Inspraakreactie namens WMANL op de Wet Versnelling verduurzaming en onderhoud verenigingen van eigenaars

ARTIKEL I

Opstalrecht

Het mogelijk maken van het vestigen van een recht van opstal op een in de splitsing betrokken onroerende zaak is een welkome en zeer belangrijke ontwikkeling, waarmee een significante belemmering voor het verduurzamen van appartementencomplexen wordt weggenomen.

Voor enkele kritische kanttekeningen bij het huidige wetsvoorstel verwijzen wij graag naar een recente bijdrage van professor Fokke-Jan Vonck in het Weekblad voor Privaatrecht, Notarieel Recht en Registratie, F.J. Vonck, 'Privaatrecht Actueel. Versnelling verduurzaming VvE's', *WPNR* 2026/7556, pp. 561 – 563.

ARTIKEL II

MJOP

De looptijd van het MJOP wordt verlengd naar 30 jaar. Wij lezen het wetsvoorstel zo dat het MJOP met een looptijd van 30 jaar niet ouder mag zijn dan 5 jaar. Dat betekent dat de minimale looptijd van een MJOP steeds 25 jaar is alvorens het wordt geactualiseerd.

Het verlengen van de looptijd kan ertoe leiden dat, vanwege de evenredige toerekening van de kosten van onderhoud en herstelwerkzaamheden, meer voorziene herstelwerkzaamheden in het MJOP worden opgenomen. Dat kan leiden tot een hogere reservefondsbijdrage.

Daarnaast wordt het verplicht om in het MJOP uitdrukkelijk aandacht te besteden aan verduurzaming, zonder verplichting om daadwerkelijk verduurzamingsmaatregelen te nemen. Uit de Memorie van Toelichting blijkt dat verwacht wordt dat VvE's door deze verplichting sneller besluiten zullen nemen over verduurzaming. Ook dit kan leiden tot een hogere reservefondsbijdrage.

Het bovenstaande kan tot gevolg hebben dat MJOP's controversiëler worden in de VvE, omdat niet alle eigenaars een hogere reservefondsbijdrage kunnen of willen betalen. Het vaststellen van een MJOP valt onder de reikwijdte van het nieuwe artikel 5:127 lid 1 BW waarin is opgenomen dat het met een volstrekte meerderheid van stemmen wordt aangenomen. Dat geldt ook voor het besluit van de VvE waarbij de volstrekte meerderheid van de vergadering besluit te stoppen met het MJOP en in plaats daarvan 0,5% van de herbouwwaarde te gaan reserveren. Het effect van de wetswijziging kan derhalve zijn dat meer VvE's zullen kiezen voor het reserveren van 0,5% van de herbouwwaarde dan nu het geval is.

Uit jurisprudentie blijkt dat, indien de vergadering een MJOP vaststelt dat niet voldoet aan de wettelijke eisen, het niet mogelijk is dat de rechter ingevolge artikel 5:121 BW een vervangende machtiging verstrekt om het MJOP langs die weg alsnog vast te stellen, dan wel af te dwingen dat op basis van het MJOP wordt gereserveerd. (ECLI:NL:RBMNE:2023:6250). Dat is begrijpelijk, omdat een MJOP op vele wijzen kan worden vastgesteld en de rechter niet op de stoel van de vergadering kan gaan zitten. De enkele verplichting tot het vaststellen van een MJOP laat onverlet dat de vergadering veel beleidsvrijheid heeft bij de bepaling van de inhoud daarvan, de raming van de kosten en het bepalen van de duur van onderhoudsintervallen. Dit blijkt uit de uitspraak van Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden (ECLI:NL:GHARL:2025:1216).

Dat betekent dat wanneer een ALV een gebrekkig MJOP vaststelt slechts de gang naar de civiele (bodem-)rechter als restrechter mogelijk is, waarbij de nietigheid van een MJOP wordt ingeroepen wegens strijd met de wet, dan wel, indien geen MJOP is vastgesteld en ook niet 0,5% wordt gereserveerd, nakoming van die wettelijke verplichting wordt gevorderd. De rechtsbescherming van eigenaars tegen het niet voldoen aan artikel 5:126 lid 2 sub a BW is derhalve beperkt te noemen.

ARTIKEL III B

Besluiten met volstrekte meerderheid, aanpassing van artikel 5:127 lid 1 BW

Besluitvorming

WMANL juicht het toe dat in de wet wordt opgenomen dat besluiten met betrekking tot onderhouds- en herstelwerkzaamheden, verduurzaming of de financiering daarvan met een gewone meerderheid genomen kunnen worden.

De formulering van het nieuwe art. 5:127 lid 1 BW kan in de praktijk echter tot demarcatievragen leiden. Zo zal het aanbrengen van een lift die er eerder niet was gelden als nieuwe installatie, die niet valt onder onderhoud, verduurzaming of de financiering daarvan. Niettemin kan de lift tegelijkertijd dienen ter vervanging van een elders in het gebouw aanwezige lift, waardoor een energiebesparing wordt gerealiseerd in het kader van de algehele verduurzaming van het gebouw. De vraag is of dan alsnog sprake is van een besluit dat betrekking heeft op verduurzaming: is daarvan uitsluitend sprake indien dat het hoofddoel is van een besluit, of valt het besluit reeds onder de reikwijdte van de bepaling als een bijeffect verduurzaming is?

Onduidelijkheid over deze demarcatievragen is onwenselijk omdat het tot rechtsonzekerheid leidt en de kans vergroot dat een besluit door een foute inschatting met een te kleine meerderheid van stemmen wordt genomen waardoor het besluit nietig is.

De werkgroep is van mening dat alle besluiten in principe genomen zouden moeten worden met een gewone meerderheid van de uitgebrachte stemmen, met uitzondering van bepaalde besluiten, zoals besluiten met betrekking tot:

- het wijzigen van de akte van splitsing;
- het vaststellen of wijzigen van het huishoudelijk reglement;
- toestemming tot het afwijkend gebruik van een privé gedeelte;
- ontzegging van het gebruik van een privé gedeelte dat aan de eigenaar toekomt alsmede van het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken en rechten;
- het beleggen van gelden.

Deze besluiten zouden dwingend moeten worden opgenomen in de wet. De mogelijkheid om hiervan af te wijken in het splitsingsreglement is niet wenselijk.

In dit systeem blijft het huidige wettelijke uitgangspunt van art. 5:127 lid 1 BW in stand, namelijk dat besluiten in beginsel genomen worden met een gewone meerderheid. De uitzonderingen op deze hoofdregel worden concreet in de wet omschreven waardoor demarcatievraagstukken beperkt worden. Hierdoor wordt de besluitvorming in het appartementsrecht duidelijker en eenvoudiger.

Quorum

In de Memorie van Toelichting schrijft de minister dat gekozen is om het quorum te behouden, omdat dit een waarborg is voor goede besluitvorming, omdat het ervoor zou zorgen dat de belangen van alle appartementseigenaars meegenomen kunnen worden in de besluitvorming.

Hoewel een quorum in theorie tot betere besluitvorming kan leiden omdat het een bepaalde mate van participatie in de besluitvorming vereist voor het rechtsgeldig kunnen nemen van een besluit, werkt dit in het appartementsrecht echter anders.

Onder het huidige systeem moet op grond van de (model)splitsingsreglementen een tweede vergadering uitgeschreven worden wanneer in de eerste vergadering het quorum niet bereikt wordt. Deze tweede vergadering moet niet eerder dan twee weken en niet later dan zes weken na de eerste vergadering gehouden worden. In de tweede vergadering kan het besluit in kwestie genomen worden zonder dat daarvoor een quorum geldt. Een quorumeis is derhalve gemakkelijk te omzeilen.

Het uitschrijven van een tweede vergadering werkt vertragend en brengt extra kosten en moeite met zich mee. Daarnaast werkt het demotiverend voor appartementseigenaars: Welwillende leden die naar de eerste vergadering komen, hebben vaak geen zin meer om naar de tweede vergadering te komen.

Het quorum werkt daarmee vertragend en kostenverhogend, terwijl het in de tweede vergadering alsnog mogelijk is een besluit te nemen zonder dat daarvoor een quorum geldt. De kwaliteit van de besluitvorming wordt daarmee niet door het quorum gewaarborgd, maar kan daar zelfs afbreuk aan doen doordat minder appartementseigenaars naar de tweede vergadering komen en het besluit vervolgens zonder quorum genomen kan worden.

Daarnaast zorgt het behouden van het quorum voor een verhoging van de complexiteit van de besluitvorming. Door het verlagen van het vereiste aantal stemmen naar een eenvoudige meerderheid voor besluiten met betrekking tot verduurzaming, onderhoud en het financieren daarvan hoeven appartementseigenaars niet meer naar de besluitvormingsregels in het splitsingsreglement te kijken voor wat betreft het vereiste aantal stemmen, maar moeten zij daar nog wel uit opmaken of er een quorum geldt.

Appartementseigenaars moeten een voorgenomen besluit dan tweemaal kwalificeren: valt het onder verduurzaming, onderhoud of het financieren daarvan in de zin van het nieuwe art. 5:127 lid 1 BW, en kan het besluit aangemerkt worden als een besluit waar krachtens het splitsingsreglement een quorum voor geldt.

Daarnaast bestaat ook nog het risico dat de wettelijke en reglementaire definitie van onderhouds- en herstelwerkzaamheden uiteen kunnen lopen. De betekenis van begrippen in het splitsingsreglement wordt volgens vaste rechtspraak naar objectieve maatstaven vastgesteld aan de hand van de inhoud van de akte van splitsing en de overige splitsingsstukken, terwijl wettelijke begrippen zich in de rechtspraak kunnen ontwikkelen.

Deze factoren vergroten het risico op ongeldig genomen, en daarmee nietige, besluiten. Dit is onwenselijk voor de rechtszekerheid en draagt bij aan de toenemende complexiteit van het appartementsrecht en een grotere druk op de rechterlijke macht.

De werkgroep pleit daarom voor het algeheel afschaffen van het quorum. Onzes inziens beschermt het quorum vooral de appartementseigenaars die niet naar de eerste vergadering komen en ook geen volmacht hebben afgegeven. Eigenaars die tegen het verduurzamen van het

gebouw zijn kunnen het besluitvormingsproces vertragen door niet naar de vergadering te komen, waarna het besluit vervolgens alsnog zonder quorum in de tweede vergadering genomen kan worden.

Zonder quorum worden appartementseigenaars juist gemotiveerd om aan de eerste vergadering deel te nemen of een volmacht te verlenen en daar hun belangen kenbaar te maken. Dat iedere appartementseigenaar in staat is om deel te nemen aan de vergadering, zij het persoonlijk of via volmacht, wordt gewaarborgd door de krachtens art. 5:112 lid 2 onder d BW vereiste bepalingen omtrent het bijeenroepen van de vergadering in de statuten van de VvE, met eventueel de mogelijkheid om een genomen besluit dat zonder deugdelijke belangenafweging tot stand is gekomen te vernietigen op grond van art. 5:130 j.o. 2:15 j.o. 2:8 BW.

Een algehele afschaffing van het quorum versnelt daardoor de besluitvorming binnen een VvE en biedt een prikkel aan alle appartementseigenaars om naar de vergadering te komen en hun stem daar te laten komen, zonder afbreuk te doen aan de bescherming van de appartementseigenaars en de kwaliteit van de besluitvorming.