

Een flexibel wetgevingsinstrument in starre VvE-regelgeving

Inleiding

De maatschappelijke ontwikkelingen volgen elkaar in snel tempo op. We zien trends die door sommigen als disruptief worden aangemerkt, met name op het vlak van duurzaamheid en demografie. De overheid kan deze ontwikkelingen nauwelijks bijhouden in het wetgevingsproces. Denk maar aan elektrisch rijden (laadpalen) en het aardgasvrij worden van de gebouwde omgeving.

Met name de ontwikkelingen binnen het duurzaamheidsdomein en de gevolgen van het feit dat onze gemiddelde leeftijd jaarlijks toeneemt en we langer zelfstandig (moeten) blijven wonen, hebben gevolgen voor de woningvoorraad in Nederland.

Sommige delen van het recht zijn bovendien star en niet of nauwelijks te wijzigen. Het appartementsrecht met vaak verouderde reglementen is daar een voorbeeld van. Het gevolg daarvan is dat ontwikkelingen binnen dit gedeelte van de bestaande voorraad (VvE's) niet of nauwelijks worden geïmplementeerd; de regelgeving is daarvoor een belemmering. Daarnaast is de wet- en regelgeving binnen het appartementsrecht versnipperd en is het geldende splitsingsreglement vaak oud. Om deze redenen is harmonisatie en uniformering van de belangrijkste regels naar de eisen van de huidige tijd in een flexibel wetgevingsinstrument (AMvB) wenselijk.

De werkgroep Wet- en regelgeving Appartementsrecht, bestaande uit vertegenwoordigers van VvE Belang, de VvE-beheerders (VGM NL) de notarissen (KNB), de wetenschap en de rechtspraak houdt zich bezig met het vraagstuk om de regelgeving beter te laten aansluiten op deze belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen.

Belemmeringen

Nederland telt ongeveer 2,1 miljoen woningen en andere (bedrijfs)-ruimtes die onderdeel uitmaken van een vereniging van eigenaars (VvE). Deze VvE beheert het gebouw en de gemeenschappelijke belangen van de gezamenlijke eigenaars. Het vehikel is een belangrijk onderdeel van het appartementsrecht.

De splitsing van een gebouw in appartementen (formeel: appartementsrechten) gebeurt door middel van een zogenaamde splitsingsakte. In deze akte is precies aangegeven wat het aandeel van een eigenaar in de splitsing is. Ook is in de akte een reglement opgenomen. Dit reglement bevat bijvoorbeeld de kostenverdeling tussen de eigenaars, regels over de financiën van de VvE, een regeling over het gebruik, beheer en onderhoud van gemeenschappelijke gedeeltes en de statuten van de VvE. Deze statuten bevatten op hun beurt naam en doel van de VvE, betalingsverplichtingen van de eigenaars en regels omtrent besluitvorming en vergadering van de VvE.

De werkgroep wet- en regelgeving Appartementsrecht

Voor het reglement is in de praktijk vanaf 1973 gebruik gemaakt van modellen; de zogenaamde modelreglementen. We kennen inmiddels 5 modellen: 1973, 1983, 1992, 2006 en recentelijk 2017. Deze modelreglementen worden wel telkens aangepast naar de eisen van de tijd, maar ze gelden alleen voor de splitsingen die tot stand zijn gekomen, na de datum van de totstandkoming van het betreffende modelreglement. Met andere woorden: een reeds bestaande splitsing (bijvoorbeeld uit 1980) heeft niets aan het nieuwe modelreglement van 2017. Alleen als een VvE besluit haar akte te wijzigen, dan kan men een nieuw modelreglement implementeren.

Al deze elementen (reglement en statuten) maken dus onderdeel uit van de akte van splitsing. Na de splitsing wordt de akte doorgaans niet meer gewijzigd. Er zijn dus veel gebouwen met oude splitsingsaktes met de daarin opgenomen reglementen en statuten die veelal niet meer aansluiten op de eisen van de huidige tijd, onder meer met betrekking tot toegankelijkheid, duurzaamheid en laadpalen.

Zoals gezegd kan een VvE wel een nieuw modelreglement invoeren maar daarvoor moet zij haar akte wijzigen. Het systeem van aktewijziging is ingewikkeld, tijdrovend en kostbaar. Bovendien geldt voor de wijziging van de splitsingsakte een verzwaaarde meerderheidseis van 80% (of soms zelfs 100%). Daarnaast kunnen eigenaars die zich willen verzetten tegen een aktewijziging de weg naar de rechter bewandelen om zo de besluitvorming van de vergadering van eigenaars (ALV) aan te tasten.

Ten slotte moeten ook nog alle beperkt gerechtigden (waaronder de hypotheekverstrekkers) instemmen met de aktewijziging.

Al met al is er sprake van een kostbare procedure die het wijzigen van de akte eerder ontmoedigt dan aanspoort. Veel VvE's zien daar dan ook van af.

Maatschappelijke ontwikkelingen

Laadpalen

Elektrisch rijden wordt de norm in de nabije toekomst. De ontwikkelingen op het elektrisch rijden gaan snel en daarom is het plaatsen van laadinfrastructuur essentieel. Voor bestaande VvE's is het binnen het geldende normenstelsel lastig om tot besluitvorming te komen. In het nieuwste modelreglement is hierin voorzien, door eigenaars tegemoet te komen in hun recht een laadpaal te mogen plaatsen. Dit zou voor alle VvE's in Nederland hetzelfde moeten zijn.

Aardgasloos en energiebesparing

De energietransitie is in een versnelling gekomen. In een versneld tempo moet de bestaande woningvoorraad van het aardgas af, dus ook appartementencomplexen (VvE's). Bestaande wet- en regelgeving belemmeren een vlotte besluitvorming en financiering binnen de VvE. Temeer omdat het

De werkgroep wet- en regelgeving Appartementsrecht

veelal om gemeenschappelijke gedeelten of zaken (denk aan installaties) gaat. De VvE heeft bijvoorbeeld ook geen mandaat voor een warmtenet als de verwarming in de akte individueel is geregeld. De VvE heeft dus een handvat nodig. Ook voor de gebouwgebonden financiering is het nodig de regelgeving te moderniseren.

Langer zelfstandig wonen

De Nederlandse bevolking vergrijst en zal in de (nabije) toekomst langer thuis moeten wonen, ook omdat de zorg in Nederland is gedecentraliseerd en er minder budget en faciliteiten beschikbaar zijn voor het verlenen van zorg (intramuraal). Dat betekent dat gebouwen toegankelijk gemaakt moeten worden en dat er veelal voorzieningen aangebracht moeten worden. Deze trajecten lopen via de VvE en de vergadering van eigenaars en ook hier leidt dit tot allerlei knelpunten en belemmeringen in besluitvorming (tegenwerking), terwijl de normen uit de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte gerespecteerd dienen te worden. Het modelreglement 2017 heeft de nieuwe inzichten wel vertaald in nieuwe regels, bijvoorbeeld voor WMO-voorzieningen. Maar zoals gezegd, bestaande VvE's hebben hier geen profijt van.

Beter beheer, beter functioneren

Nieuwe ontwikkelingen botsen met de regels voor bestaande VvE's. Bestaande VvE's profiteren dus niet van nieuwe inzichten. Ze missen daardoor instrumenten die in de huidige tijd wel nodig zijn. De praktijk voor VvE-beheerders en VvE-bestuurders heeft last van de niet-uniforme regelgeving, en van het ontbreken van instrumenten in oudere VvE's. Bovendien blijkt uit de praktijk dat VvE's over het algemeen heel goed een update van hun reglement kunnen gebruiken, maar dat de instrumenten om dat eenvoudig te realiseren daarvoor ontbreken.

Flexibel instrument: Het VvE-besluit

De voorgaande knelpunten kunnen privaatrechtelijk niet goed opgelost worden. Om tegemoet te komen aan de wensen uit de praktijk en om het hoofd te bieden aan de maatschappelijke ontwikkelingen is er behoefte aan een flexibel wetgevingsinstrument. Waarom flexibel? Omdat er sprake is van sterk veranderende omstandigheden is het noodzakelijk een dusdanig flexibel instrument te kiezen dat aansluit bij deze dynamiek, maar dat wel krachtig genoeg is zodat alle VvE's er profijt van hebben. Daarom wordt voorgesteld om te komen tot de introductie van een zogenaamd VvE-besluit (AMvB). Met deze AMvB kan de minister algemeen verbindende regels stellen, die én gelden voor alle VvE's in Nederland, ongeacht hun akte of (model)reglement én de minister kan direct aansluiten op de actualiteit van beleid (maatschappelijke relevantie/noodzaak). Daarnaast biedt het VvE-besluit het grote voordeel van harmonisatie en modernisering van regelgeving voor alle VvE's ineens. Als gekozen wordt voor de aanpassing van het Burgerlijk wetboek



De werkgroep wet- en regelgeving Appartementsrecht

zelf, dan is dat een veel inflexibelere vorm van aanpassing. Immers het wijzigen van de wet is een veel trager en moeizamer proces dat niet goed past bij de snel veranderende behoeften in het wonen in een VvE.

Traject

Inmiddels wordt er gewerkt, mede naar aanleiding van het preadvies van de KNB over aanpassingen in Boek 5 BW, aan een wetgevingsproject. Dit project is erop gericht om op vele onderdelen Boek 5 van het BW aan te passen. Het appartementsrecht maakt ook onderdeel uit van Boek 5 BW en daarom is er ruimte om ook dit deel aan te passen. Het appartementsrecht is namelijk ook toe aan een brede update, ondanks de recente kleine wijziging die sparen verplicht en lenen mogelijk maakte. Daarbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan wettelijke verankering van het inzagerecht voor eigenaars, nadere regels voor de kascommissie voor kleine 'VvE's etc etc. Ook de introductie van het VvE-besluit kan onderdeel van dit wetgevingstraject uitmaken.

Contact

Kees Oomen van VvE Belang, initiatiefnemer van de werkgroep treedt als contactpersoon op voor vragen over de onderwerpen uit het bovenstaande position paper.