

Vervolg 'Boek 5 BW van de toekomst'

In de WPNR-boekenreeks zijn verschenen:

1. Prof. mr. P. Vlas e.a. (red.), *Hoofdlijnen Boek 10 BW (Internationaal Privaatrecht)*. 2011. ISBN: 978 9012 38570 1.
2. Prof. mr. M.J.A. van Mourik e.a. (red.), *Postrelationele solidariteit. Solidariteit in het privaatrecht*. 2014. ISBN: 978 9012 39277 8.
3. Prof. mr. P. Vlas e.a. (red.), *De Erfrechtverordening*. 2014. ISBN: 978 9012 39458 1.
4. Prof. mr. L.C.A. Verstappen (red.), *Boek 5 BW van de toekomst. Over vernieuwingen in het zakenrecht*. Preadviezen uitgebracht door mr. B. Akkermans, prof. mr. S.E. Bartels, prof. mr. J.H.M. van Erp (e.a.). 2016. ISBN: 978 901239 734 6.
5. Prof. mr. F.W.J.M. Schols en prof. mr. B.C.M. Waaijer (red.), *Het levenstestament nader verfijnd*. 2017. ISBN: 978 9012 239994 4.
6. Prof. mr. L. Timmerman e.a. (red.), *Notaris, MKB-ondernemers en ondernemingen*. 2017. ISBN: 978 9012 40091 6.
7. Prof. mr. C.J.H. Jansen en prof. mr. J.S.L.A.W.B. Roes (red.), *175 jaar KNB*. 2018. ISBN: 978 9012 40332 0.
8. Prof. mr. F.W.J.M. Schols en prof. mr. B.C.M. Waaijer (red.), *Financiële zorgplicht van de notaris*. Preadviezen uitgebracht door mr. T.J. Bos, mr. M.A. Drenth, mr. W.F. Hendriksen (e.a.). 2018. ISBN: 978 9012 40256 9.
9. Prof. mr. P. Vlas, *Nieuw IPR-relatievermogensrecht*. 2019. ISBN: 978 9012 40484 6.
10. Prof. mr. L.C.A. Verstappen en mr. F.J. Vonck (red.), *Duurzaam wonen*. Preadviezen uitgebracht door mr. dr. B. Akkermans, mr. J-W. Beijl, prof. dr. ir. A.G. Bregman (e.a.). 2019, ISBN: 978 9012 40483 9.

Vervolg 'Boek 5 BW van de toekomst'

Het ontwerp-wetsvoorstel appartementenrechten

R. Brinkhuijsen

René Brinkhuijsen is bestuurslid VGM NL. René neemt al geruime tijd deel aan overleggen met stakeholders en de overheid met als missie het verbeteren van het functioneren van VvE's in het algemeen en het verder structureren van omstandigheden waarin VvE-managers hun taken uit dienen te voeren in het bijzonder.

Mr. I. de Jong

Ingrid de Jong is zelfstandig juridisch vastgoed adviseur voor diverse private en publieke partijen, en (interim) kandidaat-notaris register-goed. Zij is als juridisch adviseur verbonden aan de afdeling praktijkzaken van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), belangbehartiger voor het notariaat.

Mr. R.P.M. de Laat

Richard de Laat is advocaat te Utrecht bij De Advocaten van Van Riet waar hij als partner verbonden is aan de sectie vastgoed. Tevens is hij mede-initiatiefnemer en hoofdredacteur van VvERecht.nl.

Mr. A.C.W. Luijk-van Veldhuizen

Astrid Luijk-van Veldhuizen is jurist bij VvE Belang en secretaris van de Werkgroep WMANL. Het appartementenrecht is ook onderdeel van de notariële praktijk waarin Astrid voorheen werkzaam was.

Mr. C.J.C.M. Oomen

Kees Oomen is directeur Public Affairs bij Stichting VvE Belang, verantwoordelijk voor de belangenbehartiging van de VvE's in Nederland, met als doel VvE's in Nederland beter te laten functioneren.

Mr. C.N. Siewers

Claudia Siewers is per 15 april 2020 bestuurder van Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. Daarvoor was zij bestuurssecretaris van Woonbron Rotterdam. Tevens is zij promovenda bij de Open Universiteit met als onderwerp Wijziging van splitsingsakten. In haar proefschrift onderzoekt zij de achterliggende redenen voor het voorgeschreven proces en doet zij een voorstel voor een versimpeling. In 2020 hoopt Claudia te promoveren op dit onderwerp.

Mr. dr. M.C.E. van der Vleuten

Mechteld van der Vleuten is zelfstandig (juridisch) adviseur, bestuurssecretaris en interimmanager voor woningcorporaties. Zij is verbonden aan RST Advocaten als wetenschappelijk adviseur. Zij promoveerde 1 september 2017 aan de Open Universiteit op een proefschrift over de knelpunten tussen het appartementsrecht en het huurrecht in gemengde complexen, waarna zij daar nog twee jaar postdoc onderzoeker was.

Onder redactie en met een algemene inleiding van

prof. mr. L.C.A. Verstappen
prof. mr. F.J. Vonck

Sdu
Den Haag, 2020

Meer informatie over deze en andere uitgaven kunt u verkrijgen bij:

Sdu Klantenservice
Postbus 20025
2500 EA Den Haag
www.sdu.nl/service
tel.: 070-378 9880

© 2020 Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, Den Haag

Ontwerp omslag: Caroline Koopmans, www.carolinekoopmans.nl
Opmaak: Imago Mediabuilders, Amersfoort

ISBN: 978 901240 6239

NUR: 820

Alle rechten voorbehouden. Alle auteursrechten en databankrechten ten aanzien van deze uitgave worden uitdrukkelijk voorbehouden. Deze rechten berusten bij de auteurs.

Behoudens de in of krachtens de Auteurswet gestelde uitzonderingen, mag niets uit deze uitgave worden veeleenvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Voor zover het maken van reprografische veeleenvoudigingen uit deze uitgave is toegestaan op grond van artikel 16 h Auteurswet, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (postbus 3051, 2130 KB Hoofddorp, www.reprorecht.nl).

Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken (artikel 16 Auteurswet) dient men zich te wenden tot de Stichting PRO (Stichting Publicatie- en Reproductierechten Organisatie, Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp, www.stichting-pro.nl). Voor het overnemen van een gedeelte van deze uitgave ten behoeve van commerciële doeleinden dient men zich te wenden tot de uitgever.

Vanwege de aard van de uitgave gaat Sdu uit van een zakelijke overeenkomst; deze overeenkomst valt onder het algemene verbintenissenrecht. Uw persoonlijke gegevens worden door ons zorgvuldig behandeld en beveiligd. Wij verwerken uw gegevens voor de uitvoering van de (abonnements)-overeenkomst en om u op uw vakgebied van informatie te voorzien over gelijksoortige producten en diensten van Sdu. Voor het toesturen van informatie over (nieuwe) producten en diensten gebruiken wij uw e-mailadres alleen als u daarvoor toestemming heeft gegeven. Uw toestemming kunt u altijd intrekken door gebruik te maken van de afmeldlink in het toegezonden e-mailbericht. Als u in het geheel geen informatie wenst te ontvangen over producten en/of diensten, dan kunt u dit laten weten aan Sdu Klantenservice: informatie@sdu.nl. Abonnementen gelden voor minimaal één jaar en hebben een opzegtermijn van twee maanden. Onze uitgaven zijn ook verkrijgbaar in de boekhandel. Voor informatie over onze leveringsvoorwaarden kunt u terecht op www.sdu.nl. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, kan voor de afwezigheid van eventuele (druk)fouten en onvolledigheden niet worden ingestaan en aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever deswege geen aansprakelijkheid voor de gevolgen van eventueel voorkomende fouten en onvolledigheden.

All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording or otherwise, without the publisher's prior consent.

While every effort has been made to ensure the reliability of the information presented in this publication, Sdu Uitgevers neither guarantees the accuracy of the data contained herein nor accepts responsibility for errors or omissions or their consequences.

Inhoudsopgave

Lijst van afkortingen	13
Algemene inleiding	15
<i>Prof. mr. L.C.A. (Leon) Verstappen en prof. mr. F.J. (Fokke Jan) Vonck</i>	
I Ten geleide	19
<i>R. (René) Brinkhuijsen, mr. I. (Ingrid) de Jong, mr. R.P.M. (Richard) de Laat, mr. A.C.W. (Astrid) Luijk-van Veldhuizen, mr. C.J.C.M. (Kees) Oomen, mr. C.N. (Claudia) Siewers en mr. dr. M.C.E. (Mechteld) van der Vleuten</i>	
IIA Een verbeterde regeling voor appartementsrechten - Ontwerp- wetsvoorstel	23
<i>Mr. dr. M.C.E. (Mechteld) van der Vleuten en mr. I. (Ingrid) de Jong</i>	
1 Inleiding	23
1.1 Achtergrond	27
2 Artikelsgewijze toelichting en reacties uit de consultatie	29
2.1 Invoering AMvB (art. 5:111 lid 1 BW)	30
2.2 Opstalrecht of erfpachtrecht op een gemeenschappelijk gedeelte (art. 5:117 lid 5 en 6 BW)	30
2.3 Opnemen grondslag voor afwijkende stemverhouding (art. 5:112 lid 2 BW)	34
2.4 Participatie van huurders in de VvE (art. 5:120, 5:121, 5:127, 5:128 BW, alsmede art. 7:715, 7:220 en 7:261 BW)	35

2.5	Aard van de bijdragen (art. 122 lid 7 BW)	47
2.6	Light regime voor de administratie van zeer kleine VvE's (art. 5:124 BW)	48
2.7	Uniforme rechtsingang bij kantonrechter en aanpassing beroepstermijn (art. 5:124 lid 4, 5:129, 5:130, 5:138, 5:141 BW; art. 93 Rv)	50
2.8	Bruidsschat bij uitponding	56
2.9	Opt-out bij geldlening	60
2.10	Vergadertermijnen bij ondersplitsingen (art. 5:127 lid 4 BW)	61
2.11	Nadere regeling bestuur	63
2.12	Inzagerecht (art. 5:131 lid 5 en 6 BW)	64
2.13	Invoeren RvC (art. 5:133a BW)	66
2.14	Toepasselijke artikelen uit het verenigingsrecht (art. 5:135 BW)	67
2.15	Lagere eis voor vervangende machtiging bij wens tot wijziging splitsingsakte (art. 5:140 BW)	72
2.16	Faillissement van de VvE – toepasselijke bepalingen van Boek 2 BW (art. 5:144 en 5:124 BW)	73
IIB	Wijziging van het Burgerlijk Wetboek ter verbetering van de regeling van appartementsrechten	75
IIIA	Het VvE-besluit, de invoering van een AMvB	87
	<i>Mr. C.J.C.M. (Kees) Oomen, mr. C.N. (Claudia) Siewers, mr. I. (Ingrid) de Jong en R. (René) Brinkhuijsen</i>	
1	AMvB: het VvE-besluit	87
1.1	Inleiding	87
1.2	Maatschappelijke en technologische ontwikkelingen	88
1.3	Flexibel instrument: Algemene Maatregel van Bestuur	95
1.4	Passeeraanwijzing voor notarissen	101
1.5	Inhoud van het voorstel	101

2	Artikelsgewijze toelichting	101
2.1	De invoering van de AMvB in de wet (art. 5:111 BW)	101
2.2	Definities (art. 1)	108
2.3	Oplaadpunten (art. 2)	108
2.4	Energie (art. 3)	110
2.5	Scotmobielen (art. 4)	111
2.6	Financiën (art. 5, 6 en 7)	112
2.7	Inzagerecht (art. 8)	116
2.8	RvC (art. 9)	116
2.9	Leidingen (art. 10)	117
2.10	Gebruik privégedeelte (art. 11)	119
2.11	Kenbaarheid huishoudelijk reglement (art. 12)	120
IIIB	AMvB – Het VvE-besluit	121
IV	Besluitvorming in VvE's voor energiebesparende maatregelen	133
	<i>Mr. C.J.C.M. (Kees) Oomen, mr. C.N. (Claudia) Siewers en mr. dr. M.C.E. (Mechteld) van der Vleuten</i>	
1	Inleiding	133
1.1	Beheer	135
1.2	Onderzoeksvraag	135
2	Besluitvorming in een VvE	136
2.1	Voorschriften omtrent besluitvorming uit de modelreglementen	137
2.2	Stemverhouding	137
2.3	Besluiten met een gekwalificeerde meerderheid (inclusief quorum)	138
2.4	Onderhoud en besluitvorming	139
2.5	Besluitvormingsvereisten bij besluiten tot energiebesparing	141
2.6	Samenvattend schema besluitvormingsvereisten	142
3	Energiebesparende of verduurzamingsmaatregelen als uitvloeisel van regulier beheer of onderhoud	144
3.1	Voorstel 1: Afschaffen quorumvereiste	146

3.2	Voorstel 2: Volstrekte meerderheid zonder quorum voor energiebesparende en/of verduurzamingsmaatregelen	147
3.3	Voorstel 3: Tweemaal stemmen voor één besluit i.p.v. gekwalificeerde meerderheid	148
4	Laagdrempelige geschilbeslechting	148
5	Conclusie	149

V	De aanleg van oplaadpunten voor elektrische voertuigen in VvE's	151
	<i>Mr. dr. M.C.E. (Mechteld) van der Vleuten,</i>	
	<i>mr. C.N. (Claudia) Siewers en mr. C.J.C.M. (Kees) Oomen</i>	

1	Inleiding	151
2	Locatie, gebruik en eigendom van het oplaadpunt	152
2.1	Locatie: privé of gemeenschappelijk	152
2.2	Gebruik: exclusief gebruiksrecht of gemeenschappelijk	153
2.3	Eigendom: privé-eigendom of gemeenschappelijk eigendom	153
3	Juridisch kader plaatsing oplaadpunten	154
3.1	Besluitvorming	155
4	Varianten	155
4.1	Variant 1: eigen oplaadpunt op een privégedeelte met een exclusief gebruiksrecht	156
4.2	Variant 2: gemeenschappelijk oplaadpunt op een gemeenschappelijke parkeerplek, eigendom van VvE	157
4.3	Variant 3: oplaadpunt in eigendom van een of meer eigenaar(s) op gemeenschappelijke parkeerplaatsen met exclusief gebruiksrecht	159
5	Gemeenschappelijke laadinfrastructuur/uitbreiding van de elektracapaciteit	160
6	Reactie Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties	162
7	Openstaande vragen	164

VI	Opt-out bij VvE-financiering van onderhoud en verduurzaming	167
	<i>Mr. R.P.M. (Richard) de Laat</i>	
1	Inleiding	167
2	Bezwaren tegen VvE-lening	168
3	Dreigende impasse bij besluitvorming	168
4	Wet verbetering functioneren VvE's	170
5	Opt-out binnen huidig wettelijk kader mogelijk?	170
6	Klimaatakkoord	174
7	Opt-out bij wet geregeld?	174
7.1	Consultatie	176
7.2	Gevolgen opt-out	176
VII	Het ontwerp wetsvoorstel en kleine VvE's	179
	<i>Mr. C.N. (Claudia) Siewers en mr. A.C.W. (Astrid) Luijk-van Veldhuizen</i>	
1	Inleiding	179
2	Geschiedenis	180
2.1	Geen VvE	181
3	Wat is klein?	182
4	Knelpunten en aanbevelingen	184
4.1	Staken van de stemmen	184
4.2	Kascontrole	185
4.3	Reservefonds	185
4.4	Voorlichting	186
4.5	Standaardisatie	186
5	Modelreglement <i>light</i>	187
6	Conclusie	188

Lijst van afkortingen

AMvB	Algemene Maatregel van Bestuur
AO	Algemeen Overleg tussen één of meerdere Tweede Kamercommissies en één of meer bewindspersonen
BW	Burgerlijk Wetboek
EHRM	Europese Hof voor de Rechten van de Mens
EP	Eerste Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden
e.v.	en verder
EVRM	Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden
gsm	Global System for Mobile communications, de standaard voor digitale mobiele telefonie
jo.	juncto
JvA	Juristenvereniging Appartementsrecht
KNB	Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie
MJOP	Meerjarenonderhoudsplan
MR	Modelreglement voor splitsing in appartementsrechten. De door de KNB opgestelde Modelreglementen van de jaren 1973, 1983, 1992, 2006 en 2017 zijn het meest bekend
NHG	Nationale Hypotheek Garantie
ro.	rechtsoverweging
Rv.	Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering
VAO	Verslag van een Algemeen Overleg
Vergadering	Algemene vergadering van appartementseigenaars
VvE	Vereniging van Eigenaars in de zin van Boek 5 titel 9 BW
WKO	Warmte- en Koude Opslag
WMANL	Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland, zie www.wmanl.nl
Wmo	Wet maatschappelijke ondersteuning

Algemene inleiding

*Prof. mr. L.C.A. (Leon) Verstappen en prof. mr. F.J.
(Fokke Jan) Vonck*

Inleiding

Op 23 februari 2019 zijn vijf uitgewerkte ontwerp-wetsvoorstellen over verschillende thema's uit Boek 5 BW gepresenteerd.¹ Deze vloeiden voort uit de KNB-preadviezen 'Boek 5 BW van de toekomst', uit 2016² over mogelijke aanpassingen van Boek 5 BW. Een eerste versie van deze en andere voorstellen, zoals bijvoorbeeld een nieuwe regeling voor drijvende opstallen en mogelijke aanpassingen in de appartementenwetgeving, was reeds opgenomen in voormelde preadviezen en is besproken tijdens het KNB/WPNR congres op 8 maart 2016. De toenmalig Minister van Veiligheid en Justitie Ard van der Steur heeft tijdens de bijeenkomst van de Vereniging van Notariële Registergoedspecialisten (NRS) van 5 oktober 2016 uitgesproken het initiatief om Boek 5 bij de tijd te brengen te willen steunen mits aan drie voorwaarden wordt voldaan:

1. Het voorstel lost een probleem in de praktijk op.
2. Er bestaat draagvlak voor het voorstel.
3. De initiatiefnemers blijven betrokken bij een eventueel op te zetten wetgevingstraject.

In dit boek is de uitwerking van mogelijke wijzigingen in onze appartementenwetgeving opgenomen. Anders dan de in 2019 verschenen uitwerkingen hebben de voorstellen tot aanpassing van onze appartementenwetgeving een wat bijzonder traject doorlopen.

1 Over verbeterde regelingen van netwerken, registratie van verjaringsverkrijgingen, mandeligheid, opzegging bij erfpacht en een nieuwe regeling van grondgebonden lidmaatschap van een beheersvereniging, gepubliceerd in L.C.A. Verstappen & F.J. Vonck (red.), Vervolg 'Boek 5 BW van de toekomst' - De eerste vijf ontwerp-wetsvoorstellen, *WPNR* 2019/7227.

2 L.C.A. Verstappen (red.), *Boek 5 BW van de toekomst. Over vernieuwingen in het zakenrecht* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2016.

Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland

Tegelijk met het initiatief om Boek 5 BW bij de tijd te brengen, werkte de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL) aan verbetering en modernisering van het appartementsrecht en een betere aansluiting van de regelgeving rondom Verenigingen van Eigenaars (VvE's) op belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen. De werkgroep is voortgekomen uit de klankbordgroep die in 2013 is opgericht naar aanleiding van een Algemeen Overleg (AO) op 27 maart 2013, over de stand van zaken met betrekking tot het functioneren van VvE's. Dit AO was weer het gevolg van de uitkomsten van het rapport van Companen uit 2012.³ De werkgroep is ingericht ten behoeve van concrete verbeteradviezen van het appartementsrecht. De werkgroep bestaat uit zeven leden die voorzien in een brede inbreng vanuit praktijk, belangenbehartiging, advocatuur, notariaat, sociale verhuurders en wetenschap. Sinds 2017 wordt gewerkt aan het onderzoeken van de mogelijkheden tot vereenvoudiging (en uniformering) van de wet- en regelgeving van het appartementsrecht.⁴ Vanwege de samenhang tussen enerzijds het wetgevingsinitiatief voor aanpassingen in de appartementenwetgeving zoals geïnitieerd door Akkermans, Mertens en Van der Vleuten in het preadvies van 2016 en anderzijds de gedachte van de werkgroep een AMvB/VvE-besluit te ontwikkelen met daarin één set regels die voor alle VvE's gelden, zijn de projecten samengevoegd.

Het vervolg

Zoals hiervoor aangegeven, zijn de eerste vijf ontwerp-wetsvoorstellen in WPNR 2019/7227 nader uitgewerkt en toegelicht. Thans is het voorstel voor aanpassingen in de appartementenwetgeving zover.

Op 20 december 2018 zijn achttien maatschappelijke organisaties aangeschreven met het verzoek een reactie te geven op het uitgewerkte voorstel voor aanpassingen in de appartementenwetgeving, inclusief de AMvB; het VvE-besluit. Van negen maatschappelijke organisaties hebben de auteurs inhoudelijke reacties mogen ontvangen. De gedachte

3 Companen, *Het functioneren van VvE's: update 2012 en verbetervoorstellen*, Arnhem: Companen 2012.

4 www.wmanl.nl.

was om in de voorbereidende fase de behoeften in de praktijk nog beter te kunnen achterhalen en daarop – indien nodig of wenselijk – het voorstel aan te passen, opdat er een afgewogen voorstel ontstaat dat op draagvlak zou kunnen rekenen.

Reacties werden ontvangen van Netwerk Notarissen, het Kadaster, Vereniging Eigen Huis, Rijssenbeek Advocaten, Aedes vereniging voor woningcorporaties, Kjenning (vijftig leden in drie VvE-platforms, zowel corporaties als commerciële VvE beheerders), NVM, De Nederlandse Woonbond en Juristenvereniging Appartementsrecht (JvA). De Vereniging voor Bouwrecht heeft zich (nog) niet in de discussie gemengd, omdat het bestuurslid met de meeste affiniteit met het appartementsrecht, de tweede auteur van deze inleiding, de conceptstukken voor dit boek reeds uitvoerig heeft commentariseerd. Ondertussen heeft de werkgroep eind augustus 2019 ook informeel overleg gevoerd met vertegenwoordigers van het Ministerie van Justitie en Veiligheid en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over onder meer de AMvB.

Verantwoording

De oorspronkelijke versie van de in deze uitgave gepresenteerde voorstellen zijn door de werkgroep aangepast naar aanleiding van de opmerkingen en suggesties van ondergetekenden en die uit de hiervoor uiteenzette consultaties naar boven kwamen. In het voortraject hebben wij aangegeven dat met de gemaakte opmerkingen en gedane suggesties rekening moest worden gehouden. De mate waarin dat is gebeurd, komt niet steeds in de tekst van de voorstellen en toelichtingen tot uitdrukking. De toelichtingen op de voorstellen zijn ook niet bedoeld als rechtswenschappelijke bijdragen, maar als onderbouwingen van de voorstellen vanuit bepaalde gezichtspunten van de werkgroep, zoals een memorie van toelichting dat normaliter ook pleegt te doen. In deze zin komen zij dan ook uitsluitend voor rekening van de werkgroep.

Het hiervoor weergegeven voortraject heeft tot gevolg gehad dat de oorspronkelijke opzet van het project tot aanpassing van Boek 5 BW voor dit onderwerp is aangepast. De bijdragen in dit boek omvatten meer dan alleen aanpassingen waarvan kan worden gezegd dat die op breed draagvlak kunnen rekenen. Enkele innovatieve voorstellen zullen ongetwijfeld nog discussie losmaken, vooral het voorstel dat de overheid bij AMvB zou moeten kunnen ingrijpen in de appartementenwetgeving. De

omvang van de bijdragen over onze appartementenwetgeving, de van de andere ontwerp-wetsvoorstellen afwijkende voorbereiding en het afwijkende karakter van de voorstellen zelf ten opzichte van de andere, reeds gepubliceerde ontwerp-wetsvoorstellen, hebben de WPNR-redactie doen besluiten om deze bijdragen niet als regulier themanummer in het WPNR te laten verschijnen, maar als boek in de WPNR-boekenreeks.

De in dit boek opgenomen ontwerp-wetsvoorstellen leveren een flinke aanzet voor de discussie over de toekomst van onze appartementenwetgeving, onder meer waar het de belangrijke verduurzamingsopgave in appartementengebouwen betreft. Wij zijn de auteurs zeer erkentelijk voor hun bijdragen en danken Vincent Lakerink voor zijn hulp bij het corrigeren en eenvormig maken van de teksten.

I Ten geleide

R. (René) Brinkhuijsen, mr. I. (Ingrid) de Jong, mr. R.P.M. (Richard) de Laat, mr. A.C.W. (Astrid) Luijk-van Veldhuizen, mr. C.J.C.M. (Kees) Oomen, mr. C.N. (Claudia) Siewers en mr. dr. M.C.E. (Mechteld) van der Vleuten

De per 1 januari 2018 in werking getreden Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars maakt het mogelijk dat VvE's geldleningen kunnen aangaan en regelt een minimumvulling van het reservefonds.¹ Het rapport van de Open Universiteit Nederland – dat mede aanleiding was voor deze wetwijziging – bevatte veel meer verbeterpunten, maar de minister heeft er in verband met de haalbaarheid op dat moment maar enkele van overgenomen.² Niet opgenomen zijn bepalingen ter zake van verduurzaming van het gebouw (denk hierbij aan mobiliteit, laadpalen, zonnepanelen, energiebesparing) of ten behoeve van Wmo-voorzieningen. Deze bepalingen zijn weliswaar opgenomen in het nieuwste model-reglement voor appartementensplitsingen, maar worden in de bestaande wetgeving nog steeds gemist.

Eén set regels

De auteurs van dit boek vormen de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL). Deze werkgroep is door de Minister voor Wonen en Rijksdienst ingesteld naar aanleiding van toezeggingen tijdens het Algemeen Overleg van 27 maart 2013 (*Kamerstuk* 27 926, nr. 199) en VAO van 9 april 2013 (*Handelingen II* 2012/13, nr. 72, item 38). De wens om tot één set regels voor alle VvE's te komen, bleef de werkgroep bezighouden. Uit de praktijk blijkt dat veel VvE's zich laten weerhouden door de complexiteit van en hoge kosten die de wijziging van een splitsingsakte met zich brengt en het daarom vaak bij hun oude reglement houden. Daardoor worden belangrijke wijzigingen die een algemeen en/of maatschappelijk belang dienen, niet gerealiseerd en profiteren VvE's

1 *Stb.* 2017/352.

2 M.C.E. van der Vleuten, *Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's*, Heerlen: Open Universiteit 2014.

niet van de gewijzigde inzichten in de nieuwere modelreglementen. Deze wijzigingen zijn nodig om de snel voortgaande maatschappelijke en technologische ontwikkelingen te faciliteren.

Harmonisatie en uniformering van de belangrijkste regels naar de eisen van de huidige tijd in zowel wetgeving als in een flexibel wetgevingsinstrument, is naar onze mening wenselijk. De noodzaak van harmonisatie, uniformering en modernisering bleek reeds uit eerder onderzoek. Veel bepalingen uit nieuwere reglementen zouden eigenlijk voor iedere VvE in Nederland moeten gelden. Het werken met verouderde reglementen kan in een VvE leiden tot onnodige conflicten en hoge(re) beheerskosten. De onduidelijkheid die bestaat over de besluitvorming en de verzwaarde meerderheidseisen bij 'grote' beslissingen, belemmert bovendien de realisatie van de duurzaamheidsopgave. Een opgave die zoals algemeen bekend is, steeds urgenter wordt en waarbij de verduurzaming van appartementen in een VvE – ondanks diverse overheidsmaatregelen – achterblijft.³ Daartoe heeft de werkgroep een ontwerp Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) ontwikkeld, een zogenaamd 'VvE-besluit'. Deze AMvB heeft via het terzijde stellen van bepalingen in individuele akten van splitsing feitelijk invloed op het eigendomsrecht. Wij lichten in dit boek toe dat wij deze maatregel proportioneel achten gezien de urgentie van het probleem: achterblijvende verduurzaming en moeizaam functioneren van VvE's.

Opzet van dit boek

In dit boek wordt het door de werkgroep WMANL bewerkte wetsvoorstel van Akkermans, Mertens en Van der Vleuten in het Preadvies van 2016⁴ en de door haar ontworpen AMvB in aangepaste vorm weergegeven en toegelicht. In aangepaste vorm, omdat het oorspronkelijke voorstel is geconsulteerd bij relevante maatschappelijke organisaties, waarna de opmerkingen zijn verwerkt in diverse aanpassingen. Na de toelichting volgt de tekst van het voorstel. In de toelichting zijn de binnengekomen reacties van maatschappelijke organisaties verwerkt, met tekst en uitleg waarom die wel of niet hebben geleid tot aanpassingen van het ontwerp-

3 L.C.A. Verstappen & F.J. Vonck (red.), *Duurzaam wonen* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2019, p. 127.

4 L.C.A. Verstappen (red.), *Boek 5 BW van de toekomst. Over vernieuwingen in het zakenrecht* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2016, hoofdstuk VII.

wetsvoorstel. De oorspronkelijke ontwerpen zijn te downloaden op www.wmanl.nl/producten.

Daarnaast komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Besluitvorming
- Opt-out regeling bij financieringen
- Praktische problemen bij kleine VvE's
- De aanleg van laadpalen

De auteurs

De werkgroep heeft ruim twee jaar gesproken over en gewerkt aan de onderwerpen van dit boek. Wij zien dit dan ook als een product van de gehele werkgroep en de gehele werkgroep neemt daar dan ook de verantwoordelijkheid voor. Desalniettemin zijn bij de hoofdstukken wel de namen van de werkgroepleden vermeld die het schrijfwerk hebben verricht.

Voor de goede orde melden wij dat mr. Arianne Timmerman sinds januari 2020 lid is van de werkgroep WMANL en derhalve niet heeft meegewerkt aan de totstandkoming van dit boek.

IIA Een verbeterde regeling voor appartementsrechten - Ontwerp wetsvoorstel

*Mr. dr. M.C.E. (Mechteld) van der Vleuten en
mr. I. (Ingrid) de Jong*

1 Inleiding

De wettelijke regeling van het appartementsrecht is ontworpen door hoogleraar J.H. Beekhuis, A.F. Schepel en P. Scholten, oorspronkelijk naar ontwerp van het Franse stelsel.⁵ Het appartementsrecht is sinds 1952 opgenomen in ons Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) en sindsdien enkele keren aangepast. Nederland telt ongeveer 2,1 miljoen woningen en andere (bedrijfs)ruimtes die deel uitmaken van een in appartementen gesplitst gebouw met een vereniging van eigenaars (VvE).⁶ Het Kadaster telde per 1 september 2015 om precies te zijn 143.835 VvE's. Een VvE bestaat uit meerdere appartementsrechten. In totaal zijn er per 1 september 2015 2.047.225 appartementsrechten in Nederland. In totaal maken 1.173.890 woningen deel uit van een VvE. En dit aantal blijft groeien door nieuwbouw en door de populariteit van appartementen in met name de Randstedelijke gebieden.

Deze VvE beheert het gebouw en behartigt de gemeenschappelijke belangen van de gezamenlijke eigenaars. Dit maakt de VvE tot een belangrijk vehikel binnen een appartementensplitsing. Appartementensplitsingen vinden op steeds grotere schaal toepassing en de complexiteit van appartementengebouwen neemt ook steeds toe.

In 2012 schreef Companen in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: Binnenlandse Zaken) een rapport over het functioneren van VvE's in Nederland.⁷ De directe aan-

5 R.F.H. Mertens, *Appartementsrecht en de welstandsbepalingen* (diss. Maastricht), Deventer: Kluwer 1989, p. 16.

6 CBS, *Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren, een verkennend onderzoek*, Den Haag: CBS 2016, p. 15.

7 Companen, *Het functioneren van VvE's: update 2012 en verbetervoorstellen*, Arnhem: Companen 2012.

leiding voor dit rapport was een motie van de Tweede Kamerleden Van Bochove en De Boer,⁸ dat grote zorgen over het functioneren van VvE's tot uitdrukking bracht. Dit rapport bevat veel verbetervoorstellen. In het algemeen overleg met de Tweede Kamer van 27 maart 2013 kwamen met name de volgende aspecten met betrekking tot het functioneren van de VvE aan de orde: de modernisering van wet- en regelgeving voor VvE's, de mogelijkheden voor samenwerking van kleine VvE's, de koppeling tussen het functioneren van de VvE, het verstrekken van NHG-garantie en de verbetering van de juridische positie van VvE's. De minister zegde de Tweede Kamer toe om onder andere de uniformering en harmonisering van wet- en regelgeving tezamen met Stichting VvE Belang te gaan onderzoeken.

De Open Universiteit voerde dit onderzoek in 2013 uit.⁹ Het rapport Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's is aan de Tweede Kamer aangeboden. Op 12 juni 2014 reageerde de minister op de stand van zaken met betrekking tot de ontwikkelingen op het terrein van het functioneren van VvE's. In zijn brief aan de Tweede Kamer toont hij zich een warm voorstander van uniformering en mogelijk ook vermindering van de modelreglementen voor VvE's:¹⁰

'(...) Afhankelijk van het jaar waarin de splitsing heeft plaatsgevonden is de splitsingsakte meestal gebaseerd op het voor dat moment meest actuele modelreglement. Er zijn in de loop der jaren vier opeenvolgende versies van de modelreglementen tot stand gebracht. In elke actualisering werd het eerdere modelreglement aan de tijdgeest aangepast. Dit kan bij (aspirant)kopers tot veel onduidelijkheid leiden, doordat de akten onderling verschillen. Dit maakt goede uniforme voorlichting van bijvoorbeeld een (aspirant)koper lastig. Men moet de afzonderlijke akte goed lezen om te begrijpen welke bepalingen van toepassing zijn. In 1973 was verduurzaming bijvoorbeeld nog helemaal geen thema en zijn er afwijkende stemverhoudingen ten opzichte van het modelreglement 2006. Kortom, de oude reglementen bevatten een aantal spelregels waarvan men zich kan afvragen of deze nog voldoende aan de eisen van de hui-

8 *Kamerstukken II* 2011/12, 33.000, nr. 71.

9 M.C.E. van der Vleuten, *Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's*, Heerlen: Open Universiteit 2014.

10 *Kamerstukken II* 2013/14, 27 926, nr. 226.

dige tijd zijn aangepast. Vandaar dat er een roep om uniformering en modernisering is (...)

In het verlengde hiervan constateer ik samen met VvE Belang dat het modelreglement uit 2006 aan een update toe is en dat bezien zou kunnen worden welke onderdelen van dat reglement zo belangrijk zijn dat die beter in de wet opgenomen zouden kunnen worden, zodat die dan – zonder dat afzonderlijke aktes hoeven te worden aangepast – voor elke VvE gelden. (...)

Uiteindelijk leidde bovenstaand traject tot de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars, die op 1 januari 2018 in werking is

getreden.¹¹ Deze wet maakt het mogelijk dat VvE's geldleningen aangaan en regelt een minimumvulling van het reservefonds. In deze wet zijn echter enkele onderdelen van het appartementsrecht die ook verbetering behoeven niet meegenomen. Denk hierbij aan bepalingen ter zake van verduurzaming van het gebouw (mobiliteit, laadpalen, zonnepanelen, energiebesparing) of ten behoeve van Wmo-voorzieningen. De bestaande wetgeving mist momenteel deze regelingen. Daarnaast bestaat in de

11 Stb. 2017, 352. Er zijn in de loop der tijd diverse onderzoeken met betrekking tot VvE's geweest:

- CBS, *Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren*, Den Haag: CBS 2016.
- Companen, *Onderzoek functioneren VvE's, Directoraat-Generaal Wonen 2007*.
- Companen, *Het functioneren van VvE's, update 2012 en verbetervoorstellen*, Arnhem: Companen 2012.
- Companen, *Mogelijkheden tot opschaling van VvE's*, Arnhem: Companen 2014.
- Companen, *wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE's: uitwerking SER energieakkoord*, Arnhem: Companen 2015.
- R. Frederiks, *Menging koop- en sociale huurwoningen in woonblokken, onderzoeksstagerapport 2015*, Amsterdam: UvA 2015.
- J.P. Hof, C. Veen & M. Vols, *Juridische evaluatie toepassing machtigingswet VvE*, Groningen: Rijksuniversiteit Groningen/Centrum voor Openbare Orde en Veiligheid 2015.
- C. Jansen, *Gemengde wooncomplexen, masterscriptie*, Leiden: Universiteit Leiden 2016.
- C. Koopman, *Knelpunten in gemengde complexen*, afstudeerscriptie TU Delft faculteit Bouwkunde, afdeling Real Estate & Housing, Delft: TU Delft 2013.
- Laagland'advies, *Koopappartementen in Nederland*, 2002.
- Marlyse research-Vereniging eigen huis, *Het nationale VvE-onderzoek 2012*, Vereniging Eigen huis 2012.
- Platform31, *Alternatieve financieringsvormen VvE's*, Den Haag: Platform31 2013.
- Platform31-Provincie Limburg-Parkstad Limburg, *Aanpak hoogbouwflats Parkstad*, Den Haag: Platform31 2015.
- SEV, *Evaluatie gemengde complexen*, SEV 2010.
- SEV, *Evaluatie SEV-programma Bewoners en invloed*, SEV 2012.
- SEV, *Slopen met draagvlak, sloop-nieuwbouw in opdracht van verenigingen van eigenaren*, SEV 2012.
- SEV, *Sociaal beheer in gemengde (koop-huur) complexen*, SEV 2011.
- N. Vegter, *De vereniging van eigenaars*, (diss. Groningen), Den Haag: Boom 2012.
- M.C.E. van der Vleuten, *Gemengde complexen, een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar-bewoners*, (diss. Heerlen), Maastricht: Nexus 2017

praktijk een aantal problemen die aandacht verdienen. Te denken valt aan de complexiteit van nieuwe omvangrijke (hoofd- en onder)splitsingen met gemengde functies, of wrijving tussen het huurrecht en appartementsrecht. Het onderhavige ontwerpvoorstel heeft als doel om een voorstel te doen om deze aspecten thans wel te regelen.

1.1 Achtergrond

De appartementseigenaar als bedoeld in Titel 9 van Boek 5 van het BW is gerechtigd tot een bijzonder registergoed. Als instrument voor de wederopbouw was het appartementsrecht in de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog vooral bedoeld voor de juridische structurering van eenvoudige appartementengebouwen. De woonappartementen waren vaak rondom een gezamenlijk trappenhuis gegroepeerd en bovendien waren alle appartementen vaak ongeveer even groot. De wet nam als uitgangspunt dat een eigenaar maar één appartement in eigendom zou hebben en bovendien dat de appartementseigenaars gelijke aandelen in de gemeenschap zouden hebben (het eerste lid van art. 5:113 BW). Het aandeel van de appartementseigenaars in de gezamenlijke schulden en kosten behoorde eveneens gelijk te zijn (het tweede lid van art. 5:113 BW). Deze gelijkwaardigheid vormde veelal ook de basis voor het stemrecht van iedere eigenaar, waarbij de wet overigens wel ruimte bood van deze uitgangspunten in de splitsingsakte af te wijken.

In appartementencomplexen doet zich heden ten dage steeds vaker de situatie voor dat een groot aantal appartementsrechten toekomt aan één eigenaar, die de appartementen verhuurt en als eigenaar in de vergadering van eigenaars een grote zeggenschap heeft. De grooteigenaars kunnen bijvoorbeeld woningcorporaties of projectontwikkelaars/beleggers zijn die appartementen verhuren. Deze complexen, waarin huurders en eigenaars één gebouw gebruiken (in het appartementsrecht vallen huurders onder de term 'gebruikers'), heten ook wel 'gemengde complexen'.¹² In zo'n gemengd complex zijn in hoofdzaak drie partijen te definiëren: de verhuurder-grooteigenaar, de particuliere eigenaar-bewoners en de huurder-bewoners. Gebleken is dat er in dergelijke gemengde

12 M.C.E. van der Vleuten, *Gemengde complexen, een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar-bewoners*, (diss. Heerlen), Maastricht: Nexus 2017, p. 1.

complexen onvoldoende evenwicht bestaat tussen deze drie groepen voor wat betreft de zeggenschap over het reilen en zeilen, en met name het beheer binnen het complex. De grooteigenaar heeft namelijk, kort gezegd, vaak te veel, terwijl de particuliere eigenaars te weinig en de huurders geen enkele invloed hebben. Er bestaat onduidelijkheid over wat men van elkaar mag verwachten, wie aan welke regels is gebonden en wie aanspreekbaar is door welke partij. Maar ook het feit dat eigenaars aan alle VvE-regels zijn gebonden en huurders niet automatisch, zorgt voor onbalans. Het feit dat huurders geen inspraak hebben in de gang van zaken in de VvE, terwijl ze volgens het huurrecht wel inspraak hebben in bepaalde onderdelen daarvan, versterkt deze onbalans. Dit knelt temeer nu de particuliere eigenaar-bewoners en de huurders dagelijks met elkaar worden geconfronteerd als burens in het gebouw, maar ook omdat de grooteigenaar wel overleg heeft met zijn huurders en de VvE niet. In het centrum van deze driehoeksverhouding bevindt zich als het ware een 'zwart gat'. Daar waar men zou verwachten dat alles bij elkaar komt, is er geen formeel en zelfs geen informeel verband waar alle drie de partijen elkaar ontmoeten en met elkaar overleggen. Een geformaliseerd driepartijenoverleg waarin de bevoegdheden van huurders, particuliere eigenaars en grooteigenaar helder zijn vastgelegd, kan naar verwachting veel problemen in gemengde complexen voorkomen of verkleinen. De wet behoort dit voor gemengde complexen vast te leggen. Deze wettelijke vaststelling behoort vervolgens tevens de gebondenheid van huurders aan alle VvE-regels en de inspraak van huurders op (wijzigingen in) de VvE-regels te regelen. Deze gebondenheid van huurders aan de VvE-regels smooit in de praktijk bekende problemen rondom onderhoud, renovatie, zelfwerkzaamheid, servicekosten en overlast in de kiem. Het is onvermijdelijk om daarbij ook enkele artikelen van Boek 7 BW te wijzigen.¹³

Het splitsen in appartementsrechten heeft vooral de laatste decennia een grote vlucht genomen. Dat leidde ook tot een groei van de problemen binnen VvE's. Hierbij is gebleken dat de samenwerking tussen de eigenaars in VvE's regelmatig te wensen overlaat. Dit maakt het wenselijk om in de besluitvorming de belangen van zowel de door de appartement-

13 M.C.E. van der Vleuten, *Gemengde complexen, een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar-bewoners*, (diss. Heerlen), Maastricht: Nexus 2017.

seigenaren gevormde gemeenschap als die van individuele eigenaren op een evenwichtige wijze tot elkaar te laten verhouden. Wellicht wordt het belang van samenwerking in de gemeenschap – waarin eigenaars en gebruikers niet dezelfde zijn – onderschat, evenals een goede samenwerking van deze partijen in een appartementengebouw. Werd de splitsing in appartementsrechten aanvankelijk vooral toegepast bij woongebouwen, inmiddels vindt die ook veelvuldige toepassing op complexe gebouwen met een combinatie van diverse gebruiksfuncties (bijvoorbeeld winkels, kantoren, woningen, parkeerplaatsen), waarbij niet zelden hoofd- en ondersplitsingen plaatsvinden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan grote winkelcentra zoals Hoog Catharijne in Utrecht of de Markthal in Rotterdam. Aan de andere kant van het spectrum vragen de zeer kleine VvE's juist om een lichter regime voor het voeren van hun administratie. Vooral zeer kleine VvE's hebben moeite om hun vereniging actief te houden. Besluitvorming blijft daardoor achterwege met verloedering van panden en straten als gevolg. Aan verduurzaming van het pand komt zo'n vereniging dan al helemaal niet toe. Alleen nieuwe regelgeving kan zeer kleine VvE's in beweging brengen.¹⁴ Er bestaat ook een meer algemene wens om duidelijkheid over de vraag of de in 2007 in het verenigingsrecht ingevoerde regelingen om met moderne communicatiemiddelen te vergaderen en te stemmen ook voor (alle) VvE's geldt.¹⁵

2 Artikelsgewijze toelichting en reacties uit de consultatie

Het voorstel ter wijziging van diverse regelingen in het appartementsrecht krijgt over het algemeen een positieve ontvangst. Het inspielen op nieuwe maatschappelijke en technologische ontwikkelingen wordt toegejuicht, evenals het streven naar een manier om bestaande splitsingsreglementen te moderniseren zonder dat iedere VvE hiervoor een individueel en kostbaar traject moet doorlopen. Men ziet tevens het nut in van de vastlegging van bestaande jurisprudentie. De vertaling van een en ander in nadere wetgeving en daarnaast in een 'VvE-besluit' vindt

14 A.C.W. Luijk-van Veldhuizen & C.N. Siewers, Onderzoek Kleine VvE's - knelpunten & aanbevelingen, <https://www.vvebelang.nl/posts/onderzoek-kleine-vves---knelpunten-aanbevelingen-165/>.

15 Tijdens de coronapandemie is speedwetgeving nodig gebleken om middels moderne communicatiemiddelen via onder meer videoverbindingen te kunnen vergaderen.

eveneens begrip en in grote lijnen ook waardering. Uiteraard zijn er ook kanttekeningen gemaakt, waarvan wij met grote belangstelling kennis hebben genomen.

In de consultatie-versie van dit ontwerp-wetsvoorstel was de gedachte nog om een definitie van 'gebruiker' toe te voegen. Dit riep verwarring op, zodat we deze toevoeging hebben laten vervallen.

De opmerkingen van degenen die reageerden, krijgen in het hierna volgende geclusterd per onderwerp een behandeling. Eerst komt het ontwerp-wetsvoorstel aan bod, gevolgd door een apart hoofdstuk over de invoering en inhoud van de voorgestelde Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB); hierna: het 'VvE-besluit'.

2.1 Invoering AMvB (art. 5:111 lid 1 BW)

Het VvE-besluit wordt vanwege de omvang afzonderlijk besproken in hoofdstuk IIIA.

2.2 Opstalrecht of erfpachtrecht op een gemeenschappelijk gedeelte (art. 5:117 lid 5 en 6 BW)

Al sinds de wetswijziging van 1 mei 2005, die de mogelijkheid opende om een opstalrecht of erfpachtrecht te vestigen op een privégedeelte van een appartementsrecht, schrijft de literatuur over de mogelijkheid/wenselijkheid van het vestigen van een opstalrecht of erfpachtrecht op een gemeenschappelijk gedeelte. In KNB preadviezen 2016 Boek 5 BW van de toekomst, over vernieuwingen in het zakenrecht is het ontbreken van zo'n regeling door Akkermans, Mertens en Van der Vleuten aan de orde gesteld. Hierbij hebben zij enkele tekstsuggesties voor art. 5:117 BW gedaan.¹⁶ In KNB preadviezen 2019 Duurzaam wonen kaart Koster de problematiek rondom art. 5:117 BW nogmaals aan,¹⁷ daarbij verwijzend naar Vonck.¹⁸ Andere schrijvers volgden, zo ook Van der Wal in het meest

16 L.C.A. Verstappen (red.), *Boek 5 BW van de toekomst. Over vernieuwingen in het zakenrecht* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2016.

17 H. Koster, in: L.C.A. Verstappen & F.J. Vonck (red.), *Duurzaam wonen* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2019, p. 128-129.

18 A.A. van Velten & F.J. Vonck, *Appartementsrecht en aanverwante rechtsfiguren voor de privaatrechtelijke vormgeving van bouwwerken* (preadvies VBR), Den Haag: IBR 2016, par. 5.2.2.

recente artikel over dit onderwerp.¹⁹ Er zijn overigens ook schrijvers die stellen dat de huidige redactie van art. 5:117 BW niet in de weg staat bij de vestiging van een opstalrecht op een gemeenschappelijk gedeelte.²⁰ In de praktijk blijkt art. 5:117 lid 2 BW belemmerend te werken voor het plaatsen van bijvoorbeeld WKO-installaties of andere energie-installaties door middel van een opstalrecht. Bij nieuwbouw is dit een kwestie van goed plannen: eerst het opstalrecht op het nog te splitsen perceel vestigen en pas daarna splitsen in appartementsrechten. Bij bestaande gebouwen vereist dit echter een wijziging van de splitsingsakte. Het betreffende gedeelte moet men in de splitsingsakte verkleinen en na de onttrekking aan de gemeenschap bezwaren met een opstalrecht. Voor een wijziging van de splitsingsakte geldt art. 5:139 BW, wat een ingewikkeld, tijdrovend en kostbaar traject voor de VvE oplevert. Voor een recht van erfpacht dat is gesplitst in appartementsrechten ligt de problematiek in het feit dat een erfpachter niet bevoegd is om een opstalrecht te vestigen.

Uit de praktijk zijn ook voorstellen naar voren gekomen om in dit verband rangwisseling mogelijk te maken, zodanig dat later op de in de splitsing betrokken goederen gevestigde opstalrechten in rang mogen wisselen met het gesplitste erfpachtrecht. Dit zou in het kader van het plaatsen van WKO-installaties en dergelijke een gewenste regeling zijn. KNB preadviezen 2016 Boek 5 BW van de toekomst geeft aan dat de vestiging van het opstalrecht eenvoudiger te realiseren is dan de rangwisseling. Hierdoor heeft de wettelijke regeling van het opstalrecht de voorkeur.²¹ Wij kiezen er in dezen voor het preadvies uit 2016 op dit punt te volgen. Het ontwerp-wetsvoorstel ziet daarom (alleen) op een regeling van het opstalrecht (en erfpachtrecht) op de gemeenschappelijke gedeelten in de splitsing middels een aanvulling van art. 5:117 BW.

Het Kadaster vraagt aandacht voor het creëren van een voorziening om een opstalrecht te kunnen vestigen op een gemeenschappelijk gedeelte ten behoeve van energievoorzieningen als zonnepanelen, warmte-koude installaties, warmtepompen et cetera. Dat is nu niet mogelijk zonder de

19 M.M. van der Wal, 'De vestiging van erfpacht- en opstalrechten door een 'appartementseigenaar', *Vastgoed Fiscaal & Civiel* 2019/4.

20 Onder andere J.J.H. Wijnmalen, 'Appartementsrecht en recht van opstal', *Vastgoedrecht* 2007/3, p. 88-90.

21 L.C.A. Verstappen (red.), *Boek 5 BW van de toekomst. Over vernieuwingen in het zakenrecht* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2016, p. 396.

splitsingsakte te wijzigen. Wellicht kunnen de gestelde doelen in het Klimaatakkoord dienstdoen om verduurzaming van appartementen op die manier te stimuleren.

De thans door ons voorgestelde regeling was nog niet opgenomen in de versie van het ontwerpwetvoorstel dat begin december 2018 in de maatschappelijke consultatie aan diverse organisaties is voorgelegd. De regeling had zeker onze aandacht, maar is per abuis in de eerste versie niet meegenomen. Die omissie corrigeren wij nu.

Zoals hiervoor al opgemerkt, is in de literatuur voorgesteld om aan art. 5:117 BW een nieuw lid 5 tot en met lid 7 toe te voegen (KNB preadviezen 2016 Boek 5 BW van de toekomst) dan wel lid 4 uit te breiden (KNB preadviezen 2019 Duurzaam wonen en Van der Wal) ten behoeve van de regeling voor een opstalrecht of erfpachtrecht binnen het appartementsrecht. Art. 5:117 lid 4 BW bevat reeds een regeling voor de vestiging van een erfdienstbaarheid op de in de splitsing betrokken onroerende zaken. Ter wille van transparantie in de wet stellen wij voor de systematiek van lid 4 te volgen, zoals de schrijvers Koster en Van der Wal voorstellen.²² Een systeemwijziging van art. 5:117 BW zou te ingrijpend zijn voor het doel dat wij beogen: een regeling in de wet die ten nutte van de praktijk en de verduurzamingsopdracht kan dienen en tevens in het belang is van de rechtszekerheid.

De aanvulling op art. 5:117 BW lid 4 regelt de mogelijkheid tot vestiging van een opstalrecht of erfpachtrecht op de gemeenschappelijke gedeelten in de appartementensplitsing. Het voorgestelde lid 5 regelt het goederenrechtelijke karakter van het opstalrecht of erfpachtrecht binnen het appartementsrecht. De toevoeging van een lid 6, ter analoge toepassing van de art. 5:139 lid 3 en 5:140 BW, achten wij hierbij opportuun, omdat de vestiging van een opstalrecht of erfpachtrecht leidt tot een wijziging van de goederenrechtelijke situatie in de splitsing, net zoals bij wijziging van de akte van splitsing. Daar komt bij dat de meeste bank- en erfpachtvoorwaarden een beding bevatten dat toestemming is vereist voor het bezwaren van het onderpand met een beperkt recht. De verwachting is dat men in het rechtsverkeer hoe dan ook die toestem-

22 H. Koster, in: L.C.A. Verstappen & F.J. Vonck (red.), *Duurzaam wonen* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2019, p. 128-129 en M.M. van der Wal, 'De vestiging van erfpacht- en opstalrechten door een appartementseigenaar' appartementseigenaar', *Vastgoed Fiscaal & Civiel* 2019/4.

ming zal vragen, ook als bank- en erfpachtvoorwaarden dat niet zouden vergen. Daarom stellen wij ons op het standpunt dat het dan beter is om het toestemmingsvereiste niet te laten vervallen, maar altijd toestemming van de beperkt gerechtigden, de beslagleggers of de grondeigenaar voor de voorgenomen vestiging van een opstalrecht of erfpachtrecht te verlangen.²³ Naar verwachting zal een beperkt gerechtigde, beslaglegger of grondeigenaar de vereiste toestemming niet weigeren wanneer de waarde van hun recht door de bezwaring niet vermindert.

In veel gevallen raakt het opstalrecht of erfpachtrecht de beperkt gerechtigde, beslaglegger of de grondeigenaar immers niet. Denk bijvoorbeeld aan een gemeente die een opstalrecht heeft voor een stamriool in de grond (gevestigd vóór de splitsing in appartementsrechten), wiens recht niet beperkt zal worden als er in de gemeenschappelijke ruimte van het gebouw middels een opstalrecht een WKO-installatie wordt geplaatst. De VvE kan in zulke situaties binnen de context van de toestemmingsaanvraag meenemen dat de vestiging van zo'n opstalrecht of erfpachtrecht in het belang van verduurzaming plaatsvindt en dat de beperkt gerechtigde, beslaglegger of de grondeigenaar door de bezwaring niet in zijn recht wordt gekort. In het licht van het Klimaatakkoord, kan de VvE namelijk dienen als startmotor voor de verduurzaming. Hiervoor is reeds vermeld dat in 2015 Nederland 143.835 VvE's telde,²⁴ waarvan de meeste daken geschikt zijn voor het plaatsen van energie-installaties. In de praktijk dienen zich steeds meer 'groene' investeerders aan, die middels een opstalrecht zonnepanelen op daken willen plaatsen; huur van het dak is financieel niet aantrekkelijk omdat de zonnepanelen dan niet zelfstandig met een hypotheekrecht te bezwaren zijn. Zonder de voorgestelde regeling kan de deelname van VvE's aan zulke 'groene' projecten niet doorgaan. Wij gaan ervan uit – met het oog op de verduurzamingsopdracht die op ons allen rust – dat de weigering van die toestemming door de beperkt gerechtigde, beslaglegger of de grondeigenaar niet mag geschieden op onredelijke gronden. Mocht toch sprake zijn van een onredelijke weigering – wat al snel het geval is als de beperkt gerechtigde, de beslaglegger of de grondeigenaar geen last zal

23 Anders: M.M. van der Wal, 'De vestiging van erfpacht- en opstalrechten door een appartementseigenaar', *Vastgoed Fiscaal & Civiel* 2019/4, par. 4.3.

24 CBS, *Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren, een verkennend onderzoek*, Den Haag: CBS 2016, p. 15.

hebben van het gevestigde opstalrecht of erfpachtrecht – dan kan een rechterlijke machtiging deze vervangen.

2.3 Opnemen grondslag voor afwijkende stemverhouding (art. 5:112 lid 2 BW)

Het eerste lid van art. 5:113 BW bevat een regeling over een motiveringsvereiste bij een ongelijke verhouding in de verdeling van de aandelen in het gebouw. Mocht de splitsingsakte een andere dan gelijkwaardige verhouding in de verdeling van de aandelen in appartementsrechten bewerkstelligen, dan behoeft de grondslag voor deze afwijkende verhouding een motivering. Deze aandelen heten ook wel breukdelen. Uitgangspunt in het eerste lid van art. 5:113 BW is dat de breukdelen gelijk zijn, maar het is mogelijk om daarvan af te wijken. Het kan bijvoorbeeld anders zijn indien de splitsende partij om moverende redenen de breukdelen wenst te koppelen aan het aantal vierkante meters per appartementsrecht (een in de praktijk zeer gebruikelijk en vaak toegepaste methode om de breukdelen vast te stellen). Bij een afwijkende breukdeelverdeling dient de splitsingsakte de grondslag daarvoor te motiveren. Deze motivering is belangrijk, omdat hiermee over het algemeen ook de verdeelsleutel voor het berekenen van de bijdrage in de gezamenlijke schulden en kosten (servicekosten/voorschotbijdrage) van de VvE, waarin iedere eigenaar dient bij te dragen, is vastgesteld.²⁵

De praktijk mist echter een gelijksoortige motiveringsregel in geval van een afwijkende stemverhouding. Het is in de praktijk gebruikelijk dat de stemverhouding gelijk is voor alle eigenaren (ieder appartementsrecht heeft één stem), maar afwijkingen komen vaak voor. Dit kan er toe leiden dat er een oneerlijke machtsverhouding binnen de VvE ontstaat. Dit geldt temeer waar het multifunctionele complexen betreft waarbij de 'grootste' eigenaar zoveel stemmen kan uitbrengen dat deze daarmee een doorslaggevende stem in de vergadering kan hebben, of zelfs bepaalde 'kleinere' eigenaren buitenspel kan zetten. De laatste decennia is er een toename van het aantal multifunctionele complexen, vaak in het kader van binnenstedelijke herontwikkeling of in de beantwoording van een zorgbehoefte binnen een wijk. Denk hierbij aan complexen met

25 Hoewel in de akte een andere verdeling kan worden vastgesteld, die niet nader hoeft te worden toegelicht.

de combinatie van meerdere zorgvoorzieningen en woonappartementen (koop en/of huur). Het gaat niet alleen om een grooteigenaar, maar om de eigenaar van het grote appartementsrecht dat meer stemmen kan hebben vanwege de omvang van zijn appartementsrecht. Het is daarom denkbaar dat ter gelegenheid van de splitsing in appartementsrechten een goede reden bestaat om af te wijken van een gelijke stemverhouding voor alle eigenaren. Gelijk aan de regeling in het eerste lid van art. 5:113 BW zou de splitsingsakte een afwijkende stemverhouding moeten motiveren, zodat dit te allen tijde voor de eigenaren bekend en duidelijk zal zijn, ook voor latere nieuwe eigenaren. De toevoeging van een nieuw sub e aan het tweede lid van art. 5:112 BW regelt dit.

De werkgroep WMANL stelt aldus voor om net zoals bij de aandelen ook bij de stemmen de grondslag waarop deze is gebaseerd in de splitsingsakte op te nemen.

Rijssenbeek Advocaten stelt voor om deze regeling onder te brengen bij sub d in plaats van een nieuw sub e te creëren, en merkt op dat de motivering geen rechtsgevolgen heeft. Dat moge zo zijn, maar bij een rechterlijke toets van wijziging van de splitsingsakte kan de motivering mogelijk wel een rol spelen. De opmerking brengt ons op de verbetering dat niet iedere eigenaar standaard recht heeft op één stem, maar dat ieder appartementsrecht standaard recht geeft op één stem.

2.4 Participatie van huurders in de VvE (art. 5:120, 5:121, 5:127, 5:128 BW, alsmede art. 7:715, 7:220 en 7:261 BW)

De participatie van gebruikers (waaronder huurders) in een VvE is onderwerp van wijzigingsvoorstellen in meerdere artikelen. De werkgroep WMANL stelt kort gezegd voor om gebruikers van rechtswege te binden aan de regels van het splitsingsreglement en het huishoudelijk reglement. Ook latere besluiten van de vergadering vallen hieronder als deze gaan over het gebruik, beheer en onderhoud, maar ook eventuele andere regels.²⁶ Dit betekent dat ook in het huurrecht enkele wijzigingen nodig zijn. Denk aan een verbod op wijzigingen aan de buitenzijde van het gehuurde zonder toestemming van de vergadering, alsmede aangepaste regels voor de medewerking aan een renovatie en het wijzigen

26 Zie ook B. Hoops, in: L.C.A. Verstappen & F.J. Vonck (red.), *Duurzaam wonen* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2019, p. 69-70.

van de servicekosten, zodanig dat zowel huurders als eigenaars daarbij betrokken worden.

Tegenover deze zwaardere plichten staat dat gebruikers toegang hebben tot de vergadering en schriftelijk adviesrecht inzake gebruik, beheer en onderhoud. Een dergelijk advies moet de vergadering bespreken. Tevens stelt de werkgroep WMANL voor vast te leggen dat een eigenaar die een volmacht heeft verleend, zelf ook toegang tot de vergadering behoudt. Voorts wordt voorgesteld dat gebruikers (waaronder huurders) net als eigenaars een beroep op de rechter kunnen doen voor een verzoek om vervangende machtiging.

De in dit wijzigingsvoorstel betrokken artikelen zijn art. 5:120, 5:121, 5:127 lid 1 en 5:128 BW en art. 7:715, 7:220 en 7:261 BW.

Artikel 5:120 BW

Huurders en andere gebruikers zijn wel gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement, maar appartementseigenaars zijn in beginsel niet gebonden aan de voor huurders en andere gebruikers geldende regels zoals bijvoorbeeld zijn vastgelegd in de (huur)overeenkomst. Huurders en andere gebruikers hebben daarnaast geen inspraak in de voor hen geldende VvE-regels. Voor huurders is een kleine beschermingsmaatregel getroffen: bepalingen in het splitsingsreglement die van kracht zijn geworden nadat de betreffende huurder in het betreffende complex is gaan huren, gelden niet voor hem (art. 5:120 lid 3 BW), tenzij hij daarmee instemt. Voor andere VvE-regels, zoals die in het huishoudelijk reglement of regels waartoe door de vergadering van eigenaars is besloten, geldt dat deze slechts van toepassing zijn op huurders en andere gebruikers voor zover zij daarmee hebben ingestemd (art. 5:128 lid 2 BW). Wel geldt dat iedere appartementseigenaar via de kantonrechter kan proberen deze regels ook aan huurders of andere gebruikers op te leggen.

De term 'huishoudelijk reglement' is overigens niet in Boek 5 BW te vinden (evenmin in het VvE-besluit) en omvat evenmin een aparte categorie ten opzichte van de andere besluiten van de VvE. Het is dat men in de modelreglementen praktisch een dergelijk onderscheid heeft gemaakt. Daardoor is de term 'huishoudelijk reglement' zo ingeburgerd geraakt in de taal van het appartementsrecht, dat ervoor is gekozen deze term in het gewijzigde art. 5:120 BW te hanteren. Dit verschaft duidelijkheid over welke regels men bedoelt.

Om huurders en andere gebruikers te binden aan alle VvE-regels werkt de praktijk met een gebruikersverklaring. Hiermee moet de huurder of andere gebruiker verklaren dat hij zich zal houden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. Dit is overigens voor nieuwkomers overbodig, want nieuwe huurders en andere gebruikers zijn reeds van rechtswege aan de bepalingen in het splitsingsreglement gebonden, zie art. 5:120 lid 2 BW. Eveneens moet de huurder of gebruiker verklaren zich aan de bepalingen in het huishoudelijk reglement en eventuele nog te nemen vergaderbesluiten te zullen houden. Als een huurder of andere gebruiker zo'n verklaring weigert te ondertekenen, is dat doorgaans geen zelfstandige geldige reden om het gebruik te ontzeggen, noch aan de gebruiker, noch aan de betreffende eigenaar. Iedere eigenaar kan immers aan de kantonrechter verzoeken om de betreffende regel ook voor de huurder of andere gebruiker te laten gelden. In voorkomende gevallen handelt de verhuurde eigenaar onrechtmatig, waardoor hij zichzelf openstelt voor beboeting en eventuele schadeverhaling.

De regeling omtrent de gebondenheid van huurders of andere gebruikers aan bepalingen in het splitsingsreglement, dan wel het huishoudelijk reglement dan wel genomen of nog te nemen vergaderbesluiten, zien velen als moeizaam. Opvallend is bovendien dat het huishoudelijk reglement ontbreekt in de tekst van art. 5:120 lid 2 en 3 BW. De regels waar art. 5:128 eerste lid BW op doelt, betreffen daarnaast alleen de gemeenschappelijke gedeelten. Regels omtrent het gebruik van de privé-gedeelten die niet in het splitsingsreglement staan maar wel in het huishoudelijk reglement, vallen er dus buiten. Alleen de bepalingen uit het splitsingsreglement zijn daarom automatisch op alle gebruikers – maar alleen op nieuwe huurders – van toepassing. Ook de nog te nemen vergaderbesluiten ontbreken in de wettekst. Dat is onwenselijk, omdat zowel eigenaar-bewoners als gebruiker-bewoners als het ware deel uitmaken van één leefgemeenschap, waarin het wenselijk is dat eenieder dezelfde regels voor gebruik, beheer en onderhoud naleeft.

De toepasselijkheid van de VvE-regels zou voor de huurders en overige gebruikers gelijk moeten zijn. Er is veel voor te zeggen om te regelen dat alle gebruikers van een appartementengebouw, zowel eigenaars als zij die hun gebruiksrecht aan een eigenaar ontlenden, zich aan dezelfde regels moeten houden. Het onderscheid tussen gebruikers in het algemeen en huurders in het bijzonder is hierbij niet meer nodig. In voorkomende gevallen dient een huurder aldus eventueel een afwijking van

de bepalingen van zijn huurovereenkomst te dulden. Ook de art. 7:215, 7:220 en 7:261 BW, met een dwingendrechtelijk karakter voor zover het de verhuur van woonruimte betreft, behoeven hierdoor aanpassing. Het voorgestelde tweede lid van art. 5:120 BW regelt dat alle gebruikers (waaronder huurders) aan dezelfde regels zijn gebonden als appartementseigenaars, uiteraard voor zover een dergelijke regel op een gebruiker van toepassing is casu quo gebruikers daaraan kunnen voldoen. Dat geldt niet alleen (zoals nu al wettelijk geregeld is) voor de regels uit het splitsingsreglement, maar ook voor het eventuele huishoudelijk reglement en toekomstige wijzigingen in beide documenten voor zover deze betrekking hebben op gebruikers. Het is van belang dat de huurder of andere gebruiker op de hoogte is van deze bepalingen, en zeker ook van wijzigingen daarop. Daarom bepaalt het voorstel dat de VvE-regels pas bindend zijn als ze voor de huurder of andere gebruiker kenbaar zijn. De werkgroep WMANL laat in het midden wie er voor moet zorgen dat de bepalingen kenbaar zijn. De verhurende appartementseigenaar zou bijvoorbeeld zijn huurder(s) hierover afdoende behoren te informeren. Desgewenst kan ook met de beheerder of het bestuur van de VvE worden afgesproken dat zij de nieuwe huurders of andere gebruikers zullen informeren. Daarnaast kan het splitsingsreglement een verplichting voorschrijven om een huishoudelijk reglement te laten inschrijven in de openbare registers bij het Kadaster, zoals het geval is in MR 2006 en MR 2017. Ook op deze wijze voldoet men aan het kenbaarheidsvereiste. Wij hebben dat niet in de wet willen vastleggen, maar hebben dit een plaats gegeven in het VvE-besluit (art. 12).

Rijssenbeek Advocaten acht het hoofdidee waardevol en stelt enkele aanscherpingen voor. De formulering van onder andere het kenbaarheidsvereiste en de aard van de mogelijk van toepassing te verklaren regels zijn naar aanleiding van de opmerkingen van Rijssenbeek Advocaten aangescherpt. Rijssenbeek Advocaten vroeg om een (semi)subjectief kennisvereiste. Zij attendeerden op het feit dat in de praktijk het bestuur of de beheerder van een VvE niet op de hoogte is van een eventuele verhuring. Dat pleit echter voor extra aandacht voor het register van eigenaars en gebruikers dat in de meeste modelreglementen als verplichting geldt, maar niet voor aanpassing van de voorgestelde wettekst.

Het derde lid van dit artikel, waarin is geregeld dat nieuwe bepalingen niet voor een huurder gelden tenzij hij daarmee heeft ingestemd, kan vervallen. Dit ontwerp-wetsvoorstel regelt nu immers dat alle huurders en

andere gebruikers allemaal aan alle VvE-regels zijn gebonden, op voorwaarde dat huurders en andere gebruikers inspraak krijgen in de VvE.

Artikel 5:121 BW

In het licht van het voorgaande is aan de eerste volzin 'of een gebruiker' toegevoegd, in het licht van het gelijktrekken van de regels voor de appartementseigenaars en de gebruikers (waaronder huurders). Door deze toevoeging geldt de bepaling niet alleen voor appartementseigenaars, maar ook voor gebruikers (waaronder huurders). Door de tussenvoeging van de tweede volzin, kunnen gebruikers – kort gezegd – ook een beroep doen op een vervangende machtiging wanneer zij voor een bepaalde handeling met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten wel toestemming van de VvE nodig hebben, maar deze niet verkrijgen. Indien een gebruiker zo'n verzoek indient, ligt het voor de hand dat de kantonrechter de betreffende appartementseigenaar ook hoort.

Rijssenbeek Advocaten vraagt zich af over welk soort verzoeken om vervangende machtiging het zal kunnen gaan, en of de huurder zo de bepalingen van de huurovereenkomst kan omzeilen. Voorts vragen zij zich af wat de sanctie is als de betreffende eigenaar niet bij name is opgeroepen in een procedure op grond van het gewijzigde artikel, en welke beoordelingsmaatstaf de rechter zal moeten hanteren. Zij stellen daarom voor om de gebruiker ook in het tweede en derde lid toe te voegen, welke suggestie wij volgen.

Artikel 5:127 BW

Aanpassing lid 1

Inmiddels is duidelijk dat een groot deel van de bepalingen in het splitsingsreglement ook gelden voor gebruikers, – zie de voorgestelde wijziging in art. 5:120 BW – en met dit ontwerp-wetsvoorstel ook andere regels op gebruikers van toepassing zijn. Dit maakt eveneens duidelijk dat gebruikers dan ook het recht zouden moeten hebben om in de VvE-vergadering mee te praten. Dat is als het ware de keerzijde van de medaille dat de VvE-regels voor alle gebruikers zullen gelden. Deze voorgestelde aanpassing regelt daarom de toegang van huurders en andere gebruikers tot de vergadering van eigenaars, hun spreekrecht, en hun recht om een advies te geven dat de vergadering verplicht moet bespreken.

Het feit dat de VvE-regels in beginsel ook voor gebruikers gelden, is een belangrijk argument om hen invloed toe te kennen in de VvE. Er is immers veel voor te zeggen dat de VvE-regels van toepassing moeten zijn op eenieder die het gebouw gebruikt. Zeker woongebouwen vormen een 'leefgemeenschap' waar het belangrijk is dat mensen op een harmonieuze manier met elkaar samenleven. Het feit dat zich meerdere woningen in één gebouw bevinden, heeft als onlosmakelijk nadeel dat de bewoners voor wat betreft hun woonplezier in brede zin, in sterke mate van elkaars gedrag afhankelijk zijn; veel meer dan het geval is bij bewoners van eengezinswoningen. In een appartementencomplex is onderling contact doorgaans nauwelijks te vermijden. Zowel bij woningen als bij bedrijfsruimten, aangezien verschillende delen van het gebouw gemeenschappelijk in eigendom en/of gebruik zijn en men onvermijdelijk dicht op elkaar woont of werkt. De voorgestelde regeling geldt daarom voor alle gebruikers, dat wil zeggen die van woongelegenheden, maar ook die van appartementsrechten met andere bestemmingen.

Uit kwantitatief onderzoek blijkt dat huurders zelf vinden dat ze te weinig invloed hebben op besluiten van de VvE.²⁷ Huurders zijn ontevreden met de informatie die zij vanuit de VvE en de algemene vergadering van de VvE ontvangen, ontevreden met de betrokkenheid van huurders en er is gebrek aan contact met de VvE. Dat impliceert dat huurders er graag meer bij betrokken willen zijn en meer invloed in de VvE willen.

Appartementseigenaars lijken daarentegen slechts beperkt voorstander te zijn van een vergroting van de invloed van huurders in de VvE. Maar ook bij eigenaars staat de ontevredenheid over betrokkenheid van bewoners van een huurappartement hoog op de lijst. Bovenaan die lijst staat de naleving van afspraken en huisregels door bewoners van een huurappartement. Ook dat pleit er voor om huurders meer te betrekken bij het reilen en zeilen van de VvE, waardoor ze wellicht meer genegen zijn om de regels na te leven.

Hoewel het vergroten van inspraak van huurders in de VvE reeds lang onderwerp van gesprek is, is het behoudens enkele experimenten nog niet tot een bestendig beleid gekomen. Het komt voor dat huurders mogen toehoren bij de VvE-vergadering, het komt voor dat een huurder in

27 Zie M.C.E. van der Vleuten, *Gemengde complexen, een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar-bewoners* (diss. Heerlen), Maastricht: Nexus 2017, paragraaf 3.3.

een (kas)commissie wordt benoemd en huurders hebben soms met een volmacht van de verhurende eigenaar toegang tot de vergadering van eigenaars. Vaak blijft de volmacht beperkt tot de gebruiksregelingen, huishoudelijke zaken en leefbaarheids-onderwerpen. Een enkele keer betreft het een volledige volmacht, voor één vergadering of voor alle vergaderingen.

De voorgestelde wijziging in lid 1 regelt dat gebruikers (waaronder huurders) toegang hebben tot de vergadering van eigenaars en dat zij daarin een agenderingsrecht hebben. De werkgroep WMANL kiest ervoor om gebruikers niet te machtigen tot stemmen, maar slechts te machtigen tot adviesgeven. Dit advies moet de vergadering in ieder geval bespreken, waarbij de gebruikers volgens de nieuwe regeling aanwezig kunnen zijn. Uiteindelijk beslist de vergadering, maar niet nadat eigenaars en gebruikers de gelegenheid hebben gehad om inhoudelijk over de onderwerpen van gedachten te wisselen. Dit laat overigens wel ruimte voor de mogelijkheid dat besluitvorming door de eigenaars buiten de vergadering plaats vindt, mits unaniem. Op deze manier kunnen eigenaars huurders en andere gebruikers 'omzeilen', hoewel dit alleen in zeer kleine VvE's een reële optie lijkt te zijn (bij grote VvE's is het immers nogal een organisatie om alle eigenaren buiten vergadering bijeen te roepen).

Rijssenbeek Advocaten is geen voorstander van het toelaten van gebruikers zonder enige restrictie. Zij wijzen op praktische bezwaren (onbekendheid met wie gebruiker is, sterke vergroting van het aantal deelnemers aan de vergadering). Zij betwijfelen de noodzaak van spreekrecht voor gebruikers. De gedachte van een schriftelijk adviesrecht spreekt hen daarentegen wel aan en zij stellen voor de notulen van de VvE-vergaderingen ook aan gebruikers te verstrekken. Voorts vinden zij het wenselijk om het onderwerp in te perken tot de *voorschriften* van art. 5:120 lid 2 BW in plaats van de *onderwerpen*. Zij wijzen er tot slot op dat het agenderingsrecht niet direct uit de voorgestelde tekst blijkt. Wat ons betreft is dat echter wel het geval, omdat de vergadering de schriftelijke adviezen moet bespreken wat een agenderingsrecht impliceert. De gedachten van Rijssenbeek Advocaten zijn niet verwerkt in een wijziging, omdat er in dat geval te weinig evenwicht zou zitten in de beide zijden van de medaille: gebondenheid aan de VvE-regels versus inspraak in het reilen en zeilen in de VvE.

Artikel 5:128 BW

Mochten huurders en andere gebruikers, conform dit voorstel van wet, aan alle VvE-regels en eventuele wijzigingen daarin zijn gebonden, dan kan het huidige lid 2 vervallen. Een regeling dat iedere eigenaar aan een huurder of andere gebruiker kan vragen om de VvE-regels na te leven, is dan immers niet meer nodig.

Artikel 7:215 BW

Verhurende eigenaars dienen zich te realiseren dat hun eigen verhuurbeleid wijzigingen aan het gehuurde kan toestaan, die in de VvE voorafgaande toestemming behoeven. Zeker als het gaat om het aanbrengen van schotelantennes kan dat in de praktijk tot problemen leiden als de (algemene) verhuurvoorwaarden afwijken van de VvE-regels.

Als in VvE's dezelfde regels voor huurders en andere gebruikers als eigenaars gelden, dan is het ongepast als huurders meer vrijheden dan eigenaars zouden hebben om aan de buitenzijde van het gehuurde wijzigingen aan te brengen. Naar aanleiding van een vraag van Rijssenbeek Advocaten merken wij op dat er tevens geen tegenstrijdigheid mag bestaan tussen de rechten en plichten uit het appartementsrecht en het huurrecht. Als een verhuurder verzuimt om in het huurcontract gebruik te maken van de uitzonderingsmogelijkheid die art. 7:215 BW biedt om wijzigingen aan het gehuurde aan de buitenzijde te verbieden, dan zou een huurder zonder meer kleine wijzigingen mogen aanbrengen. De huurder mag dit niet indien het splitsingsreglement de betreffende wijziging verbiedt (mits het voorstel om alle VvE-regels voor alle gebruikers en andere huurders van kracht te laten zijn gelding heeft).

De voorgestelde wijziging regelt dat huurders in een VvE niet zonder toestemming van die VvE wijzigingen aan de buitenzijde van het gehuurde mogen aanbrengen. Een vergelijkbare aanpassing van lid 1 van dit artikel is niet nodig, omdat dit veelal over wijzigingen aan de binnenzijde/inrichting van het gehuurde gaat, wat de VvE niet raakt.

Artikel 7:220 BW

Een verhuurder kan niet zonder meer een renovatie uitvoeren in verhuurde woningen. Als de huurder het niet eens is met de renovatieplannen zal de rechter moeten beoordelen of het renovatievoornemen redelijk is of niet (zie art. 7:220 lid 2 en 3 BW). De verhuurder heeft dus toestemming van de huurder nodig, zelfs als de VvE het besluit tot renovatie reeds

heeft genomen. Een verhurende eigenaar kan zich niet verschuilen achter een besluit van de VvE, omdat iedere eigenaar bij de kantonrechter om vernietiging van een VvE besluit kan vragen, bijvoorbeeld omdat hij tijd nodig heeft om eerst met de huurders overeenstemming te bereiken. Onder het huidige recht dient de verhuurder in een VvE eerst 70% van de huurders zien te overtuigen, waarna de VvE tot de werkzaamheden casu quo renovatie kan besluiten. De 70%-regel voor huurders vindt zijn grondslag in art. 5:220 BW. Als 70% van de huurders akkoord gaat met de voorgestelde werkzaamheden, dan zijn kort gezegd alle huurders aan het renovatievoorstel gebonden, tenzij zij met succes een beroep doen op de kantonrechter. Deze bepaling is van regelend recht. Het voorgestelde nieuwe lid 4 regelt aanvullend speciaal voor gemengde complexen, dat in een gebouw met een VvE niet 70% van de *huurders* akkoord moet gaan om een renovatievoorstel het vermoeden van redelijkheid te geven. In deze gemengde complexen behoren 70% van de eigenaar-bewoners, huurders én andere gebruikers tezamen akkoord te gaan.²⁸ De escape, zoals nu is opgenomen voor gebouwen met louter huurwoningen via een beroep op de kantonrechter, geldt in de voorgestelde regeling ook voor in appartementsrechten gesplitste gebouwen met zowel eigenaar-bewoners als huurders of andere gebruikers. Het is niet nodig om ook voor de eigenaars een regeling te treffen voor een beroep op de kantonrechter, omdat eigenaars die regeling al hebben in art. 5:130 BW.

Rijssenbeek Advocaten maakt zich zorgen dat in de voorgestelde regeling eigenaars voor huurders gaan bepalen wat een redelijk voorstel voor renovatie is, terwijl kwesties als huurverhoging, vervangende woonruimte en verhuiskostenvergoedingen hen niet aangaan. Relevant voor die opmerking is dat de wijziging van dit artikel alleen passend is in het geheel van wetswijzigingen die de huurdersparticipatie in VvE's moet verbeteren. Dat huurders meepraten in de VvE en dus in een vroeg stadium betrokken zijn bij de renovatieplannen vormt het uitgangspunt. Hierdoor kan niet alleen hun verhuurder rekening met hun belangen houden, maar eveneens de eigenaars. Tot slot blijft de gang naar de rechter onverminderd mogelijk.

28 Vergelijk H. Koster, in: L.C.A. Verstappen & F.J. Vonck (red.), *Duurzaam wonen* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2019, p. 129 die oppert om aanvullend voor verduurzamingsmaatregelen indien er huurders zijn, analoog aan het bepaalde in art. 5: 127 lid 1 BW, eveneens te volstaan met het vereisen van een volstrekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen door de huurders.

Artikel 7:261 BW

De regels voor het wijzigen van servicekosten zijn in het huurrecht anders dan in het appartementsrecht. Binnen een VvE beslist de vergadering van eigenaars over de samenstelling en de hoogte van de kosten van de 'leveringen en diensten'; de kosten die voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen. Het gaat doorgaans om een per maand te betalen voorschot. Een besluit bijvoorbeeld inzake (de kosten van) het afvoeren van huisvuil is relatief eenvoudig te nemen in de vergadering van eigenaars, maar de vergadering kan ook besluiten tot bijvoorbeeld het aanstellen van een huismeester. De verhurende eigenaar is dan gebonden aan deze kostenverhoging, zonder dat hij duidelijkheid heeft of hij de kosten, die hij rechtstreeks ten behoeve van de huurders of andere gebruikers van de appartementen maakt, aan hen kan doorbelasten. In het huurrecht zijn de regels immers zo dat de kosten, indien de levering slechts aan een groep huurders gezamenlijk mogelijk is, slechts voor wijziging vatbaar zijn als ten minste 70% van de huurders met zo'n wijziging instemt. Daarvan kan sprake zijn bij een staking van de dienst of als er een nieuwe dienst bijkomt.

Een soortgelijke situatie van de vereiste instemming van 70% van de huurders bij renovatie speelt volgens de huidige wettelijke regeling ook bij de wijziging van servicekosten. De verhuurder van een appartementsrecht is ten opzichte van de huurder gebonden aan de wettelijke bepalingen inzake huur en verhuur, ook als het gaat om servicekosten. Het gaat dan alleen om de servicekosten die zowel voor huurders als voor eigenaars relevant zijn, althans de kosten die de verhurende eigenaar volgens het huurrecht kan doorbelasten aan zijn huurders.

Wijziging van servicekosten door een verhuurder is pas toegestaan wanneer 70% van de huurders daarmee instemt. Huurdersparticipatie in de VvE lost dit probleem niet op, want art. 7:261 BW is in tegenstelling tot art. 7:220 BW wel van dwingend recht. Het doet er aldus niet toe of de verhuurder volmachten aan de huurders verstrekt, zodat de huurders in de vergadering van eigenaars kunnen stemmen. 70% van de huurders zal dan namelijk alsnog akkoord moeten gaan met de wijziging. Huurders met volmacht die niet in de vergadering van eigenaars verschijnen, zijn daarbij niet gelijk aan instemmende huurders.

Ook al ondertekenen de huurders of andere gebruikers de gebruikersverklaring, waarmee ze akkoord gaan met toekomstige VvE-besluiten aangaande gebruik, beheer en onderhoud, ook dan behoudt art. 7:261 BW

haar dwingende karakter. Dat is ook het geval als het hele ontwerpvoorstel om de huurdersparticipatie in VvE's zoals besproken in deze paragraaf van kracht zou worden. Afwijken mag immers niet ten nadele gaan van art. 7:261 BW. Dit maakt dat voor de wijziging van de servicekosten in VvE's een soortgelijke regeling nodig is als voor renovatie. Het voorgestelde nieuwe lid 3 regelt dat in een gebouw met een VvE niet 70% van de *huurders* akkoord moet gaan om een voorstel tot wijziging van de servicekosten het vermoeden van redelijkheid te geven. In plaats daarvan behoren 70% van de eigenaar-bewoners, huurders én andere gebruikers tezamen hiermee akkoord te gaan. De escape, zoals nu is opgenomen voor gebouwen met louter huurwoningen via een beroep op de kantonrechter, geldt in de voorgestelde regeling ook voor in appartementsrechten gesplitste gebouwen met zowel eigenaar-bewoners als huurders of andere gebruikers. Het is niet nodig om ook voor de eigenaars een regeling te treffen voor een beroep op de kantonrechter, omdat eigenaars die regeling al hebben in art. 5:130 BW.

Rijssenbeek Advocaten herkent de noodzaak van deze wijziging, omdat het gaat om bewonersbelangen als zodanig inzake de gemeenschappelijke kosten voor het beheer van het gebouw. Dat rechtvaardigt dat eigenaars invloed kunnen uitoefenen op een eventuele wijziging van de door huurders te betalen servicekosten.

2.4.1 Algemene reacties op huurdersparticipatie in VvE's

De Woonbond is een groot voorstander van betere afstemming van belangen van eigenaars en gebruikers binnen een gemengd complex en de bevordering van de samenwerking om tot een goed en duurzaam beheer en een prettiger leefomgeving te komen. De Woonbond waardeert het voorgestelde aanwezigheids- en adviesrecht voor huurders in de VvE, maar maakt bezwaar tegen het feit dat huurders niet mee mogen beslissen over regels waar zij in het ontwerpvoorstel wel van rechtswege aan gebonden zouden zijn. Dit leidde vanwege gebrek aan draagvlak niet tot aanpassingen van het voorstel.

De Woonbond maakt voorts bezwaar tegen het aantasten van de rechtsbescherming van huurders, omdat dit voor huurders in een gemengd complex een uitzonderingspositie creëert als het gaat om renovatie en wijziging van het servicepakket. Wij achten echter het hele pakket, met

beide zijden van de medaille (gebondenheid aan VvE-regels enerzijds en inspraak anderzijds) voldoende in balans.

Aedes waardeert een formalisatie van hetgeen in de huidige praktijk steeds meer plaatsvindt, namelijk om huurders toegang te verstrekken tot de VvE-vergadering. Aedes waardeert eveneens het voorgestelde adviesrecht, waarbij Aedes vraagt om het adviesrecht voor bewonerscommissies toe te voegen. Dat laatste achten wij niet noodzakelijk, omdat een bewonerscommissie altijd uit huurders zal bestaan.

Aedes onderschrijft de gedachte die aan de voorgestelde wijziging ten grondslag ligt, namelijk het stimuleren van overleg tussen huurders en eigenaars en het betrekken van huurders bij de besluitvorming in VvE's voor zover het gaat om de onderwerpen die hen aangaan. Of dat nou met een volmacht is of middels het voorgestelde adviesrecht. Omdat een volmacht niet is af te dwingen – het staat iedere eigenaar vrij om dat wel of niet te doen – is in het ontwerpvoorstel gekozen om het recht om de vergadering bij te wonen en het schriftelijk adviesrecht te introduceren.

Aedes vindt het verbod op wijzigingen aan de buitenzijde in een gemengd complex zonder toestemming van de VvE logisch, maar vraagt zich af hoe de afstemming tussen de huurder, verhuurder en VvE in de praktijk moet plaatsvinden. Dit kan nader worden uitgewerkt. Denk bijvoorbeeld aan een regeling waarin de verhuurder en VvE samen afstemmen of een wijziging wel of niet toelaatbaar is, of een regeling waarbij de ene partij pas toestemming verleent nadat de toestemming van de andere is ontvangen.

De aangepaste regeling voor renovatie en het servicepakket vindt steun bij Aedes, waarbij Aedes aandacht vraagt voor de definitie van 'gebruiker'. Aansluiting zoeken bij de definitie van gebruiker in art. 5:120 BW is een mogelijkheid. Als alternatief bestaat de mogelijkheid om niet te spreken van eigenaars, huurders of andere gebruikers, maar van 'adressen'. Kjenning ziet praktische moeilijkheden voor de beheerder wanneer het gaat om wie het woord mag voeren in de vergadering. Desalniettemin beoordelen zij het adviesrecht positief, maar dan bij voorkeur niet *in* maar *buiten* de vergadering via een jaarlijks overleg tussen bestuur en huurders. Deze opmerkingen leidden niet tot aanpassingen.

Netwerk Notarissen ondersteunt de voorstellen om tot een beter evenwicht in de zeggenschap binnen de VvE in gemengde complexen te komen van harte, met name de wijzigingen in art. 5:106, 5:120 en 5:121 BW. Zij spreken daarbij de wens uit dat ook kortdurende toeristische huurders

aan de VvE-regels gebonden zullen zijn. Dat is het geval, want ook deze huurders vallen onder de 'gebruikers' van het appartementsrecht.

2.5 Aard van de bijdragen (art. 122 lid 7 BW)

Bij overdracht of toedeling van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar op grond van het derde lid van art. 5:122 BW samen met de vorige eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de verschuldigde bijdragen aan de VvE, voor zover die in het lopende boekjaar of het voorgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden. De wetswijziging van 1 mei 2005 en ook die van 1 januari 2018 handhaaft dit artikellid. Het derde lid van art. 5:122 BW strekt ertoe de positie van de VvE te verbeteren indien de verkoper van een appartementsrecht insolvent blijkt te zijn.

Met de in lid 3 genoemde bijdragen gaat het om de bijdragen die de appartementseigenaar aan de VvE moet voldoen. Op grond van het vijfde lid van art. 5:122 BW zorgt de notaris, bij de overdracht van een appartementsrecht, voor het opvragen van een verklaring bij het bestuur van de VvE. Deze verklaring houdt in een opgave door het bestuur van de door de verkoper van het appartementsrecht aan de VvE nog verschuldigde bijdragen. Dit zijn over het algemeen de bijdragen aan het reservefonds en de VvE-bijdrage, maar hier kunnen ook andere kosten onder vallen. Welke kosten dat zijn, is niet altijd even duidelijk. Daardoor ontstaat in de praktijk vaak discussie tussen notarissen en VvE-besturen en beheerders over deze 'andere kosten'. Dit heeft als gevolg dat in bepaalde gevallen nutskosten, doorbelastingen of extra bijdragen niet vallen onder het regime van art. 5:122 BW, waardoor VvE's vaak aan het kortste eind trekken. De werkgroep WMANL wil het pleit nu beslechten en voor eens en altijd vastleggen welke posten tot de verschuldigde bijdragen worden gerekend. Dat hiermee de VvE in materiële zin voorrang krijgt op de andere schuldeisers is een bewuste keuze: indien de VvE immers de 'andere kosten' niet via het regime van art. 5:122 BW kan verhalen op de verkoper of koper van een appartementsrecht, zullen die kosten binnen de VvE moeten worden afgeboekt, ofwel worden omgeslagen over de overige eigenaars. Vanuit de unitaire stelselgedachte gaat naar onze mening het belang van de (overige) eigenaars boven het belang van de andere schuldeisers van de verkopende eigenaar.

Aangezien het noodzakelijk is om de begrippen nutskosten, doorbelastingen en extra bijdragen nader te beschrijven, kiest de werkgroep

WMANL ervoor om dit in het VvE-besluit uit te werken. Vandaar dat het voorgestelde nieuwe zevende lid van art. 5:122 BW een verwijzing naar het VvE-besluit (nader beschreven en toegelicht in het volgende hoofdstuk) bevat. Dit VvE-besluit werkt in de vorm van een AMvB de wet in formele zin nader uit, nu het te ver zou gaan om deze specificatie in de wet zelf op te nemen.

2.6 Light regime voor de administratie van zeer kleine VvE's (art. 5:124 BW)

Aanpassing lid 2

Voor diverse rechtspersonen gelden in ons recht verschillende regels met betrekking tot boekhoud- en administratieplicht en verslaglegging en verantwoording daarvan. Kort samengevat vult wat het splitsingsreglement daarover bepaalt de boekhoud- en administratieplicht en de verslagleggingsplicht voor VvE's als bedoeld in art. 2:10 en 2:49 BW aan. Dankzij de breedgedragen zorg over het gebrekkige functioneren van met name zeer kleine VvE's en de mogelijke daarmee samenhangende risico's voor het onderhoud, leeft in de praktijk de vraag of het complete wettelijke VvE regime (Boek 2 en Boek 5 BW en de KNB-modelreglementen) wel integraal van toepassing moet zijn op zeer kleine VvE's. Dit geldt met name als het uitsluitend gaat om woonappartementen (zie daarvoor ook de bijdrage over het MR light voor zeer kleine VvE's in dit boek). Uit onderzoek blijkt dat veel zeer kleine VvE's tegen deze bepalingen aanlopen en daardoor niet aan alle verplichtingen voldoen (en daarmee tot zogenaamde slapende VvE's verworden).

Deze zeer kleine VvE's benoemen vaak geen bestuur en regelen hun zaken informeel. De regelgeving in het BW en de KNB-modelreglementen en de administratieve lasten blijken in de praktijk te zwaar, en het inhuren van professionals zoals een beheerder is voor zo'n zeer kleine VvE vaak te kostbaar. Verder blijven er soms te weinig leden over die niet al deel uitmaken van het bestuur om nog een kascommissie te kunnen vormen. Gebrekkige besluitvorming kan leiden tot verloedering van gebouwen en straten; aan verduurzaming van het gebouw komt zo'n vereniging dan al helemaal niet toe. Alleen nieuwe regelgeving zal zeer kleine VvE's in beweging brengen. In hoofdstuk IV wordt hierop nader ingegaan.

Het is daarom wenselijk om voor zeer kleine VvE's een lichter regime in te voeren, onder meer met betrekking tot de opgelegde administratieve

lasten. Hiervoor is het noodzakelijk eerst te bepalen wat onder een zeer kleine VvE wordt verstaan. Dat er een verschil bestaat is wel duidelijk, maar de scheidslijn is in de praktijk vaak moeilijk vast te stellen. Ook de landen om ons heen hebben discussies gevoerd over de definitie van een zeer kleine VvE.

Ter voorkoming van het bedenken van allerlei constructies om onder een eventueel in te voeren licht regime te vallen, definieert dit ontwerpvoorstel een zeer kleine VvE als een VvE van ten hoogste drie woonappartementen,²⁹ die ieder bestemd zijn voor gebruik als afzonderlijke zelfstandige woning.³⁰

Er zijn ongeveer 50.000 VvE's met maximaal twee appartementsrechten, en nog eens zo'n 42.250 VvE's van drie tot en met vijf appartementsrechten.³¹ De onderhouds- en verduurzamingsopgave in de bestaande bouw ligt zeker ook bij de zeer kleine VvE's, gezien het feit dat juist de kleine VvE's de oudste bouwjaren hebben.³² Gekozen is voor inperking tot drie appartementsrechten.

De aanpassing van art. 5:124 BW behelst – rekening houdend met de zorgen over achterstallig onderhoud bij slapende (vaak zeer kleine) VvE's, maar recht doende aan de behoefte aan vereenvoudiging en beperking van kosten – vooralsnog alleen een inperking van de boekhoud- en administratieplicht en verslaglegging en verantwoording daarvan. Concreet betekent dit dat voor zeer kleine VvE's (de VvE met maximaal drie woonappartementen, die alle bestemd zijn voor gebruik als afzonderlijke zelfstandige woning) art. 2:10 lid 2 en 2:48 BW niet van toepassing zijn. Idealiter zou de regeling omtrent zeer kleine VvE's de mogelijkheid moeten bevatten tot al dan niet verplichte verdergaande aanpassing.³³ Hoe minder bureaucratie voor kleine VvE's geldt, hoe minder belemmeringen er zijn om stappen te zetten in de verduurzaming.

29 Uit CBS, *Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren, een verkennend onderzoek*, Den Haag: CBS 2016, blijkt dat er ook VvE's zijn met nul of één appartementsrecht, hoe eigenaardig dat ook is.

30 Zie ook de bijdrage over kleine VvE's in dit boek.

31 CBS, *Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren, een verkennend onderzoek*, Den Haag: CBS 2016, p. 16 en het bijbehorende tabellenrapport.

32 CBS, *Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren, een verkennend onderzoek*, Den Haag: CBS 2016, p. 23-24.

33 Zie ook L.C.A. Verstappen (red.), *Boek 5 BW van de toekomst. Over vernieuwingen in het zakenrecht* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2016, p. 368.

Rijssenbeek Advocaten vraagt zich af wat met de gekozen formulering voor wat betreft bestemming en gebruik precies wordt bedoeld. Ter toelichting merken wij op dat het er ons vooral om gaat dat men in heel grote complexen de regeling niet misbruikt door middel van hoofdsplitsingen, die slechts uit twee of drie appartementsrechten bestaan. We hebben de formulering daarop aangepast naar 'Voor verenigingen van eigenaars met ten hoogste drie appartementsrechten, die ieder bestemd zijn om als afzonderlijke zelfstandige woning gebruikt te worden ...'

2.7 Uniforme rechtsingang bij kantonrechter en aanpassing
beroepstermijn (art. 5:124 lid 4, 5:129, 5:130, 5:138, 5:141
BW; art. 93 Rv)

Artikel 5:124 lid 4 BW

Het huidige onderscheid in soort procedure en het onderscheid in absolute competentie kan er toe leiden dat bij verschillende instanties procedures aanhangig zijn over dezelfde kwestie binnen een VvE.³⁴ Dat kan leiden tot rechtsonzekerheid, zoals wanneer partijen de procedure ex art 5:129 juncto 2:14 BW, naast de procedure ex art. 5:130 juncto 2:15 BW aanhangig maken over hetzelfde besluit van een orgaan van de VvE. Vernietigbaar is een besluit van een orgaan van de VvE dat genomen is in strijd met wettelijke of statutaire bepalingen die het tot stand komen van besluiten regelen, dan wel wegens strijd met de redelijkheid en billijkheid. In dat geval is iedere belanghebbende bevoegd om op grond van art. 5:130 juncto 2:15 BW een verzoekschrift tot vernietiging bij de kantonrechter in te dienen. Een besluit van een orgaan van de VvE dat in strijd met de wet of de splitsingsakte genomen is, is krachtens art. 5:129 juncto 2:14 BW nietig. De dagvaardingsprocedure waarin de belanghebbende de nietigheid vordert, behoort tot de absolute competentie van de rechtbank.

Niet zelden is een besluit van een orgaan van de VvE zowel nietig als vernietigbaar. Denk daarbij bijvoorbeeld aan een besluit dat een afwijkende servicekostenomslag toestaat ten opzichte van de breukdelen die in de splitsingsakte zijn opgenomen. Een dergelijk besluit is wegens strijd met het reglement nietig. Dat besluit kan bovendien genomen zijn in strijd met vormvoorschriften. Denk hierbij aan de oproep voor de algemene

34 Zie ook de toelichting bij art. 5:129 BW.

ledenvergadering, dat niet de daar te behandelen onderwerpen bevat, of daarbij niet de voorgeschreven termijn in acht neemt. Hetzelfde besluit is in dat geval zowel nietig als vernietigbaar. Kantonrechters die verzoeken tot nietigverklaring voorgelegd krijgen, gaan daar op verschillende wijzen mee om.

De kantonrechter kan de vordering tot nietigverklaring naast het verzoek tot vernietiging op grond van art. 94 lid 2 Rechtsvordering (Rv) behandelen en beslissen, voor zover de samenhang tussen de vorderingen zich tegen afzonderlijke behandeling verzet. De kantonrechter is niet zelden van oordeel dat sprake is van voldoende samenhang. De kennelijke bedoeling van deze regeling is dat één en dezelfde rechter samenhangende kwesties vanuit een oogpunt van doelmatigheid zo veel mogelijk behandelt en beslist.³⁵ Echter, het komt regelmatig voor dat de kantonrechter zich niet bevoegd verklaart van de gevorderde nietigheid kennis te nemen en de zaak doorverwijst naar de sector civiel op grond van art. 69 Rv. Dat kan leiden tot een onwenselijke vertraging en mogelijk tegenstrijdige oordelen van verschillende rechters over hetzelfde besluit. Deze wijziging beoogt aan dit onderscheid een einde te maken en komt tegemoet aan een sinds jaar en dag bestaande roep uit de praktijk van VvE-juristen *'alle VvE-zaken naar de sector kanton en nietigheid bij verzoekschrift'*.

Rijssenbeek Advocaten merkt terecht op dat het ontwerpvoorstel verwijst naar artikelen die in dit voorstel zouden vervallen en dat art. 5:140b lid 1 BW ontbreekt. Dat is aangepast. Daarnaast stellen zij dat, bij wijziging van de termen, die aanpassing beter in de betreffende artikelen zelf kan gebeuren. Voor de begrijpelijkheid van het voorstel hebben wij dat niet gedaan.

Artikel 5:129 BW

Met de toevoeging dat de rechter de nietigheid, bedoeld in art. 2:14 BW, op verzoek uitspreekt, beoogt dit artikel tot harmonisatie van het

35 Zie onder meer: Hof Amsterdam, 18 juni 1998, ECLI:NL:GHAMS:1998:AD2895, NJ 1999/437; Rb. Utrecht, sector kanton, 12 februari 2010, ECLI:NL:RBUTR:2010:BM0088; Rb. Alkmaar, sector kanton, 1 oktober 2008, RVR 2008/3; Rb. Breda, sector kanton, 15 januari 2009, ECLI:NL:RBBRE:2009:BG9939; Rb. Arnhem, sector kanton, 24 mei 2007, ECLI:NL:RBARN:2007:BA7025, NJF 2007/342; Rb. Zeeland-West-Brabant, 13 maart 2014, ECLI:NL:RBZWB:2014:1703, r.o. 3.6).

procesrecht in VvE-zaken te komen.³⁶ Zoals hiervoor reeds aangegeven, vindt onder het huidige recht vernietiging van besluiten op grond van art. 5:130 BW plaats in een verzoekschriftprocedure, die de sector kanton behandelt (zie art. 5:130 BW). Het inroepen van nietigheid vindt echter plaats op grond van art. 5:129 juncto 2:14 BW in een dagvaardingsprocedure bij de sector civiel. Dit artikel wijzigt de soort procedure voor nietigheid van vordering naar een verzoekschriftprocedure. De hierna te behandelen voorgestelde wijziging van art. 93 Rv regelt dat de sector kanton absoluut competent is van die verzoeken kennis te nemen. Daarbij wordt rekening gehouden met het specialisme van de sector kanton op diverse soorten zaken zoals het huurrecht en het appartementsrecht.³⁷ De toevoeging dat 'de wet' in dit artikel in geval van appartementsrechten ook een AMvB bedoelt, is volgens een enkeling wellicht ten overvloede, indien en voor zover het begrip wet in de zin van art. 2:14 lid 1 BW ook reeds een wettelijk voorschrift bedoelt. Hierover verschaft de expliciete toevoeging aan het derde lid van art. 5:129 BW de nodige duidelijkheid. NVM bevestigt dat strijd met het in te voeren VvE-besluit ook een nietigheidsgrond kan zijn.

Artikel 5:130 BW

Art. 5:130 lid 3 tweede zin BW komt te vervallen. Daarmee bedraagt de appeltermijn voor de in dit artikel geregelde verzoekschriftprocedure drie maanden in plaats van één en bedraagt de cassatietermijn drie maanden in plaats van de huidige twee maanden op grond van art. 5:130 lid 3 BW juncto art. 402 lid 2 Rv.

Naast een verzoek tot vernietiging van een besluit dient men vaak tevens een verzoek tot vervangende machtiging in. Weigert de VvE bijvoorbeeld toestemming voor het aanbrengen van een bepaalde voorziening (denk bijvoorbeeld aan een trapliftinstallatie aan de gemeenschappelijke buitentrap van een portiekwoning), dan geeft de vernietiging van dat besluit ex art. 5:130 BW de verzoeker nog niet het recht de installatie aan te brengen. Om dat positieve resultaat direct in dezelfde procedure te bewerkstelligen, verzoekt men doorgaans op dezelfde gronden naast

36 Zie ook A.A. van Velten & F.J. Vonck, *Appartementsrecht en aanverwante rechtsfiguren voor de privaatrechtelijke vormgeving van bouwwerken* (preadvies VBR), Den Haag: IBR 2016 p. 72-73.

37 Deze overweging is bijvoorbeeld terug te vinden in een uitspraak van de Rb. Utrecht, sector kanton, 12 februari 2010, ECLI:NL:RBUTR:2010:BM0088.

vernietiging om een vervangende machtiging ex art. 5:121 BW om de installatie alsnog te kunnen aanbrengen. De kantonrechter doet beide verzoeken in één beschikking af, maar deze kennen wel verschillende appeltermijnen: één maand bij een verzoek ex art. 5:130 lid 2 BW en drie maanden voor het verzoek ex art. 5:121 BW. Een dergelijke samenloop maakt de vernietigingsbeschikking onherroepelijk indien een partij hoger beroep instelt na één maand. Het in de vernietigingsbeschikking vervatte oordeel heeft dan kracht van gewijsde verkregen waardoor het hof van dat onherroepelijk geworden oordeel moet uitgaan en het andersluidende standpunt van de VvE moet passeren. Het ingaan op argumenten die, voor zover deze ten grondslag zijn gelegd aan het – wel tijdig ingediende – hoger beroep tegen de vervangende machtiging is dan niet meer mogelijk.³⁸ Het gelijkstellen van de appel- en cassatietermijnen neemt dit risico weg.

Rijssenbeek Advocaten vindt dat er vanuit praktisch oogpunt inderdaad veel voor te zeggen is om alle termijnen gelijk te schakelen, maar vraagt waarom niet gekozen is voor verkorting naar één maand. De standaardtermijn is drie maanden. Verkorting naar één maand zou betekenen dat het procesrecht in het appartementsrecht een afwijkende positie blijft innemen ten opzichte van de standaard termijnen in dagvaardings- en verzoekschriftprocedures. Daar sluiten we bij aan.

Artikel 5:138 BW

Door de huidige tweede zin in art. 5:138 BW geldt een afwijkende termijn voor hoger beroep bij geschillen over herstel of de wijze van herstel. Deze afwijkende termijn beantwoordt niet aan een maatschappelijke behoefte. Derhalve stelt de werkgroep WMANL voor om deze tweede zin te laten vervallen, zodat ook hier de beroepstermijn de gebruikelijke drie maanden bedraagt.

Artikel 5:141 BW

Wij stellen voor om de termijn genoemd in het tweede lid van art. 5:141 BW terug te brengen naar drie maanden. De situatie dat een beperkt gerechtigde geen toestemming geeft, waarna de notaris alsnog de no-

38 Vergelijk bijvoorbeeld Hof Arnhem 6 november 2012, ECLI:NL:GHARN:2012:BY235.

tariële akte passeert, is niet veelvoorkomend. In die situatie biedt een termijn van drie maanden voldoende bescherming.

Artikel 93 Rv

Art. 42 Wet op de rechterlijke organisatie (RO) bepaalt dat alle zaken bij de rechtbank aanhangig moeten worden gemaakt, tenzij in de wet anders is bepaald. Art. 93 Rv regelt de absolute competentie van de kantonrechter. Op grond van art. 93 sub d Rv is de kantonrechter ook bevoegd in andere zaken ten aanzien waarvan de wet dit bepaalt. Het appartementsrecht (Titel 9 van Boek 5 BW) wijst de kantonrechter als de bevoegde rechter aan in de procedures die voortvloeien uit art. 5:106 lid 7, 5:121 leden 1 en 3, 5:128 lid 2, 5:130 lid 1, 5:138, 5:140 lid 1, 5:144 lid 1 en 5:145 BW. Toch is de kantonrechter niet in alle VvE-zaken bevoegd, zoals in art. 5:140a en 5:141 BW en de vordering tot nietigverklaring op grond van art. 5:129 juncto art. 2:14 BW.

Uit de specifieke toedeling van competentie aan de kantonrechter blijkt dat de wetgever beoogde om VvE-zaken zo veel mogelijk tot de competentie van de sector kanton te doen horen. Toch bepaalt art. 93 Rv niet dat alle zaken betreffende appartementsrechten tevens behoren tot de absolute competentie van de sector kanton, terwijl daar goede redenen voor zijn, te weten:³⁹

1. De sector kanton is absoluut competent in huurzaken op grond van art. 93 sub c Rv. Op diverse punten vertoont het appartementsrecht raakvlakken met het huurrecht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zaken als de afrekening van servicekosten, wijzigingen aan het gehuurde casu quo aan de gemeenschappelijke gedeelten van de VvE, de binding van huurders aan reglementen en besluiten van de VvE, dagelijks onderhoud, groot onderhoud en dringende renovatiewerkzaamheden. Met de toenemende verkoop van huurappartementen door corporaties – en daarmee toename van het aantal gemengde complexen – zal het aantal zaken waarin zowel huurrecht als appartementsrecht een rol speelt, toenemen.

39 Zie ook N. Vegter, *De vereniging van eigenaars*, (diss. Groningen), Den Haag: Boom 2012, p. 165, die echter een andere oplossing voorstelde, namelijk toevoegen van een lid 5 aan art. 5:130 BW, waarin de bepalingen van dat artikel van overeenkomstige toepassing worden verklaard op een beroep op nietigheid van een besluit.

2. Samen met het burendrecht, waarin de sector kanton vaak ook bevoegd is, vormen het huurrecht en het appartementsrecht de belangrijkste onderdelen van het woonrecht in Nederland. Door deze zaken bij één bevoegde instantie in eerste aanleg onder te brengen, kan die sector daarover bijzondere expertise vormen.
3. Het huidige onderscheid kan er toe leiden dat bij verschillende instanties procedures aanhangig zijn over dezelfde kwestie binnen een VvE. Dat kan leiden tot rechtsonzekerheid, zoals bijvoorbeeld de procedure ex art. 5:129 juncto art. 2:14 BW, die partijen naast de procedure ex art. 5:130 juncto art. 2:15 BW over hetzelfde besluit van een orgaan van de VvE aanhangig kunnen maken.

Afbakening van zaken

De toevoeging van zaken betreffende appartementsrechten aan art. 93 Rv is beperkt tot de specifieke procedures die Boek 5 Titel 9 BW benoemt. Het is bijvoorbeeld niet wenselijk om zaken betreffende de bouw, verkoop of erfpacht van appartementsrechten ook tot de absolute competentie van de sector kanton te laten behoren of bij verzoekschrift te doen indienen. In dat geval zouden in die rechtsgebieden onverklaarbare onderscheiden ontstaan. De toevoeging van VvE-zaken aan art. 93 Rv (nieuw sub d) is beperkt tot alle rechtsvorderingen en verzoeken die gedaan kunnen worden op grond van Boek 5 Titel 9 BW.

Deze toevoeging past het best in een nieuw sub d van art. 93 Rv, waarbij de wijziging het huidige sub d omnummert tot sub e van art. 93 Rv. Art. 93 sub c Rv somt namelijk uitsluitend bijzondere overeenkomsten op, waartoe de verhouding tussen de appartementseigenaars onderling en die met de VvE niet behoort. Het toevoegen van zaken uit Boek 5 Titel 9 BW aan art. 93 sub d Rv, maakt de verwijdering van de vermelding 'kantonrechter' uit de artikelen van Boek 5 Titel 9 BW mogelijk. Hierdoor vervalt ook de bepaling omtrent de relatieve competentie 'de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte is gelegen'. De toevoeging van een vierde lid aan art. 5:124 BW regelt dat (zie ook de uitleg hiervoor bij art. 5:124 lid 4 BW). Dit betekent dat 'zaken betreffende Boek 5 Titel 9 van het BW' toegevoegd moet worden aan art. 103 Rv (dagvaardingsprocedure) en art. 264 Rv (verzoekschriftprocedure).

Daarmee is het procesrecht zodanig ingericht, dat alle specifiek in Boek 5 Titel 9 BW benoemde procedures voortaan verzoekschriftprocedures zijn. Deze procedures behoren voorts tot de absolute competentie van

de sector kanton van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte ligt.

2.8 Bruidsschat bij uitpanding (art. 5:126 lid 1 BW)

Een probleem dat in de jurisprudentie de laatste tijd aan de orde wordt gesteld, betreft gebreken aan de gemeenschappelijke delen, terwijl sommige gemeentelijke splitsingsvergunningen dit onderhoud voor de eigenaars garanderen. Bij de wijziging van het appartementsrecht in 2011 kreeg een voorstel tot regeling van het geven van een onderhoudsgarantie door de verkopende woningcorporatie, waarbij in de verkoopprijs het groot onderhoud voor de komende tien jaar is meegenomen, onvoldoende steun. In Amsterdam is reeds jarenlang een convenant van kracht dat kwaliteitseisen stelt aan het te splitsen pand. Gemeenten kunnen immers voorwaarden stellen alvorens een grooteigenaar toestemming krijgt om een gebouw in appartementsrechten te splitsen. Deze bevoegdheid steunt op art. 22 Huisvestingswet 2014. Art. 24 van deze wet regelt dat de gemeenteraad voorwaarden en weigeringscriteria kan vaststellen. Ook in andere gemeenten komt het derhalve voor dat de gemeente aan de eigenaar die een bestaand gebouw wil splitsen in appartementsrechten kwaliteitseisen kan stellen.

Men verwacht van de splitsende eigenaar dat in geval van bestaande bouw het gebouw gedurende een aantal jaren moet voldoen aan kwaliteitseisen. Deze verwachting legitimeert de verplichting dat de splitsende eigenaar van een bestaand gebouw een 'bruidsschat' moet verstrekken aan de bij de splitsing in appartementsrechten op te richten VvE. Ook in gevallen waarin geen splitsingsconvenant geldt, er geen splitsingsvergunning vereist is of de gemeente geen kwaliteitseisen verbindt aan de te verlenen splitsingsvergunning, is het van belang dat de nieuwe VvE start met een reservefonds dat toereikend is om het voorzienbare onderhoud uit te kunnen voeren. Tenzij er vlak voor de splitsing uitputtend onderhoud is uitgevoerd aan het bestaande gebouw, zou het niet mogelijk kunnen zijn dat een reservefonds leeg is. In de praktijk blijkt echter dat bij uitpanding van een gebouw de splitsende eigenaar nogal eens verzuimt een bruidsschat mee te geven. Dit leidt voor de nieuwe eigenaars in een voorheen verhuurd gebouw tot een nare confrontatie met noodzakelijke onderhoudsuitgaven die de verhurende eigenaar reeds lang had kunnen voorzien en waarvoor hij had kunnen reserveren, maar niet deed.

Met deze achtergrond is het idee van een verplichte bruidsschat ontstaan, welk idee tijdens de najaarsbijeenkomsten van VvE Belang, evenals in het Woon-overleg in Amsterdam, enthousiast werd omarmd. Men was van mening dat de grooteigenaar die zijn gebouw gaat uitponden de kopers niet behoort op te zadelen met een te leeg reservefonds. Hierdoor zadelt de grooteigenaar immers ten onrechte de kopers op met de kosten van het niet door hem uitgevoerd achterstallig onderhoud van het gebouw, die voor zijn rekening behoren te komen.

De uitbreiding in lid 1 van art. 5:126 BW regelt dat bij bestaande bouw de splitsende eigenaar er voor zorgt dat het reservefonds gevuld is (de bruidsschat). Hierdoor voldoet de splitsing aan het vereiste uit de wetswijziging van 1 januari 2018, en wel uiterlijk op het moment van de overdracht van de eerste woning in het gebouw (uitponding) aan een particuliere eigenaar. Onder particuliere eigenaar verstaan wij in dit geval de consument, bedoeld in art. 7:2 BW. Wat onder 'toereikend' moet worden verstaan, zal het VvE-besluit nader uitwerken (zie het voorgestelde nieuwe lid 8 en in het VvE-besluit art. 6).

Dit is weliswaar een wijziging die ingrijpt in de basisprincipes van het appartementsrecht, maar die wel te rechtvaardigen is. Immers, het appartementsrecht is oorspronkelijk geschreven met de overweging dat de appartementseigenaars meer goeude mensen zouden zijn, die er wel voor zouden zorgen dat woongebouwen goed worden onderhouden. Pas later kwam het splitsen van gebouwen en grond met een andere bestemming dan wonen in opkomst. In Nederland komt het steeds vaker voor dat corporaties of andere partijen gebouwen met huurwoningen splitsen in appartementsrechten. Een opstart met een 'gevolle beurs' voor de nieuwe VvE van een bestaand woongebouw voorkomt dat deze VvE op achterstand begint, waardoor verslechtering van het woongebouw en de directe omgeving op de loer ligt.

Enkele praktische aspecten mogen niet ontbreken in deze toelichting. Met deze voorgestelde wijziging wordt niet bedoeld dat een in het kader van dit artikel ontoereikende reservering de overdracht van het eerste appartementsrecht belemmert. De toevoeging aan het eerste lid van art. 5:126 BW is bedoeld een titel te zijn voor handhaving door de nieuwe VvE. De bij de overdracht van het eerste appartementsrecht betrokken notaris hoeft in dezen niet te handhaven. Als de reservering in afwijking van deze voorgestelde wettelijke verplichting niet toereikend is, heeft de VvE met deze bepaling een titel om juridisch op te treden tegen de split-

sende eigenaar. Daarmee ontstaat er een vorderingsrecht van de VvE op de splitsende eigenaar, waarop de betreffende bepalingen uit Boek 3 BW van toepassing zijn. Evenwel houdt een niet-nakoming van deze voorgestelde nieuwe wettelijke verplichting door de splitsende eigenaar de overdracht van het eerste appartementsrecht niet tegen en kan de betrokken notaris ondanks dat tot passeren overgaan.

Daarnaast heeft een met de bruidsschat gevuld reservefonds ook als doel de verkoopbaarheid van de betreffende appartementsrechten te bevorderen. Immers, een koper van een appartementsrecht zal in het kader van zijn financiering een taxatie moeten laten verrichten en de taxateur zal melding moeten maken als er in strijd met de wettelijke bepaling onvoldoende reserves zijn. Dit kan mogelijk een obstakel voor de financiering voor de koper vormen, waardoor hij van de koop van het betreffende woonappartementsrecht moet afzien. Ook langs deze weg stimuleert het voorstel de splitsende eigenaar om de bruidsschat daadwerkelijk te reserveren.

Bij gelegenheid kan het gaan om een (hoofd)appartementsrecht dat wordt ondergesplitst in woonappartementen. Deze wettelijke bepaling ziet in dat geval alleen op de ondersplitsing. De hoofdsplitsing valt onder de reguliere reeds bestaande regels omtrent het reservefonds.

Zowel NVM als Rijssenbeek Advocaten merkt terecht op dat het hier gaat om consumentenbescherming.

Tot slot verdient het probleem van de verjaring van een vorderingsrecht aandacht. Er ontstaat, zoals hiervoor beschreven, bij niet-nakoming van deze voorgestelde nieuwe wettelijke verplichting een vorderingsrecht van de – zoals Rijssenbeek Advocaten terecht opmerkt – gezamenlijke eigenaars. De VvE heeft de bevoegdheid om dit vorderingsrecht bij de splitsende eigenaar te innen, waarop de betreffende bepalingen uit Boek 3 BW van toepassing zijn. Art. 3:307 BW bepaalt dat een vorderingsrecht tot betaling verjaart na vijf jaar, welke termijn men slechts kan stuiten door een verklaring als bedoeld in art. 3:316 BW. Dit betekent dat de splitsende eigenaar door niets te doen en zonder daartoe strekkende vordering, na vijf jaar van zijn verplichting tot reservering van de bruidsschat af is. Dit zou niet mogelijk moeten zijn. Die mogelijkheid haalt daarmee immers de achterliggende gedachte van de bruidsschat onderuit.

Wil een VvE binnen een termijn van vijf jaar steeds opnieuw een stuitingshandeling kunnen verrichten om haar vordering jegens de splitsende ei-

genaar levend te houden, dan moet de VvE steeds een verklaring ex art. 3:316 BW laten uitgaan. Mocht de splitsende eigenaar gedurende de uitponding van de appartementsrechten nog grooteigenaar zijn, dan kan hij een dergelijke verlenging of stuitingshandeling steeds tegenhouden (hij heeft immers de meerderheid van stemmen in de vergadering, die een besluit hierover moet nemen). Om deze machtsuitoefening te voorkomen, achten wij de volgende wijziging aanbevelingswaardig: het eerste lid van art. 5:126 BW krijgt de toevoeging dat de verjaringstermijn – in bijzondere afwijking van het bepaalde in art. 3:307 BW – voor het onderhavige vorderingsrecht pas aanvangt wanneer de splitsende eigenaar minder dan de helft van de stemmen in handen heeft. Wil de grooteigenaar dan zo'n besluit tegenhouden, zal hij andere consument-eigenaars nodig hebben voor een meerderheid van stemmen; wij verwachten dat dit in de praktijk niet snel zal gebeuren. Hierdoor kan de grooteigenaar bij uitponding niet met gebruik van zijn macht als grooteigenaar onder zijn betalingsverplichting tot de bruidsschat uitkomen en op die manier de vordering laten verjaren. In antwoord op vragen van Rijssenbeek Advocaten en NVM merken wij op dat de verjaring pas gaat lopen nadat meer dan de helft van de stemmen toebehoort aan consument-eigenaars, zodat het niet mogelijk is dat een verharende eigenaar samen met een gelieerde partij onder een hoedje speelt om de bruidsschatverplichting te omzeilen. Het voorstel past slechts de aanvang van de verjaringstermijn aan, niet de opeisbaarheid van de vordering zelf. Verjaring van een vordering begint (pas) zodra deze opeisbaar is geworden. Volgens art. 3:307 lid 1 BW start de verjaringstermijn de dag erna. Het voorstel van art. 5:126 regelt dat de start later ligt, namelijk pas zodra de grooteigenaar niet langer de meerderheid van stemmen heeft.

Aangezien het noodzakelijk is om het begrip 'bruidsschat' nader te beschrijven, kiezen wij ervoor om dit in het VvE-besluit uit te werken. Van daar dat in het voorgestelde nieuwe achtste lid van art. 5:126 BW een verwijzing naar het VvE-besluit staat.

De achterban van Aedes waardeert dat de voorgestelde wijziging de bestaande praktijk van woningcorporaties om een 'bruidsschat' mee te geven formaliseert.

Netwerk Notarissen acht de voorgestelde wijziging eveneens nuttig en vraagt aandacht voor een nadere invulling van 'toereikend gevuld'. Dit leidde niet tot een aanpassing, nu in lid 2 van art. 5:126 BW reeds is aangegeven waar een reservefonds aan moet voldoen.

2.9 Opt-out bij geldlening

Sinds 1 januari 2018 regelt de wet de mogelijkheid dat de VvE geld leent. Tenzij het reglement uitdrukkelijk anders bepaalt, kan de VvE een overeenkomst van geldlening aangaan.⁴⁰ Deze wijziging is ingevoerd bij de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaarseigenaars.⁴¹ Vóór de invoering van deze wet was het onzeker of VvE's geld mochten lenen.⁴² Met de nieuwe wet staat de bevoegdheid tot geld lenen door de VvE op zich vast,⁴³ al kan het besluit op andere gronden nietig of vernietigbaar zijn. Geld lenen door de VvE mag dus, maar wil elke eigenaar het ook? Uit de praktijk komt de vraag naar een opt-outregeling naar voren, op grond waarvan de geldverstrekker aan de VvE een geldlening verstrekt, waarbij enkele eigenaars hun bijdrage aan een VvE uitgave direct betalen. In ruil daarvoor dragen zij niet bij aan gemeenschappelijke kosten van rente en aflossing van de lening en zijn zij eveneens vrij van de (mede)aansprakelijkheid voor de schuld. De vraag is of dat kan en zo ja, wat daarvoor nodig zou zijn.

De voorgestelde wijziging in art. 5:126 lid 4 BW wordt in hoofdstuk V verder toegelicht.

2.10 Vergadertermijnen bij ondersplitsingen (art. 5:127 lid 4 BW)

Het derde lid van art. 5:106 BW opent de mogelijkheid om een appartementsrecht op zijn beurt weer te splitsen in appartementsrechten, de zogenaamde 'ondersplitsing' (mogelijk sinds de wetswijziging van 1 december 1972).⁴⁴ Cijfers ontbreken over de frequentie waarmee ondersplitsing

40 Art. 5:126 lid 4 BW.

41 Wet van 29 mei 2017, (Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars) *Kamerstukken II*, nr. 34.479, *Stb.* 2017/241.

42 *Kamerstukken II* 2013/14, 27.926, nr. 226. *Kamerstukken II* 2015/16, 34.479, nr. 3.

43 Rb. Overijssel 9 april 2019, ECLI:NL:RBOVE:2019:1217, *Prg.* 2019/162: 'Nu artikel 38 van het modelreglement 1973 niet voldoende is om de expliciete wettelijke regel uit te sluiten en gesteld noch gebleken is dat in het reglement of de splitsingsakte een (andere) expliciete voorwaarde of inperking is opgenomen ten aanzien van het aangaan van leenovereenkomsten, is het besluit tot het aangaan van een VvE Energiebespaarlening naar het oordeel van de kantonrechter niet nietig.'

44 Appartementswet 1972, *Stb.* 1972/467 en Besluit splitsing in appartementsrechten 1972, *Stb.* 1972/468.

plaatsvindt, maar desalniettemin lijkt men deze bij multifunctionele gebouwen (gebouwen met een combinatie van verschillende gebruiksfuncties) veelvuldig toe te passen. De ondersplitsing biedt de mogelijkheid om rechten en verplichtingen met betrekking tot kosten zo veel mogelijk over de verschillende hoofd-appartementsrechten te verdelen en vervolgens toe te delen aan de betreffende onder-appartementsrechten. In de onderlinge verhoudingen tussen een VvE van de hoofdsplitsing (hierna: de VvE-Hoofdsplitsing), en een VvE van de ondersplitsing (hierna: de VvE-Ondersplitsing) en de daarin betrokken eigenaars kunnen zich problemen voordoen.⁴⁵

Indien in de VvE-Hoofdsplitsing de jaarrekening en het jaarverslag goedkeuring behoeven, moet daarvoor een vergadering in de VvE-Hoofdsplitsing worden belegd. Het bestuur van de VvE-Ondersplitsing vertegenwoordigt de appartementseigenaars hierin en brengt namens hen stemmen uit in de vergadering van de VvE-Hoofdsplitsing (het derde lid van het artikel). Als het bestuur van de VvE-Hoofdsplitsing een vergadering van eigenaars bijeen wil roepen, geldt daarvoor volgens het MR 2006 een oproepingstermijn van vijftien dagen (de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend). Oudere modelreglementen hanteren weer andere termijnen.⁴⁶

Zodra het bestuur van de VvE-Ondersplitsing de oproeping ontvangt, dient zij een vergadering van eigenaars in de ondersplitsing uit te schrijven. In de aldus bijeengeroepen vergadering van eigenaars in de ondersplitsing moet vervolgens besluitvorming plaatsvinden over de agendapunten van de hoofdsplitsing. Conform deze besluitvorming dient het bestuur van de VvE-Ondersplitsing vervolgens in de hoofdsplitsing te stemmen (al dan niet eensluidend). Binnen de tot nu toe in diverse modelreglementen opgenomen termijnen (in bijvoorbeeld het MR van ondersplitsing 2006 is dit tien dagen) is deze procedure niet haalbaar gebleken. Haalt men de termijn niet, dan kan geen besluitvorming plaatsvinden in de VvE-Ondersplitsing, waardoor het stemrecht in de vergadering van de VvE-Hoofdsplitsing niet kan worden uitgebracht. Al met al komen VvE's met een hoofd- en ondersplitsing(en) daardoor in de proce-

45 Zie ook A.A. van Velten & F.J. Vonck, *Appartementsrecht en aanverwante rechtsfiguren voor de privaatrechtelijke vormgeving van bouwwerken* (preadvies VBR), Den Haag: IBR 2016, p. 18.

46 Vergelijk bijvoorbeeld art. 32 lid 6 Modelreglement 1973, dat een termijn van 'acht vrije dagen' voorschrijft.

durele problemen. Met enige kwade wil kan telkens de oproeping van de vergadering in de VvE-Hoofdsplitsing met de minimale oproepingstermijn geschieden, wat de appartementseigenaars in de VvE-Undersplitsing feitelijk buitenspel zet. Daarnaast speelt ook mee dat in de praktijk vaak gecombineerde vergaderingen worden gehouden, in welk geval ook onduidelijkheid ontstaat over de te volgen termijnen en procedure(s).⁴⁷

Het MR 2017 bevat reeds een verbeterde regeling omtrent de oproepingstermijnen. Deze bepaling in een nieuw modelreglement geldt echter niet voor de al bestaande hoofd- en undersplitsingen die onder 'oudere' modelreglementen vallen, zodat voor deze VvE's nog steeds een confrontatie met (te) korte termijnen mogelijk blijft. Daarom bevelen wij aan om een algemeen geldende regeling in de wet op te nemen. Hierdoor wordt voor alle VvE's in Nederland waarin geen undersplitsing heeft plaatsgevonden, de oproepingstermijn gelijkgetrokken.

Het voorgestelde nieuwe lid 4 van art. 5:127 BW verruimt de oproepingstermijn zodanig dat de bijeenroeping van de vergadering van eigenaars geschiedt met inachtneming van een oproepingstermijn van vijftien dagen (de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend). Dit is alleen anders bij undersplitsingen. Bij undersplitsingen verdubbelt de termijn naar dertig dagen (de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend), zodat een VvE-Undersplitsing voldoende tijd heeft om haar besluitvormingsprocedure af te kunnen ronden. Ook onder deze nieuwe regeling blijven gecombineerde vergaderingen mogelijk.

De vraag wat het woord 'schriftelijk' precies betekent, roept weleens de nodige discussie op. Het MR 2017 heeft reeds e-mail mogelijk gemaakt, echter de overige (moderne) communicatiemiddelen zijn onder de oudere reglementen niet mogelijk. In de praktijk blijkt dit vooral bij de reglementen van voor die van 2006 op praktische problemen te stuiten. In het kader van de verruiming van art. 5:127 lid 4 BW willen wij hierbij ook duidelijkheid scheppen over wat verstaan moet worden onder 'schriftelijk'. Wij stellen voor om onder het begrip 'schriftelijk' ook elektronische communicatiemiddelen te verstaan. Hiermee beogen wij overigens niet

47 Deze paragraaf is voor een belangrijk deel ontleend aan het door Akkermans, Mertens en Van der Vleuten opgestelde preadvies in L.C.A. Verstappen (red.), *Boek 5 BW van de toekomst. Over vernieuwingen in het zakenrecht* (preadvies van KNB), Den Haag: Sdu 2016, par. 2.4.

de regelingen in de oudere reglementen opzij te zetten, doch alleen deze hiermee aan te vullen.

Rijssenbeek Advocaten merkt op dat de oproepingstermijn van een reeds gesplitst gebouw wijzigt in het geval van een ondersplitsing. Ook een onder-ondersplitsing verlengt de oproepingstermijnen van de bovenliggende splitsingen. Het schriftelijkheidsvereiste valt ook onder de door ons voorgestelde wijziging in art. 5:135 BW, waarmee art. 2:38 lid 4 t/m 9 BW ook op VvE's toepassing krijgt.

2.11 Nadere regeling bestuur

Na de consultatie bleek ons dat het feit dat de wet niet regelt dat het bestuur ook uit meer personen mag bestaan, toch tot problemen leidt. In het verleden kon immers sprake zijn van een administrateur, waarbij men algemeen aannam dat dit één persoon was. Dat blijkt ook uit de formulering in art. 40 MR 1973, dat regelt dat het bestuur berust bij de administrateur, waarbij tevens een plaatsvervangend administrateur benoemd kan worden. In de praktijk blijkt niet helder of in VvE's waar het MR 1973 toepassing vindt, het benoemen van een meerkoppig bestuur tot de mogelijkheden behoort. Dat kan volgens de wet immers alleen wanneer de statuten dat bepalen. Art. 41 MR 1983 regelt reeds dat het bestuur bij een of meer administrateurs berust. In VvE's waarin het MR 1992 of later geldt, is het bovendien onduidelijk of een bestuur dat uit een even aantal personen bestaat bevoegd is, doordat art. 41 lid 7 MR 1992 bepaalt dat het bestuur uit een oneven aantal dient te bestaan.

Daarom stellen wij voor om het eerste lid van art. 5:131 BW aan te passen, zodat duidelijk is dat iedere VvE één of meer bestuurders heeft ongeacht wat er in de statuten staat over het aantal. Het bestuur blijft bevoegd ook al is er een vacature en bestaat het bestuur derhalve tijdelijk niet uit een oneven aantal.

2.12 Inzagerecht (art. 5:131 lid 5 en 6 BW)

De wet regelt het inzagerecht niet wettelijk. Het MR 2006 bevat geen regeling die een eigenaar het recht geeft om inzage te nemen in – kort gezegd – de administratie van de VvE. Zodanige regeling was wel opgenomen in de (nagenoeg gelijklopende) art. 40 lid 6 MR 1973, art. 41 lid 6 MR 1983 en art. 41 lid 6 MR 1992.

In de praktijk ontstaat, ook in die gevallen waarin het reglement voorziet in een inzagerecht voor de appartementseigenaar, regelmatig discussie over de vraag of een appartementseigenaar recht heeft op inzage in bepaalde bescheiden van de VvE en wat de reikwijdte van dit inzagerecht is.⁴⁸ Aan de ene kant bevinden zich de besturen van de VvE's die er vaak niet happig op zijn om inzage te verlenen. Het bestuur zal in veel gevallen deze inzage op zo veel mogelijk diverse wijzen proberen te belemmeren of in een enkel geval verwijzen naar een afgesloten deel van een website waarop alle relevante stukken van de VvE ter inzage zijn gelegd. Ook als de verzoekende appartementseigenaar aanbiedt daarvan de redelijke kosten te vergoeden of zelf kopieën te maken, staat het bestuur dit niet vaak toe. Aan de andere kant bevindt zich de al dan niet terecht wantrouwige appartementseigenaar die zich een beeld wil vormen van bijvoorbeeld de juistheid van bepaalde uitgaven die zijn gedaan en de vraag of daarvoor een correcte vergelijking van aanbieders heeft plaatsgevonden. In sommige gevallen zal hij dit niet bij eenvoudige inzage kunnen vaststellen, maar daartoe de stukken nader moeten bestuderen. Regelmatig verzoeken appartementseigenaars dan ook om (foto)kopieën van (delen van) de administratie.

Bij hoofd- en ondersplitsingen speelt het getrapte systeem ook nog een belemmerende rol. Omdat een onder-appartementseigenaar ook deelgenoot is in de gemeenschap die in de hoofdsplitsing is betrokken, kan een onder-appartementseigenaar er belang bij hebben om (ook) inzage te krijgen in de administratie en de bescheiden van de VvE-Hoofdsplitsing. Zeker in hoofd- en ondersplitsingen waarin de verhoudingen niet in balans zijn, behoort de onder-appartementseigenaar een sterkere positie te hebben.

Onderdeel van de discussie is de vraag welke stukken tot de administratie van de VvE behoren. Er is in de literatuur gepleit hiervoor aansluiting te zoeken bij art. 2:10 BW, maar hieronder valt niet de ruimte dat het bestuur alle denkbare correspondentie tussen de organen van de VvE aan derden ter inzage moet verstrekken. Bovendien speelt de privacy hierbij ook een rol, zeker sinds de per 25 mei 2018 van toepassing zijnde Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Een goed bestuurde

48 Zie over dit onderwerp ook L.C.A. Verstappen (red.), *Boek 5 BW van de toekomst. Over vernieuwingen in het zakenrecht* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2016, par. 2.8.

VvE is hiermee overigens bekend en houdt daar rekening mee. Een goede bescherming van de privacy was immers altijd al van belang en is als vanzelfsprekend in het belang van alle eigenaars.

Aangezien niet ieder modelreglement een inzage-recht bevat, behoudens het (nieuwste) MR 2017, voorziet geen van de modelreglementen in een regeling dat de appartementseigenaar op zijn verzoek ook (foto)kopieën van de door hem verlangde stukken krijgt of kan maken. Het opnemen van een dergelijk inzage- en kopieerrecht in een algemeen geldende regeling in de wet verdient daarom overweging. Wanneer dit niet geregeld zou zijn en het bestuur is onredelijk in de informatieverstrekking, rest de inzage-verzoekende eigenaar(s) niets anders dan te trachten het bestuur te ontslaan, wat een te vergaande maatregel zou zijn. Een beperkende bepaling dat dit met in achtneming van de privacyregelgeving dient te geschieden is niet toegevoegd, omdat dit al voortvloeit uit de algemeen geldende AVG.

Om duidelijkheid te verschaffen over wat tot bedoelde boeken, registers en bescheiden, die betrekking hebben op administratie en beheer, behoort, zal het VvE-besluit hiertoe een niet-limitatieve opsomming opnemen (vergelijk het voorgestelde lid 6). Het grote voordeel van de regeling in het VvE-besluit is dat deze bepaling in één keer op alle VvE's van toepassing wordt.

NVM vraagt aandacht voor de situaties dat eigenaars misbruik maken van het inzage-recht. NVM noemt voorbeelden als het ongeclausuleerd of op het laatste moment alle bescheiden opvragen, wat de besluitvorming frustreert, of nog ten tijde van de onderhandelingen offertes opvragen om deze informatie door te geven aan hem persoonlijk bekende concurrenten. Dit misbruik kan het bestuur 'lamleggen'. In aansluiting op deze opmerking hebben wij de term 'inzage verstrekken' gewijzigd in 'inzage verlenen'.

2.13 Invoeren RvC (art. 5:133a BW)

Bij de bespreking van de voorgestelde wijziging in art. 5:135 BW komt de kascommissie aan de orde. Een alternatief voor de benoeming van een kascommissie betreft het instellen van een raad van commissarissen. De mogelijkheid om een raad van commissarissen in te stellen, was in het oude BW geregeld in art. 876i BW. Deze regeling nam het Nieuw BW echter niet over. Dat was niet nodig, omdat een verwijzing naar het

toepasselijke artikel in Boek 2 was opgenomen, namelijk art. 2:47 BW (oud).⁴⁹

De vorige versie van art. 2:47 BW bepaalde dat het toezicht op het bestuur aan een raad van commissarissen kon worden opgedragen, in welk geval het bestuur een inlichtingenplicht had. Met de invoering van de structuurregeling voor grote coöperaties en onderlinge waarborgmaatschappijen in 1988 is dit artikel komen te vervallen.⁵⁰ Er bestond toentertijd niet zo'n grote behoefte aan een algemene regeling voor alle soorten van verenigingen. Dit terwijl er met de wetswijziging voor coöperaties en onderlinge waarborgmaatschappijen, waar de raad van commissarissen voor bedoeld was, een veel uitgebreidere regeling kwam in art. 2:63a t/m 63j BW.⁵¹

Gewone verenigingen moeten sindsdien de mogelijkheid tot het benoemen van een raad van commissarissen indirect afleiden uit art. 2:16 lid 2, 2:23a lid 3, 2:24a lid 1 sub b, 2:47, 2:48 en 2:49 BW, welke naar een raad van commissarissen verwijzen. VvE's vallen weliswaar grotendeels onder de bepalingen van Boek 2 Titel 1 BW, doch slechts voor enkele bepalingen onder Titel 2 van Boek 2 BW en al helemaal niet onder Titel 3 van Boek 2 BW. Daarmee is het volgens de literatuur voor VvE's onduidelijk of er nog wel een raad van commissarissen kan zijn en hoe zij die dan moet regelen.⁵² Er zijn diverse VvE's – vooral met betrekking tot serviceflatgebouwen – die een raad van commissarissen kennen of daartoe de behoefte voelen.

In deze lacune in het BW voorzien de meest recente modelreglementen door een regeling voor de raad van commissarissen in art. 57 van MR 2006 respectievelijk art. 62 van MR 2017 op te nemen. Voor oudere splitsingsakten gelden deze reglementen echter niet. Daarom stelt de werkgroep WMANL voor om een generieke bepaling omtrent een raad

49 *Kamerstukken II* 1984/85, 17.541, nr. 8.

50 *Stb.* 1988/305.

51 Vergelijk bijvoorbeeld C.H.C. Overes, *GS Rechtspersonen*, Deventer: Kluwer, art. 2:47 BW, aant. 1.

52 S.E. Bartels & A.A. van Velten, *Mr. C. Assers Handleiding tot de beoefening van het Nederlands Burgerlijk Recht. 5, Zakenrecht, Eigendom en beperkte rechten*, 2017/545.

van commissarissen in het VvE-besluit op te nemen, zodat deze regeling ook voor oudere splitsingsakten zal gelden.⁵³

2.14 Toepasselijke artikelen uit het verenigingsrecht (art. 5:135 BW)

In het appartementsrecht zijn een belangrijk deel van Titel 1 van Boek 2 BW en ook diverse artikelen van de tweede titel van Boek 2 BW van toepassing verklaard. Dit maakt het onvermijdelijk dat in de praktijk vragen opkomen over de toepassing en uitleg van deze bepalingen uit het verenigingsrecht in appartementsrechtelijke geschillen. Eén van de bepalingen die in de praktijk vragen oproept – ook al is er nauwelijks jurisprudentie over te vinden –, is de samenstelling van een kascommissie, geregeld in art. 2:48 lid 2 BW. Een andere vraag richt zich op de mogelijkheden voor elektronisch en/of voorafgaand aan de vergadering stemmen, zoals art. 2:38 BW mogelijk maakt, ook van toepassing zijn op VvE's. Deze onduidelijkheden behoeven opheldering, dat een enkele toevoeging aan art. 5:135 BW kan bereiken.

Kascommissie

Voor de controle van de balans en de staat van baten en lasten met toelichting kan een kascommissie worden benoemd als bedoeld in art. 2:48 lid 2 BW. Met name in de situaties van hoofd- en ondersplitsingen van gemengde gebouwen ziet men vaak dat de eigenaars van de kantoren of winkels de absolute meerderheid van stemmen hebben. De eigenaars van de woningen en parkeerplaatsen (vaak behorende bij de woningen) vormen hierdoor vaak een minderheid. Hierdoor kan een onevenwichtigheid in de vergadering en stemverhoudingen ontstaan, in een enkel geval zou zelfs misbruik van meerderheidsmacht kunnen bestaan. Dit strekt zich ook uit naar de benoeming van een kascommissie. De grooteigenaars kunnen onderling uitmaken wie de financiële verslaglegging van de VvE-Hoofdsplitsing controleert (zij kunnen bijvoorbeeld eigen werk-

53 Vegter stelde in haar dissertatie eveneens voor om de raad van commissarissen nader te regelen, maar dan in een aanvulling op art. 5:135 BW. Zie N. Vegter *De vereniging van eigenaars* (diss. Groningen), Den Haag: Boom 2012, p. 265.

nemers als leden van de kascommissie benoemen) en daarmee de uitkomst van het onderzoek door de kascommissie sturen.⁵⁴

De eigenaars van de woningen (en de VvE-Undersplitsing van de woningen zelf ook) zijn daarmee afhankelijk van de welwillendheid van de grooteigenaars in de hoofdsplitsing. Daarbij komt nog dat de individuele ondereigenaars weinig mogelijkheden hebben om zelfstandig de VvE-Hoofdsplitsing op (al dan niet vermeende) onjuistheden te wijzen. Zij kunnen niet de benoeming van een lid van de kascommissie afdwingen, en hebben op grond van het (model)reglement weinig mogelijkheden om rechtsreeks actie tegen de VvE-Hoofdsplitsing te ondernemen. Onduidelijk is voorts in hoeverre zij recht hebben op inzage in de administratie van de VvE-Hoofdsplitsing – zie hiervoor ook de toelichting op art. 5:131 BW.

Om de financiële controle door de kleinere eigenaars te waarborgen, verdient het aanbeveling om in de wet te bepalen dat ingeval van een ondersplitsing de benoeming van ten minste één lid van de kascommissie geschiedt op voordracht van de VvE-Undersplitsing. Het kan zich ook voordoen dat meer dan één appartementsrecht is ondergesplitst. Om te vermijden dat de kascommissie uit te veel leden bestaat, zou men dan kunnen volstaan met een gezamenlijke voordracht door de VvE's van de ondersplitsingen.

Hoewel art. 2:48 lid 2 BW niet bepaalt dat de leden van de kascommissie ook lid van de betreffende vereniging moeten zijn, leest de praktijk dit soms wel in dit artikel terug. Er staat slechts in de wet dat er ten minste twee leden moeten zijn en dat ze geen deel mogen uitmaken van het bestuur. De algemene vergadering moet dus ten minste twee personen aanwijzen die samen de kascommissie vormen. De vraag bij VvE's is of de kascommissie uit leden van de VvE moet bestaan of dat de kascommissie ook kan bestaan uit – of aan te vullen is met – niet-leden. In de literatuur zijn de meningen over dit onderwerp verdeeld. De parlementaire geschiedenis van Boek 2 BW spreekt hierover niet, anders dan dat het de bevoegdheid van de algemene vergadering is om deskundigen aan te wijzen die de kas controleren. De modelreglementen schrijven evenmin voor dat een kascommissie uit leden van de VvE moet bestaan.

54 Zie hierover ook L.C.A. Verstappen (red.), *Boek 5 BW van de toekomst. Over vernieuwingen in het zakenrecht* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2016, p. 380.

Er zijn weinig bezwaren denkbaar tegen de mogelijkheid om niet-leden van de VvE in de kascommissie te benoemen, nu zowel de wet als de modelreglementen dit niet uitsluiten. Zeker bij zeer kleine VvE's – waar al snel te weinig leden zijn die niet al lid van het bestuur zijn – kan de mogelijkheid tot het benoemen van niet-leden als lid van de kascommissie het op kosten jagen van de VvE voorkomen. Ook bij serviceflatgebouwen met veelal eigenaars op hoge(re) leeftijden is prima voorstelbaar dat kinderen of andere naasten kunnen fungeren als lid van de kascommissie. De benoeming van niet-leden in de kascommissie creëert bovendien meer afstand tussen de VvE en de kascommissie. Hierdoor kan de kascommissie – zeker als haar leden niet aan VvE-leden zijn gelieerd – onafhankelijker optreden dan een uit de VvE-leden benoemde kascommissie. Het is gelet op het voorgaande wenselijk om door middel van dit ontwerpvoorstel de twijfel over de mogelijkheid van benoeming van niet-leden van de VvE in een kascommissie weg te nemen.

Rijssenbeek Advocaten waarschuwt voor te grote kascommissies bij hoofdsplitsingen met veel ondersplitsingen. Wij houden rekening met die gedachten, maar achten tegelijkertijd het belang van het mogelijk maken van invloed op een goede controle groter dan het belang van een kleine compacte controlecommissie.

Voorts stelt Rijssenbeek Advocaten voor om deze regeling in de AMvB op te nemen, wat ook een mogelijkheid is. Dan zou tevens een regeling mogelijk zijn ten aanzien van de functie-/taakomschrijving en/of onafhankelijkheid/belangenverstrengeling, evenals een sanctie op het ontbreken van een kascommissie. Vooralsnog hebben wij echter aangesloten bij de gedachte uit Boek 5 BW van de toekomst uit 2016, wat ook een oplossing biedt.

Elektronisch en/of voorafgaand aan de vergadering stemmen/ schriftelijkheidsvereiste

Art. 2:38 lid 6 BW bepaalt dat de statuten van een gewone vereniging kunnen bepalen dat stemgerechtigden hun stem in de algemene vergadering kunnen uitoefenen door middel van een elektronisch communicatiemiddel.⁵⁵ Daarvoor is wel vereist dat de stemgerechtigde via het elek-

55 Stb. 2006/525. Zie hierover ook L.C.A. Verstappen (red.), *Boek 5 BW van de toekomst. Over vernieuwingen in het zakenrecht* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2016, par. 2.6.

tronisch communicatiemiddel te identificeren is, daarmee rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en eveneens daarmee het stemrecht kan uitoefenen. Art. 2:38 lid 7 en 8 BW alsmede art. 2:41 lid 5 BW werken dit nader uit.

Deze regeling inzake elektronische communicatie werd in 2005 voorgesteld om het vergaderen voor aandeelhouders in kapitaalvennootschappen te vereenvoudigen. De memorie van toelichting merkt hierover het nodige op:⁵⁶

'Het wetsvoorstel voorziet echter tevens in equivalente bepalingen voor verenigingen. Hiervoor is gekozen omdat ook in het geval van verenigingen behoefte kan bestaan aan het toepassen van elektronische communicatiemiddelen bij besluitvorming door de algemene ledenvergadering. Deze behoefte zal met name kunnen bestaan bij grotere verenigingen met leden die over het gehele land verspreid zijn, zoals omroepverenigingen, automobielenverenigingen en bepaalde sportverenigingen. Door het bieden van de mogelijkheid om langs elektronische weg deel te nemen aan de algemene vergaderingen, kan de betrokkenheid van de leden bij dergelijke verenigingen versterkt worden. (...) Voor kleinere buurtverenigingen zal het toepassen van elektronische communicatiemiddelen bij besluitvorming waarschijnlijk minder aantrekkelijk zijn, onder meer doordat de kosten die daarmee gepaard gaan niet zullen opwegen tegen de voordelen die daar tegenover staan. Ook in dat verband is van belang dat met de voorgestelde bepalingen slechts een faciliteit geboden wordt. Beoogd wordt te bereiken dat de wet geen onnodige belemmeringen opwerpt voor rechtspersonen die ervoor willen kiezen gebruik te maken van elektronische communicatiemiddelen bij besluitvorming. Verenigingen hoeven van deze mogelijkheid geen gebruik te maken.'

Wat opvalt is dat deze opsomming de VvE niet benoemt. De wetgever heeft duidelijk het toepassen van elektronische communicatiemiddelen willen faciliteren, maar of hij dit ook heeft willen faciliteren voor de VvE blijft onduidelijk. Titel 9 van Boek 5 BW verwijst nergens naar art. 2:38 of 2:41 BW, zodat deze artikelen strikt genomen niet van toepassing zijn. De VvE-praktijk blijkt in veel gevallen tegen het in de splitsingsreglementen opgenomen schriftelijkheidsvereiste aan te lopen. In een VvE waarin in de statuten niet is geregeld dat voorafgaand aan de vergade-

⁵⁶ *Kamerstukken II* 2004/05, 30.019, nr. 3.

ring eigenaars hun stem schriftelijk uit mogen brengen, dan wel dat er elektronisch gestemd mag worden, kan men dus alleen maar op de al vastgelegde wijze stemmen. Wil een VvE dit anders, dan vergt dit een wijziging van de akte van splitsing. Wijziging van de splitsingsakte is echter slechts onder zeer strikte condities mogelijk (zie art. 5:139 BW e.v.). De rechtbank Oost-Brabant heeft beslist in een geschil over elektronisch stemmen, door elektronisch uitgebrachte stemmen gelijk te stellen aan schriftelijk uitgebrachte stemmen.⁵⁷ Toch kan toepassing van de regeling inzake elektronische communicatie binnen de VvE het risico van aantasting van besluiten van de vergadering met zich brengen. Een wettelijke regeling is daarom volgens ons wenselijk.⁵⁸ Om art. 2:38 BW ook voor VvE's van toepassing te laten zijn, hoeft de wetgever slechts art. 5:135 BW aan te passen. De COVID-19-crisis heeft ons bovendien eens te meer doen beseffen dat een algemene regeling omtrent elektronische communicatie in een VvE noodzakelijk is.

Rijssenbeek Advocaten vraagt waarom er niet een apart artikel in het appartementsrecht wordt toegevoegd met eigen regels voor de VvE, nu toch steeds de statuten moeten bepalen dat elektronisch stemmen wel mogelijk is. De modelreglementen schrijven reeds voor dat een volmacht schriftelijk moet zijn, zodat met de door ons voorgestelde wijziging ook met een elektronische vastlegging aan het vereiste wordt voldaan.⁵⁹

2.15 Lagere eis voor vervangende machtiging bij wens tot wijziging splitsingsakte (art. 5:140 BW)

Art. 5:140 BW regelt de mogelijkheid voor appartementseigenaren of de vergadering van eigenaars om een vervangende machtiging van de kantonrechter te vragen, in geval van een weigerachtige mede-eigenaar aan een door de VvE gewenste wijziging van de splitsingsakte. Vooral omdat

57 Rb. Oost-Brabant 24 augustus 2017, ECLI:NL:RBOBR:2017:4507, *RVR* 2017/116.

58 L.C.A. Verstappen (red.), *Boek 5 BW van de toekomst. Over vernieuwingen in het zakenrecht* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2016, p 384 e.v. Zie ook N. Vegter, *De vereniging van eigenaars*, (diss. Groningen), Den Haag: Boom 2012, p. 257.

59 Het wijzigen van de statuten is inderdaad een kostbaar en tijdrovend proces, waarover mr. C.N. Siewers naar verwachting in 2020 haar proefschrift zal afronden met adviezen hoe de wijziging van de statuten in de splitsingsakte van een VvE vereenvoudigd kan worden.

art. 5:139 BW een unaniem besluit tot wijziging van de splitsingsakte verlangt, kan de vervangende machtiging soms uitkomst bieden als een mede-eigenaar op onredelijke gronden zijn medewerking of toestemming daartoe weigert. Nu regelt het tweede lid van art. 5:140 BW nog dat ten minste de helft van het aantal stemmen in de VvE het verzoek tot die vervangende machtiging moet steunen. Dit kan belemmerend werken. Lang niet altijd is die vijftig procent haalbaar. In dat geval is het verzoek bij de kantonrechter niet-ontvankelijk. In de praktijk blijkt dat individuele rechtzoekende eigenaars in een onwillige of inactieve VvE daardoor geen mogelijkheid hebben om wijziging van de akte te bevorderen, tenzij ze minstens de helft van die onwillige of inactieve VvE voor hun standpunten weten te winnen.

Om de ontvankelijkheidsdrempel te verlagen, stelt de werkgroep WMANL voor om de drempel in het tweede lid van art. 5:140 BW te verlagen naar 10% van het aantal stemmen in de vergadering. Hierbij haken wij aan bij de in de meeste modelreglementen opgenomen oproepingsdrempel voor eigenaren om een vergadering bijeen te roepen.⁶⁰ Hierbij hoort de nadrukkelijke opmerking dat deze verlaging niets zegt over de materiële toetsing door de kantonrechter; dat blijft tenslotte des rechters.

Rijssenbeek Advocaten verwacht een toename van geschillen als een kleinere meerderheid (bij een VvE van tien reeds door één eigenaar) om een vervangende machtiging kan verzoeken om de akte te wijzigen. Wij achten het vergroten van de mogelijkheden voor de eigenaars echter van een groter belang. Een rechter zal niet lichtzinnig dergelijke vervangende machtigingen verstrekken.

2.16 Faillissement van de VvE – toepasselijke bepalingen van Boek 2 BW (art. 5:144 en 5:124 BW)

Titel 9 van Boek 5 BW voorziet zelf in een regeling van het vrijwillige en onvrijwillige einde van de VvE. Deze volgt op de opheffing van de splitsing in appartementsrechten, die diverse oorzaken kan hebben. Een onvrijwillig einde van de VvE vindt plaats als gevolg van de in lid 1 van art. 5:143 BW opgesomde gronden. Daarnaast kan de opheffing van de VvE vrijwillig plaatsvinden bij notariële akte (vergelijk het tweede lid van art. 5:143 BW) en op bevel van de kantonrechter in de in art. 5:144 BW

⁶⁰ Zie bijvoorbeeld art. 49.2 MR 2017.

geregelde gevallen. Voor dit laatste geldt dat art. 5:144 BW niet bepaalt dat een notariële akte conform het tweede lid van art. 5:143 BW (zoals dit wel geldt voor het bevel tot wijziging van de splitsingsakte conform art. 5:139 lid 5 BW) het bevel tot opheffing van de splitsing moet opvolgen. Weliswaar is dit een logische gevolgtrekking uit art. 5:144 BW (zoals Rijssenbeek Advocaten ook al aangeeft), maar het is aan te bevelen – zeker gezien het feit dat VvE's sinds de wetswijziging van 1 januari 2018 leningen kunnen aangaan – om dit expliciet aan het derde lid van art. 5:144 BW toe te voegen.

Door opheffing van de splitsing in appartementsrechten ontbindt de VvE van rechtswege en vindt de vereffening plaats met inachtneming van de in art. 2:23 en 2:24 BW opgenomen afwijkingen (art. 5:147 BW). Het appartementsrecht lijkt hiermee een uitputtende regeling en een limitatieve opsomming te bevatten van het einde van de VvE, maar dit is niet geheel zeker. De vraag kan bijvoorbeeld opkomen of een faillietverklaring van de VvE ook mogelijk is en of er ook nog andere oorzaken van ontbinding van de VvE buiten het appartementsrecht van Titel 9 van Boek 5 BW te vinden zijn.⁶¹

In de praktijk zal de insolventie van een VvE zich niet snel voordoen. Art. 5:113 lid 5 BW bepaalt immers – kort gezegd – dat de appartementseigenaars voor hun aandeel in de kostenbijdrageplicht hoofdelijk verbonden zijn voor de schulden van de VvE. Helemaal uit te sluiten is insolventie echter niet. In de situatie waarin alle appartementseigenaars zelf failliet zijn en geen verhaal meer bieden en ook de VvE geen middelen meer heeft, zal normaal gesproken de uitwinning van de appartementsrechten door de curator of de hypotheekhouder plaatsvinden. In dat geval komen er nieuwe appartementseigenaars, die slechts beperkt aansprakelijk zijn voor de 'oude' schulden, waardoor een restschuld bij de VvE kan achterblijven. Hoewel de nieuwe eigenaars niet voor deze restschuld aansprakelijk zijn (vergelijk art. 5:122 lid 3 BW), zal de VvE uiteraard wel moeten functioneren en zal er bijvoorbeeld onderhoud aan het gebouw moeten plaatsvinden. Voor dit onderhoud zullen de nieuwe eigenaars (maandelijks) een bijdrage moeten storten, waarop een externe schuldeiser van de VvE zich kan verhalen. Per saldo zullen de

61 Zie over deze materie ook L.C.A. Verstappen (red.), *Boek 5 BW van de toekomst. Over vernieuwingen in het zakenrecht* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2016, par. 2.5.

nieuwe eigenaars derhalve toch (gedeeltelijk) bijdragen aan voldoening van de oude schulden. Indien de oude schulden echter te hoog zijn, is een toestand mogelijk waarin de VvE feitelijk failliet is. Zolang de splitsing voortbestaat, is een VvE, als administratief vehikel dat de gemeenschap beheert, echter wettelijk verplicht. Vanuit dat perspectief is een faillissement van de VvE geen oplossing. Uit de praktijk zijn geen gevallen bekend van failliete VvE's. Aan een regeling van deze mogelijkheid voor VvE's lijkt dan ook geen behoefte te bestaan.

Iets anders is dat strikt genomen ook buiten de door het eerste lid van art. 5:147 BW bestreken gevallen ontbinding van de VvE mogelijk is. Art. 5:124 lid 2 BW verklaart Titel 1 van Boek 2 (over rechtspersonen in het algemeen) met enkele daarin genoemde uitzonderingen geheel van toepassing. Art. 5:124 lid 2 BW benoemt art. 2:19a BW niet bij zijn uitzonderingen, zodat deze strikt genomen toepassing vindt op VvE's.

Art. 2:19a BW voorziet in de mogelijkheid dat de Kamer van Koophandel een vereniging ontbindt indien – kort gezegd – de vereniging in gebreke blijft een bestuurder ingeschreven te hebben dan wel de inschrijvingskosten te betalen. Dit artikel voegde de wetgever in 1994 aan Boek 2 BW toe, waarbij men vermoedelijk destijds over het hoofd zag dat de VvE een uitzondering verdient. Art. 2:19a BW mist hierbij echter zijn werking: een vereniging van eigenaars ontstaat zagezegd 'automatisch' ten gevolge van art. 5:112 lid 1 sub e BW. De VvE blijft bestaan zolang de splitsing in appartementsrechten bestaat, zodat een ontbinding krachtens art. 2:19a BW überhaupt niet mogelijk is. Het verdient daarom aanbeveling deze omissie te corrigeren door de uitzondering van art. 2:19a BW voor de VvE alsnog op te nemen in art. 5:124 lid 2 BW.

Rijssenbeek Advocaten onderschrijft deze wijziging. Op hun vraag waarom deze bepaling niet wordt opgenomen bij art. 5:124 BW, hebben wij ons voorstel aangepast.

IIB Wijziging van het Burgerlijk Wetboek ter verbetering van de regeling van appartementsrechten

ONTWERP VOORSTEL VAN WET

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz. Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten: Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de regeling van appartementsrechten te verbeteren; Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A.

Aan artikel 111 wordt een nieuw eerste lid toegevoegd, luidende:

1. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent:
 - a. de verdeling van schulden en kosten;
 - b. de exploitatierekening, reservering, financiering en bijdragen;
 - c. het gebruik, het beheer, het onderhoud en verduurzaming van het gebouw;
 - d. de vereniging van eigenaars.

Van de krachtens dit artikellid gegeven voorschriften kan slechts worden afgeweken voor zover in de algemene maatregel van bestuur is bepaald.

Het huidige lid 1 van artikel 111 wordt omgenummerd tot het tweede lid van artikel 111.

B.

Aan artikel 112 lid 2 wordt een sub e toegevoegd, luidende:

- e. Ieder appartementsrecht geeft recht op één stem, tenzij bij de akte van splitsing een andere verhouding is bepaald. In het laatste geval blijkt uit de akte op welke grondslag die verhouding berust.

C.

Het vierde lid van artikel 117 komt te luiden:

4. In afwijking van lid 2 kunnen in de splitsing betrokken onroerende zaken door de gezamenlijke appartementseigenaars belast worden met een erfdienstbaarheid, een recht van erfpacht en een recht van opstal.

En wordt aan artikel 117 een nieuw vijfde en zesde lid toegevoegd, luidende:

5. Een recht van erfpacht of een recht van opstal als bedoeld in het vierde lid kan met inachtneming van het daarover in de akte van vestiging bepaalde worden overgedragen, verdeeld, bezwaard of uitgewonnen.

6. Op een bezwaring met een recht van erfpacht of een recht van opstal als bedoeld in het vierde lid is het bepaalde in artikel 139 lid 3 en artikel 140 van overeenkomstige toepassing.

D.

Het tweede lid van artikel 120 komt te luiden:

2. Voorschriften alsmede toevoegingen aan of wijzigingen van het reglement, het eventuele huishoudelijk reglement alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 128 eerste lid omtrent gebruik, beheer en onderhoud zijn ook van toepassing op degene die het gebruik verkrijgt. Andere bepalingen, toevoegingen aan of wijzigingen van het reglement of het eventuele huishoudelijk reglement alsmede eventuele regels als bedoeld in artikel 128 eerste lid kunnen door de vergadering van eigenaars op een gebruiker van toepassing worden verklaard. De in dit lid bedoelde

voorschriften en bepalingen zijn voor de gebruiker pas bindend vanaf het moment dat hij daarvan heeft kennis genomen of heeft kunnen kennis nemen.

Het derde lid van artikel 120 komt te vervallen.

E.

Het eerste, tweede en derde lid van artikel 121 komt te luiden:

1. In alle gevallen waarin een appartementseigenaar of een gebruiker voor het verrichten van een bepaalde handeling met betrekking tot de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden en, in het geval van een beding als bedoeld in artikel 112 lid 4, met betrekking tot gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden, medewerking of toestemming behoeft van een of meer andere appartementseigenaars, van de vereniging van eigenaars of van haar organen, of waarin de vereniging of haar organen voor het verrichten van zodanige handeling toestemming behoeven van een of meer appartementseigenaars, kan die medewerking of toestemming op verzoek van degene die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. Indien een gebruiker een verzoek indient als bedoeld in dit lid, wordt de appartementseigenaar, wiens appartementsrecht de gebruiker in gebruik heeft, bij name opgeroepen om op het verzoek te worden gehoord. De machtiging kan worden verleend, indien de medewerking of toestemming zonder redelijke grond wordt geweigerd of degene die haar moet geven zich niet verklaart.

2. Gaat de handeling als bedoeld in het eerste lid met kosten gepaard, dan kan de kantonrechter op verzoek van een appartementseigenaar, van een gebruiker of van de vereniging van eigenaars tevens bepalen in welke verhouding alle of bepaalde appartementseigenaars, gebruikers of de vereniging van eigenaars in de kosten moeten bijdragen.

3. Betreft de handeling als bedoeld in het eerste lid de aanbrenging van een nieuw werk of nieuwe installatie, dan kan de kantonrechter desver-

zocht ook een regeling vaststellen, bepalende dat en in welke verhouding de appartementseigenaars of gebruikers van alle of bepaalde appartementsrechten de kosten van onderhoud van het werk of de installatie in de toekomst zullen dragen.

F.

Het tweede lid van artikel 124 komt te luiden:

2. Titel 1 van Boek 2 is van toepassing behoudens de artikelen 4, 6, 13 lid 2, 17, 18, 19 leden 1-3, lid 4, tweede zin, lid 6, tweede zin, en lid 7, 19a, 20, 21, en 22 en met inachtneming van de in de volgende artikelen van de onderhavige titel aangegeven afwijkingen. Voor verenigingen van eigenaars met ten hoogste drie appartementsrechten, die ieder bestemd zijn om als zelfstandige woning gebruikt te worden, is artikel 10 lid 2 van Boek 2 niet van toepassing.

G.

Aan artikel 124 wordt een vierde lid toegevoegd, luidende:

In de artikelen 106 lid 7, 121 leden 1, 2 en 3, 127a leden 1 en 3, 128 lid 2, 130 lid 1, 138, 140 lid 1, 140a lid 1, 144 lid 1, 145 lid 2 wordt de zinsnede 'de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen' respectievelijk 'de kantonrechter', vervangen voor 'de rechter'. In de artikelen 140b, leden 2 en 3, en 141 wordt het woord 'te vorderen' respectievelijk 'vordering' vervangen voor 'verzoeken' respectievelijk 'verzoek'.

H.

Aan het eerste lid van artikel 126 worden drie volzinnen toegevoegd, zodat dit lid komt te luiden:

1. De vereniging van eigenaars voert het beheer over de gemeenschap, met uitzondering van de gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel te worden gebruikt. De vereniging houdt een reservefonds in stand ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten. Bij splitsing in

appartementsrechten van een reeds in gebruik genomen voor bewoning bestemd gebouw, met inbegrip van een gebouw dat gedeeltelijk voor bewoning is bestemd, draagt de splitsende eigenaar zorg voor een toereikend gevuld reservefonds. Aan deze verplichting wordt voldaan uiterlijk voor de overdracht van het eerste appartementsrecht aan een koper, zijnde een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Verjaring van het door het voorgaande ontstane voorkeursrecht vangt, in afwijking van het bepaalde in artikel 308 van Boek 3, pas aan wanneer meer dan de helft van het aantal in de vereniging van eigenaars uit te brengen stemmen toebehoort aan appartementseigenaars, zijnde natuurlijke personen die niet handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

I.

Aan het vierde lid van artikel 126 wordt een volzin toegevoegd, zodat dit lid komt te luiden:

Tenzij het reglement uitdrukkelijk anders bepaalt, is de vereniging bevoegd een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Bij besluit van de vergadering van eigenaars, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfde van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt, kan in afwijking van het reglement worden vastgesteld dat appartementseigenaars, die hun aandeel in de uitgave waarvoor de geldlening wordt aangetrokken ineens en vooruit afdragen aan de vereniging van eigenaars, niet delen in de schuld in de zin van artikel 113 lid 2.

J.

Aan artikel 126 wordt een achtste lid toegevoegd, luidende:

8. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent het reservefonds als bedoeld in het eerste lid.

K.

Het eerste lid van artikel 127 komt te luiden:

1. Alle appartementseigenaars en alle gebruikers hebben toegang tot de vergadering van eigenaars, ook wanneer een appartementseigenaar een volmacht heeft verleend. De besluiten worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen, voor zover de statuten niet anders bepalen. Gebruikers kunnen een schriftelijk advies geven over onderwerpen zoals bedoeld in artikel 120 lid 2, dat door de vergadering van eigenaars zal worden besproken.

L.

Aan artikel 127 wordt een vierde lid toegevoegd, luidende:

4. De oproeping voor de vergadering van eigenaars vindt schriftelijk plaats met een termijn van tenminste vijftien dagen, de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend. De oproeping kan ook elektronisch worden verzonden naar het door de stemgerechtigden opgegeven e-mailadres. In geval van andersplitsing van ten minste een appartementsrecht bedraagt de termijn voor de oproeping van de vergadering van eigenaars van de hoofdsplitsing ten minste dertig dagen, de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend.

M.

Het tweede lid van artikel 128 komt te vervallen.

N.

Aan artikel 129 wordt een derde lid toegevoegd, luidende:

3. De nietigheid, bedoeld in artikel 14 van Boek 2, wordt op verzoek uitgesproken door de rechter, waarbij met 'de wet' in dat artikel in geval van appartementsrechten ook een algemene maatregel van bestuur wordt bedoeld.

O.

Artikel 130 lid 3, tweede zin komt te vervallen.

P.

Het eerste lid van artikel 131 komt te luiden:

1. Het bestuur wordt gevormd door één of meer bestuurders. Met inachtneming hiervan bepaalt de vergadering van eigenaars het aantal bestuurders. De vereniging wordt, voor zover in de statuten niet anders is bepaald, tegenover derden door ieder der bestuurders vertegenwoordigd. Als er een vacature is voor een bestuurder blijft het bestuur bevoegd tot het uitvoeren van zijn taken tenzij in de statuten anders is bepaald.

Q.

Aan artikel 131 wordt een vijfde lid en zesde lid toegevoegd, luidende:

5. Het bestuur is verplicht aan iedere appartementseigenaar, waaronder begrepen een eigenaar in een ondergesplitst appartementsrecht, alle inlichtingen te verstrekken betreffende de administratie van het gebouw en het beheer van de fondsen, welke die appartementseigenaar mocht verlangen en hem op zijn verzoek inzage te verlenen van alle op die administratie en dat beheer betrekking hebbende boeken, registers en bescheiden. Het bestuur houdt de appartementseigenaars op de hoogte van het adres, e-mailadres en het telefoonnummer van het bestuur.

6. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent het toepassingsbereik van het vijfde lid.

R.

Na artikel 133 wordt een artikel 133a ingevoegd, luidende:

Artikel 133a

De vergadering van eigenaars is bevoegd tot het instellen van een raad van commissarissen, die uit natuurlijke personen bestaat. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent een raad van commissarissen.

S.

Artikel 135 komt te luiden:

1. De artikelen 38, met uitzondering van lid 1, 2 en 3 en waarbij in lid 4 en lid 6 voor 'iemand die krachtens lid 1 of lid 3 stemgerechtigde is' gelezen moet worden 'stemgerechtigde', 45 lid 4 en 48 van Boek 2 zijn van toepassing. Voor verenigingen van eigenaars met ten hoogste drie appartementsrechten, die alle bestemd zijn om als afzonderlijke zelfstandige woning gebruikt te worden, is artikel 48 van Boek 2 niet van toepassing.
2. Een commissie, als bedoeld in artikel 48 lid 2 van Boek 2, wordt door de vergadering van eigenaars, al dan niet uit haar leden, benoemd. De commissie bestaat uit tenminste twee leden, niet zijnde een bestuurder of de voorzitter van de vergadering van eigenaars. In geval van ondersplitsing van een appartementsrecht, heeft de vergadering van eigenaars van de ondersplitsing het recht om ten minste een lid van de commissie aan te wijzen.

T.

Artikel 138, tweede zin komt te vervallen.

U.

Het tweede lid van artikel 140 komt te luiden:

2. De machtiging kan slechts worden verleend op verzoek van een of meer appartementseigenaars aan wie ten minste tien procent van het aantal stemmen in de vergadering van eigenaars toekomt.

V.

Het tweede lid van artikel 141 komt te luiden:

De bevoegdheid om vernietiging te vorderen verjaart door verloop van drie maanden, welke termijn begint met de aanvang van de dag, volgende op die waarop degene die de vernietiging kan vorderen kennis heeft genomen van de wijziging dan wel hem schriftelijk van die wijziging mededeling is gedaan.

W.

Het derde lid van artikel 144 komt te luiden:

De artikelen 139 lid 5, 140 lid 4 en 143 lid 2 zijn van overeenkomstige toepassing.

ARTIKEL II

Het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering wordt als volgt gewijzigd:

Aan artikel 93 wordt een nieuw sub d toegevoegd, luidende:

Zaken betreffende appartementsrechten die vermeld zijn in de artikelen 106 lid 7, 121 leden 1 en 4, 127a lid 1, 128 lid 2, 129 lid 3, 130 lid 1, 138, 140 lid 1, 140a lid 1, 141 lid 1, 144 lid 1, 145 lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Het huidige sub d van artikel 93 wordt omgenummerd naar artikel 93 sub e.

ARTIKEL III

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A.

Het zesde lid van artikel 215 komt te luiden:

6. Van de voorgaande leden kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken, tenzij het de buitenzijde van gehuurde woonruimte betreft. Het is de huurder niet toegestaan de buitenzijde van het gehuurde geheel of gedeeltelijk te veranderen zonder toestemming van de vereniging van eigenaars in een in appartementsrechten gesplitst gebouw in de zin van artikel 106 van Boek 5.

B.

Na het derde lid van artikel 220 wordt een nieuw vierde lid ingevoegd, luidende:

4. Indien de renovatie tien of meer woningen betreft in een in appartementsrechten gesplitst gebouw in de zin van artikel 106 van Boek 5, wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer tenminste zeventig procent van de eigenaar-bewoners, huurders en andere gebruikers tezamen daarmee heeft ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat het hiervoor genoemde renovatiebesluit met een meerderheid van zeventig procent of meer is genomen een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Het huidige vierde, vijfde, zesde en zevende lid van artikel 220 worden omgenummerd tot het vijfde, zesde, zevende en achtste lid van artikel 220.

C.

Na het tweede lid van artikel 261 wordt een nieuw derde lid ingevoegd, luidende:

3. De huurder is gebonden aan een wijziging van de levering van zaken of diensten en het daarbij behorende gewijzigde voorschotbedrag, indien die wijziging betrekking heeft op zaken of diensten die slechts aan een aantal appartementseigenaars, huurders en andere gebruikers van een woning in een in appartementsrechten gesplitst gebouw gezamenlijk geleverd kunnen worden, en tenminste zeventig procent van de

eigenaar-bewoners, huurders en andere gebruikers daarmee heeft ingestemd. Een huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder dat het hiervoor genoemde wijzigingsbesluit met een meerderheid van zeventig procent of meer is genomen, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

Het huidige derde lid van artikel 261 worden omgenummerd tot het vierde lid van artikel 261.

ARTIKEL IV

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

ARTIKEL V

Deze wet wordt aangehaald als: Wet verbetering regeling appartementsrechten.

IIIA Het VvE-besluit, de invoering van een AMvB

*Mr. C.J.C.M. (Kees) Oomen, mr. C.N. (Claudia) Siewers,
mr. I. (Ingrid) de Jong en R. (René) Brinkhuijsen*

1 AMvB: het VvE-besluit

1.1 Inleiding

De splitsing van een gebouw in appartementsrechten geschiedt met een notariële splitsingsakte, met daarin opgenomen een splitsingsreglement. De praktijk maakt hierbij vaak gebruik van modellen; de zogenaamde Modelreglementen. De KNB heeft in samenspraak met banken, verzekeraars en andere organisaties het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten ontwikkeld. Het eerste modelreglement kwam uit in 1953. Daarna volgden er meerdere, waarvan de belangrijkste zijn de modelreglementen 1973, 1983, 1992 en 2006. De meest recente versie stamt uit 2017.⁶² Het (model)reglement en de statuten maken deel uit van de notariële splitsingsakte.

Na de splitsing in appartementsrechten verandert de splitsingsakte doorgaans niet meer. In de praktijk blijkt dat het wijzigen van een splitsingsakte slechts weinig en moeizaam tot stand komt als gevolg van het daarvoor te volgen wijzigingsproces.⁶³ Daardoor is er in de loop der jaren een grote diversiteit aan regelgeving ontstaan die van toepassing is op de verschillende appartementencomplexen. Er zijn veel gebouwen met oude(re) splitsingsakten met reglementen en statuten die veelal niet meer aansluiten op de eisen van deze tijd, onder meer met betrekking tot toegankelijkheid, duurzaamheid en laadpalen. Maar ook bepalingen omtrent het bestuur van de vereniging van eigenaars (VvE) verouderen al snel.

62 Naast deze versies zijn er nog versies verschenen voor ondersplitsingen en serviceflats. Ook is binnen ieder modelreglement nog variatie mogelijk doordat er modelteksten zijn opgenomen voor bijvoorbeeld een toelatingsregeling.

63 Zie o.a. N. Vegter, *De vereniging van eigenaars* (diss. Groningen), Den Haag: Boom 2012.

In de praktijk van het beheer van VvE's, of dat nu gebeurt door VvE-besturen zelf of met behulp van professionele VvE-beheerders, hebben bestaande appartementseigenaars niet veel aan de totstandkoming van een nieuw modelreglement. Het uitbrengen van een nieuw modelreglement heeft immers geen invloed op de reeds bestaande splitsingen (deze blijven onderworpen aan hun eigen reglement, zoals dat is opgenomen in hun splitsingsakte). De totstandkoming van een nieuw modelreglement betekent derhalve niet, voor de bestaande splitsingsakten, een automatische wijziging van het opgenomen reglement. Alleen door de splitsingsakte te wijzigen, kan een VvE een nieuw (gemoderniseerd) reglement in haar splitsingsakte laten opnemen.

Het systeem van een aktewijziging is ingewikkeld, tijdrovend en kostbaar. Een wijziging van de splitsingsakte is mogelijk met medewerking van alle appartementseigenaars, of, mits er medewerking van het bestuur is, met 80% instemming van de eigenaars. Ook kunnen appartementseigenaars die zich willen verzetten tegen een wijziging van de splitsingsakte, de weg naar de rechter bewandelen om zo de besluitvorming van de vergadering van eigenaars (hierna 'vergadering') aan te tasten. Ten slotte moeten alle beperkt gerechtigden (waaronder de hypotheekverstrekker) instemmen met een wijziging van de splitsingsakte. Kortom, een tijdrovende en kostbare procedure, die het wijzigen van de splitsingsakte eerder ontmoedigt dan aanspoort. Veel VvE's zien daar dan ook *contrecœur* vanaf.

De modelreglementen zijn in de loop der tijd door de KNB steeds weer aangepast en gemoderniseerd. Het MR 2017 is derhalve aangepast aan de eisen van deze tijd; hierin zijn diverse bepalingen ter verbetering, modernisering en verduurzaming verwerkt. Zo bevat het MR 2017 bepalingen inzake het plaatsen van laadpalen, het aangaan van een financiering, het plaatsen van een Wmo-voorziening in de gemeenschappelijke delen en het inzagerecht voor eigenaars. Ook de raad van commissarissen vindt hierin een plaats en het digitaal vergaderen en digitaal stemmen hebben eveneens een plaats gekregen in dit modelreglement.

1.2 Maatschappelijke en technologische ontwikkelingen

De maatschappelijke en technologische ontwikkelingen volgen elkaar in snel tempo op. Er zijn trends waarneembaar 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. Voorbeelden daarvan zijn het elektrisch rijden (en vooral de daarvoor benodigde laadpalen), energieopwekkende installaties zoals zonnepanelen en het aardgasvrij maken van de gebouwde omgeving. Denk hierbij ook aan vergaande digitalisering (digitaal stemmen), privacybescherming (AVG en e-privacy) en lang(er) zelfstandig wonen. Met name de ontwikkelingen binnen het duurzaamheidsdomein en de gevolgen van het feit dat de gemiddelde leeftijd jaarlijks toeneemt en mensen langer zelfstandig (moeten) blijven wonen, hebben gevolgen voor de kwaliteit van de woningvoorraad in Nederland. Bestaande VvE's, met een reglement dat vaak gebaseerd is op een van de oudere modellen, beschikken hierdoor niet over een set regels ter regulering van deze nieuwe ontwikkelingen. Dat is een gemis.

Wenselijkheid harmonisatie

Sommige delen van het recht zijn star en niet of nauwelijks te wijzigen. De regeling omtrent het wijzigen van de splitsingsakte (nodig vanwege de daarin opgenomen verouderde reglementen) is daarvan zoals gezegd een voorbeeld. Het verwerken van de genoemde maatschappelijke en technologische ontwikkelingen voor wat betreft appartementengebouwen komt hierdoor niet of nauwelijks in beweging. Dit komt ook doordat de rijksoverheid of gemeenten het wijzigen van een splitsingsakte in beginsel niet kan afdwingen. De inbreuk op het (private) eigendomsrecht van de appartementseigenaars vormt hiervoor de rechtvaardiging. Eén van de eigenaars kan de wijziging van de splitsingsakte ook niet afdwingen; alleen (een groep) eigenaars die tezamen meer dan de helft van de stemmen hebben, kunnen via de rechter trachten een wijziging van de akte af te dwingen. Om al deze redenen zijn harmonisatie en uniformering van de belangrijkste VvE-regels naar de eisen van de huidige tijd in zowel wetgeving als in een flexibel wetgevingsinstrument wenselijk. De wenselijkheid van harmonisatie, uniformering en modernisering bleek reeds uit onderzoek.⁶⁴ Het werken met verouderde reglementen kan in een VvE leiden tot onnodige conflicten en hoge(re) beheerskosten.

64 Companen, *Het functioneren van VvE's: update 2012 en verbetervoorstellen*, Arnhem: Companen 2012, p. 32-33. Zie ook N. Vegter, *De vereniging van eigenaars* (diss. Groningen), Den Haag: Boom 2012, M.C.E. van der Vleuten, *Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's*, Heerlen: Open Universiteit 2014.

Daarnaast leiden de bepalingen in de oudere modelreglementen vaak tot conflicten omtrent de uitleg ervan. Het feit dat in de telkens nieuwere varianten van het modelreglement dezelfde of soortgelijke zaken anders geformuleerd worden, stimuleert conflicten over de juiste uitleg daarvan. De bepalingen die in de paragrafen hierna worden benoemd en waarvan voorgesteld wordt om bij algemene maatregel van bestuur (hierna AMvB) te regelen, zijn bepalingen die eigenlijk voor iedere VvE in Nederland behoren te gelden. Het betreft bovendien onderwerpen die relatief nieuw zijn en waarvan periodieke aanpassingen en/of aanvullingen aan de regelgeving in de verwachtingen ligt. Paragraaf 3 licht toe waarom een AMvB daarvoor het meest geëigende instrument is.

1.2.1 Laadpalen

Elektrisch rijden wordt de norm in de nabije toekomst. De ontwikkelingen ten aanzien van het elektrisch rijden gaan snel en daarom is het installeren van laadinfrastructuur essentieel. Naar verwachting zullen er in 2030 twee miljoen elektrische auto's zijn, waarvoor 900.000 laadpalen nodig zijn. Ter vergelijking: in 2018 reden er circa 130.000 elektrische of hybride auto's rond, die gebruik maakten van circa 38.000 openbare laadpalen.⁶⁵

De besluitvorming voor een oplaadpunt bestaat uit verschillende onderdelen. Het begint met het plaatsen van het oplaadpunt zelf waar – afhankelijk van de splitsingsakte – wel of geen toestemming van de vergadering voor nodig is. Het oplaadpunt zelf is een installatie die een monteur op de gemeenschappelijke delen dient aan te sluiten op het energienet. Daarvoor is in vrijwel alle splitsingsakten een regeling opgenomen dat toestemming vereist is van de vergadering. De vergadering kan vervolgens voorwaarden verbinden aan de toestemming, bijvoorbeeld vanwege brandveiligheidseisen of vanwege een benodigde verzwarende van het energienet om het oplaadpunt te kunnen aansluiten.

De besluitvorming binnen een appartementencomplex vergt niet alleen (specialistische) juridische kennis. Door de verschillende besluitvormings-trajecten binnen de VvE voor de gemeenschappelijke delen en voor de

65 Gegevens afkomstig uit: ACEA, making the transition to zero-emission mobility, enabling factors for alternatively- powered cars in the EU, september 2019, https://www.acea.be/uploads/publications/ACEA_progress_report_2019.pdf.

privégedeelten is het voor VvE's een lange weg om tot besluitvorming inzake oplaadpunten te komen.⁶⁶ Door de gekwalificeerde meerderheid die in de meeste splitsingsakten vereist is bij nieuwe installaties moet een groot aantal van de eigenaars instemmen met de wijziging. Niet iedere eigenaar verschijnt echter op de vergadering of ziet het nut van de oplaadpunten in, wat de plaatsing van oplaadpunten belemmert.

Oudere modelreglementen kennen geen regeling omtrent de mogelijkheid om in het privégedeelte van een appartementsrecht (op een parkeerplaats) een oplaadpunt te plaatsen. Het MR 2017 voorziet hier nu wel in door appartementseigenaars het recht te geven een oplaadpunt te plaatsen, zonder toestemming van de vergadering (de zogenaamde notificatieregeling of -plicht). Deze regeling zou, gelet op het maatschappelijke belang, voor alle VvE's in Nederland van kracht moeten zijn. Deze regeling neemt namelijk een obstakel voor het elektrisch rijden weg. Zonder een oplaadpunt in de nabije omgeving van de woning is elektrisch rijden voor veel mensen geen interessante optie. Zoals hiervoor reeds is vermeld, is het wijzigen van de splitsingsakte voor dit onderwerp een kostbaar en tijdrovend proces en in sommige gevallen niet haalbaar. Eigenaren zonder een elektrische auto zullen immers de noodzaak van zo'n wijziging – met de daarbij behorende kosten – niet inzien en houden zo de besluitvorming binnen de vergadering tegen. De mogelijkheid tot het plaatsen van oplaadpunten in een AMvB uniformeert voor alle VvE's de in Nederland geldende regelgeving op dit punt en daarmee ook de mogelijkheid tot het plaatsen van oplaadpunten. Zodra een eigenaar besluit om elektrisch te gaan rijden, kan hij dit doen zonder dat de VvE daarvoor toestemming hoeft te verlenen, mits hij aan bepaalde, in een AMvB te formuleren, voorwaarden voldoet. Dit zou elektrisch rijden voor iedere appartementseigenaar haalbaar maken.

De werkgroep WMANL heeft in mei 2019 een advies 'Besluitvorming inzake energiebesparing en laadpalen bij verenigingen van eigenaars' uitgebracht aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: Binnenlandse Zaken) met betrekking tot besluitvorming bij het nemen van energiebesparende c.q. duurzaamheidsbesluiten.⁶⁷

66 Zie ook H. Koster, in: L.C.A. Verstappen & F.J. Vonck, (red.), *Duurzaam wonen* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2019, p. 127.

67 WMANL, Besluitvorming inzake energiebesparing en laadpalen bij verenigingen van eigenaars 2019, https://www.wmanl.nl/wp-content/uploads/2019/08/ADVIES_besluitvorming_mei-2019-laadpalen-en-verduurzaming.pdf.

Op 17 december 2019 verscheen een Kamerbrief van de Minister van Binnenlandse Zaken waarin hij dit advies besprak.⁶⁸ In de brief geeft de minister aan het advies van de werkgroep over de notificatieplicht bij een privélaadpunt op een privéparkeervak over te nemen en de notificatieplicht in een AMvB te gaan regelen. Daarnaast geeft de minister aan dat hij een groepsnotificatie wil realiseren voor gemeenschappelijke laadpunten op gemeenschappelijke parkeervakken. De minister wil beide notificatieplichten verwerken in een AMvB, hetgeen door een wetswijziging van Boek 5 BW mogelijk zal worden. De voorkeur van de werkgroep WMANL om dit in een AMvB te regelen wordt in hoofdstuk IV nader toegelicht. In hoofdstuk V “De aanleg van laadpunten voor elektrische voertuigen in VvE’s” leest u een samenvatting van ons advies, de reactie van de minister erop en de vragen die daarbij nog open blijven staan.

1.2.2 Aardgasloos en energiebesparing

Het mogelijk maken van oplaadpunten is niet de enige urgente reden die een AMvB nodig maakt. De energietransitie is in een versnelling gekomen. In een versneld tempo moet de bestaande woningvoorraad van het aardgas af, dus ook appartementengebouwen. Bestaande wet- en regelgeving belemmert een vlotte besluitvorming en financiering binnen de VvE. Temeer omdat het veelal om gemeenschappelijke gedeelten of zaken zoals installaties gaat. De VvE heeft bijvoorbeeld geen mandaat voor een warmtenet als de verwarming in de splitsingsakte individueel is geregeld. De VvE heeft dus een handvat nodig. Het vastleggen van de taken en bevoegdheden van een VvE om te kunnen beslissen over privé-rookgasafvoeren moeten eveneens beter geregeld worden. Dit volgt uit een uitspraak van het gerechtshof 's-Hertogenbosch.⁶⁹ In deze zaak oordeelt het hof dat het onder omstandigheden tot de taken en bevoegdheden van de VvE kan behoren om te beslissen over het vervangen van de privé-rookgasafvoeren bij de vervanging van alle individuele VR-ketels in HR-ketels. Ook is in jurisprudentie bepaald dat collectieve onderhoudscontracten van privé-installaties met een gemeenschappelijk veiligheidsdoel behoren tot de bevoegdheden van de VvE.⁷⁰ Deze zaken

68 *Kamerstukken II* 2019/20, 30.196 en 32.847, nr. 692.

69 Hof 's-Hertogenbosch 18 augustus 2016, ECLI:NL:GHSHE:2016:3713, AR 2016/2440.

70 Hof 's-Hertogenbosch 16 januari 2008, ECLI:NL:GHSHE:2008:BC3828.

regelt de wet thans onvoldoende, maar zij zullen in de toekomst belangrijker worden. Zodra de appartementseigenaars de omslag naar gasloos kunnen maken in hun appartementsgebouw en de regelgeving op dit punt aangepast is, hoeft (het gebrek aan) regelgeving geen vertragende factor meer te zijn.

Ook voor de gebouwgebonden financiering in het kader van de verduurzaming is het nodig de regelgeving te moderniseren. Vanuit de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) komt het geluid dat het voor banken zeer wenselijk is dat alle regels met betrekking tot het aangaan van leningen aan VvE's in Nederland gelijkloend zijn. Banken willen deze gelijkloendheid voor het succesvol tot stand brengen van financieringen aan VvE's. Met andere woorden: alle VvE's zouden onderworpen moeten zijn aan dezelfde regels met betrekking tot besluitvorming, stemrecht en dergelijke. Weliswaar zijn de regels met betrekking tot het mogen aangaan van een lening door VvE's bij wet van 1 januari 2018 verduidelijkt, maar afdoende is dit nog niet. Een regeling in een AMvB, zodat voor alle VvE's dezelfde regelgeving geldt, uniformeert voor alle VvE's de geldende besluitvormingsregels. Door één uniforme regelgeving gelden vervolgens voor alle VvE's dezelfde besluitvormingsregels.

De in de vorige paragraaf genoemde brief van 17 december 2019 van de Minister van Binnenlandse Zaken gaat eveneens in op de aspecten inzake besluitvorming waarover de werkgroep WMANL adviseerde. In het hoofdstuk IV wordt nader ingegaan op dit advies, de reactie van de minister daarop en de mondelinge behandeling van het onderwerp in de Tweede Kamer.

1.2.3 Lang(er) zelfstandig wonen

De Nederlandse bevolking vergrijst en zal in de (nabije) toekomst langer thuis moeten blijven wonen. Dit geldt temeer omdat de zorg in Nederland is gedecentraliseerd en er minder budget en faciliteiten beschikbaar zijn voor het verlenen van intramurale zorg. Dit betekent dat gebouwen toegankelijk gemaakt moeten worden voor (gebruikers van) rollators, rolstoelen en scootmobielen, waarvoor veelal voorzieningen aangebracht moeten worden. Deze trajecten lopen bij appartementsgebouwen via de (vergadering van de) VvE. De eigenaars moeten meewerken aan het aanbrengen van deze voorzieningen in het gebouw. Niet iedere eigenaar zal de noodzaak van deze voorzieningen inzien, waardoor de besluitvor-

ming moeizaam kan lopen. Dit kan leiden tot belemmeringen in de besluitvorming of zelfs tot het niet nemen of tegenwerken van besluiten. Het MR 2017 heeft de nieuwe inzichten voor wat betreft scootmobielen – in tegenstelling tot de oudere modelreglementen – vertaald in nieuwe regels. Bij VvE's met oudere modelreglementen gelden deze nieuwe regels echter niet. Een bepaling in een AMvB kan dit oplossen door alle regelgeving voor VvE's omtrent dit punt te uniformeren. Zodra een eigenaar behoefte heeft aan ondersteuning of een andere voorziening in het gebouw zodat hij/zij langer zelfstandig kan blijven wonen, kan de eigenaar daarvoor toestemming aan de VvE vragen. Het stellen van nadere regels uniformeert de regelgeving en geeft VvE's een handvat om dergelijke verzoeken omtrent voorzieningen, al dan niet in het kader van de Wmo, op een juiste manier af te handelen.

1.2.4 Beter beheer, beter functioneren

De regels voor bestaande VvE's botsen met nieuwe ontwikkelingen. Bestaande VvE's profiteren (dus) niet van nieuwe inzichten en nieuwe mogelijkheden. Ze missen daardoor instrumenten die in de huidige tijd wel nodig zijn. Bovendien verschillen de regels per VvE; iedere VvE heeft haar eigen splitsingsreglement. De praktijk voor VvE-beheerders en VvE-bestuurders heeft last van de niet-uniforme regelgeving onder de VvE's en van het geheel ontbreken van instrumenten in oudere VvE's. Bovendien blijkt uit de praktijk dat VvE's over het algemeen heel goed een update van hun splitsingsreglement kunnen gebruiken, maar dat de instrumenten om dat eenvoudig te realiseren daarvoor ontbreken. Het enige beschikbare instrument is de zoals reeds aangegeven kostbare, tijdrovende en complexe procedure van wijziging van de splitsingsakte. De VvE kan dat niet op een andere wijze oplossen (er bestaat geen volwaardig zakenrechtelijk alternatief voor de appartementensplitsing nadat al tot splitsing is overgegaan). Hierdoor is men bij veroudering aangewezen op de bestaande – belemmerende – regels. Invoering van een AMvB bewerkstelligt dat op onderwerpen dezelfde regelgeving voor alle VvE's in Nederland geldt. Dat is op dit moment nodig vanwege de huidige maatschappelijke en technologische ontwikkelingen, maar biedt ook ruimte aan het regelen van toekomstige ontwikkelingen. Een AMvB kan verouderde inzichten en terminologie veranderen, alsmede logische

en soms noodzakelijke uniformering van regels, zonder daarbij de goederenrechtelijke werking van de regels aan te tasten.

1.3 Flexibel instrument: Algemene Maatregel van Bestuur

Het privaatrecht kan de hiervoor genoemde knelpunten en maatschappelijke en technologische ontwikkelingen niet met de huidige mogelijkheden oplossen. Er bestaat behoefte aan een flexibel wetgevingsinstrument. Dit instrument komt tegemoet aan de wensen uit de praktijk, om het hoofd te bieden aan de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen en om het VvE's mogelijk te maken de nodige bijdrage aan de energietransities te kunnen leveren. Ditzelfde instrument kan eveneens worden gebruikt om de regels voor VvE's op bepaalde onderwerpen te uniformeren, zodat voor alle VvE's dezelfde regels gelden. Hiervoor is al aangegeven waarom het bij onderwerpen zoals oplaadpunten of Wmo-voorzieningen belangrijk is om voor alle VvE's uniforme regels te kennen.

De flexibiliteit is nodig omdat de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen snel veranderen op het gebied van onder meer verduurzaming. Die ontwikkelingen maken het noodzakelijk om over een flexibel instrument te kunnen beschikken dat kan aansluiten bij deze dynamiek en dat ook krachtig genoeg is om alle VvE's ervan te laten profiteren. Uit eerder genoemde onderzoeken is gebleken dat er in het huidige recht geen volwaardige mogelijkheden bestaan om flexibel op deze ontwikkelingen in te spelen.

1.3.1 *Wetswijziging is onvoldoende flexibel*

Een wijziging van het Burgerlijk Wetboek kan hetzelfde resultaat bereiken. Na verloop van tijd loopt deze wijziging echter weer achter op de werkelijkheid. De confrontatie voor VvE's met voortschrijdende ontwikkelingen zal opnieuw voor problemen zorgen. Een wetswijziging kan de sterk veranderende omstandigheden niet snel genoeg volgen. Een wettelijke regeling is naar zijn aard star en leent zich niet voor het regelen van en aanpassen aan (veranderlijke) details. Een wetswijziging is een traag en moeizaam proces dat niet goed past bij de snel veranderende behoeften van deze tijd, zeker wat betreft het wonen in een appartementengebouw met een moderne en goed functionerende VvE.

De wettelijke regels dienen generiek te zijn en ruimte te bieden om op een lager (wettelijk) niveau de uitwerking te laten plaatsvinden. Tegelijkertijd kunnen de regels van een lager niveau beter aansluiting vinden bij de technische (waaronder digitale) en maatschappelijke ontwikkelingen en inzichten.

1.3.2 *Gelaagde regelgeving*

Het VvE-besluit voegt een extra laag regelgeving toe, waardoor het voorstel op het eerste gezicht niet de beoogde vereenvoudiging van het appartementsrecht bereikt. Het doel is echter om de geldende regels uiteindelijk inhoudelijk simpeler te maken voor VvE's. Deze wijziging in de vorm en mate van regelgeving door middel van een AMvB staat ten dienste van alle VvE's, die daarmee daadkrachtiger worden en meer armslag krijgen zonder dat er grote verschillen bestaan tussen de VvE's onderling. Het appartementsrecht kent bovendien reeds deze getrapte wijze van regelgeving, zoals vele terreinen van het recht dit overigens kennen.⁷¹ In de getrapte regelgeving van het appartementsrecht vindt de uitwerking van generieke wettelijke regels plaats in de akte van splitsing, met daarin opgenomen het splitsingsreglement. Dit splitsingsreglement verwijst vaak naar een modelreglement. Maar deze modelreglementen hebben geen algemeen verbindend karakter, zodat er geen uniformering van regels is die voor iedere VvE gelden.⁷²

1.3.3 *Het VvE-besluit, een AMvB*

Vanuit dit perspectief en de wens (of zelfs: de noodzaak) om reeds nu de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen en het voortschrijdend inzicht in bestaande VvE's toe te kunnen passen, stelt de werkgroep WMANL het VvE-besluit voor, in de vorm van een AMvB (hierna te noemen: het VvE-besluit). Met het VvE-besluit kan de minister algemeen verbindende regels stellen die gelden voor alle VvE's in Nederland, ongeacht hun splitsingsakte of het van toepassing zijnde (model)reglement. Bovendien kan de minister direct aansluiten op actualiteiten in beleid

71 Denk aan het huurrecht, het omgevingsrecht, de Warmtewet enzovoort.

72 Zoals Companen in 2020 reeds constateerde, Companen, *Het functioneren van VvE's: update 2012 en verbetervoorstellen*, Arnhem: Companen 2012, p. 32-33.

en in de maatschappij. Met het VvE-besluit wordt voldaan aan de maatschappelijke relevantie en noodzaak voor appartementensplitsingen. Het biedt een instrument om verduurzaming 'af te dwingen'.⁷³

Het VvE-besluit lost voor de praktijk een groot knelpunt op. Het VvE-besluit biedt het grote voordeel van harmonisatie en modernisering van regelgeving voor alle bestaande VvE's in één stuk regelgeving. Dit betreft niet alleen algemene en reglementaire bepalingen, maar ook specifieke bepalingen omtrent duurzaamheid, mobiliteit en dergelijke.

Een AMvB is gemakkelijker te wijzigen dan een wet. Daarin schuilt ook gelijk een gevaar: het proces van een wetswijziging is met meer (parlementaire) waarborgen omkleed dan een ministeriële regeling. Het is echter de vraag of de nadelen opwegen tegen de voordelen. In het recht wordt het instrument van de AMvB vaak ingezet om zaken sneller en efficiënter te kunnen regelen. De werkgroep WMANL meent dan ook dat juist daarom een AMvB geschikt is als instrument om de (snelle) maatschappelijke en technologische ontwikkelingen te kunnen volgen en faciliteren.

1.3.4 Nadere uitwerking van wettelijke bepalingen

Naast de noodzaak die samenhangt met de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen, zijn er ook andere argumenten aan te voeren om te komen tot de introductie van een VvE-besluit binnen het appartementsrecht. Op de eerste plaats bevat Titel 9 van Boek 5 BW diverse artikelen die een nadere uitwerking behoeven. Een goed voorbeeld hiervan betreft art. 5:122 BW. Dit artikel bepaalt dat naast de vroegere appartementseigenaar ook de verkrijgende eigenaar aansprakelijk is voor de verschuldigde bijdrage ter zake van het verkregene. Over de context en de reikwijdte van het begrip 'verschuldigde bijdrage' bestaat in de praktijk nog weleens verwarring. Een nadere invulling van dit begrip past goed in het VvE-besluit. Hetzelfde geldt voor de 'bruidsschat' zoals art. 5:126 BW dit introduceert en die een nadere invulling krijgt in het voorgestelde VvE-besluit. Met andere woorden: het VvE-besluit is tevens inzetbaar voor de uitwerking van (nieuwe) bepalingen in Titel 9 van Boek 5 BW.

⁷³ Zie ook B. Hoops, in L.C.A. Verstappen & F.J. Vonck (red.), *Duurzaam wonen* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2019, p. 78 en 82.

1.3.5 Reparatie

Ook reparatiedoeleinden behoren tot de mogelijke toepassingen van het VvE-besluit. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de instelling en regeling van een raad van commissarissen. De mogelijkheid om een raad van commissarissen in te stellen, regelde het oude BW in art. 876i BW. Deze regeling is echter niet overgenomen in het huidige BW (zie ook hierna bij de artikelsgewijze toelichting art. 9). Gewone verenigingen moeten sindsdien de mogelijkheid om een raad van commissarissen te benoemen indirect afleiden uit de art. 2:16 lid 2, 2:23a lid 3, 2:24a lid 1 sub b, art. 2:47 2:48 en 2:49 BW. Deze artikelen verwijzen namelijk naar een 'commissaris' of een 'raad van commissarissen', maar zijn niet allemaal ook van toepassing op VvE's. Daarmee is het voor VvE's onduidelijk of er nog wel een raad van commissarissen kan zijn en, zo ja, hoe zij die precies moeten regelen. Er zijn diverse VvE's – vooral in serviceflatgebouwen – die een raad van commissarissen kennen of daartoe de behoefte voelen. In deze lacune in het BW is in de meest recente modelreglementen (art. 57 van MR 2006 en art. 62 van MR 2017) voorzien door een regeling voor de raad van commissarissen. Voor oudere splitsingen gelden deze modelreglementen echter niet. Een generieke uitwerking van de bepaling omtrent een raad van commissarissen in het VvE-besluit lost dit op voor de oudere VvE's.

Zo zijn er ook modelreglementen (zoals die van 1973) die niet bepalen dat de VvE regels mag stellen over het gebruik van het privégedeelte. Dat betekent dat de VvE geen regels mag stellen over bijvoorbeeld het gebruik van vloerbedekking. Dit leidt nogal eens tot overlastsituaties. Om die reden is het goed om in het VvE-besluit een generieke regeling op te nemen over geluidshinder, zoals het gebruik van vloerbedekking.

Ten slotte is er in de praktijk behoefte aan een uniforme regeling voor VvE's op diverse onderwerpen die niet direct de maatschappelijke of technologische ontwikkelingen raken. Zonder uitputtend te zijn, kan daarbij gedacht worden aan bijvoorbeeld het inzagerecht voor appartementseigenaars. Inzage in de stukken van de vereniging is een recht voor de eigenaars, maar in de praktijk blijkt het inzagerecht niet – of niet goed – geregeld. In enkele modelreglementen is het inzagerecht in het geheel niet geregeld, als gevolg waarvan een grote groep appartementseigenaars dit inzagerecht niet eens heeft. Daar waar het inzagerecht wel bestaat, gaat het vaak om een verouderde regeling. De vergaande digi-

talisering maakt ook een andere regeling van het inzagerecht mogelijk. Zo'n nieuwe algemeen verbindende bepaling voor het inzagerecht kan een plaats krijgen in het VvE-besluit.

1.3.6 Toekomstbestendig

Sinds 2012 staat het functioneren van VvE's in de politieke belangstelling.⁷⁴ Slecht functionerende VvE's zijn slecht voor de woon- en leefkwaliteit van wijken en buurten. Zoals hiervoor uiteengezet is, kan een VvE-besluit de noodzakelijke bijdrage leveren aan het beter functioneren van VvE's, het mogelijk maken van het gebruiken van nieuwe maatschappelijke en technologische ontwikkelingen en de verduurzaming van VvE's. In MR 2017 zijn al veel bepalingen opgenomen die aansluiten op de eisen van de huidige tijd. De werkgroep WMANL heeft zich bij de vormgeving van dit voorstel voor het VvE-besluit zo veel mogelijk laten inspireren door het MR 2017.

1.3.7 Ingrijpen in privaatrechtelijke rechtsverhouding?

Een groot (mogelijk) bezwaar tegen het VvE-besluit betreft het feit dat de overheid met een AMvB ingrijpt in een privaatrechtelijke rechtsverhouding tussen appartementseigenaars. Dit bezwaar weegt echter niet op tegen de eerdergenoemde argumenten. Het belangrijkste argument is de noodzaak en wens om alle VvE's in één keer toekomstbestendig te maken. Alleen een wettelijke regeling kan dit bereiken. Het aanpassen van de reglementen kan de overheid niet overlaten aan de VvE's. Dit zal immers niet leiden tot een generieke en werkbare regeling voor verduurzaming, alsmede andere actuele kwesties die voortvloeien uit maatschappelijke en technologische ontwikkelingen. Een wijziging van iedere 'oudere' splitsingsakte is immers een bijna onhaalbare klus, waarbij het maar zeer de vraag is of alle VvE's deze wijziging ook zullen inzetten. Er zullen altijd VvE's zijn die nut en noodzaak niet inzien of die de (hoge) kosten voor de wijziging van de splitsingsakte niet willen of kunnen betalen. Regeling via het VvE-besluit behoedt VvE's voor (hoge) kosten en moeizame besluitvormingsprocedures.

⁷⁴ Companen, *Het functioneren van VvE's: update 2012 en verbetervoorstellen*, Arnhem: Companen 2012.

Het VvE-besluit zal geen bepalingen bevatten die niet-eigen zijn voor VvE's; het bevat alleen regels die in moderne splitsingsakten casu quo reglementen zouden staan.

Ook het argument dat een individuele eigenaar zich gedwongen moet voegen naar wat de meerderheid wenst, is niet relevant. In een VvE is het nou juist zo geregeld dat de minderheid zich moet voegen naar de wensen van de meerderheid, in het belang van en voor zover het gaat om het gebruik, beheer en in stand houden van het gebouw.

Het argument dat de eigenaar met een VvE-besluit geen invloed meer heeft op de regels die voor zijn VvE gelden, houdt evenmin stand. In de praktijk onderwerpt een eigenaar die een appartement koopt zich aan de regels zoals opgenomen in de splitsingsakte en in het reglement; hij kan niet individueel onderhandelen over de toepasselijke regels. Degene die het gebouw in appartementsrechten splitst, bepaalt de spelregels, niet de uiteindelijke eigenaars. Een belangrijke reden voor het invoeren van het appartementsrecht was nu juist dat die macht van de meerderheid in de voordien bestaande constructies veel te groot was. Het VvE-besluit zorgt er voor dat niet in alle gevallen de macht van de meerderheid het zwaarst weegt, maar dat in situaties van algemeen of maatschappelijk belang er van overheidswege regels worden gesteld.

1.3.8 Wat gaat voor en mogelijkheid tot afwijken

Het VvE-besluit prevaleert vanaf de inwerkingtreding boven wat de bestaande splitsingsakten (en hun meestal verouderde reglementen) vastleggen. Dit prevaleren zorgt ervoor dat de voorschriften die in het VvE-besluit zijn opgenomen ook op bestaande splitsingsakten van toepassing zijn. Dit voorkomt dat VvE's zelf hun splitsingsakte moeten wijzigen.

Tot slot is het nog van belang te melden dat het VvE-besluit op verschillende plaatsen uitdrukkelijk de mogelijkheid biedt aan de VvE om in het huishoudelijk reglement aanvullende regels te stellen, zoals bijvoorbeeld in art. 2 lid 9 (oplaadpunten). Ook komt het voor dat het VvE-besluit aan de vergadering de mogelijkheid biedt om van een onderdeel van het VvE-besluit af te wijken, zoals in art. 3 lid 6 ten aanzien van de duurzaamheidsmaatregelen. In dat opzicht zijn niet alle regels een dictaat.

1.4 Passeeraanwijzing voor notarissen

De werkgroep WMANL stelt voor een passeeraanwijzing voor notarissen te formuleren. Deze aanwijzing zal een clausule voor in de splitsingsakte inhouden, waarin staat welke artikelen van het toepasselijke modelreglement (thans voor nieuwe splitsingen het MR 2017) niet van toepassing zijn door de werking van het VvE-besluit. Verder zal de aanwijzing een suggestie geven waar in de splitsingsakte deze het beste zou kunnen passen. Desgewenst kan de notaris deze clausule aanvullen met andere bepalingen uit het MR 2017 die niet van toepassing zijn voor de betreffende splitsing.

1.5 Inhoud van het voorstel

De in art. 5:111 lid 1 BW – grondslag voor het VvE-besluit – genoemde onderwerpen zijn zodanig benoemd, dat voor deze onderwerpen in ieder geval een regeling in het VvE-besluit opgenomen kan worden. De opsomming in het nieuwe lid 1 beoogt echter geen beperking. De bedoeling is een zo ruim mogelijke uitleg, waardoor een ruime toepassing en reikwijdte van regels in een VvE-besluit over de genoemde onderwerpen wordt bereikt. Het VvE-besluit beoogt dwingende voorschriften te geven omtrent een aantal onderwerpen. Het betreft onder andere bepalingen ter zake van verduurzaming van het gebouw (denk aan mobiliteit, op-laadpunten, energiebesparing) of ten behoeve van Wmo-voorzieningen. Afwijken hiervan is alleen mogelijk voor zover het VvE-besluit dit uitdrukkelijk mogelijk maakt.

2 Artikelsgewijze toelichting

2.1 De invoering van de AMvB in de wet (art. 5:111 BW)

Zoals gezegd, beoogt de invoering van het VvE-besluit te bereiken dat het VvE-besluit in formele en materiële zin boven de splitsingsakte en het daarin opgenomen reglement gaat. Om die reden is er voor gekozen om de delegatiebepaling voor het VvE-besluit onder art. 5:111 BW te plaatsen. Dit overigens met het besef dat hierdoor reeds onderwerpen worden benoemd die pas later in de wet (Titel 9 van Boek 5 BW) aan de orde komen.

Overwogen is om de Overgangswet Burgerlijk Wetboek toe te passen, in die zin dat een overgangstermijn van drie jaar zou gelden voor de gewijzigde wetgeving. Deze overgangstermijn van drie jaar past echter niet bij de 'sense of urgency' die de grondslag is voor de opzet van het VvE-besluit. Het doel van het VvE-besluit is om de gewijzigde wetgeving (bij invoering en mogelijk bij aanvullingen/wijzigingen in de toekomst) directe werking te geven, om daarmee de slagkracht van het VvE-besluit te benadrukken. Normaal gesproken bevat gewijzigde formele wetgeving een overgangstermijn. Dit gebeurt doorgaans zeker als deze nieuwe wetgeving boven bestaande regelgeving zoals het splitsingsreglement gaat (vergelijk art. 172 lid 2 Overgangswet nieuw BW). In het geval van het VvE-besluit is een overgangstermijn echter ongewenst.

Het wijzigen van een splitsingsreglement door een VvE is geen sinecure, ook niet voor de welwillende appartementseigenaar. Tegelijkertijd voldoen veel reglementen niet meer aan de (duurzaamheids)eisen van de tijd. Deze achterhaaldheid van reglementen vormt een rechtvaardiging voor het ingrijpen in de privaatrechtelijke verhouding tussen appartementseigenaars (zoals hiervoor in het algemene deel gemotiveerd). Het niet van toepassing verklaren van de gebruikelijke overgangstermijn staat in verhouding met genoemde 'sense of urgency'. Daarom stelt de werkgroep WMANL voor om overgangsrecht (art. 172 lid 2 Overgangswet nieuw BW) niet van toepassing te verklaren.

Algemene reacties vanuit de maatschappelijke consultatie op de invoering van het VvE-besluit

Navolgend zijn de reacties van de geconsulteerde organisaties, voor zover deze van algemene aard zijn, opgenomen. In het algemeen merken wij op dat wij met dankbaarheid en met veel belangstelling de algemene reacties hebben gelezen. Wij begrijpen de zorg die enkele organisaties kenbaar hebben gemaakt. De wetgever heeft echter in het woondomein (denk aan het Bouwbesluit, het huurrecht en de – toekomstige – Omgevingswet) al vaker gebruikgemaakt van een gelaagde wetgevingsstructuur. Zeker daar waar slagvaardigheid nodig is, is een AMvB daarvoor een goed instrument. De praktijk leert dat veel VvE's zich laten tegenhouden door de omslachtige en tijdrovende procedure en de kosten die de wijziging van een splitsingsakte met zich brengt. Als een VvE daartoe overgaat, dan is de notaris een goede raadgever. Vaak echter haakt de VvE ruim daarvoor al af. Hierbij is eveneens relevant dat in veruit de

meeste gevallen de splitsing in appartementsrechten geschiedt vóórdat er sprake is van eigenaars. Van enige invloed of zeggenschap van de eigenaars van de appartementsrechten is dus geen sprake. Hun rest slechts het instrument van de wijziging als men later iets wil veranderen. De realisatie van de belangrijke wijzigingen voor het algemeen dan wel maatschappelijk belang blijven hierdoor uit. Dit overstijgende belang is voor ons de grondslag voor een AMvB. Onder 2.2 tot en met 2.11 zijn de reacties met betrekking tot de specifieke onderwerpen per artikel opgenomen, inclusief onze reactie daarop.

Mr. Y. van Ballegooijen en Netwerk Notarissen vragen zich op grond van art. 1 Eerste Protocol EVRM af of het VvE-besluit zijnde een AMvB wel, wat betreft alle in het voorgestelde art. 5:111 BW genoemde onderwerpen, rechtsgeldige voorschriften kan geven. De werkgroep WMANL reageert hierop als volgt. De kern van eigendom is volgens het EVRM afhankelijk van de economische waarde en de legitieme verwachtingen.⁷⁵ Het EHRM noemt het EVRM een 'living instrument'.⁷⁶ Ploeger stelt 'Elke, directe of indirecte aantasting van de waarde van een goed leidt tot een stoornis in de zin van artikel 1!... 'De enkele stoornis van het genot is nog geen schending van artikel 1'.⁷⁷ Een eigenaar heeft het recht op ongestoorde eigendom ('peaceful enjoyment'). Deze maatstaf past het EHRM terughoudend toe.⁷⁸ Staten kennen een zekere 'margin of appreciation'.⁷⁹ Leijten licht toe dat het pas aannemelijk is dat het om een inbreuk gaat, als het noodzakelijk is dat er een verstoring in de gebruiksbevoegdheid moet zijn. Een inbreuk op art. 1 Eerste Protocol EVRM moet volgens Leijten voldoen aan de volgende cumulatieve toetsingscriteria:⁸⁰

A. Is er sprake van een eigendom ('possession')?

75 A.E.M. Leijten, Artikelsgewijs commentaar Art. 1. 1e Protocol EVRM, *Sdu Commentaar EVRM*, Sdu Uitgevers: Den Haag.

76 EHRM 25 april 1978, Tyrer t. Verenigd Koninkrijk, par. 31; EHRM 12 maart 2003, Öcalan t. Turkije, par. 193, zie ook T. Barkhuysen, M.L. van Emmerik & H.D. Ploeger, *De eigendomsbescherming van artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM en het Nederlandse burgerlijk recht* (preadviezen VBR), Deventer: Kluwer 2005, p. 19.

77 H.D. Ploeger, 'Eigendom in het licht van het EVRM', *WPNR* 2000/6419, p. 687.

78 A.E.M. Leijten, Artikelsgewijs commentaar Art. 1. 1e Protocol EVRM, *Sdu Commentaar EVRM*, Sdu Uitgevers: Den Haag. C.1.1.

79 19 A.E.M. Leijten, Artikelsgewijs commentaar Art. 1. 1e Protocol EVRM, *Sdu Commentaar EVRM*, Sdu Uitgevers: Den Haag C.1.

80 A.E.M. Leijten, Artikelsgewijs commentaar Art. 1. 1e Protocol EVRM, *Sdu Commentaar EVRM*, Sdu Uitgevers: Den Haag C.2.

- B. Zo ja, welke regel uit Sporrang & Lönnroth/Zweden is van toepassing?
 - C. Berust de inbreuk op een voldoende wettelijke grondslag (is de inbreuk rechtmatig)?
 - D. Zo ja, heeft de inbreuk een legitieme doelstelling in het algemeen belang?
 - E. Zo ja, is een redelijk evenwicht gevonden tussen de eisen van het algemene belang van de samenleving en de bescherming van de fundamentele rechten van het individu? Met andere woorden: was de inbreuk proportioneel?
- Een negatief antwoord op de vragen C, D of E zal betekenen dat art. 1 EP is geschonden.

Een eigendomsrecht is nooit absoluut. Een appartementsrecht is bovendien te allen tijde gebonden aan een onverdeeld aandeel in de gemeenschap. Van Velten schrijft dat ingrijpende beperkingen op het gebruiksrecht van een appartementsrechteigenaar niet willekeurig kunnen zijn, omdat het verplichte lidmaatschap van de VvE voortvloeit uit de wet of het splitsingsreglement.⁸¹ Mertens geeft aan dat het appartementsrecht op zichzelf geen inbreuk op het eigendomsrecht is.⁸²

Het EVRM biedt ruimte voor een inbreuk op het eigendomsrecht, bijvoorbeeld door in een AMvB extra regels op te nemen. De vraag die overblijft, is in welke mate het is toegestaan om de gemeenschap voorrang te geven boven het eigendomsrecht ('proportionaliteit'). Zolang er – populair gezegd – een hoger doel te dienen is, bestaat weliswaar een inbreuk op art. 1 Eerste Protocol EVRM, maar is die inbreuk zeer wel rechtmatig. Het appartementsrecht bestaat immers niet alleen uit eigendomsrecht, maar ook uit gemeenschapsrecht (naast verenigingsrecht). Dit gegeven rechtvaardigt de inbreuk op het eigendomsrecht. De Nederlandse wetgever is tenslotte de bevoegdheid gegeven om beperkingen aan te brengen op het eigendomsrecht, *mits* dit het algemeen belang dient. Vereniging Eigen Huis herkent de bestaande jurisprudentie in het VvE-besluit en onderschrijft de noodzaak van het VvE-besluit gezien de

81 A.A. van Velten & F.J. Vonck, *Appartementsrecht en aanverwante rechtsfiguren voor de privaatrechtelijke vormgeving van bouwwerken* (preadvies VBR), Den Haag: IBR 2016, p. 24.

82 R.F.H. Mertens, *Appartementsrecht en de welstandsbepalingen: een rechtsvergelijkende studie* (diss. Maastricht), Deventer: Kluwer 1989, p. 87.

maatschappelijke en technologische ontwikkelingen. Dit temeer gezien het moeizame en tijdrovende proces van het wijzigen van een splitsingsakte en/of reglement. Vereniging Eigen Huis merkt op dat de overheid met het VvE-besluit in de privaatrechtelijke verhouding tussen eigenaars kan ingrijpen en waardeert de mogelijkheid voor een VvE om van deze regels af te wijken, mits niet ten nadele van de appartementseigenaar. Dat laatste is in het onderhavige voorstel echter vervallen, omdat meerdere andere reacties aangaven dat deze bepaling te onduidelijk was. Als een VvE af mag wijken is dat nu in het VvE-besluit aangegeven. Vereniging Eigen Huis vraagt zich af hoe VvE's te zijner tijd kennis verkrijgen van dit nieuwe VvE-besluit, nu de bepalingen in dat besluit prevaleren boven de reeds bestaande splitsingsakten. De leden van de werkgroep WMANL zullen zich te zijner tijd inspannen om via het magazine van VvE Belang en via de algemene media appartementseigenaars op de hoogte te brengen van het VvE-besluit. Los daarvan zullen de gebruikelijke kanalen worden gebruikt om wetswijzigingen te communiceren. De werkgroep WMANL bestaat uit diverse deskundigheden zoals het notariaat, de advocatuur, woningcorporaties en VvE-beheerders. Alle leden zullen hun persoonlijke netwerk gebruiken om te communiceren over de wijzigingen.

De Juristenvereniging Appartementsrecht (JvA) merkt op dat een AMvB wellicht té flexibel kan zijn. Een ministerie zou een AMvB wellicht al te gemakkelijk, zonder parlementaire toets, kunnen wijzigen, al naargelang dit ministerie nieuwe, voortschrijdende ideeën krijgt. De JvA hecht sterk aan de kracht van het eigendomsrecht en wil daaraan niet al te lichtvaardig concessies doen. Aan de andere kant is het een feit dat de VvE valt onder het verenigingsrecht, waarin een meerderheid nu eenmaal beslist en eigenaren zich moeten onderwerpen aan de wil van anderen. De eigenaar die wél wil verduurzamen, zou een beroep kunnen doen op sociale grondrechten (schone leefomgeving). Dat relativiseert: waarom moet eigendom altijd voorgaan? De JvA vraagt voorts aandacht voor de implementatie. Hoe krijgt de implementatie vorm? Hoe stelt men VvE's op de hoogte? Hoe gemakkelijk is het de AMvB te omzeilen met een wijziging van de akte? Mag dat?

Over de communicatie hebben wij ons hiervoor bij de opmerking van Vereniging Eigen Huis al uitgelaten. De werkgroep WMANL ziet geen bezwaar in het 'omzeilen' van de AMvB door een wijziging van de splitsingsakte. In dergelijke gevallen heeft immers een ruime meerderheid van tenminste vier vijfde van de appartementseigenaars en 100% van de

beperkt gerechtigden zich dan vóór de wijziging verklaard. Het voorstel voorziet daar echter vooralsnog niet in. Het voorstel wil de bepalingen van het VvE-besluit boven de bepalingen uit de akte laten gaan. De splitsingsakte mag hiervan slechts afwijken, voor zover het VvE-besluit die mogelijkheid openlaat.

De leden van de VvE-platforms van Kjenning (Kjenning) zien dat met de invoering van een AMvB de overzichtelijkheid in de toch al complexe materie van het appartementsrecht verkleint. Kjenning begrijpt evenzeer de noodzaak om zaken te regelen waarin de oudere reglementen niet voorzien. Wij begrijpen de reactie zo dat de noodzaak om zaken te regelen de eventueel afnemende overzichtelijkheid legitimeert.

Netwerk Notarissen vindt verduurzaming van appartementencomplexen belangrijk, evenals het voor het hele appartementencomplex geldend maken van regels met betrekking tot bijvoorbeeld Airbnb. Voor dat laatste kent Netwerk Notarissen een 'Airbnb-clausule', die een VvE, na een zorgvuldige procedure, in de splitsingsakte kan laten opnemen. Het voorstel van de werkgroep WMANL voorziet vooralsnog niet in een regeling van kortdurende recreatieve verhuur, omdat de werkgroep meent dat een AMvB daarvoor niet het geschikte middel is. Een AMvB zou volgens Netwerk Notarissen voorts onvoldoende recht doen aan de zorgvuldige procedure die bij het tot stand komen en wijzigen van een splitsingsakte wordt gevolgd, alsmede aan de daaraan ten grondslag liggende rechtszekerheid en rechtsbescherming voor appartementseigenaars. Zij vraagt zich af, ook al is verduurzaming van groot belang, of de AMvB wel het geëigende middel is, en of wijziging van goederenrechtelijke regels via een AMvB überhaupt mogelijk is. In het voorgaande hebben wij reeds toegelicht hoe de werkgroep WMANL hierover denkt.

Ook vraagt Netwerk Notarissen zich af of met het wetgevingsinitiatief het zorgvuldige proces van wijziging van de splitsingsakte met een actieve rol van de notaris en de daaraan ten grondslag liggende rechtszekerheid niet miskent. Terzake is hiervoor reeds een opmerking gemaakt.

Netwerk Notarissen stelt vervolgens nog enkele interessante vragen over het met de banken bespreken van de invloed van de AMvB op de waarde en financierbaarheid. Welke democratische toets ligt ten grondslag aan de AMvB? Is het overrulen van maatwerk door een AMvB wenselijk? Heeft de AMvB directe werking en hoe verhoudt zich dat met de in het appartementsrecht gebruikelijke overgangsrecht van enkele jaren? Hoe verloopt de controle op naleving van de AMvB en hoe verhoudt zich dat

tot de rechten van een opvolgend eigenaar (bijvoorbeeld bij overname van een niet conform AMvB geïnstalleerd oplaadpunt). Geldt er dan een informatieplicht? En hoe werkt het wanneer technologische ontwikkelingen leiden tot een wijziging van de AMvB? Zij vragen tot slot in hoeverre de voorgestelde wijzigingen aansluiten op de algemene klimaatwetgeving zoals het gasloos maken van woningen.

Wij hebben ons in het voorgaande reeds over een groot aantal opmerkingen uitgelaten, zoals bijvoorbeeld over de extra laag regelgeving voor appartementseigenaars. Voor wat betreft de opmerking over de mogelijkheid om in een AMvB wijziging van goederenrechtelijke regels aan te kunnen brengen, merken wij op dat de inhoud van de AMvB zoals door ons voorgesteld geen wijziging van eigendomsverhoudingen beoogt. De werkgroep WMANL stelt slechts voor om in een concreet geval (zoals bijvoorbeeld bij het artikel over het aanbrengen van een oplaadpunt) te volstaan met een notificatieplicht. Ook bestaat de mogelijkheid om een verduidelijking te geven op bestaande problemen uit de praktijk (zoals bijvoorbeeld bij het artikel over leidingen). Een belangrijk element van deze AMvB is dat deze regels beantwoorden aan problemen die VvE's en hun besturen en beheerders ervaren en waarop de bestaande modelreglementen geen antwoord bieden. Maatwerk – al dan niet voorgesteld door de notaris als inhoudelijk expert – blijft mogelijk, doch slechts voor zover het VvE-besluit die mogelijk opent.

Een belangrijk bezwaar voor NVM is de onduidelijkheid of er maatwerk met eventuele extra restricties in de splitsingsakte nog mogelijk blijft. De voorgestelde AMvB gaat immers uit van regelend recht, dat wil zeggen dat afwijkingen ten nadele van de eigenaar niet mogelijk zijn. NVM constateert dat de nadere regelingen in het VvE-besluit, maatwerk van de rechter op basis van de omstandigheden van het geval beperkt, zodat de gewenste harmonisatie mogelijk tot ongewenste verstarring leidt. Zij adviseren net als Rijssenbeek het semi-dwingendrechtelijke karakter los te laten en per bepaling in het VvE-besluit op te nemen in hoeverre afwijking ervan mogelijk is. Dit advies hebben wij overgenomen.

NVM heeft evenals Rijssenbeek moeite met de delegatiebepaling in het voorgestelde wetsartikel waarmee het VvE-besluit wordt ingevoerd. Verdere delegatie dan een AMvB achten zij ongewenst. Ook aan dit bezwaar zijn wij tegemoetgekomen: de woorden “of krachtens” zijn verwijderd uit de delegatiebepaling.

2.2 Definities (art. 1)

Er zijn uitgebreide definities opgenomen van de in het VvE-besluit gebruikte termen, alsmede van enkele andere termen die in de praktijk mogelijk tot verwarring leiden.

NVM oppert meer definities toe te voegen, omdat de huidige termen op sommige punten afwijken van de wet en de vroegere modelreglementen. Dat hebben we niet gedaan. Sterker nog, we hebben voor de duidelijkheid juist definities laten vervallen. Wel hebben we waar mogelijk de definities strakker in lijn gebracht met de wettekst.

2.3 Oplaadpunten (art. 2)

In Nederland wordt elektrisch rijden gestimuleerd. Om elektrisch te kunnen rijden, zijn oplaadpunten nodig. Gebruikers van een elektrisch vervoermiddel stellen op prijs dat zij in de buurt van hun huis kunnen opladen. VvE's gaan verschillend om met oplaadpunten in appartementengebouwen. Er is behoefte aan een richtlijn. In het MR 2017 is deze richtlijn voor het eerst uitgewerkt. Voorgaande modelreglementen bevatten hiervoor geen bepalingen. Om er voor te zorgen dat alle VvE's – dus ook die met een ouder splitsingsreglement – profijt hebben van deze regeling, bevat het VvE-besluit deze regeling eveneens. De tekst komt voor een belangrijk deel uit het MR 2017.

De regeling betreft uitsluitend oplaadpunten op privéparkeerplaatsen. De regeling heeft niet mede betrekking op de situatie waarin een parkeerkeerder of terrein niet in afzonderlijke appartementsrechten is gesplitst. De eigenaar van een appartementsrecht kan mogelijk een oplaadpunt willen plaatsen in de openbare ruimte. Denk bijvoorbeeld aan de buitengevel van het gebouw, in de nabijheid van een openbare parkeergelegenheid. In dergelijke gevallen kan de regeling naar analogie toepassing vinden door dit aanvullend op te nemen in de splitsingsakte.

De JvA vraagt aandacht voor een voorziening voor de verschillende soorten laadpalen. Zowel Aedes als Netwerk Notarissen vindt de AMvB een geschikt middel voor het regelen van oplaadpunten. Aedes vraagt extra aandacht voor de verschillende locaties waar een oplaadpunt kan komen te staan, en hoe om te gaan met een 'oerwoud' van laadpalen. Over laadpalen heeft de werkgroep WMANL een separaat advies geschreven voor het ministerie van Binnenlandse Zaken. Een weergave van dit advies

is verderop in dit boek terug te vinden. Dat hoofdstuk licht eveneens toe wat de minister van het advies vond en dat hij tevens het voorstel van art. 2 van het VvE-besluit zal overnemen.

Kjenning vraagt aandacht voor de meerkosten voor het oplaadpunt waarvoor men de stroomcapaciteit moet uitbreiden, hetgeen het vastrecht jaarlijks fors laat toenemen. Zij zijn van mening dat een eigenaar het *recht* zou moeten krijgen een oplaadpunt aan te leggen. Kjenning heeft dit bij voorkeur aangesloten op de eigen elektraaansluiting, maar als laatste optie ook op de gemeenschappelijke meter. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is het met hen eens, zoals in een volgend hoofdstuk van dit boek wordt toegelicht. Wij hebben een verduidelijking aangebracht door de term notificatieregeling toe te voegen.

De eventuele kosten voor het verzwaren van de aansluiting en de hogere vastrechtkosten, alsmede de eventueel verhoogde verzekeringspremie, behoren wat Kjenning betreft voor rekening van de gemeenschap te komen. Dit in afwijking van het voorstel, waarin die kosten slechts ten laste komen voor de eigenaars die een laadpunt hebben. Om aan deze opvatting tegemoet te komen, kan een huishoudelijk reglement volgens het voorstel nadere regels geven.

Kjenning onderschrijft de gemaakte keuze om het bestuur invloed te geven op de wijze van aansluiting/installatie. Wel vinden zij het certificaat uit art. 2 lid 4 van het voorstel zozeer van belang, dat bij ontbreken ervan het bestuur het laadpunt zou mogen afkoppelen. Die sanctie hebben wij niet toe willen voegen, maar ook dit zou een huishoudelijk reglement nader kunnen regelen. Aan lid 6 zien zij graag toegevoegd dat het laadpunt slechts verwijderd hoeft te worden wanneer daarvoor een redelijk belang bestaat. We hebben de formulering iets aangepast, maar in het appartementsrecht zijn de maatstaven van redelijkheid en billijkheid reeds van toepassing, zodat voor de door Kjenning gewenste toevoeging geen noodzaak bestaat.

NVM vraagt zich af of deze bepaling nodig is aangezien VvE's reeds nu afspraken kunnen vastleggen in een vaststellingsovereenkomst. Wij zijn van mening dat VvE's toch enorm geholpen zouden zijn met handvatten. Daarnaast mist NVM een regeling inzake kosten en aansprakelijkheid bij rechtsopvolging en/of overdracht van een appartementsrecht. Daartoe hebben we de tekst aangepast. NVM stelt voorts vragen over: de definitie van een oplaadpunt, 'blijvend niet meer worden gebruikt', eventuele restricties met betrekking tot de plaats van aanbrengen, wat een erkende

installateur is en of deze er wel zijn. Ten slotte vraagt NVM zich af of er een sanctie is wanneer een eigenaar niet aan de bepaling voldoet. De tekst is naar aanleiding van deze vragen enigszins aangepast.

2.4 Energie (art. 3)

Een eigenaar van een appartementsrecht die een energie opslaan- of opwekkingsinstallatie (zoals zonnepanelen, maar in de toekomst zijn er wellicht ook andere installaties denkbaar) wil plaatsen, kan dit niet doen zonder toestemming of medewerking van de VvE. Deze installatie zal immers nagenoeg per definitie op een gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw liggen. VvE's gaan verschillend om met de plaatsing van (nu nog vooral) zonnepanelen. In de praktijk van VvE-beheerders is behoefte aan een richtlijn.⁸³ De bestaande modelreglementen bevatten geen regeling voor zonnepanelen of soortgelijke installaties. Daarom is het gezien het duurzaamheidsvraagstuk gewenst om hiervoor een regeling op te nemen in het VvE-besluit, zodat een gelijke regeling voor alle VvE's gaat gelden. Om eenheid te brengen en duidelijkheid te geven, bevat dit artikel een regeling voor het plaatsen van zonnepanelen en andere installaties die energie kunnen opwekken of opslaan. De formulering is bewust ruim genomen om te voorzien in toekomstige behoeften bij nieuwe technologische ontwikkelingen.

Een eigenaar wil bij de verkoop van zijn appartementsrecht wellicht de (nu nog vooral) zonnepanelen overdragen aan de koper van zijn appartement. Ingeval tussen de eigenaar en de VvE een gebruiksovereenkomst bestaat, zal daarvoor iets geregeld moeten worden. Het VvE-besluit kan daarvoor geen bepaling bevatten, omdat een gebruiksovereenkomst onderdeel is van de privaatrechtelijke verhouding tussen verkoper en koper. De VvE is er echter bij gebaat zogenaamde 'zwevende zonnepanelen', ofwel zonnepanelen zonder aanwijsbare eigenaar, te voorkomen. Een oplossing hiervoor bestaat wellicht in de regeling van een 'indeplaatsstelling', zoals men ook binnen het huurrecht kent. Voordat dit kan werken,

83 Zie ook J.W. Beijl & R.N.G. van der Paardt, in: L.C.A. Verstappen & F.J. Vonck (red.), *Duurzaam wonen* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2019, p. 240-242 over onder andere de btw-perikelen bij zonnepanelen en verhuur van zonnepanelen of WKO-installaties. Zij bevelen aan om de regeling rondom btw te vereenvoudigen.

moeten de afspraken onderdeel uitmaken van het verkooptraject en moeten partijen deze afspraak vastleggen in de koopovereenkomst.⁸⁴ Kjenning vraagt aandacht voor de situatie dat er onvoldoende dak beschikbaar is om aan alle vraag naar zonnepanelen te kunnen voldoen, omdat Kjenning forse meningsverschillen daarover voorziet. Dit probleem kunnen wij helaas niet oplossen. Kjenning geeft er de voorkeur aan dat het dak bestemd is voor zonnepanelen die gemeenschappelijk te gebruiken energie opwekken. Dit ter voorkoming van geschillen en individuele eigenaars die het dak betreden. Ook hier geeft Kjenning er de voorkeur aan om een verhoogde verzekeringspremie om te slaan over alle eigenaars, terwijl wij van mening blijven dat die eigenaars die profiteren ook de lasten moeten dragen. De twee laatste voorwaarden waaronder de eigenaar medewerking moet verlenen aan tijdelijke verwijdering van de installatie kunnen volgens Kjenning vervallen (de periode met lage instraling en de compensatie in verband met verminderd rendement), wat we hebben verwerkt.

Netwerk Notarissen vindt de AMvB geen geschikt middel voor het regelen van zonnepanelen. Aedes daarentegen vindt de regeling wel aansprekend, ook al zal er enige administratie bij komen kijken.

2.5 Scootmobielen (art. 4)

Scootmobielen zorgen al enige tijd voor de nodige onrust binnen VvE's. Gezien het beleid van de overheid om mensen lang(er) thuis te laten wonen, zal de behoefte aan scootmobielparkeerplekken in de toekomst alleen nog maar meer toenemen. Het VvE-besluit bevat thans een bepaling om tegemoet te komen aan die (toekomstige) behoefte. Deze bepaling regelt niet zozeer óf men een scootmobiel mag plaatsen, maar wel de locatie van de plaatsing. De VvE mag daarbij volgens het voorstel voorwaarden stellen aan de plaatsing en het bestuur is eveneens bevoegd om te handhaven. De Wet maatschappelijke ondersteuning legt in art. 2.3.7 Wmo VvE's de verplichting op om zo veel mogelijk het plaatsen van scootmobielen in de gemeenschappelijke ruimte mogelijk te maken. Alleen ingeval dit de veiligheid van de andere eigenaars/bewoners in het

84 Dit is uiteraard ook van toepassing op een gebruiksovereenkomst ten aanzien van andersoortige installaties ten gevolge van nieuwe technologische ontwikkelingen.

gebouw in gevaar brengt, mag de VvE de toestemming weigeren. Het MR 2017 kent reeds een bepaling voor de plaatsing van scootmobielen. Deze bepaling hebben we echter niet geheel overgenomen, omdat deze een verdergaande regeling treft dan wij in dit VvE-besluit noodzakelijk achten.

Kjenning hecht groot belang aan de veiligheid; het voorstel bevat reeds een waarborg daartoe. Kjenning acht het recht op het stallen van een scootmobiel alleen geëigend bij een medische indicatie. Ook hier vinden zij dat de kosten (in dit geval van de elektra) voor rekening moeten komen van de gemeenschap. Tot slot bevelen zij aan om ook de kosten van verwijdering voor rekening van de betreffende eigenaar of gebruiker te laten komen. De opmerkingen van Kjenning hebben geleid tot aanpassing van de tekst. Uit de tekst blijkt nu duidelijker dat de VvE invloed krijgt op de stallingsplek en daaraan voorwaarden kan verbinden. Ook hier geldt wat ons betreft dat degene ten behoeve van wie de voorziening dient, de kosten ervan betaalt.

Netwerk Notarissen vindt de AMvB geen geschikt middel voor het regelen van scootmobielen, omdat in de rechtspraak een duidelijke lijn is ontwikkeld. Wij zijn desalniettemin van mening dat VvE's gebaat zijn met dit handvat.

2.6 Financiën

2.6.1 *Aard van de bijdrage (art. 5)*

De praktijk heeft behoefte aan een nadere omschrijving van wat onder de opgave, bedoeld in art. 5:122 BW, valt. Zo bestaat er soms verwarring of het voorschot voor de nutsvoorzieningen al dan niet onder dit begrip valt. Hetzelfde geldt voor bij de VvE in rekening gebrachte kosten, die eigenlijk voor rekening van een eigenaar horen te komen en die de VvE dus doorbelast aan de eigenaar. Er mag wat ons betreft ook geen onduidelijkheid zijn over het feit dat de extra bijdragen, waartoe de vergadering van eigenaars beslist, ook onder de reikwijdte van art. 5:122 lid 3 BW vallen. Om de in de praktijk hieromtrent ontstane verwarring op te lossen, stelt de werkgroep WMANL het volgende voor: het VvE-besluit legt vast dat de nutskosten (energie en/of water), doorbelastingen en extra bijdragen eveneens behoren in de verklaring die het bestuur krachtens art. 5:122 BW moet afgeven bij vervreemding van het appartementsrecht.

Onder energie verstaan wij alle soorten energie: gas, elektriciteit, hout, en alle overige bronnen die mogelijk in de toekomst gebruikt worden voor verwarming, koelen of koken.

Netwerk Notarissen vraagt zich af of het echt zo onduidelijk is wat de huidige regeling onder bijdragen verstaat. Zij verwijzen naar wat in de splitsingsakte hierover is geregeld en dat ook de literatuur hierover vrij helder zou zijn. We herkennen dat onvoldoende en hebben het daarom toch van belang geacht om een nadere regeling op de nemen. Vanuit de praktijk hebben wij namelijk van de VvE-beheerders signalen gekregen dat de reikwijdte van bijdragen nog steeds niet voldoende duidelijk is waardoor veel discussie tussen notarissen, beheerders, eigenaren en VvE ontstaat. De VvE trekt bij deze discussie vaak aan het kortste eind. Daarmee draaien de andere eigenaars op voor de wanbetaling van een mede-eigenaar, hetgeen wij zeer onwenselijk achten.

NVM acht nadere regeling van de aard van de bijdragen daarentegen waardevol. NVM geeft hierbij aan dat de in de AMvB voorgestelde regeling net zo goed integrale inpassing in de wet kan vinden, en voegt daar graag 'verbeurde boetes' aan toe. Dat laatste hebben we toegevoegd.

2.6.2 Hoogte reservefonds bij uitponding 'bruidsschat' (art. 6)

De op de splitsende eigenaar rustende verwachting dat, in geval van bestaande bouw het gebouw gedurende een aantal jaren moet voldoen aan kwaliteitseisen,⁸⁵ legitimeert een zogeheten 'bruidsschat'. De splitsende eigenaar behoort deze bruidsschat aan de bij de splitsing op te richten VvE te verstrekken. In de praktijk blijkt echter nogal eens dat de splitsende eigenaar verzuimt om bij uitponding van een gebouw een bruidsschat mee te geven. De nieuwe eigenaars in een voorheen verhuurd gebouw zien zich dan geconfronteerd met noodzakelijke onderhoudsuitgaven, die de verharende eigenaar reeds lang had kunnen voorzien en daarvoor had kunnen reserveren, maar niet deed. De gewenste hoogte van de bruidsschat kan het VvE-besluit regelen. Dit voorkomt discussie omtrent de vraag of de splitsende eigenaar voldoende middelen heeft ingebracht.

85 Zie bijvoorbeeld art. 6 van de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2020 t/m 2024 in Amsterdam, en hoofdstuk 7 paragraaf 5 van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

De regeling sluit aan bij de voorwaarden voor de vulling van het reservefonds in art. 5:126 BW.

Het is overigens niet de bedoeling dat het niet-voldoen aan dit artikel door de splitsende eigenaar, de overdracht van het eerste appartementsrecht belemmert. Dit mag de transactiepraktijk bij uitpodingen niet blokkeren. De handhaving ter zake de (hoogte van de) bruidsschat ligt niet bij de betrokken notaris; dit is aan de VvE. Als het bedrag van de bruidsschat niet is verstrekt of niet toereikend is conform dit artikel, dan heeft de VvE een titel om juridisch op te treden tegen de splitsende eigenaar. Ter toelichting dienen de kwaliteitseisen, zoals genoemd in de uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen 2020 t/m 2024, geldend in Amsterdam.⁸⁶ In sommige gevallen is een splitsingsvergunning vereist voor splitsing van woonpanden in appartementsrechten. Bij vergunningplichtige panden met woningen is de verkopende corporatie verplicht om een door B&W vastgestelde 'verklaring' in te vullen. In deze verklaring moet de corporatie aangeven dat de woningen aan de vastgestelde kwaliteitseisen voldoen, dan wel op grond van een investeringsplan binnen een termijn van tien jaar (of als dat eerder het geval is, wanneer de corporatie zijn meerderheid in de VvE verliest) hieraan zullen voldoen.

De gestelde kwaliteitseisen hoeven niet onmiddellijk op het moment van splitsing gerealiseerd te zijn. Een splitsingsvergunningverlening kan ook indien:

1. door de corporatie een investeringsplan is vastgesteld, dat binnen een periode van tien jaar of als dat eerder het geval is voor het moment dat de corporatie de meerderheid in de VvE verliest, leidt tot de bovenstaande kwaliteit, dit ter beoordeling van de vergunningverlener;
2. de uitvoering van het investeringsplan geschiedt binnen genoemde periode en is volledig voor rekening van de corporatie; deze verplichting dient te worden opgenomen in de akte van verkoop en van overdracht;
3. de corporatie binnen een maand na afloop van genoemde periode aan de gemeente rapporteert over de realisatie van de kwaliteitseisen ('gereedmelding').

86 Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2020 t/m 2024 in Amsterdam, art. 6.

Het voorstel voor art. 6 in het VvE-besluit regelt dat er ten eerste een passend en actueel meerjarenonderhoudsplan (MJOP) bestaat. Tevens regelt art. 6 dat de eigenaars dit in dusdanige maten vullen en voor de eerste vijf jaar laten bijvullen, dat de eerste vijf jaar in ieder geval geen extra bijdrage voor een grote onderhoudsuitgave nodig is.

Netwerk Notarissen acht de voorgestelde toevoeging nuttig, maar vraagt zich tegelijkertijd af wat 'toereikend gevuld reservefonds' precies betekent. Art. 6 licht dit in zoveel woorden toe.

Kjenning stelt dat een eigenaar bij uitponden een MJOP met een looptijd van tien jaar en een lineaire dotatie zou moeten hebben. Wanneer dit tot een te hoge bijdrage leidt, dan kan de uitponder kiezen voor een bruidsschat of een lagere verkoopprijs, waarbij Kjenning de noodzaak tot kopersbescherming onderkent. Kjenning doet de suggestie een MJOP van ten minste twintig jaar te verplichten, omdat in deze periode nagenoeg alle grote werkzaamheden wel voorbijkomen.

NVM vraagt of de bepaling niet zal leiden tot zo beperkt mogelijke MJOP's en of een betere waarborg voor het MJOP niet een betere oplossing zou zijn. Wij onderkennen het risico van te beperkte MJOP's met een korte looptijd. Beide opmerkingen hebben echter niet tot een tekstwijziging in dit VvE-besluit geleid, mede gezien de stevige discussie die over te stellen kwaliteitseisen aan het MJOP reeds heeft plaatsgevonden bij de Wet verbetering functioneren VvE's. Omdat deze discussie vrij recent heeft plaatsgevonden, achten wij het nu onvoldoende kansrijk om deze discussie te heropenen.

2.6.3 Beschikken over gelden in een reservefonds (art. 7)

In de praktijk is de werkwijze zoals opgenomen in de oude modelreglementen lastig uitvoerbaar. Daarin staat namelijk een bepaling als: 'Over gelden van het reservefonds kan slechts door de voorzitter van de vergadering en één van de eigenaars, die daartoe door de vergadering zal worden aangewezen, en na machtiging daartoe van de vergadering, worden beschikt.' Het MR 2017 corrigeert deze onhandigheid. In dit modelreglement is het bestuur van de VvE bevoegd te beschikken over het reservefonds. Betalingen ten laste van het reservefonds geschieden door twee gezamenlijk handelende personen, die de vergadering daartoe aanwijst. Er is hierbij aangesloten bij hoe dit gebruikelijk is in de dagelijkse praktijk van verenigingen en andere organisaties, namelijk dat twee personen be-

talingen fiatteren. Om er voor te zorgen dat alle VvE's profijt hebben van deze regeling, is deze bepaling in het VvE-besluit opgenomen. De tekst is ontleend aan het MR 2017. Onder 'personen' verstaat dit artikel zowel natuurlijke personen (al dan niet eigenaar) als rechtspersonen.

Kjenning omarmt de gedachte in het voorstel om een vierogenprincipe te introduceren, en hoopt op een verplichting op banken ter facilitering hiervan. We hebben naar aanleiding van een vraag van NVM van *het* reservefonds *een* reservefonds gemaakt, om de bestaande praktijk te dienen waarin veel VvE's meerdere reservefondsen hebben.

2.7 Inzagerecht (art. 8)

De praktijk wenst helderheid over welke eigenaar precies welke stukken van de VvE in mag zien. Ook hiervoor kent het MR 2017 een bepaling die voor alle VvE's van toepassing zou moeten zijn. Daarom is deze bepaling opgenomen in het VvE-besluit.

Naar aanleiding van de opmerkingen van NVM hebben we de tekst enigszins aangepast zodat het bestuur *bevoegd* maar niet *verplicht* is om een website te gebruiken. We hebben ervoor gekozen om het bestuur de mogelijkheid te bieden aan de verplichtingen van art. 8 van het VvE-besluit (het inzagerecht) te voldoen door de gegevens die onder het inzagerecht van de eigenaar vallen ook digitaal dan wel elektronisch beschikbaar te stellen. Het bestuur heeft derhalve een keuze in het feitelijk ter beschikking stellen van de gegevens. Het kan ofwel kopieën ter beschikking stellen ofwel de gegevens via e-mail verstrekken dan wel deze op een door de eigenaar te raadplegen website plaatsen.

2.8 RvC (art. 9)

De mogelijkheid om een raad van commissarissen in te voeren regelde het oude BW in art. 876i BW. Deze regeling is echter niet overgenomen in het huidige BW. Dat was niet nodig omdat een verwijzing naar het toepasselijke artikel in Boek 2 was opgenomen, namelijk art. 2:47 (oud) BW. Met de invoering van de structuurregeling voor grote coöperaties en onderlinge waarborgmaatschappijen in 1988 is dit artikel echter komen te vervallen.⁸⁷ De VvE heeft het hierdoor (weer) zonder een duidelijke rege-

87 Wet van 16 juni 1988, *Stb.* 305.

ling moeten doen, terwijl er nog diverse VvE's zijn – vooral in serviceflat-gebouwen – die een raad van commissarissen kennen. Deze lacune in het BW vullen het MR 2006 en 2017 op met een regeling voor de raad van commissarissen, maar voor oudere splitsingsakten gelden deze reglementen niet. Daarom wordt voorgesteld om een generieke bepaling omtrent de raad van commissarissen in het VvE-besluit op te nemen, zodat deze regeling ook voor oudere splitsingsakten zal gelden. Er is voor gekozen om in de wet de bevoegdheid van de VvE tot het instellen van een raad van commissarissen vast te leggen en dit nader uit te werken in het VvE-besluit. Ook deze tekst is ontleend aan het MR 2017.

NVM vraagt of deze bepaling niet overbodig is door het woord 'statuten' in het eerste lid. Deze regeling is echter juist bedoeld voor oude splitsingsaktes (waarin niet alleen het splitsingsreglement is opgenomen, maar ook de statuten van de VvE). Deze oudere splitsingsakten zijn immers gepasseerd toen de benoeming van de raad van commissarissen nog in de wet stond. NVM vraagt of en hoe er afwijking van de regeling mogelijk is. Daarin is voorzien in lid 5 van het voorgestelde artikel: bij huishoudelijk reglement kunnen bepalingen worden opgenomen omtrent bevoegdheden, taken en werkwijze van de raad van commissarissen.

2.9 Leidingen (art. 10)

In de praktijk is er vaak verschil van mening of bij een leiding die ten dienste staat van één privégedeelte (een individuele leiding), de kosten voor de betreffende eigenaar moeten komen of voor de gezamenlijke eigenaars. Eveneens bestaat er vaak discussie over de plek waar de gemeenschappelijke leiding overgaat naar privé, terwijl voorts op basis van de tekst in het MR 2017 discussie ontstaat over de vraag welke kwalificatie moet gelden voor 'schade van betekenis'. Dit artikel in het VvE-besluit neemt de onduidelijkheid weg over voor wiens rekening de kosten komen en over wie over de leidingen het beheer voert. Ten overvloede merken wij op dat voor leidingen die ten dienste staan aan twee of meer appartementen, de VvE daarover het beheer voert en de schulden en kosten daarvan gemeenschappelijk zijn, tenzij de akte uitdrukkelijk anders bepaalt.

Kjenning onderschrijft de problematiek van de leidingen in gemeenschappelijke gedeelten, maar vindt dat individuele leidingen, ook als die zich in gemeenschappelijke gedeelten bevinden, voor rekening van de

individuele eigenaar zouden moeten komen. Ook NVM denkt dat deze oorspronkelijk door ons voorgestelde regeling tot meer onduidelijkheid en dus procedures zal gaan leiden. Zij stellen vragen over de bouwkundige betekenis van termen. De bepaling is ontleend aan het MR 2017.

Dit artikel is naar aanleiding van de reacties herschreven. De term 'schade van betekenis' komt hiermee te vervallen. Op dit moment is de heersende leer bij de vraag voor wie de schulden en kosten zijn van een reparatie of vervanging van een leiding, dat degene die het beheer voert over die leiding ook de schulden en kosten moet dragen. De plaats waar de individuele leiding zich bevindt en of de individuele leiding constructief in gemeenschappelijke gedeelten is verwerkt, bepaalt wie het beheer hierover voert.

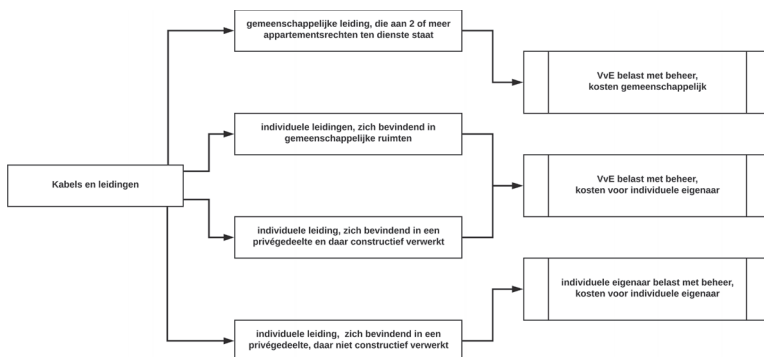
De VvE voert in alle gevallen het beheer over de individuele leiding voor zover die zich buiten de privégedeelten bevindt. De schulden en kosten daarvan komen echter voor rekening van de individuele eigenaar. Bevindt de individuele leiding zich in een privégedeelte en is deze aldaar constructief verwerkt in gemeenschappelijke gedeelten, dan voert ook de VvE het beheer daarover. De schulden en kosten daarvan komen ook in dat geval uitsluitend voor rekening van de betreffende eigenaar.

Het antwoord op de vraag of een leiding 'constructief verwerkt' is, betreft een feitelijke, objectieve vaststelling. Allereerst moet worden vastgesteld of de leiding zich fysiek bevindt in gebouwdelen die volgens de omschrijving in de akte van splitsing zijn aangeduid als gemeenschappelijke gedeelten of zaken, zoals een dragende vloer. Vervolgens is relevant of de betreffende leiding daarin constructief is verwerkt. Daarbij is bepalend of vervanging, herstel of vernieuwing van de individuele leiding bouwkundig valt te realiseren zonder het toebrengen van wijzigingen en/of beschadigingen aan die gemeenschappelijke gedeelten. Is dat laatste niet het geval, dan is de leiding constructief verwerkt en is de VvE belast met het beheer. Het gaat hier om een feitelijke maatstaf, die objectief van aard is en onduidelijkheid voorkomt over de vraag wanneer sprake is van schade van betekenis.

Een voorbeeld ter verduidelijking. De vuilwaterafvoerleiding van een keuken lekt. De leiding is in de dragende betonnen vloer van de keuken van het appartement verwerkt. De individuele eigenaar is dan niet bevoegd om de gemeenschappelijke betonnen vloer open te breken om het lek te kunnen herstellen. Zowel het openbreken van de vloer als het herstel van de lekkage is dan aan de VvE voorbehouden. Omdat de lekkende

leiding uitsluitend voor één appartement dient, komen de herstelkosten voor rekening van de betreffende individuele eigenaar. Hetzelfde geldt voor werkzaamheden aan individuele leidingen waarbij werkzaamheden buiten de privégedeelten plaatsvinden. In dat geval voert de VvE steeds het beheer, ook als de individuele leiding niet constructief verwerkt is. Uit de regeling vloeit voort, dat de individuele eigenaar zelf en voor eigen rekening is belast met herstel, vervanging en vernieuwing van individuele leidingen. Dit is wederom afhankelijk van de ligging van de leidingen in de privégedeelten en of deze niet constructief zijn verwerkt in gemeenschappelijke gedeelten. Een dergelijke constructieve verwerking leidt, conform het reglement, tot een kostenverdeling onder de gezamenlijke eigenaars tezamen.

De regeling kan schematisch als volgt worden weergegeven:



2.10 Gebruik privégedeelte (art. 11)

Met uitzondering van het MR 1973 (en oudere splitsingsreglementen) kennen de modelreglementen de mogelijkheid voor de vergadering om in het huishoudelijk reglement regels te stellen over het onderhoud, gebruik en beheer van privégedeelten. Een bekend voorbeeld van een dergelijke regeling betreft die met betrekking tot harde vloerbedekkingen, of liever gezegd een verbod op het gebruik van harde vloerbedekking.

De oude splitsingen missen volgens de praktijk deze mogelijkheid. Daarom leek het van nut om voor harde vloeren een uniforme regeling voor alle appartementensplitsingen in Nederland te hebben, door het opne-

men van zo'n regeling in dit VvE-besluit. De concepttekst was ontleend aan het MR 2017.

Kjenning stelt voor om de regeling slechts voor nieuw aan te brengen harde vloeren te laten gelden. Verder vinden zij de eis dat de vloer door een erkend bedrijf aangelegd moet worden te zwaar. Tot slot stellen zij voor om de regeling 'onderzoek kosten ongelijk' aan dit artikel toe te voegen.

NVM geeft aan dat de regeling in het voorstel tot problemen zal leiden, omdat er geen algemene regeling denkbaar is die voor alle gebouwen van toepassing kan zijn. Het NVM stelt daarom voor om slechts op te nemen dat het huishoudelijk reglement nadere regels kan vaststellen. Die gedachte hebben we omarmd en de tekst van het oorspronkelijke voorstel daartoe aangepast. Met het gewijzigde voorstel is het voor iedere VvE mogelijk om bepalingen omtrent gebruik, beheer en onderhoud van de privégedeelten in een huishoudelijk reglement op te nemen, ook die over harde vloeren. Er bestaat daarmee geen behoefte aan overgangsrecht voor bestaande harde vloeren. Voor reeds gelegde vloeren kan in het huishoudelijk reglement een eerbiedigende werking worden opgenomen, zodat de regeling gaat gelden voor nieuwe vloeren.

2.11 Kenbaarheid huishoudelijk reglement (art. 12)

Het is van belang dat de regeling van het huishoudelijk reglement, als dat er is, kenbaar is voor eenieder, in het bijzonder een opvolgend eigenaar van een appartementsrecht. Het MR 2017 gaat uit van een registratie in de openbare registers van het kadaster. Het is echter ook verdedigbaar om het huishoudelijk reglement in het Handelsregister te registreren. De VvE dient de gegevens van de vereniging, de bestuurders en de eventuele beheerder immers ook bij het Handelsregister in te schrijven. Niet altijd is een notaris betrokken bij het opstellen van een huishoudelijk reglement. Wij zijn van mening dat de VvE moet kunnen kiezen welke route voor haar het best te bewandelen is; het gaat om de kenbaarheid en flexibiliteit. Daarnaast is het van belang dat de kosten voor de VvE laag blijven, waardoor de drempel voor het feitelijk registreren wordt weggenomen. Dit artikel betreft een toevoeging op het oorspronkelijke concept en is dus niet in de consultatie betrokken.

IIIB AMvB – Het VvE-besluit

Voor de leesbaarheid herhalen we hier het voorstel van wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek voor zover betrekking op de invoering van het VvE-besluit:

Aan artikel 111 wordt een nieuw eerste lid toegevoegd, luidende:

1. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen voorschriften worden gegeven omtrent:
 - a. de verdeling van schulden en kosten;
 - b. de exploitatierekening, reservering, financiering en bijdragen;
 - c. het gebruik, het beheer, het onderhoud en verduurzaming van het gebouw;
 - d. de vereniging van eigenaars.

Van de krachtens dit artikellid gegeven voorschriften kan slechts worden afgeweken voor zover in de algemene maatregel van bestuur is bepaald.

Het huidige lid 1 van artikel 111 wordt omgenummerd tot het tweede lid van artikel 111.

Besluit tot het stellen van nadere voorschriften aan appartementsrechten (het VvE-Besluit)

VOORSTEL VAN BESLUIT

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz. Op voordracht van Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie van (datum en nummer); Gelet op artikel 111 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek; De Afdeling advisering van Raad van State gehoord (advies van ... (datum en nummer)); Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit tot het stellen van nadere voorschriften aan appartementsrechten zal als volgt luiden.

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

1. Voor de toepassing van het bij dit besluit bepaalde wordt verstaan onder:
 - 1.a. akte:

de akte van splitsing in appartementsrechten van de gemeenschap, met inbegrip van de tekening als bedoeld in artikel 109, lid 2 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, het reglement alsmede de eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
 - 1.b. appartementsrecht:

een bij de akte ontstaan appartementsrecht;
 - 1.c. bestuur:

het bestuur van de vereniging;
 - 1.d. eigenaar:

de appartementseigenaar, dat is de gerechtigde tot een appartementsrecht, waaronder begrepen een erfpachter, opstaller en vruchtgebruiker van een appartementsrecht en een gerechtigde tot een recht van gebruik en/of bewoning van een privégedeelte, tenzij uit de tekst of de strekking van het desbetreffende artikel anders blijkt;
 - 1.e. gebouw:

het gebouw of de gebouwen met toebehoren zoals bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;
 - 1.f. grond:

de grond zoals bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek waarop het in de splitsing betrokken recht betrekking heeft;
 - 1.g. onderappartementsrecht:

een appartementsrecht ontstaan bij een ondersplitsing;
 - 1.h. ondereigenaar:

de gerechtigde tot een onderappartementsrecht;
 - 1.i. ondersplitsing:

de ondersplitsing van een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106, lid 3, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - 1.j. privégedeelte:

het gedeelte respectievelijk de gedeelten van het gebouw en/of de grond dat/die blijkens de akte bestemd is/zijn om door een eigenaar als afzonderlijk geheel te worden gebruikt;

- 1.k. Raad van Commissarissen:
de raad van commissarissen, bedoeld in artikel 2:48 juncto artikel 135 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- 1.l. reglement:
het bij de akte vastgestelde reglement van splitsing;
- 1.m. reglement van ondersplitsing:
het bij de akte houdende een ondersplitsing vastgestelde reglement van splitsing ter zake van die ondersplitsing met inbegrip van eventuele wijzigingen en/of aanvullingen daarop;
- 1.n. vereniging:
de bij de akte opgerichte vereniging van eigenaars;
- 1.o. vergadering:
de vergadering van eigenaars van de vereniging;
- 1.p. volstreckte meerderheid van stemmen:
Onder volstreckte meerderheid van stemmen wordt verstaan: meer dan de helft van de ter vergadering uitgebrachte stemmen. Blanco stemmen, ongeldige stemmen en stemonthoudingen worden niet tot de uitgebrachte stemmen gerekend.
- 1.q. Voorzitter:
de voorzitter van de vergadering.
2. De in artikel 1.1 vermelde begrippen kunnen zonder verlies van inhoudelijke betekenis zowel in enkelvoud als in meervoud voorkomen.

Hoofdstuk 2. Duurzaamheid

Artikel 2 - Oplaadpunten (notificatie-regeling)

1. Een eigenaar van een appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig is bevoegd om, zonder toestemming van de vergadering, voor eigen rekening en risico een oplaadpunt voor een geheel of gedeeltelijk elektrisch aangedreven motorrijtuig te doen aanbrengen. Een eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het bestuur. De eigenaar overlegt daarbij een werkplan, tenzij in het huishoudelijk reglement anders is bepaald.
2. Het oplaadpunt wordt:

- a. aangebracht binnen de begrenzing van het privégedeelte. Daaronder worden mede begrepen: een muur die het privégedeelte begrenst, het plafond boven het privégedeelte en een kolom die direct naast het privégedeelte staat;
 - b. aangebracht op de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze en door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur;
 - c. zodanig aangebracht dat de kosten van het stroomverbruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruik maakt; indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de eigenaar van het appartementsrecht ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht;
 - d. bij gebruik geacht niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor andere apparatuur van de eigenaars; technische oplossingen ter voorkoming dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die door de eigenaars wordt gebruikt, komen gelijkkelijk voor rekening van de eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht;
 - e. door de eigenaar voor zijn rekening en risico in goede staat onderhouden en in stand te houden.
3. De extra administratiekosten van de vereniging in verband met een oplaadpunt komen ten laste van de eigenaar van het appartement waartoe het oplaadpunt behoort.
 4. Alvorens de eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, verleent de verzekeraar voor de installatie toestemming. Een verhoging van de verzekeringspremie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende eigenaar.
 5. Nadat het oplaadpunt is geïnstalleerd overlegt de eigenaar aan het bestuur een certificaat of garantiedocument waaruit blijkt dat het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften is geïnstalleerd.
 6. De eigenaar van een oplaadpunt is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke ruimten, mits

- dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze.
7. Wanneer het oplaadpunt in onbruik is geraakt, verwijdt de eigenaar het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico.
 8. Indien, om welke reden ook, de vergadering meent dat het noodzakelijk is dat (een deel van) de installatie (tijdelijk) dient te worden verwijderd, zal de eigenaar daaraan medewerking verlenen, onder de voorwaarden dat:
 - a. alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door de eigenaar voor eigen rekening en risico worden uitgevoerd; en
 - b. de vereniging niet is gehouden schade te vergoeden die voortkomt uit het niet kunnen gebruiken van de installatie.
 9. Bij huishoudelijk reglement kunnen nadere regels worden gegeven.

Artikel 3 – Energieopwekkende en/of -opslag installaties

1. Indien een eigenaar een energieopwekkende of energieopslag installatie wil aanbrengen op of aan de gemeenschappelijke ruimten dient deze eigenaar toestemming te vragen aan de vergadering. De vergadering kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, waaronder die welke betrekking hebben op:
 - a. de locatie van de installatie en de tijdsduur waarvoor het wordt toegestaan om de installatie te plaatsen;
 - b. eisen aan de deskundigheid van de installateur en het door hem op te stellen werkplan;
 - c. registratie van de energieopwekking of energieopslag ten name van de eigenaar ten behoeve van wie de installatie is aangebracht;
 - d. de wijze van aanbrengen van de installatie inclusief bijbehorende kabels, leidingen en overige werken en een certificaat of garantiebewijs van een deskundige installatie;
 - e. het vereiste dat de installatie niet eerder geplaatst mag worden dan nadat de verzekeraar van het gebouw daarvoor toestemming heeft verleend;
 - f. een regeling dat de verhoging van de verzekeringspremie die verband houdt met het gebruik en/of de aanwezigheid van de installatie voor rekening komt van de betreffende eigenaar;

- g. het onderhoud in goede staat door de eigenaar voor zijn rekening en risico; en
 - h. het voldoen aan de eventueel in een huishoudelijk reglement of gebruiksovereenkomst opgenomen voorschriften;
 - i. het intrekken van de toestemming.
2. De extra administratiekosten van de vereniging in verband met de installatie komen ten laste van de eigenaar van het appartement ten behoeve waarvan de installatie dient.
 3. De eigenaar van het appartement ten behoeve waarvan de installatie dient is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om de installatie op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke ruimten, mits dat geschiedt op een daartoe geëigende en de voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze.
 4. Indien, om welke reden ook, de vergadering meent dat het noodzakelijk is dat (een deel van) de installatie (tijdelijk) dient te worden verwijderd, zal de eigenaar daaraan medewerking verlenen, onder de voorwaarden dat:
 - a. alle daarmee gepaard gaande werkzaamheden door de eigenaar voor eigen rekening en risico worden uitgevoerd; en
 - b. de vereniging niet is gehouden schade te vergoeden die voortvloeit uit het niet kunnen gebruiken van de installatie.
 5. Wanneer de installatie in onbruik is geraakt verwijdert degene ten behoeve waarvan de installatie en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken dient, deze op eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico.
 6. Bij Huishoudelijk reglement kan van dit artikel worden afgeweken.

Hoofdstuk 3. Toegankelijkheid

Artikel 4 - Scootmobielen

1. Een eigenaar of gebruiker die buitenshuis afhankelijk is van een scootmobiel en in het privégedeelte geen redelijkerwijs geschikte plaats heeft om deze te stallen, is bevoegd om deze te stallen in een gemeenschappelijke ruimte. De locatie waar de eigenaar of gebruiker de scootmobiel in dat geval wenst te stallen, behoeft de toestemming van de vergadering.
2. De vergadering kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden en deze weer intrekken.

3. De toestemming wordt niet verleend wanneer door het stallen van de scootmobiel op enigerlei wijze, in strijd met de ter plaatse geldende veiligheidsvoorschriften, de doorgang via de gemeenschappelijke ruimten, in het bijzonder vluchtwegen, wordt belemmerd. De toestemming wordt eveneens niet verleend indien de vergadering kan aantonen dat het onthouden of intrekken van toestemming voor het in de gemeenschappelijke ruimten stallen van de scootmobiel noodzakelijk is ter bescherming van de veiligheid van de andere eigenaars en/of gebruikers.
4. De kosten van aanleg, gebruik, energieverbruik, onderhoud, herstel en vernieuwing van de voorzieningen die in de gemeenschappelijke ruimten worden aangebracht ten behoeve van het stallen van een scootmobiel en de kosten van herstel van beschadigingen die achterblijven wanneer deze voorzieningen worden verwijderd, komen ten laste van de eigenaar of gebruiker van het appartement ten behoeve waarvan de voorziening dient.
5. Wanneer de voorziening in onbruik is geraakt, verwijdert de eigenaar van het appartement ten behoeve waarvan de installatie en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken dienen, deze op eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico.
6. Het hiervoor in dit artikel bepaalde is van overeenkomstige toepassing op andere voorzieningen die een eigenaar of gebruiker vanwege een handicap of chronische ziekte nodig heeft.

Hoofdstuk 4. Financiën

Artikel 5 - Aard van de verschuldigde bijdragen ex artikel 122, lid 3, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Onder de ter zake van het verkregene verschuldigde bijdragen in artikel 122, lid 3, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt mede verstaan:

- a. Nutskosten: de kosten die verschuldigd zijn voor de levering van energie en/of water;
- b. Doorbelastingen: kosten die aan de vereniging van eigenaars in rekening zijn gebracht terwijl deze voor rekening van een eigenaar van een privégedeelte zouden moeten komen;
- c. Extra bijdragen: Bijdragen die als gevolg van een besluit van de vergadering zijn verschuldigd door de respectievelijke eigenaars. Dit

besluit dient genomen te zijn vóór de datum van overdracht van het appartementsrecht;

d. Verbeurde boetes.

Artikel 6 - Hoogte reservefonds bij uitponding

Onder een toereikend gevuld reservefonds als bedoeld in artikel 126, lid 1, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt verstaan dat er een meerjarenonderhoudsplan in de zin van artikel 126, lid 2, sub a, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is, dat past bij de onderhoudssituatie van het gebouw. Er is voldoende geld in het reservefonds gereserveerd om het in dit plan voorziene onderhoud uit te kunnen voeren zonder dat de eigenaars binnen vijf jaar na de datum van de akte worden geconfronteerd met een extra bijdrage, anders dan de bijdrage als bedoeld in artikel 112, lid 2 sub c van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 7 - Beschikking over de gelden in een reservefonds
Over de gelden van een reservefonds mag slechts worden beschikt door het bestuur ter uitvoering van een daartoe strekkend besluit van de vergadering. Betalingen ten laste van een reservefonds ter uitvoering van een dergelijk besluit mogen slechts plaatsvinden door twee gezamenlijk handelende personen, die daartoe door de vergadering zijn aangewezen.

Hoofdstuk 5. Inzagerecht

Artikel 8 - Inzagerecht

1. Tot de in artikel 131 lid 5 vermelde boeken, registers en bescheiden die betrekking hebben op administratie en beheer behoren in ieder geval:
 - a. de jaarrekeningen en jaarverslagen en de administratie van de vereniging, bedoeld in artikel 10 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. de agenda's en notulen van de vergaderingen;
 - c. offertes, overeenkomsten en facturen die betrekking hebben op het voeren van het bestuur van de vereniging en op het beheer van de gemeenschap;
 - d. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot herstel of onderhoud van het gebouw;

- e. offertes, overeenkomsten en facturen met betrekking tot levering van nutsvoorzieningen en overige voorzieningen;
 - f. door de vereniging met derden of met een eigenaar aangegane overeenkomsten;
 - g. het register met de namen, adressen en woonplaatsen van de eigenaars, gebruikers en stemgerechtigden; en
 - h. overheidsbeschikkingen en rechterlijke uitspraken.
2. Het bestuur stelt de eigenaar desverzocht in de gelegenheid door de in dit artikel vermelde gegevens aan de eigenaar elektronisch beschikbaar te stellen of door de eigenaar in de gelegenheid te stellen voor eigen rekening kopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.

Hoofdstuk 6. Raad van Commissarissen

Artikel 9 - Raad van Commissarissen

1. Indien de statuten dit toestaan of de vergadering ex artikel 133a van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek daartoe heeft besloten, is de vergadering bevoegd een Raad van Commissarissen in te stellen, in welk geval het volgende geldt.
2. De Raad van Commissarissen wordt gevormd door één of meer commissarissen. De vergadering bepaalt het aantal commissarissen. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat, benoemt hij uit zijn midden een voorzitter en een secretaris.
3. De commissarissen worden door de vergadering voor onbepaalde tijd benoemd en zij kunnen te allen tijde door de vergadering worden geschorst en ontslagen. Bij belet of ontstentenis van een commissaris kan de vergadering in diens vervanging voorzien.
4. Een commissaris behoeft geen eigenaar te zijn. Het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen is niet verenigbaar met de functie van bestuur, van Voorzitter of van lid van een commissie van de vereniging.
5. De Raad van Commissarissen oefent, onverminderd het bepaalde in het Huishoudelijk reglement omtrent de bevoegdheden, taken en werkwijze van de Raad van Commissarissen, toezicht uit op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken in de vereniging.

Voorts adviseert de Raad van Commissarissen het bestuur en de vergadering zo dikwijls dit wordt verlangd of de Raad van Commissarissen dit wenselijk oordeelt.

6. Het bestuur verschaft aan de Raad van Commissarissen alle door hem gewenste inlichtingen en verleent hem desgewenst inzage in alle boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging.
7. De Raad van Commissarissen vergadert tenminste tweemaal per jaar en voorts zo dikwijls de voorzitter van de Raad van Commissarissen of een ander lid van de Raad van Commissarissen dat wenst. De Raad van Commissarissen kan het bestuur oproepen in zijn vergadering aanwezig te zijn.
8. Indien de Raad van Commissarissen uit meer dan één persoon bestaat geldt het volgende:
 - a. de oproepingstermijn voor een vergadering van de Raad van Commissarissen bedraagt tenminste vijf dagen;
 - b. in de vergaderingen van de Raad van Commissarissen komt aan elke commissaris één stem toe;
 - c. de Raad van Commissarissen kan slechts geldige besluiten nemen met volstreekte meerderheid van stemmen in een vergadering waarin de meerderheid van de commissarissen aanwezig of op grond van een schriftelijke of per e-mail verleende volmacht vertegenwoordigd is;
 - d. in afwijking van het in sub c bepaalde van dit artikellid is de aanwezigheid van alle commissarissen vereist als de oproeping voor de vergadering niet of op te korte termijn heeft plaatsgevonden; en
 - e. de Raad van Commissarissen kan ook buiten vergadering besluiten, mits alle commissarissen schriftelijk of per e-mail instemmen met het voorstel.
9. Van het in de vergadering van de Raad van Commissarissen behandelde worden notulen gemaakt.

Hoofdstuk 7. Leidingen

Artikel 10 - Leidingen die ten dienste staan van een privégedeelte

1. Tot de schulden en kosten die voor rekening komen van de individuele eigenaars worden onder meer gerekend het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van afvoerbuizen van hemelwater en af-

valwater, de meterkast en de leidingen voor het transport van gas, water, elektriciteit en telefoon, audio- en videosignalen naar het privégedeelte en/of in het privégedeelte, een en ander voor zover de betreffende voorzieningen uitsluitend strekken ten behoeve van het betreffende privégedeelte.

2. Indien de voorzieningen als bedoeld in het eerste lid niet gelegen zijn in een privégedeelte, dan wel in een privégedeelte zijn gelegen en constructief zijn verwerkt in gemeenschappelijke gedeelten waarvan de kosten conform het reglement voor rekening van de gezamenlijke eigenaars komen, voert de vereniging het beheer daarover. De vereniging draagt zorg voor het onderhoud, herstel, vervanging en vernieuwing van deze voorzieningen. De schulden en kosten daarvan komen voor rekening van de betreffende eigenaar.

Hoofdstuk 8. Huishoudelijk Reglement

Artikel 11 - Gebruik privégedeelte

Bij huishoudelijk reglement kan het gebruik, het beheer en het onderhoud van de privégedeelten nader worden geregeld. Daarbij kunnen tevens regels ter voorkoming van geluidshinder of andere vormen van hinder worden opgenomen.

Artikel 12 - Kenbaarheid huishoudelijk reglement

Het bestuur is verplicht het huishoudelijk reglement en de wijzigingen daarvan te publiceren in de openbare registers voor registergoederen of het Handelsregister.

Hoofdstuk 9. Slotbepaling

Artikel 13 - Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit appartementsrechten 2020, ook genoemd VvE-besluit.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

IV Besluitvorming in VvE's voor energiebesparende maatregelen

*Mr. C.J.C.M. (Kees) Oomen, mr. C.N. (Claudia) Siewers en
mr. dr. M.C.E. (Mechteld) van der Vleuten*

1 Inleiding

Appartementsrechten in Nederland vormen een belangrijk onderdeel van de gebouwde omgeving. Het beheer van deze appartementsrechten gebeurt door de Vereniging van Eigenaars. Goed functionerende VvE's zijn bepalend voor de kwaliteit van dit deel van de woningvoorraad en de leefbaarheid en veiligheid van deze appartementencomplexen en de omgeving waarin zij staan.

De rijksoverheid loopt bij het nemen van maatregelen voor de gebouwde omgeving vaak aan tegen bepaalde obstakels. Bij het stimuleren van het treffen van energiebesparende maatregelen of bij het faciliteren van financieringsinstrumenten voor de gebouwde omgeving wordt de rijksoverheid geconfronteerd met het beheer van een groot deel van de gebouwde omgeving door VvE's. Deze VvE's kennen een juridisch kader van waaruit zij dit beheer voeren.

Het Energieakkoord 2013 besteedt aandacht aan de VvE. De onderhandelaars waren zich bewust van het feit dat het treffen van energiebesparende maatregelen bij VvE's een lastige opgave is die nader onderzoek behoeft. Dit energieakkoord erkent voor het eerst uitdrukkelijk dat er voor VvE's knelpunten en belemmeringen bestaan bij het nemen van besluiten inzake energiebesparende maatregelen. Stichting VvE Belang heeft de taak op zich genomen het onderzoek zoals dat beoogd werd in het Energieakkoord met een groot aantal betrokken partijen uit te voeren.⁸⁸ Dit onderzoek resulteerde uiteindelijk in het rapport 'Wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE's: uitwerking

88 SER, *Energieakkoord voor duurzame groei*, Den Haag: SER 2013, p. 21.

SER-Energieakkoord'.⁸⁹ Uit dat rapport komt naar voren dat besluitvorming zowel qua juridische regels alsook het proces van besluitvorming zelf (een grote groep mensen op één lijn zien te krijgen) een duidelijke belemmering is. Het rapport noemt onder meer de problemen van de blokkerende minderheid, de gekwalificeerde meerderheid, trage besluitvorming en de belangenverschillen in gemengde complexen. Ten tijde van het opstellen van dit rapport werd een andere kwalificatie van energiebesparende maatregelen in de regelgeving als belangrijkste oplossingsrichting met betrekking tot de besluitvorming gezien. Anders gezegd, de besluiten tot het nemen van energiebesparende maatregelen zouden gelijkgesteld moeten worden aan besluiten met betrekking tot het uitvoeren van normaal onderhoud.

Met het in het rapport gesignaleerde knelpunt rondom besluitvorming is door beleidsmakers noch door de politiek iets gedaan. Op het domein van het appartementsrecht ligt dit anders. Het verschijnen van dit rapport in 2015 leidde tot enkele andere initiatieven. Het belangrijkste initiatief is de Wet verbetering functionerenverenigingen van eigenaarseigenaars, die op 1 januari 2018 in werking is getreden. Tijdens de behandeling van deze wet diende Albert de Vries van de PvdA een amendement in tot aanvulling van art. 5:127 lid 1 BW, inhoudende dat besluiten betreffende energiebesparende maatregelen met een terugverdientijd van tien jaar of minder worden genomen bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen.⁹⁰ Deze motie kwam niet ter stemming, omdat de indiener van de motie die introk. Andere (politieke) initiatieven inzake aanpassing van besluitvorming in VvE's zijn er geruime tijd niet geweest. In november 2018 nam de Tweede Kamer echter een motie aan van Jessica van Eijs van D66 met betrekking tot enkele knelpunten voor VvE's bij het nemen van energiebesparende maatregelen of het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen.⁹¹ In deze motie roept D66 de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op om samen met VvE Belang te onderzoeken hoe besluitvorming binnen VvE's over de verduurzaming kan worden bespoedigd. Op deze wijze kwam het onderwerp besluitvorming binnen VvE's weer op de agenda. De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft in het kader van deze motie een advies ge-

89 Companen, *Wegnemen van belemmeringen bij het verduurzamen van VvE's: uitwerking SER Energieakkoord*, Arnhem: Companen, 11 november 2015.

90 *Kamerstukken II* 2016/17, 34.479, nr. 10.

91 *Kamerstukken II* 2018/19, 35.000 VII, nr. 59.

vraagd aan de werkgroep WMANL. Dit artikel is een bewerking van het advies dat de werkgroep naar aanleiding van die motie heeft geschreven.⁹² Deze bijdrage begint met een algemeen deel over besluitvorming. Daarna worden de besluitvormingsregels bij onderhoud besproken en ten slotte zoomt het artikel verder in op besluitvorming in relatie tot energiebesparende maatregelen.

1.1 Beheer

In het Nederlandse appartementsrecht staat de gemeenschappelijke eigendom van het appartementengebouw voorop. De VvE beheert de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het appartementengebouw.⁹³ Alvorens te bepalen wie uiteindelijk gaat over de invoering van energiebesparende voorzieningen bij appartementsgebouwen, moet dan ook allereerst vaststaan of de voorziening betrekking heeft op een gemeenschappelijk gedeelte of op een privégedeelte. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van een zonnepaneel. Over het privégedeelte voert de eigenaar in beginsel zelf het beheer. Over de gedeelten die niet bestemd zijn om als privégedeelte te worden gebruikt, ligt het beheer bij de VvE.⁹⁴ Het appartementsrecht regelt de besluitvorming wat dit beheer door de VvE betreft, hetgeen wij hierna bespreken.

1.2 Onderzoeksvraag

De centrale onderzoeksvraag is of de regels uit wet of reglement ten aanzien van de besluitvorming voor het nemen van energiebesparende en duurzaamheidsmaatregelen dusdanig belemmeren in de praktijk, dat zij contraproductief werken. Bij de beantwoording van deze vraag komen zowel algemene aspecten (niet strikt juridische) van besluitvorming aan bod, alsmede de juridische aspecten van quorum en gekwalificeerde meerderheid. Ook besteedt dit hoofdstuk, gelijktijdig met de andere

92 WMANL, Besluitvorming inzake energiebesparing en laadpalen bij verenigingen van eigenaars, mei 2019, https://www.wmanl.nl/wp-content/uploads/2019/08/ADVIES_besluitvorming_mei-2019-laadpalen-en-verduurzaming.pdf.

93 In beginsel behoren alle onderdelen van het appartementengebouw tot de gemeenschappelijke gedeelten, tenzij het betreffende gedeelte expliciet in de splitsingsakte als privégedeelte staat omschreven en/of als zodanig is ingetekend op de splitsingstekening, zie art. 5:106 lid 4 BW en art. 5:109 lid 2 BW.

94 Art. 5:126 lid 1 BW.

onderwerpen, aandacht aan de rechtsbescherming van de individuele appartementsrecht eigenaar.

2 Besluitvorming in een VvE

Besluitvorming is nodig om te komen van planvorming naar overeenstemming en uitvoering. Bij de besluitvorming doen zich in de praktijk in hoofdlijnen de volgende problemen voor:

1. Voor iedere VvE geldt eigen regelgeving door de uniciteit van de splitsingsakte.
2. Bestaande VvE's profiteren niet van nieuwe inzichten op juridisch gebied en nieuwe modelreglementen, omdat het wijzigen van de akte moeizaam, kostbaar en tijdrovend verloopt.
3. Omdat het gemeenschappelijke eigendom vooropstaat en besluitvorming volgens de verenigingsrechtelijke regels gaat (de meerderheid beslist), en daarbij voor veel besluiten een verzwaarde meerderheid geldt, kan een minderheid besluitvorming blokkeren.
4. Niet iedere eigenaar is even actief. Inactieve leden in een VvE bemoeilijken de besluitvorming. Dit afwezig zijn van eigenaars op vergaderingen van de VvE bemoeilijkt het behalen van het vereiste quorum en de vereiste meerderheid. Vaak realiseert het bestuur van de VvE of de VvE-beheerder dit alleen bij een onevenredig hoge inspanning. Dit is ook de reden waarom er vaak bij besluitvorming waarvoor een quorumeis geldt, een tweede vergadering moet worden uitgeschreven, hetgeen hierna nader wordt besproken;
5. Maatschappelijke en technologische ontwikkelingen gaan hard en wet- en regelgeving loopt per definitie daarop achter.

In de besluitvorming in de vergadering van eigenaars wordt een onderscheid gemaakt tussen:

1. het aantal stemmen dat op de vergadering aanwezig of vertegenwoordigd is c.q. moet zijn ('quorum'); en
2. het aantal stemmen dat op de vergadering voor of tegen een bepaald voorstel moet worden uitgebracht (meerderheidsvereiste of stemverhouding).

2.1 Voorschriften omtrent besluitvorming uit de modelreglementen

De meest bekende modelreglementen voor appartementensplitsingen zijn die van de KNB uit 1973, 1983, 1992, 2006 en 2017. Er bestaat een grote variëteit in regelgeving binnen VvE's, mede afhankelijk van het jaar van splitsing en het gebruikte modelreglement. Het gebruik van een modelreglement is evenwel zo goed als standaard, wat het mogelijk maakt om hoofdlijnen in de besluitvormingsregels van VvE's te onderscheiden. De reglementen van 1973, 1983 en 1992 kennen een quorum (aanwezigheidsvereiste) van 50% van de stemmen voor besluiten met een volstreekte meerderheidsvereiste, en van twee derde van de stemmen voor besluiten met een gekwalificeerde meerderheidsvereiste. In MR 1973 en 1983 is het meerderheidsvereiste in het laatste geval drie vierde van de stemmen, in MR 1992 is dat twee derde van de stemmen. MR 2006 en 2017 kennen geen quorum voor besluiten met een volstreekte meerderheidsvereiste. Voor besluiten waarvan die reglementen een gekwalificeerde meerderheid vereisen, kennen MR 2006 en 2017 wel een quorum van twee derde van de stemmen. De conclusie hiervan luidt dat alle reglementen voor besluiten van de vergadering van eigenaars, waarvoor een gekwalificeerde meerderheid geldt, tevens een quorum kennen.⁹⁵

In alle reglementen geldt de eis van besluitvorming met gekwalificeerde meerderheid voor besluiten die, kort gezegd, over hogere bedragen gaan (boven en door de vergadering vast te stellen drempelbedrag), de vereniging voor langere tijd binden en/of buiten het reguliere onderhoud vallen.

2.2 Stemverhouding

Er zijn vijf vormen van stemverhouding (vereiste meerderheid) belangrijk voor de vergadering. Het is daarom van belang om vóór het nemen van besluiten het betreffende splitsingsreglement te raadplegen om te kijken welke stemverhouding van toepassing is.

De vijf vormen van stemverhouding (telkens van de uitgebrachte stemmen) zijn:

⁹⁵ Zie het schema in par. 2.6 voor een volledig overzicht. Als het gaat om besluiten tot het wijzigen van de akte van splitsing gelden andere besluitvormingseisen.

1. Volstreekte meerderheid van stemmen zonder quorum. Dit houdt in: 50% + 1, of 'meer dan de helft'. Gaat het om een oneven totaal aantal stemmen, dan geldt het eerste getal boven de breuk als meerderheid.⁹⁶
2. Volstreekte meerderheid van stemmen met quorum. Dat betekent dat besluiten slechts rechtsgeldig zijn, indien ten minste 50% van de eigenaars op de vergadering (vertegenwoordigd) is en het besluit meer dan 50% van de stemmen heeft
3. De gekwalificeerde meerderheid: er geldt zowel een quorum als een meerderheidsvereiste. Het quorum is in alle reglementen twee derde van de stemmen, de vereiste meerderheid is in de oude reglementen drie vierde en vanaf 1992 is dat twee derde.
4. Voor wijziging van de splitsingsakte, de splitsingsstekening en het splitsingsreglement is zelfs in beginsel unanimiteit van stemmen vereist.
5. Indien de aktewijziging plaatsvindt met medewerking van het bestuur geldt een vereiste meerderheid van vier vijfde van het totaal aantal stemmen en toestemming van alle beperkt gerechtigden.

2.3 Besluiten met een gekwalificeerde meerderheid (inclusief quorum)

Elk modelreglement kent bepalingen die voor bepaalde besluiten een gekwalificeerde meerderheid vereisen. Een uitputtend overzicht van al deze besluiten bieden, gaat het kader van deze bijdrage te buiten. De belangrijkste besluiten die (in alle modelreglementen) met een gekwalificeerde meerderheid en een quorum genomen moeten worden, zijn:

1. besluiten door de vergadering tot het doen van uitgaven die een in de akte nader te bepalen bedrag te boven gaan;
2. het doen van een uitgave ten laste van het reservefonds, voor zover het vastgestelde MJOP daarin niet voorziet;
3. ontzegging van het gebruik van een privégedeelte;
4. het vaststellen of wijzigen van het Huishoudelijk Reglement;
5. het aangaan van verplichtingen, al dan niet voortvloeiend uit een duurovereenkomst, waaronder begrepen een overeenkomst van

96 Deze meerderheid is niet gedefinieerd in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

geldlening, met een financieel belang dat in totaal een bedrag van vijfduizend euro (dan wel een ander, door de vergadering vastgesteld drempelbedrag te boven gaan, zoals in MR 2017);

6. besluiten tot een verbouwing, tot het aanbrengen van nieuwe installaties of tot het wegnemen van bestaande installaties, tenzij deze besluiten als een uitvloeisel van onderhoud zijn te beschouwen en het MJOP daarin voorziet.

2.4 Onderhoud en besluitvorming

Om te kunnen vaststellen welke besluitvormingsvereisten gelden bij besluiten met betrekking tot energiebesparing en/of duurzaamheidsmaatregelen, moet vaststaan wat de huidige regeling is voor besluitvorming met betrekking tot onderhoud. Daarvoor worden de volgende soorten uitgaven ten behoeve van onderhoud onderscheiden, te weten:

1. uitgaven ten aanzien van regulier onderhoud;
2. uitgaven voor onderhoud die een bepaald in de akte genoemd bedrag te boven gaan;
3. uitgaven ten laste van het reservefonds, al dan niet in afwijking van de meerjarenonderhoudsbegroting;
4. uitgeven voor een verbouwing, het aanbreken of het wegbreken van installaties.

Het MR 2006 verplicht bijvoorbeeld tot het laten opstellen van een MJOP, met daarin opgenomen het te verwachten onderhoud, herstel en vernieuwing inclusief een begroting van de kosten. Daarvoor is het verplicht om een reservefonds te vormen. Het op- en vaststellen van een begroting en het MJOP geschiedt zonder gekwalificeerde meerderheid. In het MR 2006 is dat zonder quorum, met volstreckte meerderheid van stemmen.⁹⁷ Voor besluiten tot doen van uitgaven uit het reservefonds geldt echter wel een gekwalificeerde meerderheid. Daarbij is niet relevant of de post wel of niet op de begroting stond: deze eis geldt voor iedere onttrekking uit het reservefonds. Het bestuur wordt hierdoor dus beperkt in de bevoegdheid om te beslissen over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, waarbij zij evenmin opdracht

⁹⁷ Art. 10 jo. art. 52 MR 2006.

kunnen verlenen wanneer de werkzaamheden niet op de vastgestelde begroting staan.⁹⁸

Het MR 1992 verplicht niet tot de vorming van een reservefonds, maar het opstellen van een begroting over meer jaren inclusief de noodzakelijke vernieuwingen stelt het MR 1992 wel verplicht. Als er een reservefonds wordt ingesteld, is dat in het MR 1992 juist voor andere kosten dan die voor het begrote onderhoud en vernieuwingen. Besluitvorming over die begroting of het instellen van een reservefonds vindt zonder gekwalificeerde meerderheid plaats. In het MR 1992 is dat met een quorum van 50% en volstreekte meerderheid van stemmen. Voor uitgaven, al dan niet uit het reservefonds, voor zover de uitgave op de begroting stond en met niet meer dan 10% wordt overschreden, of als het gaat om een uitgave waarvoor een speciaal reservefonds bestaat, geldt bovendien het quorum niet. Voor het wijzigen van de bestemming van een reservefonds geldt echter wel een gekwalificeerde meerderheid. Dit geldt evenals voor uitgaven die buiten het onderhoud vallen en boven een drempelbedrag uitkomen en voor besluiten tot verbouwing, aanbrengen of wegbreken van installaties. Dit laatste geldt echter slechts voor zover deze niet als uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.⁹⁹ Dat laatste is niet nader gedefinieerd, en evenmin wat 'buiten het onderhoud vallende uitgaven' zijn. Ook in het MR 1992 is bepaald dat het bestuur beslist over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, maar het bestuur mag geen opdrachten verlenen die boven het drempelbedrag uitkomen, tenzij de vergadering een machtiging verleent die zonder gekwalificeerde meerderheid kan worden verleend.¹⁰⁰

In het MR 1983 geldt de gekwalificeerde meerderheid alleen voor:

- besluiten voor buiten het onderhoud vallende uitgaven, die het door de vergadering vastgestelde drempelbedrag te boven gaan;
- voor besluiten tot verbouwing, aanbrengen of wegbreken van installaties voor zover deze niet als uitvloeisel van het onderhoud zijn te beschouwen.¹⁰¹

In dit modelreglement betekent dat een quorum van twee derde en een meerderheid van drie vierde.

98 Art. 52 lid 2 MR 2006.

99 Art. 38 lid 5 MR 1992.

100 Art. 38 lid 2 MR 1992.

101 Art. 38 lid 5 en 7 MR 1983.

Ook het MR 1983 bepaalt dat het bestuur beslist over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken, maar het bestuur mag geen opdrachten verlenen die boven het drempelbedrag uitkomen. Dit is slechts anders indien de vergadering een machtiging verleent en dat gebeurt dan weer zonder gekwalificeerde meerderheid.¹⁰²

MR 1973 ten slotte kent een meer gecompliceerde regeling. Voor uitgaven boven het drempelbedrag geldt een gekwalificeerde meerderheid, behalve als de post op de vastgestelde begroting staat of als het gaat om een uitgave waarvoor een speciale reserve is gevormd. Dan geldt de standaardregeling van het reglement, wat in MR 1973 neerkomt op een quorum van 50% en volstreekte meerderheid van stemmen.¹⁰³ In het MR 1973 geldt de gekwalificeerde meerderheid niet alleen voor uitgaven boven het drempelbedrag (zonder dat daarbij een bepaling geldt over de aard van de bijdrage). Zij geldt ook voor besluiten tot verbouwing, aanbrengen of wegbreken van installaties, voor zover deze niet als uitvloeisel van het normale beheer zijn te beschouwen, en voor besluiten over wijziging van de bestemming van het reservefonds.¹⁰⁴ In dit Modelreglement betekent dat een quorum van twee derde en een meerderheid van drie vierde.

Al met al is de besluitvorming in de modelreglementen steeds net iets anders geregeld. Bovendien blijft af en toe onduidelijk wat termen als 'buiten het onderhoud vallende uitgaven' of 'uitvloeisel van het onderhoud' of 'uitvloeisel van het normale beheer' precies betekenen. Het moge duidelijk zijn dat het voor VvE's lastig is om precies te bepalen voor welk besluit welke besluitvormingsregels gelden.

2.5 Besluitvormingsvereisten bij besluiten tot energiebesparing

De besluitvorming over het onderhoud vindt zoals gezegd voor een deel plaats met een gewone meerderheid. Vervolgens komt de vraag aan de orde wat de stemverhouding is bij beslissingen van de vergadering over energiebesparende en duurzaamheidsmaatregelen, zoals zonnepanelen, isolerend glas, isolatie in het algemeen en laadpalen. Zijn deze ingrepen te beschouwen als onderhoud of een uitvloeisel daarvan? Over het alge-

102 Art. 38 lid 2 MR 1983.

103 Art. 37 lid 6 MR 1973.

104 Art. 37 lid 8 en art. 31 lid 1 MR 1973.

meen wordt tot nu toe aangenomen dat deze ingrepen *niet* te beschouwen zijn als normaal onderhoud of een uitvloeisel daarvan. Dergelijke ingrepen vallen dan ook onder de aanduiding van ‘buiten het onderhoud vallende werkzaamheden’. Een dergelijk besluit stemt overeen met het aanbrengen van nieuwe installaties of voorzieningen. Voor dergelijke besluiten geldt binnen alle modelreglementen een vereiste van gekwalificeerde meerderheid bij de besluitvorming.

De uitspraak van gerechtshof Amsterdam van 29 december 2009 heeft wat dit betreft mogelijk voor onduidelijkheid gezorgd.¹⁰⁵ In die casus gaat het om het aanbrengen van een gsm-antenne op het gemeenschappelijke dak door het sluiten van een huurovereenkomst met de provider. Het MR 1973 was van toepassing. Het hof oordeelt dat het in dit geval niet gaat om een nieuwe installatie die als uitvloeisel van het normale beheer is te beschouwen. De plaatsing van een gsm-zendinstallatie behoort volgens het hof niet tot de normale exploitatie van een appartementencomplex (ro. 4.24), en stelt dat de gekwalificeerde meerderheidseis van kracht is. Maar hoe zit het dan met de aanleg van zonnepanelen op datzelfde dak? Dat zou naar onze mening wel dienstig kunnen zijn aan de normale exploitatie van het appartementencomplex, waardoor geen gekwalificeerde besluitvorming nodig is.

2.6 Samenvattend schema besluitvormingsvereisten

Wij hebben geprobeerd om alle besluitvormingsvereisten die met onderhoud te maken hebben samen te vatten in het volgende schema. De eerste rij geeft aan welk modelreglement het betreft. De eerste kolom geeft aan hoe de bepaling eruitziet. Een leeg vak betekent dat die bepaling in het betreffende modelreglement niet voorkomt. Dan geldt de standaardregeling.

¹⁰⁵ Hof Amsterdam 29 december 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BO2438, RVR 2010/108.

Besluitvorming in VvE's voor energiebesparende maatregelen

	MR 1973	MR 1983	MR 1992	MR 2006	MR 2017
Standaardregeling	volstrekte meerderheid + quorum 50%	volstrekte meerderheid + quorum 50%	volstrekte meerderheid + quorum 50%	volstrekte meerderheid	volstrekte meerderheid
uitzondering (er geldt geen quorum bij:)			1. begrotingspost < 10% 2. uitgave waarvoor speciale reserve is gevormd		
vaststellen drempelbedrag				quorum 2/3 meerderheid 2/3	quorum 2/3 meerderheid 2/3
uitgaven > drempelbedrag (in MR 2017 ook duurovereenkomsten en/of geldlening)	quorum 2/3 meerderheid 3/4	standaardregeling, tenzij de uitgave buiten het onderhoud valt		quorum 2/3 meerderheid 2/3	quorum 2/3 meerderheid 2/3
uitzondering op uitgaven > drempelbedrag: in deze twee gevallen geldt de standaardregeling	1. begrotingspost 2. uitgave waarvoor speciale reserve is gevormd				
buiten het onderhoud vallende uitgaven en/of > drempelbedrag	quorum 2/3 meerderheid 3/4	quorum 2/3 meerderheid 3/4	quorum 2/3 meerderheid 2/3	quorum 2/3 meerderheid 2/3	quorum 2/3 meerderheid 2/3
wijzigen bestemming reservefonds	quorum 2/3 meerderheid 3/4	quorum 2/3 meerderheid 3/4	quorum 2/3 meerderheid 2/3	quorum 2/3 meerderheid 2/3	quorum 2/3 meerderheid 2/3
uitgaven t.l.v. reservefonds (+ in MR 2017 zonder of in afwijking van het MJOP)				quorum 2/3 meerderheid 2/3	quorum 2/3 meerderheid 2/3
verbouwing, aanbrengen of wegbreken installaties	quorum 2/3 meerderheid 3/4	quorum 2/3 meerderheid 3/4	quorum 2/3 meerderheid 2/3	quorum 2/3 meerderheid 2/3	quorum 2/3 meerderheid 2/3

3 Energiebesparende of verduurzamingsmaatregelen als uitvloeisel van regulier beheer of onderhoud

Het voorgaande rechtvaardigt de conclusie dat besluiten betreffende energiebesparende maatregelen meestal een gekwalificeerde meerderheid vereisen, waarbij ook een quorum hoort.

De modelreglementen definiëren niet wat energiebesparende of verduurzamingsmaatregelen precies zijn. Mocht de maatregel gelden als een uitvloeisel van regulier onderhoud, dan is relevant welke versie van het modelreglement geldt. Onder de versies tot en met 1992 kan de vergadering van eigenaars met een volstreekte meerderheid beslissen tot het nemen en uitvoeren van de maatregel. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat de uitgave niet boven het door de vergadering bepaalde drempelbedrag komt. Afhankelijk van het reglement is er wel of geen quorum van toepassing. De maatregel vormt dan onderdeel van het MJOP. Het MJOP zelf wordt immers ook met een volstreekte meerderheid en naargelang het reglement met of zonder quorum aangenomen. Wij wijzen nog wel op het verschil in besluitvorming over (normaal) onderhoud tussen de MR 1973, 2006 en 2017 enerzijds en 1983 en 1992 anderzijds, zoals hiervoor is besproken.

Veel energiebesparende of verduurzamingsmaatregelen zijn haast onlosmakelijk verbonden met het normale beheer of onderhoud en zijn dus als een uitvloeisel daarvan te beschouwen. Denk aan dakisolatie bij het vervangen van het dak. Daarnaast is het gezien de huidige opgave in de energietransitie zeer wenselijk dat VvE's maatregelen nemen. Denk hierbij aan het isoleren van vloer of gevel, het plaatsen van dubbelglas, het plaatsen van HR-ketels of zelfs een WKO, of het toestaan van laadpunten voor elektrische auto's. Vanwege de moeilijkheden bij de energietransitie is er wat ons betreft geen aanleiding om voor deze besluiten het kwalitatieve meerderheidsvereiste bij de besluitvorming te handhaven. Een volstreekte meerderheid zou wat ons betreft in alle VvE's voldoende moeten zijn, afhankelijk van het reglement met of zonder quorum van 50%. Hiervoor is aanvullende regelgeving nodig, mogelijk in de AMvB.

Het laten vervallen van de gekwalificeerde meerderheidseis voor besluiten noodzaakt ertoe dat de voorbereiding op de besluitvorming bijzonder zorgvuldig zal moeten verlopen. Bij de totstandkoming van het besluit over energiebesparing of verduurzaming, maatregelen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen, laadpaalinfrastructuur en de financiering

ervan zullen alle belangen op een juiste wijze tegen elkaar moeten worden afgewogen. Met de belangen van de tegenstanders behoort het totstandkomingsproces terdege rekening te houden. De maatstaven van redelijkheid en billijkheid die gelden voor de eigenaars en het toetsingskader van de rechter bij verzoeken om vernietiging van besluiten, waarborgen het afwegen van al die belangen.

De werkgroep WMANL heeft nagedacht over mogelijke alternatieven en is op de volgende mogelijke varianten inzake besluitvorming over verduurzaming, energiebesparende maatregelen en de financiering ervan uitgekomen:¹⁰⁶

1. voor alle besluiten geldt een volstrekte meerderheidsvereiste, zonder quorum;
2. voor alle besluiten geldt een volstrekte meerderheidsvereiste, met quorum;
3. sommige besluiten vereisen een twee derde meerderheid van de stemmen, zonder quorum;
4. sommige besluiten vereisen een twee derde meerderheid van de stemmen met een 50% quorum;
5. sommige besluiten vereisen een twee derde meerderheid van de stemmen met een twee derde quorum;
6. de vergadering stemt in twee achtereenvolgende vergaderingen over één besluit;
7. besluiten buiten de vergadering kunnen worden genomen met een x% meerderheid; digitaal stemmen;
8. keuze van meerderheidsvereiste op basis van geldelijk belang;
9. redenering waarbij verbetering gelijk wordt gesteld aan vervanging, reden waarom de lichtere besluitvormingsregels mogen gelden;
10. limitatieve opsomming van besluiten die wel of geen gekwalificeerde meerderheid behoeven;
11. het verbinden van voorwaarden aan een lichtere besluitvormingseis, bijvoorbeeld dat de eigenaars voldoende zijn voorgelicht en er een MJOP is dat aan bepaalde (nader vast te stellen) eisen voldoet.

In het kader van dit hoofdstuk beschrijven we hierna drie varianten.

¹⁰⁶ Niet alle varianten worden in de Modelreglementen toegepast.

3.1 Voorstel 1: Afschaffen quorumvereiste

De werkgroep WMANL gaf in het advies aan de Minister van Binnenlandse Zaken enkele voorstellen. Deze worden hierna besproken.

In de hiervoor besproken varianten van besluitvorming zijn ook varianten meegenomen met quorum. De quorumeis zien we vooral terug in de oude modelreglementen. Immers, bij deze oude reglementen geldt ook reeds een quorumeis voor besluiten die met een volstrekte meerderheid moeten worden genomen. Vanaf het MR 2006 is de quorumeis voor die besluiten afgeschaft. Dit geldt voor MR 2006 en 2017 (en daarmee voor splitsingsakten die MR 2006 of 2017 als basis hebben). De sanctie op het niet-naleven van de quorumeis is nietigheid.

Wij zijn voorstander van het laten vervallen van het quorumvereiste. Een quorumeis leidt in de praktijk tot een onverschillige houding van de leden, die leidt tot minder betrokkenheid bij de gang van zaken binnen de VvE. Wanneer een eigenaar niet naar de vergadering gaat en zich ook niet laat vertegenwoordigen, dan komt er immers automatisch een tweede kans. In de praktijk weten veel eigenaars dat het toch geen zin heeft om naar de eerste vergadering te komen, omdat de opkomst te laag zal zijn om besluiten te nemen. In de tweede vergadering kan men vervolgens besluiten nemen, ongeacht het aantal aanwezigen. Deze tweede vergadering is echter een administratieve last voor de VvE (en de VvE-beheerder, en de wél betrokken eigenaars) en het vertraagt de besluitvorming onnodig. Het is dan efficiënter om het quorum af te schaffen, zodat de vergadering onbelemmerd besluiten kan nemen.

Het fenomeen van een tweede vergadering is wat ons betreft een archaisch instrument. Het is kostenverhogend, inefficiënt en leidt tot allerlei creatieve oplossingen om het fenomeen van de tweede vergadering (of de 'mislukte' eerste vergadering) te omzeilen. Denk bijvoorbeeld aan het scenario dat men de eerste vergadering op maandagochtend om acht uur ten kantore van de beheerder inplant en direct aan te kondigen dat, mocht er een tweede vergadering nodig zijn, deze op een avond in het complex zal plaatsvinden. Met de introductie van het digitaal stemmen – ook al wordt dat nog niet breed ingezet bij VvE's – vormt het aanwezig zijn op de vergadering steeds minder een probleem.

Ten slotte heeft het vervallen van het quorum een positief effect op de voorbereiding van het besluit. Een rechter kan immers het besluit vernietigen als het in strijd met de eisen van redelijkheid en de billijkheid

genomen is. Een niet zorgvuldig voorbereid besluit valt een dergelijk lot al snel ten deel.

3.2 Voorstel 2: Volstreckte meerderheid zonder quorum voor energiebesparende en/of verduurzamingsmaatregelen

Wij stellen voor de besluitvormingseis over energiebesparende en/of verduurzamingsmaatregelen te verlagen naar een volstreckte meerderheid.¹⁰⁷ In deze variant zullen degenen die tegen het te nemen besluit zijn daadwerkelijk in actie moeten komen in plaats van simpelweg de blokkerende minderheid te zijn. Dit fenomeen komt momenteel, bij besluitvorming met een gekwalificeerd meerderheidsvereiste, al snel voor. Voor eigenaars die het niet eens zijn met het door de vergadering genomen besluit blijft echter de weg van vernietigbaarheid van het besluit bij de rechter openstaan, wat hun rechten op zorgvuldige besluitvorming waarborgt. We stellen daarom ook een aanpassing voor van de toegankelijkheid bij gerechtelijke procedures bij verzoeken om vernietiging, door bijvoorbeeld het initiatief van de regelrechter uit te breiden voor dit type procedures.¹⁰⁸ Het grote voordeel is de lage drempel en de hogere snelheid van afwikkelen, wat uiteindelijk de rechtszekerheid voor partijen versterkt. Opgemerkt wordt dat ons is gebleken dat er veel bezwaren zijn tegen het wijzigen van de stemverhouding naar een volstreckte meerderheid. Men ziet dit als een te grote aantasting van het eigendomsrecht. Als de VvE's echter een wezenlijke bijdrage moeten gaan leveren aan de energietransitie, achten wij deze veronderstelde inbreuk gelegitimeerd en zelfs noodzakelijk om de belemmeringen in de besluitvorming weg te nemen.

Een alternatief op het voorstel om het quorum te laten vervallen en de meerderheidseis terug te brengen naar een volstreckte meerderheid kan

¹⁰⁷ H. Koster, in: L.C.A. Verstappen & F.J. Vonck (red.), *Duurzaam wonen* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2019, p. 128 oppert deze variant eveneens.

¹⁰⁸ Vanaf september 2018 is het voor bedrijven en burgers mogelijk om – in het kader van een pilot – een civiel geschil aan de Rotterdamse regelrechter voor te leggen. De Rotterdamse regelrechter is een initiatief van de rechtbank Rotterdam, locaties Rotterdam en Dordrecht. De regelrechter onderzoekt samen met partijen in een goed gesprek of ze er onderling uit komen. Lukt dat niet? Dan hakt de regelrechter alsnog de knoop door. Het blijft dus wel een rechtszaak. Zie <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Organisatie/Rechtbanken/Rechtbank-Rotterdam/Regels-en-procedures/Paginas/regelrechter.aspx>.

zijn om dit alleen in te voeren voor besluiten die betrekking hebben op de isolatie van de schil, zoals dak, gevel, vloer en glas. Deze maatregelen hangen zeer nauw samen met regulier onderhoud. Een dergelijke variant moet men dan wel nader uitwerken. Inmiddels is duidelijk dat de minister dit voorstel heeft overgenomen. Er komt nader onderzoek naar welke maatregelen een nauwe band hebben met regulier onderhoud. Hij zei: 'Ook zal ik het makkelijker maken om bepaalde verduurzamingsmaatregelen die samenhangen met onderhoud te nemen, bijvoorbeeld als het gaat om isolatie van de schil,' en schreef: 'Ik ben voornemens de instemmingsvereisten voor verduurzamingsmaatregelen die nauw samenhangen met onderhoud, gelijk te stellen aan de instemmingsvereisten die gelden voor onderhoud (gewone meerderheid). Ik zal onderzoeken of en welke aanpassingen hiervoor in wet- en regelgeving nodig zijn. Via voorlichting zal ik VvE's vervolgens duidelijk maken voor welke energiebesparende maatregelen de besluitvormingsregels voor onderhoud gelden. Dat gaat bijvoorbeeld over het aanbrengen van dubbel glas of andere maatregelen die te maken hebben met isolatie van de schil. Ik zal in de voorlichting hierover een lijst van voorbeelden opnemen.'¹⁰⁹

3.3 Voorstel 3: Tweemaal stemmen voor één besluit i.p.v. gekwalificeerde meerderheid

In de hiervoor door ons voorgestelde situatie dat er geen quorum meer is, zou men een waarborg aan de voorzijde (dat wil zeggen tot het moment waarop het besluit definitief wordt) kunnen toevoegen. Denk aan een systeem waarbij de vergadering het besluit op de eerste vergadering voorwaardelijk aanneemt en dat er een tweede vergadering komt (beide vergaderingen zonder quorum) waar de vergadering het besluit bekrachtigt.

4 Laagdrempelige geschilbeslechting

Bij een versoepeling van de besluitvorming behoort ook een vereenvoudigde gang naar de rechter voor die eigenaars die het niet eens zijn

¹⁰⁹ *Kamerstukken II* 2019/20, 32.813 en 32.847, nr. 449, antwoord op vraag 14 en Conceptverslag van een algemeen overleg Klimaatakkoord in de gebouwde omgeving (voortzetting) d.d. 20 februari 2020.

met een besluit dat straks eenvoudiger genomen kan worden. De rechtspraak in Nederland is hoogwaardig en tot op zekere hoogte laagdrempelig.¹¹⁰ Bij geschillen op het niveau van een burenruzie, vormt de gang naar de rechter echter vaak een te zwaar middel. Het appartementsrecht biedt hiervoor geen alternatief. Het initiatief van de regelrechter, zoals deze in pilot is genomen door de rechtbank Rotterdam, is een uitstekend voorbeeld voor geschillen van dit niveau.¹¹¹ Wij juichen dit initiatief toe en pleiten ervoor expliciet op te nemen dat de regelrechter ook bevoegd is over geschillen in appartementengebouwen (ook als dat niet een huurschil of een burenschil betreft) te beslissen. Verder pleiten we ervoor dat dit initiatief ook in de rest van Nederland beschikbaar komt. Om de gang naar een onpartijdige derde kleiner te maken, kan als alternatief ook een geschillencommissie gestart worden. Vergelijk de geschillenbeslechting in de bouw bij de Stichting Raad van Arbitrage voor de Bouw.

5 Conclusie

In appartementengebouwen leven mensen dicht op elkaar. Bij de inwerkingtreding van het appartementsrecht is veel vrijheid overgelaten aan de eigenaars. De gedachte daarachter was dat mensen die een appartement kunnen kopen, zelf weten wat het beste is voor hun gemeenschap en appartementengebouw. Bij geschillen staat de stap naar de rechter open. Na meer dan zestig jaar ervaring met het appartementsrecht is het duidelijk dat de veronderstelling dat mensen zelf weten wat het beste is voor hun gemeenschap en gebouw slechts ten dele waar is. Dit komt voor een belangrijk deel doordat het gebruik van appartementengebouwen in de loop der jaren is veranderd. Waren het vroeger alleen eigenaars-bewoners, tegenwoordig kunnen ook verhuurders of bedrijven eigenaar van appartementen in hetzelfde gebouw zijn. Tegen gestelde belangen tussen particuliere verhuurders en bedrijven enerzijds

110 Zie <http://data.worldjusticeproject.org>.

111 Sinds september 2018 is het voor bedrijven en burgers mogelijk om – in het kader van een pilot – een civiel geschil aan de Rotterdamse regelrechter voor te leggen. De Rotterdamse regelrechter is een initiatief van de rechtbank Rotterdam, locaties Rotterdam en Dordrecht. De regelrechter onderzoekt samen met partijen in een goed gesprek of ze er onderling uit komen. Lukt dat niet? Dan hakt de regelrechter alsnog de knoop door. Het blijft dus wel een rechtszaak. Zie: <https://www.rechtspraak.nl/Organisatie-en-contact/Organisatie/Rechtbanken/Rechtbank-Rotterdam/Regels-en-procedures/Paginas/regelrechter.aspx..>

en particuliere eigenaars anderzijds (maar ook tussen particuliere eigenaars onderling) hebben in de praktijk achterstallig onderhoud en zelfs verpauperde complexen tot gevolg. Tegengestelde belangen blokkeren ook de voortgang van de energietransitie. De natuurlijke neiging van mensen als ze een voorstel niet volledig kunnen overzien, is 'tegen' te zijn. Ook spelen financiële belangen een grote rol in de besluitvorming door eigenaars. Omdat het gaat om een gemeenschap van eigenaars die gemeenschappelijke eigendom hebben en daarover via een vereniging met verenigingsrechtelijke (democratische) regels besluiten over moeten nemen, ontstaan patstellingen tussen burens en daarmee verzuurde verhoudingen. De stap naar de rechter blijkt in de praktijk bovendien een te grote hobbel bij geschilbeslechting.

Wij signaleren derhalve dat de knelpunten tweeledig zijn, te weten het quorum (aanwezigheidsvereiste) enerzijds en het vereiste van een grotere meerderheid dan volstreekte meerderheid (de helft + 1) anderzijds. De regels van besluitvorming ten aanzien van onderhoudsmaatregelen in brede zin zijn duidelijk binnen de modelreglementen, zij het dat er nog wel verschillen zijn binnen de onderscheiden Modelreglementen. Dat is in het voorgaande reeds toegelicht.

De wijze waarop deze wijziging in besluitvorming aangepast kan worden voor alle VvE's in Nederland is via het instrument van de AMvB. Een andere mogelijkheid is een wijziging van Titel 9 Boek 5 BW. Het heeft echter onze voorkeur om de AMvB voor deze wijziging in te zetten, omdat deze wijziging een uitwerking is van de besluitvormingsregels, die normaliter onderdeel uitmaken van het reglement c.q. statuten van de vereniging. Meer hierover las u in hoofdstuk III van dit boek.

V De aanleg van oplaadpunten voor elektrische voertuigen in VvE's

Mr. dr. M.C.E. (Mechteld) van der Vleuten, mr. C.N. (Claudia) Siewers en mr. C.J.C.M. (Kees) Oomen

1 Inleiding

De overheid is een groot voorstander van de realisatie van voldoende oplaadpunten, ook in appartementencomplexen. Om deze doelstelling te bereiken, heeft de overheid dan ook meerdere stimulerende maatregelen getroffen. Zo heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken in haar nieuwsbrief van oktober 2019 aangegeven dat de herziene Energy Performance of Building Directive (EPBD), die de Europese Commissie op 10 juli 2018 vaststelde, in Nederland geldt vanaf 10 maart 2020.¹¹² Eén van de doelen van de herziene EPBD is om elektrisch vervoer te faciliteren door de aanleg van laadinfrastructuur in de private gebouwde omgeving. Daarom geldt per 10 maart 2020 bij nieuwbouw of ingrijpende renovatie van gebouwen met meer dan tien parkeervakken dat bij woongebouwen voortaan elk parkeervak moet worden voorzien van loze leidingen. Hier moet men bij de ontwikkeling van bouwplannen momenteel al rekening mee houden. Bij renovatie geldt een uitzondering wanneer de kosten van de laadinfrastructuur meer dan 7% van de renovatiekosten betreffen. De Energiebespaarlening van het Nationaal Energiebespaarfonds (sinds 22 juli 2020 is de nieuwe naam Nationaal Warmtefonds) is onlangs uitgebreid zodat VvE's financiering voor oplaadpunten kunnen aanvragen. Daarnaast wordt er gewerkt aan het vereenvoudigen van de besluitvorming rond laadinfrastructuur binnen VvE's. Het hebben van oplaadpunten behoort aldus weldra tot de normale exploitatie van een gebouw. Besluitvorming over energiebesparende en duurzaamheidsmaatregelen is in de Tweede Kamer onderwerp van overleg geweest. Daarbij ging het vooral over de belemmeringen die de besluitvorming in VvE's opwerpt. De werkgroep WMANL heeft in mei 2019 een advies aan de Minister

¹¹² Nieuwsbrief *Bouwen met kwaliteit*, jaargang 2019, nr. 5.

van Binnenlandse Zaken uitgebracht,¹¹³ die daarom had verzocht ter uitwerking van de motie van Kamerlid Van Eijs.¹¹⁴

Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van het advies van de werkgroep inzake oplaadpunten, de reactie van de minister daarop en de vragen die naar aanleiding van die reactie nog te beantwoorden zijn.

2 Locatie, gebruik en eigendom van het olaadpunt

Een oplaadpunt bestaat uit het oplaadpunt zelf, een installatie en leidingwerk. Hier wordt dit gemakshalve gezamenlijk aangeduid als 'oplaadpunt'. Het belang van soepele besluitvorming c.q. zo min mogelijk belemmeringen voor deze vorm van een energiebesparende of verduurzamingsmaatregel is groot.¹¹⁵

Bij het bepalen van de ideale besluitvorming inzake de realisatie van oplaadpunten in of bij een appartementengebouw, zijn de volgende vragen van belang: gaat het om een oplaadpunt op een gemeenschappelijk gedeelte of op een privégedeelte? Gebruikt één eigenaar het oplaadpunt of mogen alle eigenaren van het oplaadpunt gebruikmaken? Alle varianten worden in het hierna volgende besproken.

2.1 Locatie: privé of gemeenschappelijk

Als men een oplaadpunt plaatst, maakt het voor de besluitvorming verschil of het aangebrachte oplaadpunt bij een privéparkeerplaats of bij een gemeenschappelijke parkeerplaats staat. Een parkeerplaats kan zijn gesitueerd in een privégedeelte, maar kan ook onderdeel zijn van een gemeenschappelijk gedeelte. Een privéparkeerplaats wordt vaak ter plekke aangeduid met een nummer, een bord of een parkeerhek. Een gemeenschappelijke parkeerplaats is een terrein waarop alle eigenaars bevoegd zijn om één of meer voertuigen te parkeren. Eén specifieke eigenaar heeft niet het alleenrecht op een van die parkeerplekken.

¹¹³ WMANL, *Advies Besluitvorming inzake energiebesparing en oplaadpunten bij verenigingen van eigenaars*, mei 2019.

¹¹⁴ *Kamerstukken II* 2018/19, 35.000 VII, nr. 59.

¹¹⁵ Deze bijdrage is een bewerking van Deel III van de notitie WMANL, *Advies Besluitvorming inzake energiebesparing en oplaadpunten bij verenigingen van eigenaars*, mei 2019. https://www.wmanl.nl/wp-content/uploads/2019/08/ADVIES_besluitvorming_mei-2019-laadpalen-en-verduurzaming.pdf

Als een parkeerplaats als privéparkeerplaats is aangeduid, zijn de aangrenzende muur of het plafond veelal niet privé- maar gemeenschappelijk eigendom. Ook de bron van de stroomvoorziening is gemeenschappelijk. Dat betekent dat bij de plaatsing van een olaadpunt op een privégedeelte onvermijdelijk ook de gemeenschappelijke gedeelten betrokken zullen zijn. Denk hierbij aan de aansluiting op de stroomvoorziening, het aanbrengen van de kabels over de gemeenschappelijke gedeelten en mogelijk ook het ophangen van het oplaadpunt zelf aan de gemeenschappelijke muur.

2.2 Gebruik: exclusief gebruiksrecht of gemeenschappelijk

Staat het oplaadpunt bij een gemeenschappelijke parkeerplaats, dan is het van belang of de eigenaar verwacht het exclusieve recht te verkrijgen om – met uitsluiting van anderen – bij het oplaadpunt te kunnen parkeren, om zo exclusief gebruik te kunnen maken van het oplaadpunt. Als de eigenaar verwacht met uitsluiting van anderen te kunnen parkeren bij het oplaadpunt, is dat ook van belang voor de besluitvorming. Die gedachte botst namelijk met het uitgangspunt van gezamenlijke eigendom van het complex. Het onttrekken van een parkeerplaats aan de gemeenschappelijke gedeelten komt daarmee in strijd met het reglement. Dit onttrekken is daardoor niet zonder meer mogelijk.

2.3 Eigendom: privé-eigendom of gemeenschappelijk eigendom

Tot slot is van belang of de installatie gemeenschappelijk eigendom wordt of niet. Dit onderscheid is van belang voor de verdeling van de realisatiekosten, de onderhoudskosten en de energiekosten.

3 Juridisch kader plaatsing oplaadpunten

Deze paragraaf gaat dieper in op de appartementsrechtelijke regels die gelden voor realisatie van een oplaadpunt. Hierbij maakt de paragraaf onderscheid tussen een (gemeenschappelijk) oplaadpunt ten behoeve

van de gezamenlijke eigenaars en een oplaadpunt ten behoeve van een individueel lid.¹¹⁶

3.1 Besluitvorming

De aanschaf en installatie van een oplaadpunt ten behoeve van algemeen gebruik op een gemeenschappelijk gedeelte is te kwalificeren als de aanleg van een nieuwe installatie die buiten het normale onderhoud van de VvE valt. Dit heeft gevolgen voor de besluitvormingsvereisten waarmee de vergadering van eigenaars moet werken. Denk hierbij aan het voorstel tot aanschaf en installatie van het oplaadpunt, zoals in het voorgaande hoofdstuk uitgebreid werd toegelicht. De modelreglementen van de KNB stellen immers zwaardere eisen aan de totstandkoming van een besluit door de vergadering van eigenaars tot aanschaf van een nieuwe installatie. Dergelijke zwaardere eisen gelden eveneens voor het doen van buiten het onderhoud vallende uitgaven die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan.¹¹⁷ Uit het MR 1973 en het MR 1983 volgt dat dergelijke besluiten een meerderheidsvereiste van ten minste drie vierde van het aantal uitgebrachte stemmen kennen. Bij die besluiten geldt ook nog een quorum, dat de aanwezigen of vertegenwoordigden ten minste twee derde van het mogelijk aantal stemmen moeten kunnen uitbrengen. De MR 1992, 2006 en 2017 bepalen dat dergelijke besluiten slechts kunnen worden genomen met een meerderheid van ten minste twee derde van het aantal uitgebrachte stemmen. Ook hier geldt een quorum, dat de aanwezigen of vertegenwoordigden ten minste twee derde van het mogelijke aantal stemmen moeten kunnen uitbrengen (zie het schema in paragraaf 2.6 van hoofdstuk IV, pagina 143).

¹¹⁶ Zie voor een uitgebreider juridisch kader de toolkit van de gemeente Rotterdam, te vinden via https://www.rotterdam.nl/wonen-leven/elektrisch-rijden/#-gen_id_192-0.

¹¹⁷ Art. 56 lid 5 MR 2017, art. 52 lid 5 en 8 MR 2006, art. 38 lid 5 en 8 MR 1992, art. 38 lid 5 en 7 MR 1983 en art. 37 lid 5 en 8 MR 1973. De Modelreglementen zijn te downloaden van: Notaris, een woning kopen, een appartement kopen <https://www.notaris.nl/wonen/een-woning-kopen/een-appartement-kopen>.

3.1.1 *Nieuwe installatie?*

Het is de vraag of de installatie van een privé-oplaadpunt op een gemeenschappelijk gedeelte ook kwalificeert als de aanleg van een nieuwe installatie in de zin van de modelreglementen. De uitspraak van gerechtshof Amsterdam d.d. 29 december 2009 biedt ruimte voor de stelling dat ook voor besluiten aangaande individuele voorzieningen een gekwalificeerde meerderheidseis moet gelden.¹¹⁸ Deze onzekerheid achten wij onwenselijk. In die casus ging het om het aanbrengen van een gsm-antenne op het gemeenschappelijke dak. Het MR 1973 was van toepassing. Het hof oordeelt dat het in dit geval niet gaat om een installatie die als uitvloeisel van het normale beheer is te beschouwen. De plaatsing van een gsm-zendinstallatie valt immers niet binnen de normale exploitatie van een appartementencomplex (ro. 4.24) en, zo stelt het hof, de gekwalificeerde meerderheidseis is van kracht. Bovendien ging het hier om een derde (T-Mobile).

Privé-oplaadpunt op privégedeelte kwalificeert niet als 'nieuwe installatie'

Het aanbrengen van een privé-oplaadpunt op een eigen parkeerplaats (privégedeelte) op kosten van een eigenaar (dus niet ten laste van de VvE) waarbij nu eenmaal onvermijdelijk gemeenschappelijke gedeelten zijn betrokken, kwalificeert wat ons betreft niet als het aanleggen van een nieuwe installatie in de zin van de modelreglementen. Het is 'slechts' een handeling waarvoor de medewerking van de VvE vereist is. Dat impliceert besluitvorming met gewone meerderheid.

4 Varianten

Hierna worden enkele varianten besproken van oplaadpunten qua eigendom, locatie en gebruik.

¹¹⁸ Hof Amsterdam 29 december 2009, ECLI:NL:GHAMS:2009:BO2438, RVR 2010/108.

4.1 Variant 1: eigen oplaadpunt op een privégedeelte met een exclusief gebruiksrecht

Het is mogelijk dat een individuele appartementseigenaar op eigen kosten een oplaadpunt op zijn privégedeelte realiseert. Indien de parkeerplaats een privégedeelte is, dan staat het de betreffende eigenaar vrij om binnen de kaders van het splitsingsreglement er mee te doen wat hij of zij wil. Het plaatsen van een oplaadpunt is dan een mogelijkheid, maar in de meeste gevallen is desalniettemin voorafgaande toestemming van de VvE vereist. Bijvoorbeeld voor de stroomvoorziening die via de gemeenschappelijke gedeelten loopt en aansluiting op een gemeenschappelijke voorziening nodig heeft. Voor dit besluit geldt over het algemeen geen gekwalificeerde meerderheidseis. Een volstrekte meerderheid volstaat en, afhankelijk van het reglement, met of zonder quorum van 50%.

Modelreglement 2017: notificatieplicht i.c.m. standaard voorwaarden

In afwijking van de oudere modelreglementen bepaalt art. 28 lid 3 MR 2017 dat een eigenaar, die gerechtigd is tot een appartementsrecht dat bestemd is dan wel mede bestemd is voor de stalling van een motorrijtuig, bevoegd is om zonder toestemming van de vergadering van eigenaars voor eigen rekening en risico een oplaadpunt in zijn privégedeelte te doen aanbrengen. Wel worden daarbij de volgende voorwaarden gesteld:

1. De eigenaar laat het oplaadpunt aanbrengen binnen de begrenzing van het privégedeelte.
2. De eigenaar laat het oplaadpunt aanbrengen door een ter zake van oplaadpunten erkende installateur op basis van een in overleg opgesteld werkplan.
3. De eigenaar laat het oplaadpunt aanbrengen op zodanige wijze dat de kosten van het stroomgebruik ten laste komen van degene die van het oplaadpunt gebruikmaakt. Indien het oplaadpunt wordt aangesloten op een ten laste van de gezamenlijke eigenaars komende energievoorziening, dient een tussenmeter te worden geplaatst zodanig dat het elektriciteitsverbruik van het oplaadpunt wordt doorbelast aan de betreffende eigenaar.
4. Het oplaadpunt dient bij gebruik niet te leiden tot beperking van de beschikbare energie voor apparatuur van de andere eigenaars. Tech-

nische oplossingen om te voorkomen dat het oplaadpunt leidt tot uitval en/of storing van andere apparatuur die de eigenaars gebruiken, komen gelijkelijk voor rekening van de eigenaars ten behoeve van wie een oplaadpunt is of op enig moment wordt aangebracht.

5. De eigenaar die het oplaadpunt laat aanbrengen, onderhoudt deze in goede staat voor eigen rekening en risico.
6. Het oplaadpunt dient te voldoen aan de eventueel in een huishoudelijk reglement opgenomen voorschriften.

Het MR 2017 bepaalt daarbij dat de extra administratiekosten van de vereniging in verband met een oplaadpunt ten laste komen van de eigenaar ten behoeve van wie het oplaadpunt is aangebracht. Een eigenaar die voornemens is een oplaadpunt te doen aanbrengen, doet daarvan mededeling aan het bestuur onder overlegging van het werkplan. Alvorens de eigenaar bevoegd is het oplaadpunt te installeren, dient de verzekeraar voor de installatie toestemming te verlenen. Een verhoging van de premie die verband houdt met het gebruik van het oplaadpunt komt voor rekening van de betreffende eigenaar. Na de installatie van het oplaadpunt dient de eigenaar aan het bestuur een certificaat of garantiedocument te overleggen, waaruit blijkt dat de installatie van het oplaadpunt conform de daarvoor geldende voorschriften geschiedde. De eigenaar die een oplaadpunt laat aanbrengen, is bevoegd om de kabels en leidingen die noodzakelijk zijn om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet aan te sluiten te laten lopen via de gemeenschappelijke gedeelten. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat het aanbrengen geschiedt op een daartoe geëigende en voor de andere eigenaars minst bezwarende wijze. Wanneer het oplaadpunt blijvend niet meer wordt gebruikt, ontstaat er een verplichting voor wie tot op dat moment gerechtigd is van het appartementsrecht. Deze eigenaar moet het oplaadpunt en de daarbij behorende kabels en leidingen en overige werken op eerste verzoek van het bestuur voor eigen rekening en risico verwijderen.

4.2 Variant 2: gemeenschappelijk oplaadpunt op een gemeenschappelijke parkeerplek, eigendom van VvE

Iedere VvE kan besluiten om ten behoeve van de eigenaars een of meer oplaadpunten te installeren in de gemeenschappelijke parkeerplaats. De kosten komen dan voor rekening van de VvE en de oplaadpunten zijn

door iedere eigenaar die dat wenst te gebruiken. De kosten worden verdeeld conform de akte van splitsing.

Verdeling aanschaf-, onderhouds- en verbruikskosten

Op grond van de modelreglementen dienen alle kosten en baten die voor rekening van de VvE komen, conform de breukdelen in de splitsingsakte over alle leden van de VvE te worden omgeslagen, tenzij de akte van splitsing een afwijkende verdeling bepaalt. Dat is alleen bij de oudere modelreglementen mogelijk. Bij een omslag over alle leden betekent dit dat alle kosten voor de aanschaf, installatie en onderhoud van gemeenschappelijke oplaadpunten op basis van de breukdelen in de splitsingsakte over de leden moeten worden verdeeld. Dat betekent dat als de VvE besluit oplaadpunten te plaatsen voor gemeenschappelijk gebruik op gemeenschappelijk terrein, alle eigenaars meebetalen. Ook zij die geen elektrische auto hebben en er dus geen gebruik van maken.

Aanbeveling: mogelijk maken dat alleen gebruikers betalen voor de kosten van oplaadpunten

De nieuwere modelreglementen (vanaf MR 1992) openen de mogelijkheid om bij de verdeling van de kosten voor aanschaf van nieuwe gemeenschappelijke installaties – zoals oplaadpunten – af te wijken van de breukdelen in de splitsingsakte. Dit kan zonder de splitsingsakte te wijzigen.¹¹⁹ In de oudere modelreglementen (MR 1973 en MR 1983) ontbreekt de mogelijkheid om een afwijkende kostenverdeling te maken bij nieuwe installaties. Het is echter wel wenselijk om dit voor alle VvE's in Nederland te regelen. Om die reden behoort deze norm vorm te krijgen in een AMvB, zoals wij deze voorstellen (zie hoofdstuk III). Ook de verbruikte elektriciteit dient te worden doorberekend aan de gebruiker. Dat is mogelijk via een 'slim' oplaadpunt, waarbij het leveren van stroom start door aan te melden met een pasje.¹²⁰

119 Art. 5:113 lid 2 BW jo. bijv. art. 38 lid 8 MR 1992, art. 52 lid 9 MR 2006 (waarbij het verplicht is deze afwijkende kostenverdeling vast te leggen in het huishoudelijk reglement).

120 Vergelijk de systemen die openbare laadstations langs de (snel)weg gebruiken.

4.3 Variant 3: olaadpunt in eigendom van een of meer eigenaar(s) op gemeenschappelijke parkeerplaatsen met exclusief gebruiksrecht

Het is mogelijk dat een VvE, om wat voor reden dan ook, besluit om niet op kosten van de gezamenlijke eigenaars over te gaan tot het aanschaffen van een oplaadpunt. Dat hoeft er niet aan in de weg te staan dat één of meerdere individuele leden voor hun rekening en risico een oplaadpunt realiseren op een gemeenschappelijk of privégedeelte. Hiervoor moet de VvE wel toestemming geven en duidelijke afspraken vastleggen. Denk hierbij aan een oplaadpunt aan de gemeenschappelijke muur in de parkeergarage of een oplaadpunt op een paal aan de rand van een parkeerplaats. De vraag die daarbij opkomt, is of het plaatsen en bekostigen van een oplaadpunt ook betekent dat die eigenaar een exclusief gebruiksrecht van die parkeerplaats heeft. Hierna wordt ingegaan op de mogelijkheden hiertoe.

Exclusief gebruiksrecht: akte wijzigen of gebruiksovereenkomst

In de literatuur en rechtspraak bestaan al lange tijd verschillende opvattingen over de vraag of de VvE ten aanzien van een gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw een exclusief gebruiksrecht kan toebeden aan één eigenaar.¹²¹ De heersende opvatting is dat, wil men aan een appartementseigenaar een bepaald gemeenschappelijk gedeelte van het appartementengebouw in exclusief gebruik geven, de akte van splitsing wijziging behoeft. Deze wijziging moet de omschrijving van het betreffende gemeenschappelijke gedeelte omzetten naar een privégedeelte. Het wijzigen van de akte van splitsing is echter doorgaans een kostbaar en tijdrovend proces omdat wijzigingen met goederenrechtelijk effect 100% instemming vereisen.¹²² De wijziging van de splitsingsakte moet notarieel worden vastgelegd en in veel gevallen moet de splitsingstekening worden gewijzigd, waarna beide moeten worden ingeschreven in de openbare registers bij het Kadaster. Dit hele proces brengt veelal aanzienlijke kosten met zich.

121 J.B.C. Tummers & R.F.H. Mertens, 'Ingebruikgeving van gemeenschappelijke gedeelten in een appartementensplitsing', *NTBR* 2012/11, p. 58-65.

122 Art. 5:139 lid 2 BW is slechts van toepassing bij wijziging van het reglement in de akte van splitsing.

Aanbeveling: Gebruiksovereenkomst voor privé-oplaadpunt op gemeenschappelijk gedeelte

Zonder beter alternatief bevelen wij op dit moment een gebruiksovereenkomst aan voor oplaadpunten die één eigenaar aanschaft maar zijn geplaatst op een gemeenschappelijk gedeelte, waarbij die eigenaar aanspraak wenst te maken op het exclusieve gebruik van dat oplaadpunt met bijbehorende parkeerplaats. De VvE en de appartementseigenaar moeten de tussen hen beiden geldende voorwaarden en afspraken ter besluitvorming aan de vergadering van eigenaars voorleggen en schriftelijk vastleggen. Het bestuur is immers zonder toestemming van de vergadering van eigenaars niet bevoegd om een dergelijke overeenkomst met een appartementseigenaar aan te gaan. Belangrijk is om in de overeenkomst op te nemen dat wanneer de eigenaar zijn appartementsrecht verkoopt, inclusief het recht op het gebruik van het oplaadpunt, hij er op basis van een kettingbeding voor zorgt dat de nieuwe eigenaar de met de VvE gemaakte afspraken schriftelijk aanvaardt. Wij adviseren tevens om het in alle VvE's mogelijk te maken om in het huishoudelijk reglement een regeling op te nemen dat een gemeenschappelijke parkeerplek met een oplaadpunt uitsluitend voor elektrische voertuigen bestemd is, mits er voldoende parkeerplaatsen voor de overige eigenaars overblijven.

5 Gemeenschappelijke laadinfrastructuur/uitbreiding van de elektracapaciteit

Hoewel de notificatieplicht van het MR 2017, waarvan wij voorstellen deze (in licht aangepaste vorm) voor alle VvE's te laten gelden, het voor een eigenaar gemakkelijker maakt om een oplaadpunt te plaatsen op zijn privégedeelte, is daarmee nog niet het hele probleem opgelost. De toestemming van de VvE is hiermee een vanzelfsprekendheid, maar de kosten van verzwaring van de installatie en een integrale aanpak van de laadinfrastructuur in een VvE niet. Het hangt dan van het lot af of de plaatsing van het oplaadpunt een zwaardere elektracapaciteit vereist (en daarmee extra kosten), terwijl de eigenaren die een oplaadpunt daarna plaatsen wel de vruchten plukken, maar niet de kosten hoeven te dragen. Dit is de reden waarom VvE's tegenwoordig nadenken over de aanleg van een gemeenschappelijke laadinfrastructuur, waarbij de betreffende eigenaar nog slechts zijn oplaadpunt hoeft aan te schaffen en aan te sluiten.

De realisatie van een privé-oplaadpunt kan extra meters en elektriciteitskasten vergen ter vergroting van de benodigde capaciteit, wat noodzakelijk is om het oplaadpunt op het elektriciteitsnet te kunnen aansluiten. Mocht dit zo zijn, dan kan de VvE besluiten hiervoor zelf zorg te dragen en de installatiekosten te betalen.¹²³ Deze basisvoorzieningen zijn immers van belang voor eventuele in de toekomst te realiseren oplaadpunten. De VvE kan deze aanschafkosten bijvoorbeeld over de verwachte levensduur van de installaties afschrijven met een jaarlijks afschrijvingsbedrag, vermeerderd met de onderhoudskosten. Deze bedragen kan de VvE dan elk jaar evenredig doorbelasten aan de appartementseigenaren die gebruikmaken van een oplaadpunt.¹²⁴ Dit heeft als gevolg dat bij toename van het aantal appartementseigenaren met een oplaadpunt, de kosten per appartementseigenaar voor de gemeenschappelijke installatie zullen afnemen. Het is derhalve raadzaam bij het verlenen van toestemming en het verdelen van kosten ook een toekomstige uitbreiding van het aantal oplaadpunten in gedachten te houden.

Aanbeveling: notificatieregeling voor privé-oplaadpunt op gemeenschappelijk gedeelte

Analoog aan hetgeen is geregeld in het MR 2017 met de notificatieplicht is het veel eenvoudiger (en volgens ons ook wenselijk) om met een gewone meerderheid van stemmen aan de betreffende eigenaar toestemming te verlenen voor het plaatsen van het oplaadpunt of het exclusieve gebruik van de parkeerplaats. Deze kan vervolgens voor eigen rekening en risico het oplaadpunt laten plaatsen aan de gemeenschappelijke muur en/of het een parkeerplaats exclusief gebruiken, zonder dat de splitsingsakte hiervoor gewijzigd hoeft te worden. Het is ongewenst dat dit slechts bereikt zou kunnen worden door middel van wijziging van de akte. In het nog te verschijnen proefschrift van mr. C.N. Siewers over het proces van wijziging van splitsingsakten pleit zij gemotiveerd voor een versimpeling van deze procedure.

Kortom, bij VvE's waar de MR 1973, 1983, 1992 of 2006 van toepassing zijn, is het gewenst dat de vergadering van eigenaars (met een ge-

123 Als de VvE dat niet wenst, komen deze kosten voor rekening van de eigenaar die het oplaadpunt wenst te plaatsen.

124 Conform de regeling in de modelreglementen dat wanneer een VvE besluit om een nieuwe installatie te plaatsen, tevens bepaald kan worden welke eigenaars de kosten daarvan dragen.

wone meerderheid) op een laagdrempelige manier een individuele eigenaar toestemming kan verlenen. Zowel om de gemeenschappelijke muur te gebruiken voor het plaatsen (voor eigen rekening van de eigenaar) van een privé-oplaadpunt als daarbij het exclusieve gebruik van een parkeerplaats bij dat privé-oplaadpunt toe te staan. In de praktijk wordt dit opgelost door een zogenaamde gebruiksovereenkomst te sluiten. Een gebruiksovereenkomst is een overeenkomst tussen de eigenaar en de VvE voor het plaatsen en/of gebruiken van een oplaadpunt met de bijkomende infra. Deze overeenkomst heeft geen zakelijke werking en dat zou naar onze mening wel wenselijk zijn. Wanneer de eigenaar bijvoorbeeld verhuist, is niet duidelijk of de gebruiksovereenkomst ook geldt voor de opvolgend eigenaar. Ook is niet altijd duidelijk wat er met het oplaadpunt moet gebeuren.

6 Reactie Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Op 17 december 2019 heeft de Minister een brief aan de Tweede Kamer gezonden, waarin hij ingaat op het advies van de werkgroep WMANL.¹²⁵ Dit advies is bij de werkgroep aangevraagd naar aanleiding van de motie van het lid Van Eijs over het bespoedigen van de besluitvorming binnen VvE's bij verduurzaming.¹²⁶ Dit advies is op 29 augustus 2019 ambtelijk toegelicht. De minister geeft in zijn brief aan dat hij de adviezen voor een notificatieplicht bij het aanbrengen van een privé-oplaadpunt op een privéparkeervak met exclusief gebruiksrecht en een notificatieplicht bij een oplaadpunt op een gemeenschappelijke VvE-parkeergelegenheid zonder exclusief gebruiksrecht van het parkeervak, zal overnemen. 'De individuele eigenaar betaalt voor het plaatsen en installeren van het oplaadpunt, waardoor sprake is van een exclusief gebruiksrecht van het oplaadpunt zelf. Wanneer het gaat om een gemeenschappelijk oplaadpunt, dan zie ik ook de mogelijkheid dat deze notificatieplicht door een groep eigenaren gebruikt wordt voor het aanbrengen van één (of meerdere) oplaadpunt(en) op de gemeenschappelijke VvE-parkeergelegenheid, zonder exclusief gebruiksrecht van het parkeervak of vakken. De groep eigenaren betaalt dan voor het plaatsen en installeren van het oplaadpunt/de

¹²⁵ *Kamerstukken II* 2019/20, 30.196 en 32 847, nr. 692.

¹²⁶ *Kamerstukken II* 2018/19, 35.000 VII, nr. 59.

oplaadpunten, waardoor sprake is van een exclusief gebruiksrecht van het oplaadpunt/de oplaadpunten zelf.

De minister vindt een groepsnotificatie een betere oplossing voor het realiseren van een gemeenschappelijk oplaadpunt dan het advies van de werkgroep om de benodigde meerderheid voor een VvE-besluit tot het aanbrengen van een nieuwe installatie te verlagen. Deze wijziging bewerkstelligt volgens hem hetzelfde doel, namelijk vereenvoudiging van de besluitvorming voor het plaatsen van een oplaadpunt bij VvE's. De voorwaarden bij de notificatieplicht zorgen ervoor dat de overige eigenaars geen nadeel van het oplaadpunt ondervinden. Dit in tegenstelling tot een besluit van de VvE over oplaadpunten, waardoor alle eigenaren verplicht zijn om aan het oplaadpunt mee te betalen. Wanneer de gebruiker de VvE notificeert en voldoet aan de voorwaarden, kan de VvE zich niet verzetten tegen het plaatsen van het oplaadpunt.

Ook het idee van een AMvB en vastlegging van gebruiksrechten in een huishoudelijk reglement neemt de minister over:¹²⁷ 'De genoemde voorwaarden voor het plaatsen van een oplaadpunt zullen conform het advies van de werkgroep nader worden uitgewerkt en vastgelegd in een AMvB. In deze voorwaarden zal ook een kostenherverdeling worden opgenomen, wanneer blijkt dat bij toekomstige gebruikers van de notificatieplicht de kosten hoger uitvallen door een benodigde verzwaring (krachtstroom) van de laadinstallatie. Bij een gemeenschappelijke parkeergelegenheid geldt ook de voorwaarde dat de VvE betrokken wordt bij het bepalen van de locatie van het oplaadpunt. De notificatieplichten zullen worden opgenomen in Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek. Om bij een gemeenschappelijke parkeergelegenheid het gebruiksrecht van de oplaadpunten vast te leggen, kunnen door de VvE eventueel afspraken gemaakt worden in een gebruiksovereenkomst of in het huishoudelijk reglement.'

Hij motiveert dat als volgt:¹²⁸ 'Elektrisch vervoer wordt steeds populairder. De ambitie van het kabinet is dat in 2030 alleen nog maar zero emissie auto's verkocht worden. De huidige VvE besluitvormingsregels – waarbij toestemming nodig is van de VvE voor het plaatsen en installeren van een oplaadpunt op een VvE parkeergelegenheid en privéparkeervak – kunnen een belemmering vormen voor de groeiende vraag van individuele eigenaren naar oplaadpunten en de verduurzaming van

¹²⁷ *Kamerstukken II* 2019/20, 30.196 en 32 847, nr. 692, p. 3.

¹²⁸ *Kamerstukken II* 2019/20, 30.196 en 32 847, nr. 692, p. 3-4.

het vervoer. Om de ambitie van het kabinet waar te maken zullen er juist veel oplaadpunten nodig zijn. Ook VvE's spelen hierbij een belangrijke rol. Via de Nationale Agenda Laadinfrastructuur worden er verschillende acties uitgevoerd die de uitrol van laadinfrastructuur bevorderen. Zo is er sinds juli 2019 de mogelijkheid voor VvE's om via het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) de kosten voor de aanleg van laadinfrastructuur te financieren tegen aantrekkelijke voorwaarden (lening met lage rente en lange looptijd). Het mogelijk maken van een individuele en groepsnotificatieplicht maakt daarnaast nu ook het besluit om oplaadpunten aan te leggen eenvoudiger, zonder dat overige eigenaren in de VvE hier nadeel van ondervinden. De voorgenomen maatregelen dragen bij aan een vlotte uitrol van voldoende oplaadpunten en daarmee aan de ontwikkeling van duurzame mobiliteit.'

7 Openstaande vragen

Een groepsnotificatie gaat altijd over een oplaadpunt op een gemeenschappelijk gedeelte en het is dan ook een gemeenschappelijk oplaadpunt, althans een oplaadpunt dat door meer eigenaars gebruikt kan worden. Het doel is vooral het regelen van kostenverdeling, als wij de minister goed begrijpen. Als de VvE besluit tot aanleg van een oplaadpunt en de kosten aan specifieke eigenaars toedeelt, is besluitvorming nodig. Met een notificatieregeling is dat niet het geval, zodat een groepsnotificatie daadwerkelijk de aanleg van oplaadpunten kan vereenvoudigen. Er blijft nog wel een aantal zaken over die nadere uitleg behoeven:

1. Het moet duidelijk zijn wie de verantwoordelijkheid heeft voor de paal bij vervreemding van het appartementsrecht. Wellicht is het goed een acceptatieplicht voor de opvolgend eigenaar aan de regeling toe te voegen. Voorkomen moet worden dat er 'weesoplaadpunten' ontstaan.
2. Het moet duidelijk zijn wie aansprakelijk is voor eventuele schade aan, door of vanwege het oplaadpunt.
3. Heeft de notificatie goederenrechtelijke gevolgen? Er mag geen twijfel ontstaan of door natrekking het oplaadpunt in de gemeenschap zou kunnen vallen, en of een oplaadpunt roerend of onroerend is. Eveneens moet geregeld worden op welke wijze een pakket aan gebruiksregels voor het oplaadpunt overgaat naar de koper van een appartementsrecht (mogelijk in de notariële akte van levering).

Duidelijkheid hierover kan ongewenste juridische complicaties voorkomen. Het oplaadpunt na notificatie kan ook gedefinieerd worden als gebruiksrecht op een oplaadpunt die onderdeel is geworden van een gemeenschappelijk gedeelte.

4. Een groepsnotificatie zou ook regels voor de rechtsopvolger moeten bevatten, alsmede regels voor de kosten(her)verdeling bij het groeien of slinken van de groep eigenaars en het aantal oplaadpunten. Daarbij moet herverdeling met terugwerkende kracht ook mogelijk zijn bij toetreden van nieuwe leden in de groep, maar ook in het geval dat de installatie verzwaaard moet worden door het toetreden van nieuwe leden tot de groep.
5. Groepsnotificatie betekent meer eigenaren voor één of meer oplaadpunten. Kunnen deze eigenaren een aandeel in een oplaadpunt hebben en, zo ja, kunnen zij dit aandeel overdragen?
6. Duidelijk moet worden hoe een opeenstapeling van notificatieplichten zich verhoudt tot een groepsnotificatie.
7. Er moet aandacht zijn voor brandveiligheidseisen en eventuele publiekrechtelijke beperkingen. Een van de voorwaarden van notificatieplicht zou moeten zijn dat de nieuwe voorziening verzekeraar is. Aandachtspunt is dat de verplichting tot herbouw bij brand bij alle eigenaars ligt, niet slechts bij een groep gebruikers van oplaadpunten.
8. Heeft de VvE nog regie op het plaatsen van oplaadpunten? Mogelijk kan de VvE in het huishoudelijk reglement nadere regels stellen, hetgeen dan wel met gekwalificeerde meerderheid besloten moet worden. Een andere optie is dat de oplaadpunten wel in regie van de VvE worden geplaatst na de notificatie, en dat de kosten voor de betreffende eigenaars komen. Ook het beheer van de oplaadpunten zou bij de VvE kunnen liggen.
9. Er moet aandacht zijn voor de procedure als de notificatie niet onder de juiste voorwaarden wordt gedaan. Het bestuur wikkelt de notificaties af. Stel, er is een meningsverschil over het wel of niet voldoen aan de notificatieplicht. Kan het bestuur dan weigeren? Op welke wijze moet het bestuur handelen, indien informatie ontbreekt en het bestuur niet kan beoordelen of de notificatie voldoet? Moet het bestuur inderdaad kunnen beoordelen of een notificatie aan de voorwaarden voldoet?

10. Het procesinitiatief en de bevoegdheid tot procederen lijkt bij de VvE te liggen. Daar is machtiging van de vergadering voor nodig, behoudens spoedeisende gevallen.
11. In de brief schrijft de minister dat de *gebruiker* betaalt. Wij nemen echter aan dat de betreffende *eigenaar* wordt bedoeld. We achten het niet werkbaar dat een notificatieplicht ook geldt voor huurders of andere gebruikers van een appartementsrecht. De huurder krijgt een notificatieplicht onder de (extra) voorwaarden dat:
 - hij toestemming heeft gekregen van de verhuurder;
 - hij naast de verhuurder hoofdelijk aansprakelijk is voor het aanbrengen, hebben, houden en verwijderen van het oplaadpunt.

De werkgroep is vanzelfsprekend verheugd dat de minister zo'n groot deel van het advies wil overnemen. Wij hebben er vertrouwen in dat ook een verwerking van de nog openstaande vragen op een bevredigende manier mogelijk is.

VI Opt-out bij VvE-financiering van onderhoud en verduurzaming

Mr. R.P.M. (Richard) de Laat¹²⁹

1 Inleiding

Sinds 1 januari 2018 maakt de wet het voor de VvE mogelijk om geld te lenen. Tenzij het reglement uitdrukkelijk anders bepaalt, is de vereniging bevoegd een overeenkomst van geldlening aan te gaan.¹³⁰ De Wet verbetering functioneren verenigingen vaneigenaars voerde deze wijziging destijds in.¹³¹ Vóór de invoering van deze wet was het onzeker of VvE's geld konden lenen.¹³² Met de nieuwe wet valt de bevoegdheid tot geld lenen door de VvE *an sich* niet meer te bestrijden,¹³³ al kan het besluit op andere gronden nietig of vernietigbaar zijn. Geld lenen door de VvE mag dus, maar wil elke eigenaar het ook? Uit de praktijk komt de vraag naar een opt-outregeling naar voren. Op grond van een opt-outregeling kunnen eigenaars hun bijdrage aan een VvE uitgave direct betalen in plaats van meedoen met een geldlening aan de VvE van een geldverstrekker. In ruil daarvoor hoeven zij vervolgens niet bij te dragen aan gemeenschappelijke kosten van rente en aflossing van de lening en zijn zij niet (mede)

129 Speciale dank gaat uit naar mr. dr. M.C.E. (Mechteld) van der Vleuten, die aan de voorbereiding van dit hoofdstuk over dit onderwerp een belangrijke bijdrage heeft geleverd.

130 Art. 5:126 lid 4 BW.

131 Wet van 29 mei 2017, houdende wijziging van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek in verband met het verbeteren van het functioneren van verenigingen van eigenaars (Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars) *Kamerstukken II*, 34 479, *Stb.* 2017, 241.

132 *Kamerstukken II* 2013/14, 27 926, nr. 226. *Kamerstukken II* 2015/16, 34 479, nr. 3.

133 Rb. Overijssel 9 april 2019, ECLI:NL:RBOVE:2019:1217: 'Nu artikel 38 van het modelreglement 1973 niet voldoende is om de expliciete wettelijke regel uit te sluiten en gesteld noch gebleken is dat in het reglement of de splitsingsakte een (andere) expliciete voorwaarde of inperking is opgenomen ten aanzien van het aangaan van leenovereenkomsten, is het besluit tot het aangaan van een VvE Energiebespaarlending naar het oordeel van de kantonrechter niet nietig.'

aansprakelijk voor de schuld. De vraag is of dat kan en zo nee, wat daarvoor nodig zou zijn.

2 Bezwaren tegen VvE-lening

Een eigenaar kan verschillende redenen hebben om tegen een door de VvE af te sluiten geldlening te stemmen. Niet elke eigenaar wil lenen, bijvoorbeeld omdat men financiële middelen beschikbaar heeft. Daarnaast zijn er (groot-)eigenaars in complexen die niet mogen lenen via de VvE, bijvoorbeeld op grond van afspraken met financiers, governance codes of wettelijke voorschriften. Verdere bezwaren tegen het deelnemen aan een lening via de VvE kunnen bestaan uit de wettelijke medeaansprakelijkheid van elke eigenaar naar rato van diens breukdeel op grond van art. 5:113 BW.¹³⁴ Verder kan een reden om tegen financiering door de VvE te stemmen gelegen zijn in het niet willen bijdragen aan de rente en kosten van een lening. De huidige spaarrentes zijn dermate laag dat een eigenaar er wellicht eerder voor zal willen kiezen zijn beschikbare geld aan de VvE-uitgave te besteden, dan te participeren in een VvE-lening. Een laatste bezwaar ligt in een eventueel voornemen tot verkoop van een eigenaar. Bij overdracht neemt de opvolgend eigenaar de schuld over.¹³⁵ De verplichte verklaring van het bestuur bij overdracht houdt tevens een opgave in van de schulden van de VvE, wat verkoop belemmerend kan werken.

3 Dreigende impasse bij besluitvorming

Het besluit tot het aangaan van een geldlening is voorbehouden aan de vergadering van eigenaars. Het MR 2017 vereist daarvoor een besluit, genomen met een gekwalificeerde meerderheid van twee derde van de

134 Art. 5:113 lid 2 BW: In de schulden en kosten die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen, moeten zij onderling en jegens de vereniging van eigenaars voor elk appartementsrecht een gelijk deel bijdragen, tenzij daarvoor bij het reglement een andere verhouding is bepaald. Voor de toepassing van de leden 2 en 3 is de uit een geldlening als bedoeld in art. 5:126 lid 4 BW voortvloeiende schuld deelbaar.

135 Zie bijvoorbeeld art. 24.4 MR 2017: Uitsluitend de nieuwe Eigenaar is aansprakelijk voor de schulden van de Vereniging uit hoofde van geldlening, voor zover de oude Eigenaar daarvoor aansprakelijk was en tot de bedragen die blijken uit de opgave als bedoeld in Artikel 42.2.

stemmen vóór. Hierbij geldt tevens een quorum van ten minste twee derde van het aantal mogelijke stemmen, uit te brengen hetzij in persoon hetzij via vertegenwoordiging.¹³⁶ Hoewel de oudere reglementen dit niet expliciet bepalen,¹³⁷ neemt men aan dat ook voor VvE's met die oudere reglementen de vergadering van eigenaars met gekwalificeerde meerderheid het besluit tot het aangaan van een overeenkomst van geldlening dient te nemen.¹³⁸ De vergadering van eigenaars haalt in de meeste gevallen de voltallige aanwezigheid van de stemmen niet. Dit resulteert al snel in de mogelijkheid voor groot-eigenaars en groepen eigenaars om, bij gekwalificeerde meerderheidsvereisten, een blokkerende stem uit te brengen. Dat kan leiden tot impasses, bijvoorbeeld wanneer óók de (groot-)eigenaars die tegen de lening stemmen, vóór de onderhoudsuitgave of de verduurzaming van het gebouw stemmen, terwijl de overige eigenaars slechts vóór het onderhoudsbesluit stemmen in combinatie met een lening. Vanwege het eenmalige karakter van de uitgave en de omvang daarvan is het voor andere eigenaars niet mogelijk de uitgave ineens te doen. Zonder VvE-lening zien zij zich genoodzaakt tegen te stemmen. Het gevolg daarvan kan zijn dat in het geheel geen besluit tot stand komt en dat noodzakelijke investeringen uitblijven. Een opt-outregeling waarbij niet alle leden bijdragen aan de kosten van de geldlening, omdat zij hun bijdrage direct betalen, kan uitkomst bieden in deze situatie.

136 Zie bijvoorbeeld MR 2017, art. 47.7 (...) Een besluit tot het aangaan van een geldlening dient te worden genomen met inachtneming van het bepaalde in Artikel 56.5 en 56.6. Indien de Vergadering besluit dat de Vereniging een geldlening aangaat, dient gelijktijdig te worden vastgesteld voor welk doel de geldlening wordt aangegaan.

137 MR 1973, 1983, 1992 en 2006 zijn tot stand gekomen onder het oude wettelijk regime van voor de invoering van art. 5:126 lid 4 BW.

138 Zie bijvoorbeeld MR 2006, art. 52 lid 5: Besluiten door de vergadering tot: (...) c. het aangaan van verplichtingen met een financieel belang die een totaal door de vergadering vast te stellen bedrag te boven gaan; kunnen slechts worden genomen met een meerderheid van tenminste twee/derde van het aantal stemmen, uitgebracht in een vergadering waarin een aantal eigenaars tegenwoordig of vertegenwoordigd is, dat tenminste twee/derde van het totaal aantal stemmen kan uitbrengen. De laatste zinsnede van artikel 50 eerste lid is van overeenkomstige toepassing.

4 Wet verbetering functioneren VvE's

De wetgever is voor en tijdens de behandeling van het wetsvoorstel gewezen op het voorgaande,¹³⁹ maar heeft het niet nodig gevonden opt-out wettelijk te regelen. De memorie van toelichting wijst slechts op de mogelijkheid om in het reglement op te nemen dat de VvE uitsluitend voor bepaalde doeleinden leningen aan zal gaan. Denk bijvoorbeeld aan leningen uitsluitend ten behoeve van verduurzaming of de verbetering van de energieprestatie van het gebouw.¹⁴⁰ Tevens is het mogelijk om in het reglement op te nemen dat de desbetreffende VvE geen leningen zal aangaan. Dat zal een uitdrukkelijke bepaling in het reglement moeten zijn. De wetgever laat het hier duidelijk aan de VvE over om nadere voorschriften te verbinden aan het afsluiten van een geldlening. Op zich is dat begrijpelijk, maar in de praktijk is het aanpassen van het reglement vaak niet haalbaar vanwege de kosten daarvan en de eisen die de wet daaraan stelt in art. 5:139 BW.¹⁴¹

5 Opt-out binnen huidige wettelijk kader mogelijk?

De vraag is of opt-out mogelijk is binnen het huidige wettelijke kader. Dit lijkt niet zonder meer het geval te zijn. Zo dragen eigenaars bij aan

139 Werkgroep 1 van de klankbordgroep bij het vervolgtraject verbetering wet- en regelgeving voor VvE's, een samenwerkingsproject van het ministerie van Binnenlandse Zaken en VvE Belang: '(ii) Het moet mogelijk zijn dat een eigenaar niet "participeert" in de geldlening', internetconsultatie ter zake van de wijziging van Boek 5 BW in verband met het verbeteren van het functioneren van VvE's, 30 september 2015. Zie tevens R.P.M. de Laat, Notitie Knelpunten en Aanbevelingen voor Externe Financiering door VvE's, in opdracht van BZK, 4 april 2014, www.vverecht.nl: 'Eventueel: opt-out regeling in financieringsvoorwaarden voor eigenaars die hun eigen deel willen betalen of zelf willen financieren'.

140 *Kamerstukken II* 2013/14, 27 926.

141 Art. 5:139 lid 1: De akte van splitsing kan worden gewijzigd met medewerking van alle appartementseigenaars.

Lid 2 De wijziging kan ook met medewerking van het bestuur geschieden, indien het tot de wijziging strekkende besluit is genomen in de vergadering van eigenaars met een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt of met een zodanige grotere meerderheid als in de akte van splitsing is bepaald. (...)

Lid 3 Wijziging van de akte van splitsing behoeft de toestemming van hen die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben, van hen die daarop beslag hebben gelegd alsmede, indien een recht van erfpacht of opstal in de splitsing is betrokken, van de grondeigenaar. (...)

de schulden en kosten die ingevolge de wet of het reglement voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen, zowel onderling en jegens de VvE voor gelijke delen per appartementsrecht. Het reglement kan een andere verhouding bepalen. Het splitsingsreglement bepaalt welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke appartementseigenaars komen. Dit splitsingsreglement bepaalt vervolgens eveneens wat onder de definitie van schulden en kosten valt. Hieronder schaaft het splitsingsreglement:

1. schulden en kosten gemaakt in verband met het onderhoud het gebruik en het behoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken, die welke verband houden met noodzakelijke herstelwerkzaamheden;
2. vernieuwingen en vervangingen van de gemeenschappelijke gedeelten en de gemeenschappelijke zaken;
3. de kosten van schulden van de vereniging, waaronder schulden uit geldlening.¹⁴²

Kortom, de kosten van een geldlening, rente en aflossing komen op grond van de wet en het reglement voor rekening van de gemeenschappelijke eigenaars naar rato van hun onderlinge breukdelen zoals die blijken uit de splitsingsakte. Opt-out wijkt daar echter van af, omdat de opt-outers niet bijdragen aan die lasten. De rente en aflossing van de lening worden bij opt-out omgeslagen over de leden, ten behoeve van wie de lening is afgesloten, derhalve in afwijking van de geldende breukdelen. Dergelijke besluiten van de VvE, die in strijd met de wet of het reglement zijn, zijn nietig.¹⁴³

Toch valt er veel te zeggen voor een afwijking onder deze omstandigheden. Immers, *zonder* opt-out kunnen de noodzakelijke investeringen in het gedrang komen. *Met* opt-out dragen uitsluitend de leden die er profijt van hebben de kosten. Zouden de kosten ook worden omgeslagen over degenen die hun bijdrage reeds hebben voldaan dan zouden zij dubbel betalen, hetgeen een onredelijke uitkomst zou zijn van de toepassing van de wet en het reglement. Zou het beroep op de strikte uitleg van de akte dan niet in strijd met de redelijkheid en billijkheid kunnen zijn? Nee, want

142 Zie 5:112 lid 1 sub a, 5:113 lid 2 en bijvoorbeeld art. 10.2 MR 2017.

143 Zie art. 5:129 jo. 2:14 BW.

volgens vaste jurisprudentie dient in dat geval de VvE te besluiten om de akte te wijzigen. Het gerechtshof Amsterdam verwoordt het als volgt:¹⁴⁴

‘Op grond van de artikelen 5:112 en 5:113 BW worden kosten die gemeenschappelijk zijn in gelijke delen over de appartementseigenaars omgeslagen, tenzij in het splitsingsreglement een andere verhouding is bepaald. Dit betekent dat gemeenschappelijke kosten alleen in een andere verhouding – dan in gelijke delen – over de appartementseigenaars kunnen worden omgeslagen, wanneer dat kan worden gebaseerd op een daartoe strekkende bepaling in het splitsingsreglement. Het toepasselijke splitsingsreglement bevat niet de mogelijkheid om gemeenschappelijke kosten die verband houden met huurdersmutaties alleen ten laste te brengen van de verhurende eigenaars. Om deze kosten uitsluitend in rekening te kunnen brengen aan degenen die deze kosten veroorzaken, zal de VvE via de daartoe voorgeschreven weg het splitsingsreglement moeten wijzigen.’

‘Partijen zijn het erover eens dat (...) het splitsingsreglement geen grondslag biedt voor het in rekening brengen van de onderhavige mutatiefee aan (uitsluitend) de verhurende eigenaars. Het betoog van de VvE dat de besluiten niet nietig zijn omdat de wet, noch het splitsingsreglement een regeling geeft over het toedelen van extra kosten aan degenen die deze extra kosten veroorzaken, miskent de betekenis van de wettelijke bepalingen, zoals die hiervoor onder 3.6 is beschreven: een van de wet afwijkende verdeling van gemeenschappelijke kosten moet een grondslag hebben in het splitsingsreglement.

Hoewel het hof de aan het (bestuurs)besluit ten grondslag liggende gedachte dat de verhurende eigenaars de (tot een forfaitair bedrag van € 133,10 beperkte) kosten die zijn gemoeid met de administratieve verwerking van de verhuur van hun appartementen – waarvan zij en niet de overige eigenaars financieel profijt hebben – alleszins begrijpelijk en redelijk acht, bevat het splitsingsreglement thans niet de mogelijkheid om deze gemeenschappelijke kosten alleen ten laste van de verhurende eigenaars te brengen. Om deze kosten uitsluitend in rekening te kunnen

144 Hof Amsterdam 21 juli 2015, ECLI:NL:GHAMS:2015:3028 ro. 3.9 en 3.10.

brengen aan degenen die deze kosten veroorzaken, zal de VvE via de daartoe voorgeschreven weg het splitsingsreglement moeten wijzigen.'

In de hier aangehaalde uitspraak gaat het over het toerekenen van kosten aan een deel van de eigenaars, die daarvan het uitsluitende profijt hebben. Hoewel het hof de gedachte 'begrijpelijk en redelijk' acht, ziet het toch geen andere mogelijkheid dan het wijzigen van de akte om deze afwijkende kostenverdeling mogelijk te maken. De uitspraak resulteert in een nietigverklaring van het besluit. Ook in andere zaken waarin men, in strijd met de breukdelen en het reglement kosten aan enkele eigenaars toerekent vanwege het uitsluitend profijt van deze groep, luidt het oordeel hetzelfde als voorheen. Volgens de rechtspraak is een wijziging van de splitsingsakte dus de enige mogelijkheid. In vergelijkbare zaken komt de rechter doorgaans tot eenzelfde oordeel.¹⁴⁵

Onverminderd het voorgaande zijn constructies denkbaar, waarmee het materieel gaat om hetzelfde resultaat als bij opt-out, hoewel in juridische zin geen sprake is van opt-out, waardoor de risico's op nietigheid achterwege blijven. De meest vergaande optie is die, waarbij de (groot)eigenaar, die niet wenst te participeren in de lening, op zijn beurt een tegenlening verstrekt aan de geldverstrekker, onder exact dezelfde voorwaarden. De eigenaar doet mee aan de VvE-lening, draagt naar evenredigheid bij in de kosten, maar ontvangt buiten de VvE om van de geldverstrekker dezelfde bedragen aan rente en aflossing retour krachtens de tegenlening. Deze constructie, die in beginsel niet in strijd met de wet of het reglement is, heeft wel andere nadelen. Zo is de constructie omslachtig en leidt die tot administratieve lasten en nieuwe juridische en boekhoudkundige risico's bij zowel de geldverstrekker als de eigenaar die van de regeling gebruik-

145 Hof Amsterdam, 23 juli 2019, ECLI:NL:GHAMS:2019:2678: nieuw afrekeningsstelsel van stookkosten met behulp van individuele warmtemeters is, hoewel wellicht eerlijker, in strijd met het splitsingsreglement. Terugbetaling van hetgeen het lid op basis van die warmtemetingen meer heeft betaald dan zij volgens de omslagmethode moet betalen, is niet onaanvaardbaar naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid en levert ook geen ongerechtvaardigde verrijking op. Zie ook Hof 's Gravenhage 20 april 2010, ECLI:NL:GHSGR:2010:1772. Voor een afwijkend oordeel zie Rb. Rotterdam 30 november 2018, ECLI:NL:RBROT:2018:9520: lift is niet dienstbaar aan de bewoners van de begane grond en wordt om die reden niet als gemeenschappelijk aangemerkt. Bewoners begane grond dragen om die reden niet bij in de kosten daarvan.

maakt. Daar komt bij dat niet alle eigenaars bevoegd zijn om op hun beurt tegenleningen te verstrekken.¹⁴⁶ Een laatste nadeel van deze constructie betreft de mogelijke complicaties bij vervreemding van een appartement.

6 Klimaatakkoord

Het Klimaatakkoord schept een verplichting voor het Rijk om de particuliere woningeigenaars en VvE's te ondersteunen met financiering en ontzorging in de verduurzaming.¹⁴⁷ Ter realisering hiervan gaat de overheid een breed warmtefonds inrichten voor alle particuliere woningeigenaars en VvE's. Vanuit de wens de bestaande woningvoorraad te verduurzamen, is door de overheid een breed gedragen initiatief ontplooid, dat mede betrekking heeft op het faciliteren van financiering van verduurzaming van woongebouwen.¹⁴⁸ In lijn met die oproep ondersteunt het ministerie van Binnenlandse Zaken enkele wetgevingsinitiatieven, waarin aanbevelingen worden gedaan voor oplossingen voor dergelijke knelpunten. Opt-out zou als één van die mogelijke knelpunten daarvan onderdeel kunnen vormen.¹⁴⁹

7 Opt-out bij wet geregeld?

De discussie over de vraag of opt-out mogelijk is, net als de eerdere discussie over de vraag of de VvE geld mag lenen,¹⁵⁰ op te lossen met een wetswijziging. Door deze wetswijziging kan vervolgens in afwijking

146 Zie voor woningcorporaties bijvoorbeeld het reglement van deelneming van het waarborgfonds Sociale Woningbouw, art. 22. Op grond daarvan staat het een woningcorporatie niet vrij zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van WSW een niet door WSW geborgde leningsovereenkomst aan te gaan.

147 Klimaatakkoord 28 juni 2019, C1.5 Financiering van de verduurzaming van woningen en gebouwen.

148 Zie bijvoorbeeld de motie van D66 van november 2018, waarin de minister wordt opgeroepen knelpunten voor verenigingen van eigenaars (VvE's) bij het nemen van energiebesparende maatregelen of het uitvoeren van duurzaamheidsmaatregelen weg te nemen, *Kamerstukken II* 2018/19, 35 000 VII, 59.

149 Zie voor meer informatie de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht NL, www.wmanl.nl.

150 M.C.E. van der Vleuten, Onderzoek naar mogelijkheden tot modernisering van wet- en regelgeving in het kader van het verbeteren van het functioneren van VvE's, *Kamerstukken II* 2013/14, 27 926, nr. 226 p. 5. Zie ook R.P.M. de Laat, Notitie Knelpunten en Aanbevelingen voor Externe Financiering door VvE's, 4 april 2014, www.VvERecht.nl.

van art. 5:113 lid 2 BW een alternatieve wijze van lastenomslag (rente, kosten) van de geldlening op de leden gelden. Dit artikellid geeft reeds de mogelijkheid voor het reglement om een andere onderlinge bijdrage van de eigenaars aan de schulden en kosten van de vereniging van eigenaars te bepalen. In een aan art. 5:126 lid 4 toe te voegen tweede zin kan men vervolgens bepalen dat ook op grond van de wet bij opt-out de vergadering een andere verhouding kan vaststellen. Voor het afwijken van de breukdeelverhoudingen, zoals die ingevolge de splitsingsakte gelden, kan een meerderheid gelijk aan die welke art. 5:139 lid 2 BW vergt voor het wijzigen van de splitsingsakte zelf verstandig zijn. Een eerste tekst-suggestie voor een aanvulling van art. 5:126 lid 4 BW luidt dan als volgt:

‘Tenzij het reglement uitdrukkelijk anders bepaalt, is de vereniging bevoegd een overeenkomst van geldlening aan te gaan. Bij besluit van de vergadering van eigenaars, genomen met een meerderheid van ten minste vier vijfde van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt, kan in afwijking van het reglement worden vastgesteld dat appartementseigenaars, welke hun aandeel in de uitgave waarvoor de geldlening wordt aangetrokken ineens en vooruit afdragen aan de vereniging van eigenaars, niet delen in de schuld in de zin van art. 113 lid 2’

Met deze regeling is de mogelijkheid van een opt-out wettelijk geregeld. Omdat de hoofdelijke aansprakelijkheid van art. 5:113 lid 3 BW verwijst naar schulden zoals bedoeld in art. 5:113 lid 2 BW, zijn deze opt-out-eigenaars tevens vrijgesteld van de hoofdelijke aansprakelijkheid naast de VvE.¹⁵¹ Uiteraard moet de bijdrage vooruit worden betaald en volstaat een toezegging of garantstelling niet. De bijdrage is gelijk aan het aandeel van de eigenaar conform diens breukdeel in het te lenen bedrag. Indien een deel van de uitgave wordt gefinancierd uit eigen middelen of een extra bijdrage van de leden, laat zulks het aandeel waarvoor de opt-out geldt onverlet.

151 Zie ook M.E.A. van Loenhoud & F.J. Vonck: in L.C.A. Verstappen & F.J. Vonck (red.), *Duurzaam wonen* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2019, p. 187-188.

7.1 Consultatie

In de consultatie van het ontwerp-wetsvoorstel en ontwerp VvE-besluit hebben enkelen reeds opmerkingen gemaakt over financieringen en opt-out. Aedes signaleert een risico bij het al te gemakkelijk aangaan van grote leningen door VvE's. Dit is echter reeds mogelijk gemaakt met de wetswijziging van 2018.

De Juristenvereniging Appartementsrecht vroeg specifiek aandacht voor een opt-out-regeling bij financiering. Zij attendeerden er op dat de opvolgend eigenaar ook ontslagen zou moeten worden uit de hoofdelijke aansprakelijkheid van de lening, bijvoorbeeld via de verklaring van het bestuur van de VvE aan de notaris.

7.2 Gevolgen opt-out

Hoewel het mogelijk maken van opt-out wenselijk lijkt, kleven er ook nadelen aan. Zo zou met dit tekstvoorstel in beginsel elke eigenaar gebruik kunnen maken van de regeling, waardoor slechts één of enkele appartementseigenaar(s) naast de VvE aansprakelijk blijven voor de schuld. Dat leidt uiteraard tot een andere risico-inschatting aan de kant van de geldverstrekker. Immers, dat leidt tot een beperken van verhaal van de vordering tot de leden ten behoeve van wie de lening bestaat. De wetgever heeft hier echter geen taak, nu de geldverstrekkers zelf voorwaarden kunnen verbinden aan het maximale percentage van een uitgave die extern gefinancierd kan worden. Een ander resterend knelpunt betreft de volledige aansprakelijkheid van de VvE voor het verschuldigde bedrag, ook al komt de medeaansprakelijkheid voor de opt-out-eigenaars te vervallen. Dus als de VvE haar verplichtingen uit hoofde van de lening niet nakomt en zij wordt daartoe wel veroordeeld, staat zij met haar gehele vermogen in voor de schuld. Langs die weg zullen in dat geval de opt-out-eigenaars alsnog de nadelige gevolgen van een geldlening ervaren. Immers, zij dragen bij in het tekort dat in dat geval bij de VvE ontstaat naargelang hun breukdeel.¹⁵² Uiteraard kunnen deze eigenaars regres nemen op de aansprakelijke eigenaars, maar vanwege de vergaande mate waarin in

¹⁵² Zie bijvoorbeeld art. 16.4 MR 2017: Indien de definitieve bijdragen de voorschotbijdragen te boven gaan, moeten de Eigenaars het tekort binnen een maand na de vaststelling van de exploitatierekening aanzuiveren, tenzij de Vergadering anders besluit.

dat geval wanbetaling plaatsvindt, is het maar de vraag of dat voldoende soelaas biedt.

Met het opnemen van een opt-outregeling wordt tegemoetgekomen aan een vraag uit de markt en de politieke wens om belemmeringen in VvE-regelgeving zo veel mogelijk weg te nemen. Echter, zo blijkt uit het voorgaande, opt-out kan niet alle nadelen wegnemen van een eigenaar ten opzichte van de situatie waarbij elke eigenaar zijn deel betaalt en de VvE niets te lenen heeft.

VII Het ontwerp-wetsvoorstel en kleine VvE's

Mr. C.N. (Claudia) Siewers en mr. A.C.W. (Astrid) Luijk-van Veldhuizen

1 Inleiding

Een eigenaar van een appartementsrecht is overeenkomstig het bepaalde in art. 5:125 lid 2 BW van rechtswege lid van de vereniging van eigenaars. Hierdoor heeft een eigenaar van een appartementsrecht enerzijds te maken met goederenrechtelijke aspecten en anderzijds met verenigingsrechtelijke aspecten.

Uit het CBS-rapport uit 2015 blijkt dat er op 1 september 2015 143.835 appartementensplitsingen in Nederland waren.¹⁵³ 125.000 van de 143.835 geregistreerde VvE's hebben minimaal één adres met een woonfunctie. Uit hetzelfde onderzoek blijkt voorts dat bij 93.590 van de 143.835 eenheden (oftewel 65% van alle VvE's) een VvE bestaat uit vijf eenheden of minder. De meeste appartementengebouwen staan in de steden Amsterdam, Utrecht, Den Haag en Rotterdam.¹⁵⁴ Dat ligt ook voor de hand, omdat die stedelijke gebieden doorgaans meer schaarste hebben qua ruimte, zodat bouwen in de hoogte in de vorm van appartementsgebouwen meer de voorkeur heeft. In sommige gevallen omvat het appartementengebouw niet alleen woningen, maar ook andere gebruiksruimten zoals parkeerkelders/stallingsgarages, winkels of bedrijfsruimten.

In 2018 schreven wij een rapport over knelpunten in kleine VvE's voor het ministerie van Binnenlandse Zaken.¹⁵⁵ Ook Vegter besteedt in haar proefschrift aandacht aan het functioneren van de kleine VvE.¹⁵⁶ In dit

¹⁵³ CBS, *Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren, een verkennend onderzoek*, Den Haag: CBS 2016.

¹⁵⁴ Dit is af te leiden uit het voornoemde CBS-onderzoek.

¹⁵⁵ Dit onderzoek is niet gepubliceerd.

¹⁵⁶ N. Vegter, *De vereniging van eigenaars* (diss. Groningen), Den Haag: Boom 2012, p. 257. Zie ook A.A. van Velten & F.J. Vonck, *Appartementsrecht en aanverwante rechtsfiguren voor de privaatrechtelijke vormgeving van bouwwerken* (preadvies VBR), Den Haag IBR 2016, p. 109

hoofdstuk nemen wij u mee naar de knelpunten in wet- en regelgeving waar specifiek *kleine* VvE's tegenaan lopen. Wij spitsen ons in dit hoofdstuk toe op de meest voorkomende variant van de kleine VvE, namelijk die met twee of drie eenheden die ieder als afzonderlijke (woon)ruimte bestemd zijn. Dat betekent dat het opsplitsen van de betreffende appartementsrechten niet kan en/of zal gebeuren.

Dit hoofdstuk begint met de geschiedenis, beschrijft vervolgens de knelpunten en sluit af met een aantal aanbevelingen.

2 Geschiedenis

Het appartementsrecht is geschreven met de grote appartementencomplexen in gedachten. Dat blijkt uit een interview in 1987 waarin Beekhuis een toelichting geeft op de gemaakte keuzes, waaronder de keuze van Meijers voor het unitaire systeem:

'De constructie die wij gevolgd hadden, was iets anders dan degene die Meijers zich voorstelde. (...) Meijers vond dat vreemd, het paste niet bij zijn eigendomsbegrip en hij heeft er toen een medeëigendomsrecht van gemaakt van het geheel, waarbij het gebruiksrecht verdeeld is in privégedeelten en gemeenschappelijke gedeelten. Een tweede wijziging die hij heeft aangebracht, is dat de vereniging van eigenaars tot rechtspersoon werd gemaakt. Terwijl wij ons voornamelijk gebaseerd hadden op hele kleine splitsingen, werden in het nieuwe ontwerp op de voorgrond gesteld de splitsingen grote flatgebouwen die toen in snel tempo verrezen.'¹⁵⁷

De Wet van 20 december 1951, *Stb.* 571, houdende voorzieningen betreffende de splitsing van de eigendom van een gebouw in appartementen trad in werking op 1 december 1952.¹⁵⁸ Met de invoering van het appartementsrecht creëerde de wetgever de mogelijkheid om eigendom te verdelen in lagen, de zogenaamde 'horizontale eigendom'.

Een splitsing in appartementsrechten doet ten minste twee of meer appartementsrechten ontstaan.¹⁵⁹ De wetgever kiest er voor om geen onderscheid te maken in regelgeving ten aanzien van het aantal appartementsrechten dat na splitsing ontstaat. Dezelfde wet geldt dus voor alle

¹⁵⁷ N.H.M. Roos & E. Florijn, 'Interview met de heer J.H. Beekhuis', *Kwartaalbericht Nieuw BW* 1989/3, p. 65-71.

¹⁵⁸ *Stb.* 1952, 484.

¹⁵⁹ In het CBS-rapport van 2015 zijn ook appartementencomplexen met één eenheid opgenomen. Uit de toelichting blijkt dat dit gaat om fictieve complexen.

appartementseigenaars. Dit geldt ook ten aanzien van de bepaling dat iedere appartementseigenaar van rechtswege lid is van de vereniging van eigenaars. Dit laatste kan tot problemen leiden voor kleine VvE's. Het is goed mogelijk dat binnen verschillende VvE's dezelfde vragen leven. Het antwoord op sommige vragen leidt echter bij kleine VvE's tot een probleem, terwijl dit bij grote VvE's niet het geval is. Dit betreft voornamelijk de vragen over besluitvorming en bestuur. Vegter toont in haar proefschrift aan dat het verschil in functioneren tussen grote en kleine VvE's vooral ligt in de naleving van de statutaire bepalingen.¹⁶⁰ In het geval van het bestuur hebben de problemen vooral te maken met het aantal personen dat beschikbaar is in de VvE voor de vervulling van rollen zoals kascommissie of bestuur. In het geval van besluitvorming gaat het vooral om het staken van de stemmen of het niet nemen van een besluit. Verder is het in een kleine VvE lastiger om maatregelen op te leggen aan de andere eigenaar in geval van overtreding of niet-nakomen van verplichtingen. Binnen een kleine VvE is het immers lastiger voor een eigenaar zich te profileren als bestuurder. In een kleine gemeenschap hebben bewoners elkaar meer nodig dan in een grote gemeenschap en zijn er minder mensen om de taken te vervullen. Daarnaast is het goed om te realiseren dat de kosten van een kleine VvE relatief hoger zijn dan van een grote VvE, omdat de vaste kosten over minder eigenaars worden verdeeld. Naast de knelpunten op grond van de wet zorgt de toepassing en uitvoering van de regelgeving, vooral waar het gaat om het naleven c.q. niet-naleven van de regels, ook voor knelpunten. In dat geval zijn niet de regels het probleem, maar degenen die ze moeten uitvoeren.

2.1 Geen VvE

Een herwaardiging van de noodzakelijkheid van de wettelijke verplichting dat iedere eigenaar lid is van de VvE, ook in geval van een splitsing van twee of drie appartementsrechten, kan deze knelpunten omzeilen. Zijn er alternatieven voor die regeling voorhanden?

Enerzijds kan men bezien of het mogelijk is te kiezen voor een alternatief voor een appartementsplitsing. Het wetboek biedt goederenrechtelijke alternatieven zoals erfpacht (art. 5:85 e.v. BW) of opstal (art. 5:101

¹⁶⁰ N. Vegter, *De vereniging van eigenaars* (diss. Groningen), Den Haag: Boom 2012, p. 257.

e.v. BW) en de eenvoudige gemeenschap (art. 3:166 e.v. BW). Ook de combinatie van een (eenvoudige) gemeenschap en een beheersregeling vormen onder omstandigheden een alternatief. De Nederlandse wetgever had met de inwerkingtreding van het appartementsrecht echter voor ogen een exclusieve vorm van horizontale eigendom te introduceren.¹⁶¹ Bij de keuze voor een andere vorm is daarom terughoudendheid op zijn plaats.

Een ander alternatief is het onder de loep nemen van het verplichte lidmaatschap of zelfs de verplichte oprichting van de VvE voor kleine VvE's. Het afschaffen van deze verplichtingen of een andere invulling daaraan geven, behoort tot de mogelijkheden.

In België was het tot 1 januari 2019 mogelijk om te kiezen voor het niet van toepassing verklaren van het appartementsrecht¹⁶². Wij begrijpen de gedachte van de Belgische wetgever wel. Als de VvE bestaat uit twee leden hebben zij immers niet zozeer de VvE nodig, maar wel elkaar. Omdat de Belgische regeling toch niet goed uitvoerbaar bleek vanwege definitieproblemen, is de regeling in België ingetrokken per 1 januari 2019. De problematiek binnen kleine VvE's speelt zich niet zozeer af op het goederenrechtelijke vlak, als wel op het verenigingsrechtelijke gebied. De keuze voor een goederenrechtelijk alternatief is daarom niet aan de orde. Vooral nog is ook het afschaffen van de VvE voor zeer kleine VvE's niet nodig. Wel is nodig om in het reglement duidelijke bepalingen op te nemen met betrekking tot bevoegdheden en verplichtingen, alsmede het vervallen van sommige verplichtingen voor kleine VvE's (zie daarvoor hoofdstuk 2 over de voorgestelde wijzigingen in Boek 5 Titel 9).

3 Wat is klein?

Wat is een kleine VvE?¹⁶³ Op deze vraag is moeilijk een eenduidig antwoord te geven. Aansluiting zoeken bij de taalkundige uitleg vormt een logisch startpunt. Nu de wet voor een splitsing in appartementsrechten

161 T.H.D. Struycken, *De numerus clausus in het goederenrecht* (diss. Nijmegen), Deventer: Kluwer 2007, p. 630.

162 Art. 577-3, lid 1, in fine BW bepaalde vóór de Wet van 18 juni 2018. Zie N. Carette & S. Snaet, 'Gewijzigd appartementsrecht: impact op statuten en overdracht van een kavel', *Notarieel Fiscaal Maandblad* 2019/6, p. 177.

163 Voor de goede orde benoemen wij nog dat er verschil is tussen het aantal appartementsrechten en het aantal eigenaars.

geen aantallen voorschrijft, voldoet een omvang die zich meestal voor-
doet niet als referentiepunt. Klein is in ieder geval minder dan het gemid-
delde. Hiermee is echter nog geen getalsmatige aanduiding gegeven.
In het preadvies Boek 5 BW van de toekomst geven Akkermans, Mer-
tens & Van der Vleuten een overzicht van meningen in de literatuur.¹⁶⁴
Vegter stelt voor die keuze aan de appartementseigenaars zelf over te
laten.¹⁶⁵ Van der Vleuten en Companen 2012 noemen zeer kleine VvE's
twee tot drie eenheden en kleine VvE's drie tot tien eenheden.¹⁶⁶ Wat
ons betreft is relevant of de VvE groot genoeg is om te kunnen voldoen
aan alle wettelijke en reglementaire eisen. Bij kleine VvE's loopt de VvE
vanwege zijn omvang tegen knelpunten aan waarvan grotere VvE's geen
last hebben. In het eerdergenoemde door ons opgestelde (maar niet ge-
publiceerde) rapport komen we tot de volgende verdeling:



Iedere grens is arbitrair. De hierboven genoemde bovengrenzen van vijf
(5) of twintig (20) appartementsrechten kunnen eveneens arbitrair zijn.
Waarom kwalificeert een complex met vijf eenheden bijvoorbeeld wel als
klein en een complex met zes eenheden niet? Wij willen niet dat een discus-
sie over de bovengrens van het begrip kleine VvE leidt tot verwarring
over de ondergrens van de kleine VvE's. In de literatuur is geen discus-
sie over de vraag of een VvE met drie (3) eenheden klein is.¹⁶⁷ Daarom
introduceren wij het begrip 'zeer kleine VvE'. Om deze te onderscheiden
binnen de categorie klein, noemen we VvE's met twee of drie eenheden
'zeer klein'.¹⁶⁸ Het onderscheid tussen klein en zeer klein is van belang

164 B. Akkermans, R.F.H. Mertens & M.C.E. van der Vleuten, 'VII Appartementsrecht, een rechtsgebied in ontwikkeling', in: L.C.A. Verstappen, (red.), *Boek 5 BW van de toekomst. Over vernieuwingen in het zakenrecht* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2016, p. 364.

165 N. Vegter, *De vereniging van eigenaars* (diss. Groningen), Den Haag: Boom 2012, p. 257.

166 Companen, *VvE Rapport Companen*, Arnhem: Companen 2012.

167 Juridisch bestaat een splitsing altijd uit minimaal twee eenheden. Echter het CBS-rapport uit 2015 laat zien dat er ook complexen bestaan met nul en een eenheid.

168 Voortschrijdend inzicht heeft ervoor gezorgd dat wij in dit artikel ook complexen met drie eenheden zeer klein noemen.

omdat de knelpunten in de praktijk juist voor de 'zeer kleine VvE's' knelend zijn. Het zou voor de zeer kleine VvE's spijtig zijn als de discussie gaat over een arbitraire bovengrens, terwijl er eigenlijk geen discussie is over de ondergrens. Bij zeer kleine VvE's zijn er per definitie onvoldoende eigenaars om alle rollen in een VvE te kunnen vervullen, zoals bestuur en kascommissie. Ook kunnen de stemmen staken doordat twee eigenaren rechtstreeks tegenover elkaar staan. Het ontwerpvoorstel introduceert daarom een aanpassing voor de zeer kleine VvE's met betrekking tot de administratieplicht en de kascommissie.

4 Knelpunten en aanbevelingen

Hieronder lichten wij de knelpunten en aanbevelingen toe.

4.1 Staken van de stemmen

Wanneer de VvE bestaat uit twee leden en deze twee leden niet eensluidend hun stem uitbrengen, staken de stemmen. Een staken van stemmen betekent hier het uitblijven van een besluit. In dat geval kunnen partijen de rechter verzoeken een vervangende machtiging af te geven, zodat toch tot een besluit genomen kan worden. Het gaat te ver om van de leden te eisen dat zij te allen tijde een eensluidend besluit nemen. Daarentegen is het ook niet wenselijk dat de leden (regelmatig) een gang naar de rechter maken. Het is echter ook niet mogelijk dit knelpunt op te lossen met een andere regeling in de statuten. Om te voorkomen dat de stemmen (regelmatig) staken, waardoor niets anders rest dan een verzoek tot vervangende machtiging aan de kantonrechter, is het wenselijk zo *weinig mogelijk* over te laten aan de besluitvorming binnen de VvE. Het gaat binnen de besluitvorming van de VvE meestal over het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken van het gebouw. Dit maakt het wenselijk om in de splitsingsakte zo *weinig mogelijk* zaken te bestempelen als gemeenschappelijk.

Aanbeveling

In het splitsingsreglement behoort een regeling te zijn opgenomen die er voor zorgt dat de vergadering een besluit neemt, ook al staken de stemmen. Bijvoorbeeld door in die situatie het aanvragen van een bindend

advies te verplichten.¹⁶⁹ Verder moet de splitsingsakte het te splitsen gebouw zo *weinig mogelijk* als gemeenschappelijke delen kwalificeren.

4.2 Kascontrole

Een zwaarwegend knelpunt is de bepaling uit art. 2:48 BW die krachtens de schakelbepaling van 5:135 BW van toepassing is voor VvE's. Art. 2:48 BW laat de keuze open tussen ofwel een accountantscontrole ofwel het instellen van een kascommissie. Een VvE heeft een bestuur dat de VvE vertegenwoordigt. Indien alle eigenaars de functie hebben van bestuurder, ontstaat er feitelijk een vergelijkbare situatie als in het geval er geen VvE zou zijn. Dit maakt het vormen van een kascommissie onmogelijk. Leden van de kascommissie mogen namelijk geen deel uitmaken van het bestuur. Om dan toch aan de wettelijke verplichting te voldoen, moet een accountant de jaarstukken controleren. Dit is een kostbare zaak. Art. 2:48 BW behoort daarom niet voor zeer kleine VvE's te gelden. In plaats daarvan zou het beter zijn om art. 5:135 BW daarop aan te passen.¹⁷⁰ Het zou voldoende moeten zijn als alle eigenaars eensluidend de jaarstukken vaststellen. Op dit moment kan een splitsingsakte niet, door middel van een regeling, de werking van art. 2:48 BW uitsluiten. Alleen een wetswijziging kan deze uitsluiting bewerkstelligen. Zie over deze voorgestelde wijziging ook hoofdstuk II in dit boek, waaronder de mogelijkheid de kascommissie samen te kunnen stellen uit niet-leden.

4.3 Reservefondsen

Een belangrijke verplichting van de eigenaars is het bijdragen in de kosten van het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken. Een meerjarenonderhoudsplan (MJOP, art. 5:126 lid 2 onder a BW) is de basis voor deze berekening en de basis

¹⁶⁹ Een verplichting om bindend advies in te winnen bij een geschil is niet opgenomen in het modelreglement vanwege de vraag of het mogelijk is om dit op te nemen in het modelreglement vanwege de beperkingen van de blauwe lijst in Richtlijn 93/13/EEG van de Raad van 5 april 1993 betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten ('Richtlijn oneerlijke bedingen').

¹⁷⁰ Zie ook B. Akkermans, R.F.H. Mertens & M.C.E. van der Vleuten, 'VII Appartementsrecht, een rechtsgebied in ontwikkeling', in: L.C.A. Verstappen (red.), *Boek 5 BW van de toekomst. Over vernieuwingen in het zakenrecht* (preadviezen KNB), Den Haag: Sdu 2016, p. 371.

voor een gezonde VvE. Voor de kosten van het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en gemeenschappelijke zaken dient de VvE een reservefonds aan te houden dat gebaseerd is op een MJOP. Daarbij is van belang dat partijen geen gebruikmaken van de mogelijkheid om te besluiten af te zien van het vormen van een reservefonds.

Aanbeveling

De wet behoort te bepalen dat de gezamenlijke eigenaars binnen een (zeer) kleine VvE verplicht zijn het reservefonds te baseren op een MJOP en een reservefonds aan te houden. De gezamenlijke eigenaars mogen voor een goede werking van deze aanbeveling niet van deze verplichting afwijken.

4.4 Voorlichting

Wij signaleren dat het voor eigenaren een behoorlijke opgave is om zich thuis te voelen in de regelgeving voor VvE's. Er zijn wel professionele partijen beschikbaar zoals VvE-beheerders, maar in de wetenschap dat de kosten daarvoor voor kleine VvE's relatief hoog zijn, ligt terughoudendheid voor de hand. Het is voor de potentiële kopers daarnaast van groot belang goede voorlichting van makelaars en notarissen te ontvangen. In de praktijk blijkt echter dat veel mensen niet weten waar ze aan beginnen wanneer zij een appartementsrecht kopen. De makelaar en de notaris zijn maar kort betrokken bij de eigenaar en de VvE, en dan ook nog eens op momenten dat de aandacht van de eigenaar vooral uitgaat naar een ophanden zijnde verhuizing. Het voortdurend verstrekken van kennis en informatie is en blijft van groot belang voor het functioneren van kleine VvE's. De kracht zit in de herhaling.

4.5 Standaardisatie

Tot slot nog een algemene opmerking over splitsingsakten. De notaris maakt voor iedere VvE de te gebruiken splitsingsakte op maat. Sinds 1953 wordt er gebruikgemaakt van modelreglementen, eerst per regio en later gecoördineerd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (hierna KNB), waardoor grote delen van de reglementen vergelijkbaar zijn. De vergelijkbaarheid van regels is van groot belang bij informatievoorziening.

5 Modelreglement *light*

Na de invoering van het appartementsrecht op 1 december 1952 ontwikkelde de KNB in overleg met de banken een modelreglement. Doel van het modelreglement is uniformering van de splitsingsakten. Vrijwel iedere splitsingsakte verwijst naar een modelreglement. Er zijn meerdere modelreglementen uitgebracht. Het meest recente modelreglement stamt uit 2017. Het modelreglement vindt toepassing voor alle soorten splitsingen, ongeacht de aard van de eenheden of het aantal eenheden. Het modelreglement maakt dus geen onderscheid tussen grote en (zeer) kleine VvE's. De werkgroep WMANL oppert het idee om een 'modelreglement *light*' te maken voor zeer kleine VvE's. Daarmee bedoelt de werkgroep een nieuw modelreglement dat gebaseerd is op het modelreglement zoals dat nu voor iedere VvE toepasbaar is, maar dat op een aantal onderdelen minder zware eisen stelt. Vandaar de toevoeging 'light'. Als voorbeeld noemen we de eisen die gesteld worden aan de jaarrekening (art. 15 MR 2017).

Een modelreglement *light* heeft voor- en nadelen. Het voordeel is dat een modelreglement *light* relatief snel en gemakkelijk te implementeren is. Er is geen wijziging in wetgeving voor nodig, omdat art. 5:111 BW slechts op hoofdlijnen eisen stelt aan het reglement. Bij iedere nieuwe splitsing in een kleine VvE kan de notaris gebruikmaken van het modelreglement *light*. Een notaris kan er nu overigens ook al voor kiezen om het modelreglement aan te passen aan de situatie van een (kleine) VvE. De kracht van het modelreglement *light* ligt dan ook in uniformering van de bepalingen. Een nadeel is dat er actie nodig is voor reeds bestaande splitsingen om van het modelreglement *light* gebruik te kunnen maken. Voor nieuwe splitsingen kan de notaris kiezen voor het modelreglement *light*, maar voor reeds bestaande splitsingen moet de bestaande splitsingsakte gewijzigd worden. De procedure om een akte van splitsing te wijzigen, is kostbaar en tijdrovend en het is de vraag of eigenaren die investering willen plegen. Het modelreglement *light* is op dit moment in ontwikkeling.¹⁷¹

171 Het modelreglement *light* wordt geschreven door I. de Jong, A.C.W. Luijk-van Veldhuizen en C.N. Siewers.

6 Conclusie

Eigenaars in een kleine VvE ervaren vaker dan in een grotere VvE problemen bij besluitvorming: het vervullen van alle formele rollen en het nemen van maatregelen in geval van overtreding van de regelgeving. Een aantal van die problemen vloeit voort uit de wet. Het huidige modelreglement is geschreven voor alle VvE's. Het verschijnen van het modelreglement *light* in 2020 kan de regeldruk in appartementensplitsingen verlichten. De notaris speelt hierbij een belangrijke rol. In de splitsingsakte kan de notaris met maatwerk een selectie maken van de rechten en verplichtingen voor die bewuste eigenaars. Het modelreglement *light* geeft alvast een uniforme regeling voor de meeste bepalingen. Het modelreglement *light* is in principe bedoeld voor splitsingen in twee of drie appartementsrechten die niet verder worden gesplitst. Dit modelreglement kan evenwel ook op iets grotere kleine VvE's toepassing vinden.

