

WET VERBETERING FUNCTIONEREN VvE per 1 januari 2018 in werking



Op 1 januari 2018 is de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars in werking getreden. VvE's sparen namelijk te weinig voor onderhoud en kunnen daarnaast moeilijk geld lenen voor dergelijk onderhoud. Zoals de naam van de wet al aangeeft wordt met de wet beoogd dat VvE's beter gaan functioneren en dat de mogelijkheden voor het benodigde onderhoud worden vergroot. We zetten de belangrijkste gevolgen van deze wet voor u op een rijtje.

Een verplichte minimale reservering

Vanaf 1 mei 2008 was het al verplicht voor VvE's om een reservefonds aan te houden, maar er was vervolgens geen minimumbedrag opgenomen dat in kas gehouden moest worden. De wetgever was destijds van mening dat er genoeg prikkels bestonden voor VvE's om een voldoende hoog reserveringsfonds in stand te houden, maar in de praktijk bleek dit echter toch anders uit te pakken. Volgens onderzoek blijkt nog altijd 51% van de VvE's over geen of te weinig middelen te beschikken om het nodige onderhoud te kunnen uitvoeren.

Daarom geldt vanaf 1 januari 2018 voor VvE's een minimale jaarlijkse reservering van ten minste 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw. Deze verplichting geldt vooralsnog alleen voor appartementseigenaren van een voor wonen bestemd gebouw, maar ook in het geval het gebouw slechts gedeeltelijk voor wonen wordt gebruikt is deze verplichting van toepassing.

Mocht een VvE menen dat dit zal leiden tot een te hoge reservering, dan staat het hen vrij om in het vervolg op basis van een MJOP (meerjarenonderhoudsplan) te gaan reserveren, waarbij dus ook voor een lagere jaarlijkse reservering dan 0,5% kan worden gekozen, mits het onderhoudsplan voldoet aan de daaraan gestelde vereisten.

Niet onbelangrijk is om te vermelden dat VvE's uiterlijk tot drie jaar na inwerkingtreding van deze wet de tijd hebben om aan de nieuwe wettelijke eisen te voldoen.

Handhaving

Naleving op deze wettelijke regeling zal overigens niet door de overheid worden gecontroleerd en derhalve zal er ook geen handhaving plaatsvinden. De overheid rekent (wederom) op de zelfredzaamheid van de VvE's. Niettemin wordt het door deze normering voor individuele eigenaren wel eenvoudiger om bijvoorbeeld de minimale reservering rechtens af te dwingen. Zo kan het niet voldoende reserveren leiden tot onbehoorlijk bestuur en bestuurdersaansprakelijkheid.

Overigens kon volgens [een uitspraak](#) onder het oude recht een VvE verplicht ook al worden om het reservefonds te vergroten om zodoende aan het te verwachten onderhoud te kunnen voldoen, maar met de nieuwe wet wordt het een stuk makkelijker om aan te tonen dat een VvE niet aan haar verplichtingen voldoet.

VvE's voortaan bevoegd om lening aan te gaan

Op basis van de modelreglementen tot 2006 bestond voorheen veel onduidelijkheid over de vraag of VvE's leningen konden aangaan voor onderhoud. Zelfs onder juristen werd hierover verschillend gedacht. Dit heeft er vooral toe geleid dat banken uit vrees voor nietigheid of nietigverklaring van de geldlening niet snel geneigd waren om leningen aan VvE's te verstrekken. De nieuwe wet maakt een einde aan deze onduidelijkheid en bepaalt dat VvE's geldleningen in het kader van beheer mogen aangaan. Overigens kan in het splitsingsreglement nog altijd worden opgenomen dat de VvE in kwestie hiertoe niet bevoegd is.

Geen hoofdelijke aansprakelijkheid bij geldleningen

Zoals zojuist al aangehaald waren banken onder de oude omstandigheden niet snel geneigd om een lening te verstrekken aan VvE's. Wanneer ze dat wel deden gebeurde dat meestal op basis van hoofdelijke aansprakelijkheid. Met andere woorden, elk lid van de VvE kon door de bank individueel op de volledige lening worden aangesproken. Nu zal het weinig uitleg behoeven dat in de praktijk maar weinig VvE-leden hiertoe bereid waren, waardoor geldleningen dan ook zelden werden verstrekt. De nieuwe wet lost dit probleem op door de lening van de VvE te beschouwen als een deelbare schuld. Dat wil zeggen dat een individueel lid slechts aangesproken kan worden voor zijn aandeel in de gemeenschap. Contractueel kan overigens van deze deelbare schuld niet worden afgeweken.

Daarnaast voorziet de nieuwe wet in een bepaling die zegt dat schulden die zijn aangegaan in het kader van de VvE worden overgedragen bij verkoop aan de nieuwe eigenaar. De nieuwe

eigenaar moet vanzelfsprekend op de hoogte worden gebracht van deze schuld. Overigens gaan geldleningen die reeds bestonden voor het ingaan van de nieuwe wet op 1 januari 2018 niet automatisch over op de nieuwe koper. In dat geval zal de verstrekker van de lening toestemming moeten verlenen.

Ginio Beij

Heeft u binnen uw VvE te maken met achterstallig onderhoud of zoekt u meer informatie over de nieuwe wetgeving? M2 advocaten is gespecialiseerd in VvE-zaken en kan u hier over adviseren.

[Advocaat Ginio Beij \(beij@m2advocaten.nl\)](mailto:beij@m2advocaten.nl)