

Vereniging van Eigenaars moet voortaan verplicht minimum bedrag reserveren

“Nieuwe regels goed nieuws voor de kwaliteit van de woningvoorraad in Nederland!”

Oosterhout, 31 juli 2015 - Elke VvE gaat voortaan verplicht een minimumbedrag sparen in het reservefonds. Met dat geld kunnen de appartementen worden onderhouden en hersteld. De ministers Blok (Wonen en Rijksdienst) en Van der Steur (Veiligheid en Justitie) maakten dat op 31 juli bekend. Hiermee gaat een lang gekoesterde wens van VvE Belang in vervulling. De ministers willen het bovendien mogelijk maken dat Verenigingen van Eigenaars eenvoudiger en met minder risico geld kunnen lenen voor energiebesparende maatregelen en onderhoud.

Minister Blok had de maatregel al aangekondigd tijdens het Jaarcongres van VvE Belang in december 2014. De minister had geconstateerd dat slechts tweederde van de ca. 121.000 VvE's –een kwart van alle woningen in Nederland- beschikt over een meerjarenonderhoudsplan en een reservefonds dat voldoende middelen bevat om onderhoud uit te voeren. Sinds 2008 moet weliswaar elke VvE over een reservefonds beschikken, maar nergens was vermeld hoeveel geld er in dat fonds moet zitten. Veel VvE's vonden het daarom niet nodig om geld te storten in het reservefonds. Het gevolg is dat veel appartementencomplexen slecht worden onderhouden omdat er geen geld voor is en dat eigenaren met onverwacht hoge kosten worden geconfronteerd wanneer onderhoud of reparatie onvermijdelijk blijkt.

Dat is na 1 juli 2016 verleden tijd, vanaf dan moet de VvE jaarlijks tenminste 0,5% van de herbouwwaarde in het reservefonds stoppen. Een VvE die het reservefonds vult op basis van een gedegen meerjarenonderhoudsplan, hoeft niet aan dat percentage te voldoen maar kan zelf op basis van deze planning de hoogte vaststellen. Kees Oomen, directeur Organisatie en Public Affairs van VvE Belang is opgetogen over het wetsvoorstel: “Dit wetsvoorstel zorgt ervoor dat goedwillende appartementseigenaren andere appartementseigenaren –die tot nu toe sparen voor onderhoud eenvoudig konden blokkeren- kunnen dwingen tot het sparen voor toekomstige reparaties en onderhoud. Dit is goed nieuws voor de kwaliteit van de woningvoorraad in Nederland!” Op den duur moet dit er ook toe leiden dat toekomstige appartementseigenaren een reëel beeld krijgen van de woonlasten. Oomen: “Nu komt het voor dat mensen een appartement kopen en geen idee hebben van de kosten voor onderhoud. In sommige gevallen raken mensen daardoor in ernstige financiële problemen. Als voor iedere koper straks duidelijk is wat de maandelijkse lasten zijn, is dat gelukkig verleden tijd en kopen mensen niet een appartement dat zij eigenlijk niet kunnen betalen.” Voor VvE's die tot nu toe nog niet spaarden wordt een overgangstermijn voorgesteld van 3 jaar zodat zij de kans krijgen om het na 1 juli 2016 in orde te maken.

Nieuwe heldere, minder risicovolle regels voor lenen via de VvE

In het wetsvoorstel wordt ook geregeld dat de VvE voortaan eenvoudiger een lening kan aangaan als het reservefonds niet toereikend is om energiebesparende maatregelen te nemen of (groot) onderhoud uit te voeren. Oomen: "Dit wetsvoorstel pakt een aantal fundamentele problemen aan waardoor het voor zowel financiers als appartementseigenaren duidelijker en makkelijker wordt om een lening te verstrekken en te verkrijgen. En dit terwijl de risico's voor de individuele appartementseigenaar kleiner worden." Daarnaast schaaft deze wet ook leningen voor het verduurzamen van het gebouw onder onderhoud. Dat vindt VvE Belang ook al jaren: de organisatie adviseert de aangesloten VvE's dan ook om duurzaamheidsmaatregelen zo veel mogelijk in combinatie met regulier onderhoud uit te voeren. In het voorstel staat nu duidelijk dat duurzaamheid gewoon binnen de werksfeer en de bevoegdheden van de VvE valt.

Schuld voortaan deelbaar en overdraagbaar

Voor een Vereniging van Eigenaars was het tot dusver lastig om een lening aan te gaan. Banken voelden weinig voor leningen aan de VvE vanwege het probleem van de 'ongedeelde schuld': ieder individueel lid van de VvE zou aansprakelijk zijn voor de totale schuld die door de lening ontstond. Ook dat probleem is straks opgelost: alle schulden worden als deelbaar gezien. Dat betekent dat een appartementseigenaar alléén aansprakelijk is voor zijn aandeel van de schuld op basis van zijn aandeel in de VvE. Daarnaast wordt met de wetwijziging nog een probleem opgelost. Tot nu toe bleef een appartementseigenaar ook na verkoop van zijn appartement verantwoordelijk voor de lening die de VvE was aangegaan. Dat verandert nu. Bij verkoop gaat het aandeel in de lening dankzij de nieuwe wet over op de nieuwe eigenaar. De notaris ziet er op toe dat de koper van het appartement bij de overdracht op de hoogte wordt gesteld van eventuele schulden en de inhoud van het reservefonds van de VvE.

Tot 30 september 2015 kan iedereen meepraten over het wetsvoorstel

via http://www.internetconsultatie.nl/wet_verbetering_verenigingen_van_eigenaars

*Noot voor de redactie *

voor meer informatie kunt u contact opnemen met:

Kees Oomen

Directeur Organisatie en Public Affairs van VvE Belang

T 06 – 53 83 63 07

oomen@vvebelang.nl