



VvE Belang en de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland

Verduurzaming en de dringende behoefte aan moderne en flexibele regels voor VvE's

Inleiding

De ontwikkelingen op het vlak verduurzaming volgen elkaar in snel tempo op. 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 hebben gevolgen voor de woningvoorraad in Nederland. Verenigingen van Eigenaars (VvE's) lopen binnen de woningvoorraad achter bij de verduurzamingsopgave.

Het appartementsrecht is star en niet of nauwelijks te wijzigen. Het appartementsrecht kenmerkt zich daarom door starre regelgeving. Dit is vooral het gevolg van het feit dat VvE's gereguleerd worden door een splitsingsakte, die eenmaal tot stand gekomen, nauwelijks meer gewijzigd kan worden. Wijziging is zeer kostbaar en tijdrovend, en de besluitvorming tot wijziging van de splitsingsakte kan alleen met unanimiteit (of in bepaalde gevallen met 80% meerderheid). De bestaande woningvoorraad in VvE's is daarom gebonden aan deze oude en zeer moeizaam te wijzigen regels. Er zijn in de loop der tijd meerdere modelreglementen ontworpen, de laatste is van 2017. Het is echter een misvatting dat deze nieuwe reglementen automatisch van toepassing zouden zijn op bestaande VvE's, dat is niet het geval. Bestaande VvE's hebben doorgaans een splitsingsreglement zoals dat van kracht was tijdens de bouw. Deze oude regels sluiten niet aan op de maatschappelijke ontwikkelingen, en faciliteren uitvoering van de verduurzamingsopgave bepaald niet.

Motie D66

In november 2018 heeft de Tweede Kamer een motie van het lid Van Eijs van D66 aangenomen, waarin de minister werd opgeroepen om bepaalde knelpunten voor VvE's in het kader van verduurzaming te onderzoeken en zo mogelijk op te lossen.

Enige tijd daarvoor, in 2016, zag het Preadvies Boek 5 over de toekomst van boek 5 BW het licht. Daarin is de benodigde modernisering van het appartementsrecht besproken. Een modernisering die ook de verduurzaming van VvE's ten goede zou komen. Tevens is sinds 2013 de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland actief. Deze werkgroep werkt in opdracht van het ministerie van BZK en houdt zich bezig met de modernisering en vereenvoudiging van de regels binnen het appartementsrecht. De werkgroep is breed samengesteld (belangenbehartiging van woningeigenaren, wetenschap, advocatuur, notariaat, woningcorporaties en VvE-beheer). De werkgroep heeft thans



VvE Belang en de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland

een concept wetsvoorstel gereed ter modernisering van het appartementsrecht, dat reeds maatschappelijk is geconsulteerd.

Relevantie wetsvoorstel WMANL voor verduurzaming van VvE's

In dit wetsvoorstel wordt een AMvB binnen het appartementsrecht geïntroduceerd. Met dit flexibele wetgevingsinstrument is het mogelijk om de regels voor VvE's te flexibiliseren, moderniseren en harmoniseren, op een zodanige wijze dat de regels voor alle VvE's van kracht zijn. Daarmee en met de overige voorstellen in het wetsvoorstel, wordt het mogelijk om de regels voor VvE's te laten voldoen aan de eisen van de tijd, nu en in de toekomst. De belemmeringen die VvE's nu ervaren inzake verduurzaming, worden door het voorstel verminderd.

Voorbeelden

Hierna volgen enige voorbeelden uit het wetsvoorstel met bijbehorende AMvB die relevant zijn voor de verduurzaming van VvE's.

- *Participatie huurders in VvE's*
In het wetsvoorstel wordt de participatie van huurders in VvE's verbeterd, zodat de verhuurende eigenaar minder snel in een patstelling terecht komt vanwege zijn verplichtingen richting enerzijds de VvE en anderzijds zijn huurders.
- *Opstalrecht*
Het wetsvoorstel maakt het mogelijk om een opstalrecht te vestigen op een gemeenschappelijk gedeelte (zoals een dak, nodig t.b.v. zonnepanelen).
- *Notificatieregeling oplaadpunt*
In de AMvB wordt het voor een eigenaar in een VvE mogelijk gemaakt een oplaadpunt te plaatsen zonder toestemming van de vergadering (onder voorwaarden).
- *Energie opwekken en opslag*
De AMvB biedt een uniforme regeling om de aanleg van zonnepanelen te vergemakkelijken.
- *Scootmobielen*
In de AMvB wordt de huidige praktijk rondom scootmobielen gecodificeerd en verbeterd, zodat er duidelijkheid ontstaat voor alle betrokkenen bij het verzoek tot stallen van een scootmobiel.
- *Leidingen*
De AMvB biedt een duidelijke regeling voor leidingen die ten dienste staan van een appartement, maar in een gemeenschappelijk gedeelte zitten. De VvE voert het beheer hierover. Dat is onder andere van belang bij leidingen voor nieuwe installaties in het kader van de energietransitie.



VvE Belang en de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland

Besluitvorming

Bij alle hierboven genoemde onderwerpen, maar ook bij andere onderwerpen rondom verduurzaming speelt besluitvorming in VvE's een bijzondere rol. De D66-motie heeft de minister ook verzocht specifiek dit onderwerp te onderzoeken, omdat de besluitvorming in de praktijk als een knelpunt wordt. De werkgroep heeft daarom op verzoek van het ministerie een advies inzake besluitvorming uitgebracht. De werkgroep adviseerde tot afschaffing van het quorum (aanwezigheidsvereiste) en verlaging van de vereiste stemmenmeerderheid bij beslissingen over verduurzaming en energiebesparing.

De minister heeft op 17 december 2019 n.a.v. de D66-motie en het advies van WMANL een brief naar de Tweede Kamer gezonden, waarin het advies van de werkgroep ten aanzien van de notificatieregeling voor oplaadpunten wordt overgenomen. Alle voorstellen ten aanzien van versoepeling van besluitvorming worden echter afgewezen op basis van achterbanraadplegingen van VGM, VvE Belang en Vereniging Eigen Huis. Deze conclusie wordt echter niet door de uitslagen van de enquêtes gerechtvaardigd. Ongeveer 70% van de VvE-bestuurders (n=2200) en bijna 80% van de VvE-beheerders (n=405) vindt dat de regels rondom besluitvorming inzake quorum en/of meerderheidsvereiste, versoepeld moeten worden.

Wat de werkgroep betreft is er alle aanleiding om opnieuw naar de besluitvorming in VvE's te kijken, en dat de door ons voorgestelde AMvB een zeer geschikt instrument is om de versoepelde regels voor besluitvorming, beperkt tot besluitvorming in het kader van verduurzaming en energiebesparing in op te nemen.

AMvB

In zijn brief van 17 december 2019 introduceert de minister, in het kader van de notificatieregeling t.b.v. oplaadpunten een algemene maatregel van bestuur binnen het appartementsrecht. Nu deze introductie een feit lijkt, zou het een gemiste kans zijn om in deze AMvB niet tevens een verbeterde regeling van besluitvorming rondom verduurzaming op te nemen.

Conclusie

VvE's lopen achter in de verduurzaming. VvE's zijn gebonden aan starre wet- en regelgeving, die voor iedere VvE verschillend is. Met de introductie van de AMvB waarvoor tevens een wijziging van het BW nodig is, zou het zeer gewenst zijn dat de minister samen met de minister van J&V beziet of en hoe de overige zo gewenste verbeteringen in het appartementsrecht vormgegeven kunnen worden.



VvE Belang en de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland

Het door de werkgroep WMANL uitgewerkte wetsvoorstel met AMvB kan daarvoor een uitstekende basis vormen.

Nu uit de achterbanraadpleging blijkt dat er een overgrote meerderheid te vinden is voor versoepeling van de besluitvorming, maar dat niet in overwegende mate duidelijk is welke versoepeling precies in de behoefte voorziet, is er alle aanleiding om hiernaar nader onderzoek te doen. Daarmee wordt meer recht gedaan aan de uitslagen van de enquêtes en het advies van de werkgroep WMANL.

Contact

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