenomen in de akte van overdracht, zodat de vervreemder duidelijk kan aantonen dat hij niet langer aansprakelijk is voor de aangegane schuld. Op deze wijze wordt een duidelijke wettelijke regeling gecreëerd die voorziet in de voorwaarden waaronder een appartementseigenaar kan worden ontslagen voor de aansprakelijkheid zoals opgenomen in artikel 113, vijfde lid.

Artikel 113 lid 5 (nieuwe tweede volzin)

De nieuwe volzin in artikel 113 lid 5 voorziet in verkrijging van aansprakelijkheid voor de uit een lening voortvloeiende schuld van de vervreemder op de verkrijger. De nieuwe regel sluit aan bij het systeem voor de onderhoudsbijdrage jegens de VvE: hierbij geldt dat voor de bijdrage met betrekking tot het lopende en het voorafgaande jaar zowel de verkrijger als de vervreemder hoofdelijk aansprakelijk zijn - doch daarna slechts de verkrijgende partij. Evenals bij de genoemde regeling over onderhoudsbijdragen is bij de voorziening van de lening informatievoorziening essentieel. Artikel 122 lid 5 voorziet hierin doordat de verkrijgende partij zal worden geïnformeerd over de schuld waarvoor hij aansprakelijk zal worden.

Ten opzichte van de regels over schuldovername (6:155 BW e.v.) geldt de voorgestelde regeling als een bijzondere regeling. Reden hiervoor is dat de VvE als rechtspersoon de overeenkomst aangaat met de geldverstrekker, waarbij de vereniging volledig aansprakelijk is voor de schuld die daaruit voortvloeit. De individuele appartementseigenaren zijn slechts aansprakelijk

voor het gedeelte dat hen aangaat (artikel 113 lid 5, eerste volzin). Het ligt daarom in de rede dat een geldverstrekker zijn beslissing om al dan niet de lening te verstrekken baseert op de kredietwaardigheid van de VvE – en pas in tweede instantie op de kredietwaardigheid van de individuele appartementseigenaar. Bovendien voorziet de regeling in voldoende kenbaarheid van de aansprakelijke personen en de hoogte van de schuld door de mogelijkheid van raadpleging van de eigendomsgegevens in de openbare registers. Daarmee voorziet de regeling in vergelijkbare waarborgen voor schuldeisers als die in artikel 6:155 BW zijn neergelegd ten aanzien van schuldoverneming.

In de tweede volzin van lid 5 wordt verwezen naar de geldlening die op grond van artikel 126 lid 3 wordt aangegaan. Dit betekent dat het gaat om leningen die voor verduurzaming (artikel 126 lid 3, onderdeel a) of onderhoud (artikel 126 lid 3, onderdelen b en c) in de zin van dat artikel worden aangegaan. Overige schulden vallen daarmee buiten het bereik van artikel 113 lid 5 en zullen niet automatisch op de verkrijger overgaan. De achterliggende gedachte is dat slechts in de in artikel 126 lid 3 genoemde gevallen het gerechtvaardigd is om bijzondere voorzieningen te treffen om het lenen te faciliteren, namelijk met het oog op het verbeteren van de staat van onderhoud en de duurzaamheid van het appartementsgebouw. Er bestaat geen aanleiding om voor leningen voor andere doeleinden bijzondere regelingen te treffen. Voor de verdere onderbouwing van de bijzondere positie van de geldlening van artikel 126 wordt verwezen naar de toelichting bij dat artikel (onderdeel D).

Met de termen 'overgang onder bijzondere titel of toedeling van een appartementsrecht' worden zowel de koper van een appartementsrecht als de erfgenaam die een appartementsrecht krijgt toebedeeld, bedoeld. Dit sluit aan bij de terminologie van artikel 122 lid 1.

Het ontslag van aansprakelijkheid vindt van rechtswege plaats zodra de overdracht of toedeling van het appartement is voltooid (door inschrijving van de akte in de openbare registers). Dit moment valt daarmee samen met het moment waarop de eigendom overgaat. Voorwaarde voor het eindigen van de aansprakelijkheid is de opgave die volgens artikel 122 lid 5 moet worden gedaan. Deze voorwaarde dient vooral ter bescherming van de verkrijger die immers belast wordt met de (gedeeltelijke) aansprakelijkheid van een uit lening voortvloeiende schuld. Daarom is het passend dat de aansprakelijkheid niet overgaat indien de verkrijgende partij niet wordt geïnformeerd. In dit geval zal de weg via schuldoverneming (conform artikel 6:155 e.v. BW) moeten worden behandeld. Is de informatie onjuist, doordat bijvoorbeeld een te laag bedrag is opgegeven dan zal de aansprakelijkheid slechts tot de opgegeven hoogte overgaan – daartoe strekt de bewoording 'voor zover'. Een voorbeeld kan het voorgaande verduidelijken. Een VvE met 10 leden is een lening aangegaan voor de aanleg van dakisolatie van € 50.000 tegen 5% rente per jaar. Elk van de leden heeft een gelijk aandeel in de schuld. De lening is in jaar 0 aangegaan, waarbij appartementseigenaar X in jaar 1 zijn appartementsrecht verkoopt en levert aan verkrijger Y. De schuld is dan € 52.500 – waarvoor X voor 1/10^e deel, dus voor € 5250, hoofdelijk is verbonden (naast de VvE). Bij de overdracht doet de notaris opgave van deze schuld aan verkrijger Y. Na het moment van eigendomsovergang (veelal: het inschrijven van een daartoe strekkende akte in de registers) gaat de schuld van € 5250 over van X naar Y. De geldverstrekker kan op basis van de gegevens uit het openbaar register, in samenhang met de hem beschikbare gegevens die in de overeenkomst van geldlening zijn opgenomen, vaststellen op wie en tot welk bedrag de schuld kan worden verhaald. Vergeet men in de opgave per abuis de verschuldigde rente van € 250 op te

geven, dan zal de aansprakelijkheid voor een bedrag van € 5.000 overgaan. De geldverstrekker heeft in dat geval tot ten hoogste € 250 verhaal op vervreemder X. Om te voorkomen dat dergelijke situaties kunnen ontstaan, is de verplichting om opgave te doen overeenkomstig artikel 122 lid 5 bij de notaris belegd, zodat een juiste en volledige opgave voldoende is geborgd.

Artikel 113 lid 6

In het algemeen deel en in de inleidende opmerkingen bij de toelichting van onderdeel A is uiteengezet dat het "ondeelbaar kunnen maken" van geldleningen een belemmering vormt voor VvE's om een geldlening aan te gaan. Door op te nemen dat een uit een overeenkomst van lening voortvloeiende (geld)schuld voor de toepassing van leden 2 en 3 van artikel 113 telkens deelbaar is, kunnen VvE's niet langer geconfronteerd worden met een dergelijke voor individuele VvE-leden bezwarende voorwaarde.

De voorgestelde wijziging sluit aan bij het uitgangspunt van artikel 6:6 BW, waaruit volgt dat een deelbare prestatie die door twee of meer schuldenaren is verschuldigd in beginsel leidt tot verbondenheid van de schuldenaren voor een gelijk deel. Een verbintenis tot betaling van een geldsom is bij uitstek een verbintenis die deelbaar is. Slechts wanneer er sprake is van een ondeelbare prestatie, volgt uit artikel 6:6 lid 2 BW dat hoofdelijke aansprakelijkheid ontstaat. Deze ondeelbaarheid kan voortvloeien uit de wet, gewoonte of rechtshandeling. Een opdracht tot het maken van een kunstwerk in de gezamenlijke ruimte van het appartementsgebouw is bijvoorbeeld gekoppeld aan de persoon van de kunstenaar en daarmee naar haar aard ondeelbaar, al kan bij overeenkomst anders worden overeengekomen.

Het nieuwe zesde lid merkt de schuld die voortvloeit uit de op grond van artikel 126 lid 3 aangegane geldlening voor de toepassing van leden 2 en 3 van artikel 113 telkens aan als deelbare schuld – ongeacht eventuele andersluidende bedingen. Dit betekent dat een geldlening ten bedrage van € 100.000 ten behoeve van herstel van onvoorziene gebreken in de fundering, waarin een ondeelbaarheidsbeding is neergelegd, slechts volledig op de VvE kan worden verhaald. Heeft de VvE in het hiervoor gegeven voorbeeld 10 leden, (en bevat het reglement geen afwijkende verhouding m.b.t. de schulden) dan zijn deze leden hoofdelijk verbonden, doch op grond van leden 5 en 6 slechts voor ieder € 10.000. In feite wordt het contractuele ondeelbaarheidsbeding omgezet in een deelbaarheidsbeding.

Onderdeel B

Met dit onderdeel wordt artikel 5:122 BW, vijfde en zesde lid, aangevuld om bij de overgang van de aansprakelijkheid voor de schuld voortvloeiende uit de overeenkomst van geldlening zoveel mogelijk aan te sluiten bij het geldende regime van de verplichte bijdrage aan de VvE. In de huidige praktijk zorgt de notaris dat aan de akte van overdracht of toedeling een door het bestuur van de vereniging van eigenaars afgegeven verklaring wordt gehecht, die met betrekking tot de in lid 3 genoemde bijdragen waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn, een opgave inhoudt van hetgeen de betrokken appartementseigenaar op de dag van de overdracht of toedeling aan de vereniging schuldig is. De verkrijger is jegens de vereniging niet verder aansprakelijk dan tot het bedrag dat uit de opgave blijkt. Met de in lid 3 genoemde bijdragen gaat het om de bijdragen die de appartementseigenaar aan de VvE moet doen. Dat is bijvoorbeeld de bijdrage aan het reservefonds of voor door de VvE te betalen facturen. Kort gezegd, bij de overdracht of toedeling

moet de verkrijger (veelal de koper) op de hoogte worden gesteld van de bijdragen die de verkopende appartementseigenaar op de dag van overdracht schuldig is aan de VvE. De verkrijger is aansprakelijk voor de bijdragen die zijn opgenomen in die verklaring. Echter, voor de verkrijger is niet alleen van belang te weten voor welke bijdragen hij jegens de vereniging aansprakelijk wordt, maar ook voor welke schulden hij jegens derden aansprakelijk wordt. Daarom wordt het vijfde lid uitgebreid. De verklaring die de notaris aan de akte van overdracht hecht, dient tevens een opgave van de schulden waarvoor die verkrijger jegens derden aansprakelijk zal zijn in te houden. Het gaat daarbij om de schulden die bedoeld zijn in artikel 5:113, tweede en vijfde lid. De informatievoorziening aan de verkrijger wordt hiermee verbeterd.

Door de invoeging in de eerste volzin van lid 5 van het woord 'schulden', zal de schuld voortvloeiende uit de overeenkomst van geldlening van artikel 126 lid 3 aan de verkrijger worden opgegeven. De achtergrond is dat in de tweede volzin van lid 5 de aansprakelijkheid van de verkrijger voor de schuld wat betreft de genoemde geldlening wordt beperkt tot het bedrag dat is opgegeven. Deze beperking in de aansprakelijkheid geldt niet alleen jegens de vereniging, maar ook jegens derden. De achtergrond van deze wijziging is in de inleidende opmerkingen bij onderdeel A toegelicht. De wijziging gaat niet verder dan noodzakelijk: andere schulden jegens derden vallen buiten het bereik van lid 5 – en van een beperking van de aansprakelijkheid jegens derden is in het geval van andere schulden dan die van geldlening geen sprake. De reden hiervoor is dat de hieraan gekoppelde beperking van aansprakelijkheid van de tweede volzin anders onredelijk kan uitpakken jegens deze schuldeisers, aangezien een onjuiste informatievoorziening vanuit de vervreemder of de VvE ertoe zou kunnen leiden dat de verhaalsmogelijkheden van deze schuldeisers onnodig worden ingeperkt. Relevant is hierbij dat de schuldeiser zelf geen rol heeft in de informatievoorziening jegens de verkrijgende partij.

Het zesde lid voorziet in een verbetering van de informatiepositie van de verkrijger voor wat betreft de financiële positie van de VvE. Voor de positie van de verkrijger – en in het bijzonder de koper – is bevorderlijk dat hij op de hoogte wordt gesteld van de schulden van de VvE. Hiermee kan hij een inschatting maken over de financiële positie van de VvE – en of het bijvoorbeeld waarschijnlijk is dat er binnenkort een storting moet worden gedaan in het reservefonds of dat de VvE zal overwegen een lening aan te gaan. Voorgesteld wordt dan ook om in het zesde lid op te nemen dat de verklaring een opgave inhoudt van de omvang van het reservefonds van de VvE en van de schulden van de VvE. Daarbij zal de notaris in de praktijk kunnen afgaan op de opgave die door het VvE-bestuur zal worden gedaan.

Wat betreft de uitvoering van de opgave van schulden wordt aangesloten bij hetgeen voor de bijdrage aan de VvE geldt. Dit betekent concreet dat indien de verkoper de hoogte van de in de verklaring vermelde bedragen betwist, de overdracht of toedeling zonder oponthoud doorgaat. Het betwiste bedrag wordt dan van de koopprijs afgehouden en in depot gesteld totdat over de hoogte van dat bedrag overeenstemming wordt bereikt of de hoogte daarvan in rechte komt vast te staan. Als het bestuur van de VvE zelf een te laag bedrag opgeeft, is de verkrijger op grond van de tweede zin van lid 5 slechts aansprakelijk tot het door het bestuur opgegeven bedrag. In het geval het bestuur juist een te hoog bedrag opgeeft, dan zal achteraf, als de juiste hoogte van het bedrag blijkt, verrekening met het teveel betaalde kunnen plaatsvinden. Verder ligt in de tweede zin van lid 5 besloten dat de verkrijger niet aansprakelijk is indien de verklaring in het geheel niet is verkregen (Kamerstukken II 2002-2003, 28614, nr. 3, pagina 5).

Onderdeel C

Volgens artikel 123 lid 1 is degene die krachtens vruchtgebruik recht heeft op gebruik van het appartementsrecht aansprakelijk voor de gezamenlijke schulden en de aan de gezamenlijke appartementseigenaars en de vereniging van eigenaars verschuldigde bijdragen, waarbij de vruchtgebruiker een regresrecht verkrijgt op de appartementseigenaar (tweede volzin van artikel 123 lid 1). Voor de in artikel 126 lid 3 opgenomen bevoegdheid tot het aangaan van een lening betekent dit dat de vruchtgebruiker aansprakelijk wordt voor de lening, maar dat hij regres heeft op de appartementseigenaar. Door een technische aanpassing in artikel 123 lid 4 wordt artikel 113 lid 5 van toepassing, waardoor de aansprakelijkheid voor de schuld voortvloeiend uit de overeenkomst van geldlening, als bedoeld in artikel 126, ook automatisch overgaat op de opvolgende vruchtgebruiker.

Onderdeel D

Onderdeel D bevat een uitbreiding van artikel 5:126 BW. Na het eerste lid worden twee leden ingevoegd waarin de invulling van het reservefonds nader wordt geconcretiseerd (lid 2) en de bevoegdheid om een lening aan te gaan wordt verduidelijkt (lid 3).

Lid 2

In het nieuwe tweede lid wordt de jaarlijkse reservering ten behoeve van het reservefonds opgenomen. VvE's wordt daarbij twee keuzemogelijkheden geboden. Ten eerste kan de jaarlijkse reservering worden gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan. Daarbij geldt wel een aantal voorwaarden. Het onderhoudsplan moet voldoende actueel zijn. Daarom is een eis gesteld dat het plan ten hoogste vijf jaren oud mag zijn. Tevens moet het onderhoudsplan zijn vastgesteld door de vergadering van eigenaars. Het plan moet betrekking hebben op een periode van ten minste vijf jaar. De volgende aspecten moeten zijn meegenomen in het onderhoudsplan: de benodigde onderhouds- en herstelwerkzaamheden alsmede de geplande vernieuwingen, evenals een berekening van de aan die werkzaamheden en vernieuwingen verbonden kosten en een gelijkmatige toerekening van die kosten aan de onderscheiden jaren. Doel van deze voorwaarden is om voldoende inzicht te verschaffen voor de leden van de VvE in de wijze waarop de reservering plaatsvindt en welke bedragen waarvoor worden gereserveerd.

Ten tweede kan de jaarlijkse reservering ook bestaan uit een percentage van de herbouwwaarde van het gebouw, dat wil zeggen de herbouwwaarde van de gedeelten van het gebouw die niet bestemd zijn voor gebruik als afzonderlijk geheel. De reden voor deze keuze is dat de VvE bevoegd is tot het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. Voor die gedeelten die bestemd zijn voor afzonderlijk gebruik is iedere appartementseigenaar zelf verantwoordelijk. Het percentage bedraagt ten minste 0,5%. Dit percentage is gebaseerd op de jaarlijkse reservering voor onderhoud in verschillende meerjarenonderhoudsplannen. Met de bewoording 'ten minste' wordt aangegeven dat het een minimum betreft en dat het de VvE vrijstaat om zelf een hoger percentage vast te stellen. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een daartoe strekkend besluit van de vergadering van eigenaars. Er bestaat geen aanleiding om te voorzien in een wettelijke bovengrens, aangezien het niet de verwachting is dat de VvE zal besluiten om tot onnodig hoge reservering over te gaan, gelet

op het feit dat de individuele appartamenteigenaars zelf de reservering door middel van de bijdrage aan de VvE zullen moeten bekostigen.

Indien de vereniging ondanks de wettelijke norm niet reserveert, dan kan het bestuur de individuele leden op de bijdrage aanspreken en zo nodig op grond van 3:296 BW nakoming van de onderhoudsbijdrage vorderen. Verzuimt het bestuur om ondanks de verplichting van artikel 126 lid 2 te reserveren, dan kan dit, onder omstandigheden, leiden tot de conclusie dat er sprake is van onbehoorlijk bestuur, met aansprakelijkheid van het bestuur als gevolg.

Lid 3

In het nieuwe derde lid is verduidelijkt dat een VvE bevoegd is om in het kader van beheer een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Deze wijziging beoogt rechtszekerheid te bieden voor zowel VvE's als geldverstrekkers. De bevoegdheid om te lenen op grond van het derde lid zal naast de mogelijkheden bestaan om in het kader van beheer leningen af te sluiten (lid 1).

Zoals uiteengezet in het algemeen deel van deze toelichting, blijft uitgangspunt dat een VvE in beginsel voor andere dan de gewone jaarlijkse kosten gelden reserveert in het reservefonds. Een lening is ten opzichte van de reservering – onder voorwaarden – een aanvullende mogelijkheid. Op deze voorwaarden wordt verderop in de toelichting op dit artikel nader ingegaan. Met de mogelijkheid tot het afsluiten van een lening wordt geborgd dat in situaties dat binnen de VvE onvoldoende middelen beschikbaar zijn, niettemin tot onderhoud kan worden overgegaan en verbeteringen aan het gebouw aangebracht kunnen worden. De wijziging is opgenomen in artikel 126, als nadere uitwerking dat de vereniging van eigenaars belast is met het beheer ten aanzien van de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. In het algemene deel van de toelichting is in paragraaf 2 ingegaan op de term 'beheer' en de aanleiding om over te gaan tot verduidelijking. In de in lid 3 opgenomen regel wordt het aan de VvE gelaten om de bevoegdheid aan nadere voorwaarden of beperkingen te verbinden in de besluitvorming of in de reglementen. Het reglement kan daartoe bijvoorbeeld bepalen dat "Een besluit tot het aangaan van een lening met 2/3^e meerderheid van het totaal aantal uitgebrachte stemmen wordt genomen". Een besluit van de vergadering zou kunnen inhouden dat de lening slechts tegen bepaalde voorwaarden mag worden aangegaan, zoals een looptijd van minimaal 10 jaar of tegen een maximaal rentepercentage. Deze flexibiliteit is noodzakelijk om de verschillende VvE's de ruimte te bieden aan de wettelijke bevoegdheid van dit artikel een eigen invulling te geven.

Tegen de achtergrond van de voorgestelde wijziging – namelijk het bieden van rechtszekerheid aan zowel VvE's als geldverstrekkers' – zal deze inperking zo expliciet mogelijk in het reglement moeten worden neergelegd. In de Modelreglementen van 1973, 1983 en 1992, is bijvoorbeeld opgenomen dat tot het aangaan van overeenkomsten, waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen, die zich over een langere periode dan een jaar uitstrekken, voortvloeien, slechts door de vergadering kan worden besloten, voor zover de mogelijkheid hiertoe uit het reglement blijkt. Een dergelijke regel zal niet voldoende zijn om de expliciete wettelijke regel uit te sluiten. Doorgaans zal een uitsluiting of bijzondere beperking (zoals een maximaal leenbedrag) wel bereikt kunnen worden door direct te verwijzen naar de wettelijke bepaling of door de termen 'lening' te gebruiken in de bewuste regeling. Meer algemene regels, bijvoorbeeld over de totstandkoming van besluiten (bijvoorbeeld: "voor elke financiële verplichting boven de €

20.000 is een 3/4^e meerderheid vereist), kunnen wel toepassing vinden. Het hangt van het doel en de strekking van het voorschrift af of en in hoeverre de bevoegdheid die in artikel 126 lid 3 is opgenomen wordt ingeperkt of aan welke voorwaarden deze wordt verbonden. De uitleg hiervan is uiteindelijk voorbehouden aan de rechter.

De belangen van de leden die zich verzetten tegen een lening zijn voldoende beschermd door de bestaande wettelijke waarborgen. Er bestaat de mogelijkheid om in het (splittings)reglement regels om te nemen omtrent de besluitvorming. Zo kan er een versterkte meerderheid worden vastgelegd. Het meest recente modelreglement uit 2006 voorziet bijvoorbeeld in een 2/3^e meerderheid bij het aangaan van financiële verplichtingen boven een door de algemene vergadering vastgesteld bedrag.¹⁶ Komt een besluit in strijd met een dergelijke bepaling tot stand, dan is dit besluit vernietigbaar op grond van artikel (artikel 5:124 lid 4 jo 2:15 lid 1 BW). Voor de andere mogelijkheden voor de minderheid om tegen een besluit op te komen, wordt verwezen naar paragraaf 2 van de algemene toelichting.

Met de term 'overeenkomst van geldlening' wordt in de bepaling aangesloten bij de definitie zoals opgenomen in artikel 118 van het conceptvoorstel tot aanvulling van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met een nieuwe afdeling 7.2A.2 en met de nieuwe titels 7.2B en 7.2C (consumentenkredietovereenkomsten, goederenkrediet en geldlening).¹⁷ In de bevoegdheid van de VvE – namelijk het beheer over de gezamenlijke ruimte – zit een inhoudelijke beperking. De lening kan niet door de VvE worden aangegaan wanneer deze bijvoorbeeld strekt tot onderhoud of verbetering van de energieprestatie van een individueel appartement. Tegelijk is een lening niet reeds buiten de bevoegdheid van lid 3 gesloten wanneer een deel van de werkzaamheden plaatsvindt binnen één of meerdere afzonderlijke ruimten, bijvoorbeeld wanneer kabels of leidingen worden aangelegd ten behoeve van collectieve zonnepanelen. Doorslaggevend is niet zozeer de technische uitvoering, doch het doel van het werk waarvoor de lening wordt afgesloten. Zo zal het aanbrengen van dak- of gevelisolatie weliswaar werk op en aan de individuele appartementen vergen, maar staat buiten kijf dat deze werken ten behoeve van de gezamenlijke gedeelten van het gebouw zijn.¹⁸ Anders ligt het als er ten behoeve van verduurzaming van bepaalde individuele appartementen dubbele beglazing wordt aangebracht. De bepaling laat onverlet dat voor gevallen waarin het doel zowel de gezamenlijke ruimtes als de afzonderlijke ruimtes betreft, een gecombineerde lening kan worden aangegaan, waarbij zowel de VvE als één of meerdere individuele appartementseigenaren partij zijn. Daarbij zal het door de VvE aangegane deel moeten zien op de gezamenlijke ruimtes.

In het nieuwe derde lid is voorts in de onderdelen a tot en met c opgenomen dat een VvE in ieder geval in een drietal gevallen een geldlening kan aangaan. Ten eerste (onderdeel a) kan een geldlening worden aangegaan ten behoeve van investeringen ter verbetering van de

¹⁶ Artikel 52 lid 5. Besluiten door de vergadering tot:

(...)

c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan;

kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.

In een vergadering, waarin minder dan twee/derde van het hiervoor bedoelde maximum aantal stemmen kan worden uitgebracht, kan geen geldig besluit worden genomen.

¹⁷ Zie <http://www.internetconsultatie.nl/consumentenkrediet>

¹⁸ Vgl. Rb. Haarlem sector kanton 20 april 2012, nr 536292 / EJ VERZ 11-162 (LJN BY6534), NFX 2012/311.

energieprestatie van het gebouw. Dan kan onder meer gedacht worden aan ingrijpende aanpassingen aan de gevel of isolatie van het dak.

Daarnaast kunnen geldleningen worden aangegaan in geval van onvoorziene onderhoudskosten. Daarin voorziet onderdeel (b). Het gaat hier om omstandigheden die zich na het vaststellen van het onderhoudsplan voordoen en waarin de VvE niet heeft voorzien. Men kan denken aan schade door natuurrampen of gebreken zoals een verzakte fundering die ten tijde van het opstellen van het plan onbekend waren ('verborgen gebreken'). De vraag waarin de VvE al- dan-niet heeft voorzien zal aan de hand van uitleg van het plan en eventuele andere stukken, zoals ter zake doende besluiten, moeten worden vastgesteld. Anders dan bij artikel 6:258 BW wordt niet de eis gesteld dat deze omstandigheden van dien aard zijn dat ongewijzigde instandhouding van het plan niet zou kunnen worden gevegd. Een dergelijke eis of nadere inperkingen kunnen uiteraard wel door de VvE worden vastgelegd. Daarmee wordt voldoende ruimte gelaten aan de VvE om deze bepaling voor onvoorzien onderhoud te gebruiken.

Ten slotte (onderdeel c) kan een geldlening worden aangegaan in die gevallen dat er sprake is van een zodanige kostenpost waarvoor het reservefonds ontoereikend gevuld is ondanks dat de voorgaande twee jaar is gereserveerd. Hierbij wordt primair bedoeld op (regulier) onderhoud. Doel is om VvE's die wel serieus werk maken van het opstellen van een plan voldoende armslag te bieden om het noodzakelijke onderhoud te doen. Deze laatste categorie geldleningen zal in de loop der jaren - naar aangenomen mag worden - steeds minder voorkomen, omdat vanwege de minimale jaarlijkse reserveringsverplichting het onderhoudsfonds hier bij de meeste VvE's steeds meer in zal kunnen voorzien. De termen 'andere dan gewone jaarlijkse kosten' laten voldoende ruimte, maar geven wel aan dat de bevoegdheid niet onbeperkt is: normale uitgaven die redelijkerwijs in het jaar te voorzien waren, zoals schilderwerk, het schoonmaken van de dakgoot en dergelijke zullen door het onderhoudsplan moeten worden bestreken.

Bij het aangaan van de lening is het van belang dat de overeenkomst van geldlening tussen de VvE en de derde het doel van de lening nauwkeurig omschrijft. Een lening die onder het bereik van artikel 126 lid 3 valt, gaat immers automatisch over van verkrijger op vervreemder. Bovendien wordt een onderdeelbare lening op grond van het nieuwe lid 6 in artikel 113 automatisch geconverteerd naar een deelbare lening. Vanwege deze gevolgen is het wenselijk dat het doel van de lening expliciet in de overeenkomst wordt opgenomen. Ontbreekt deze expliciete omschrijving dan zal het doel van de lening aan de hand van uitleg van de overeenkomst moeten worden vastgesteld.

Artikel II

Dit artikel geeft enkele regels van overgangsrecht en voorziet in beperkte uitgestelde werking wat betreft de vorming van het reservefonds en de lening die voor het inwerkingtreden van deze wet is afgesloten en die voldoet aan de in artikel 126 lid 3 genoemde doelen. Deze regels worden in artikel 172 van de Overgangswet nieuw burgerlijk wetboek neergelegd.

Het nieuwe lid zeven geeft VvE's nog drie jaar de tijd om de reservering aan te passen op het wettelijke niveau. Daarmee is voldoende tijd ingeruimd om, wanneer een VvE niet of nauwelijks heeft gereserveerd, geleidelijk de verplichte bijdrage te verhogen.

Lid acht voorziet in eerbiedigende werking voor leningen die tussen verenigingen van eigenaren en derden zijn afgesloten die voldoen aan de gronden in artikel 126 lid 3. Dit betekent

dat bestaande leningen, die voldoen aan een in artikel 126 lid 3 genoemd doel, niet automatisch zullen overgaan op de verkrijger. Ook zal artikel 122, vijfde lid tweede volzin niet op 'oude' leningen van toepassing zijn, zodat de aansprakelijkheid jegens derden niet op grond van die bepaling wordt beperkt. Evenmin zullen leningen waarin een 'ondeelbaarheidsbeding' is opgenomen op grond van artikel 113 lid 6 deelbaar zijn. Het voordeel van eerbiedigende werking is dat wordt voorkomen dat voor 'oude leningen' telkens aan de hand van uitleg van de overeenkomst moet worden bepaald of en in hoeverre wordt voldaan aan de grond zoals opgenomen in artikel 126 lid 3. Met de thans voorziene eerbiedigende werking kan aan de hand van de datering eenvoudig worden vastgesteld welk regime van toepassing is op de lening. Dit komt de uitvoering in de praktijk ten goede en voorkomt rechtsonzekerheid ten aanzien van de vraag wie aansprakelijk is voor de reeds afgesloten lening.

De overige bepalingen treden onmiddellijk in werking. Een VvE kan desgewenst dus onmiddellijk na het inwerkingtreden van de regeling een lening op grond van artikel 126 lid 3 afsluiten. Reeds bestaande leningen die op grond van de bevoegdheid van beheer zijn afgesloten worden niet geraakt: de bepaling van artikel 126 lid 3 is immers een verduidelijking van de term beheer. Voor zover de term 'beheer' ruimer moet worden opgevat dan genoemd in de gronden van artikel 126 lid 3, voorziet 126 lid 1 immers in een aanvullende bevoegdheid.

De informatieverplichting met betrekking tot eventuele leningen en schulden, zoals neergelegd in artikel 122, vijfde lid eerste volzin en lid 6, treedt eveneens onmiddellijk in werking. Dit betekent dat de notaris vanaf het moment van inwerkingtreding verplicht is om de in artikel 122 opgenomen informatie op de aldaar bepaalde wijze te verstrekken. Bij het bepalen van het tijdstip van inwerkingtreding zal rekening worden gehouden met de tijd die de praktijk nodig heeft om aan deze verplichting te kunnen voldoen.

Artikel III en Artikel IV

Deze bepalingen bevatten de gebruikelijke bepalingen omtrent de citeertitel en de inwerkingtreding. Er is gekozen voor de mogelijkheid tot gefaseerde inwerkingtreding om de wet zo nodig flexibel te kunnen invoeren. Bij invoering zal rekening worden gehouden met de vaste verandermomenten.

De Minister van Veiligheid en Justitie,

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,