

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

**Wijziging van het Burgerlijk Wetboek ter verbetering van de regeling van
appartementenrechten**

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 appartementenrechten 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 106 wordt een nieuw zesde lid ingevoegd, luidende:

6. Onder gebruiker wordt verstaan degene die als huurder of anderszins, anders dan als eigenaar of krachtens een beperkt recht, het gebruik van een privé-gedeelte heeft als bedoeld in artikel 120.

Het huidige lid 6 en lid 7 van artikel 106 worden omgenummerd tot het zevende en achtste lid van artikel 106.

B.

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

1. Bij of krachtens 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 niet ten nadele van de eigenaar worden afgeweken.

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

C.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

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

- e. Iedere eigenaar van een appartementsrecht heeft 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.

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 degenen 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 omtrent gebruik, beheer en onderhoud kunnen door de algemene vergadering 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 deze voor hem kenbaar zijn.

Het derde lid van artikel 120 komt te vervallen.

E.

Het eerste 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 degenen 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 degenen die haar moet geven zich niet verklaart.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

F.

Aan artikel 122 wordt een zevende lid toegevoegd, luidende:

7. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent het toepassingsbereik van het derde lid.

G.

Aan artikel 124 wordt aan het tweede lid een volzin toegevoegd, waardoor het tweede lid van dit artikel 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, 20, 21 en 22 en met inachtneming van de in de volgende artikelen van de onderhavige titel aangegeven afwijkingen. Voor verenigingen van eigenaars met twee appartementsrechten, die alle bestemd zijn om als afzonderlijke zelfstandige woning gebruikt te worden, is artikel 10 lid 2 van Boek 2 niet van toepassing.

H.

Aan artikel 124 wordt een vierde lid toegevoegd, luidende:

In de artikelen 120 lid 3, 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'.

I.

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

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

bedrijf. Verjaring van het door het voorgaande ontstane vorderingsrecht vangt, in afwijking van het bepaalde in artikel 308 van Boek 3, pas aan wanneer de splitsende eigenaar minder dan de helft van het aantal in de vereniging van eigenaars uit te brengen stemmen heeft.

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 volstrekte 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. In geval van ondersplitsing van ten minste een appartementsrecht bedraagt de termijn voor de bijeenroeping 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 dit artikel in geval van appartementsrechten ook een algemene maatregel van bestuur wordt bedoeld.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

O.

Artikel 130 lid 3, tweede zin komt te vervallen.

P.

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 verstrekken 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. Het bestuur stelt de appartementseigenaar desverzocht in de gelegenheid om voor eigen rekening kopieën te maken van de door hem ingeziene boeken, registers en bescheiden.
6. Bij algemene maatregel van bestuur worden nadere voorschriften gegeven omtrent het toepassingsbereik van het vijfde lid.

Q.

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.

R.

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 twee 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

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

van eigenaars van de ondersplitsing het recht om ten minste een lid van de commissie aan te wijzen.

S.

Artikel 138, tweede zin komt te vervallen.

T.

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.

U.

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 degenen die de vernietiging kan vorderen kennis heeft genomen van de wijziging dan wel hem schriftelijk van die wijziging mededeling is gedaan.

V.

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.

W.

Het vierde lid van artikel 147 komt te luiden:

De artikelen 19a lid 2, 22a, 23 lid 1, derde zin, en lid 4 en 23c lid 1 van Boek 2 zijn niet van toepassing. De in artikel 23b lid 4 van Boek 2 bedoelde nederlegging geschiedt binnen het arrondissement waar het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. In plaats van de in artikel 24, lid 2, van Boek 2 en artikel 995, eerste lid, tweede volzin, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering aangewezen rechter geldt als bevoegd diezelfde rechter binnen wiens rechtsgebied het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

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 120 lid 3, 121 leden 1 en 4, 127a lid 1, 128 lid 2, 129 lid 3, 130 lid 1, 138, 140 lid 1, 140a lid 1, 140b 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.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

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. Deze wet kan worden aangehaald als 'wet ter verbetering van de regeling van het appartementsrecht'.

Wijziging van het Burgerlijk Wetboek en van Burgerlijke Rechtsvordering ter verbetering van de regeling van het appartementsrecht

MEMORIE VAN TOELICHTING

I Algemeen

1. Inleiding¹

Het appartementsrecht is, oorspronkelijk naar ontwerp van het Franse stelsel door prof.mr.dr. J.B. Beekhuis geschreven, 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 vereniging van eigenaars (VvE). Deze VvE beheert het gebouw en de gemeenschappelijke belangen van de gezamenlijke eigenaars. Het vehikel van de VvE is een belangrijk onderdeel van het appartementsrecht. Appartementensplitsingen worden op steeds grotere schaal toegepast en de appartementencomplexen worden steeds complexer.

In 2012 verscheen een in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) geschreven rapport naar het functioneren van VvE's in Nederland. De directe aanleiding voor dit rapport was een motie van de leden Van Bochove en De Boer (Kamerstuk, Vergaderjaar 2011-2012, 33 000 VII, nr. 71), waarin tot uitdrukking werd gebracht dat er grote zorgen waren over het functioneren van VvE's. Dit rapport (*Companen, Het functioneren van VvE's: update van 2012 en verbetervoorstellen*) bevatte veel verbetervoorstellen. In het algemeen overleg (AO) met de Tweede Kamer van 27 maart 2013 zijn met name de volgende aspecten met betrekking tot het functioneren van de VvE aan de orde geweest: de modernisering van wet- regelgeving in het domein van de VvE, de opschaling van kleine VvE's, de koppeling van het functioneren van de VvE en de NHG-garantie en de verbetering op onderdelen 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.

Bedoeld onderzoek is in 2013 uitgevoerd door de Open Universiteit (mw. mr.dr. M.C.E. van der Vleuten). 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 en op 12 juni 2014 heeft de minister gereageerd 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 (Kamerstuk vergaderjaar 2013-2014, 27 926, nr. 226) schrijft de minister te willen komen tot een uniformering en mogelijk ook vermindering van de modelreglementen voor VvE's. Verder schrijft de minister: *"Het in gezamenlijk opdracht van VvE-Belang en het Ministerie van BZK door de Open Universiteit uitgevoerde onderzoek naar de (on)mogelijkheden van de uniformering van de modelreglementen, geeft veel inzicht in de werking van de huidige wet- en regelgeving met*

¹ Vermelde wetsartikelen zijn uit Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, tenzij anders aangegeven.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

betrekking tot de VvE's. De informatie werd verzameld middels een tweetal expertmeetings en interviews met 20 professionals die op verschillende wijzen beroepsmatig veel met VvE's te maken hebben, variërend van juristen tot beheerders.

Als een gebouw opgedeeld (gesplitst) wordt in appartementen ontstaat er een vve, alle eigenaren zijn daar verplicht lid van. In de splitsingsakte wordt o.a. het aandeel in de gemeenschappelijke delen en het stemrecht (breukdeel), de verdeling van de gemeenschappelijke lasten en de bijbehorende rechten en plichten beschreven. 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 huidige tijd zijn aangepast.

Vandaar dat er een roep om uniformering en modernisering is. Het onderzoek laat zien dat de betrokken experts verdeeld zijn over de vraag hoe er tot een vorm van uniformering gekomen kan worden. Wel is er de vrij algemeen gedeelde conclusie dat het algemeen verbindend verklaren van het huidige modelreglement niet zonder meer mogelijk is. Ook VvE Belang geeft aan dat één nieuw reglement voor iedereen, juridisch moeilijk haalbaar en bovendien relatief kostbaar is voor de VvE's. Dit laatste omdat dan alle oude akten, door tussenkomst van de notaris aangepast moeten worden. Ik deel deze conclusies.

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. Ik acht het een goede zaak dat de branche wil komen tot een nieuw breed gedragen modelreglement, waarbij ook wordt bezien welke delen in de wet zouden kunnen opgenomen. Daarbij onderschrijf ik het belang dat naast notarissen en advocaten (commissie Beekhuis), de appartamenteigenaars zelf nadrukkelijk worden betrokken, evenals andere partijen uit de markt zoals professionele beheerders en belangenbehartigers.”

Uiteindelijk heeft bovenstaand traject geleid tot de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars, die op 1 januari 2018 in werking is getreden (Stb. 2017/352). Deze wet maakt het mogelijk dat VvE's geldleningen kunnen aangaan en regelt een minimumvulling van het reservefonds. In deze wet zijn echter enkele onderdelen van het appartementsrecht die ook verbetering behoeven, niet meegenomen, zoals bepalingen ter zake van verduurzaming van het gebouw (denk hierbij aan mobiliteit, laadpalen, zonnepanelen, energiebesparing) of ten behoeve van Wmo-voorzieningen. Deze bepalingen

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

worden in de bestaande wetgeving nog steeds gemist. Daarnaast bestaan in de praktijk een aantal problemen die aandacht verdienen. Te denken valt aan nieuwe omvangrijke splitsingen met gemengde functies die problemen geven bij de hoofd- en ondersplitsingen of wrijving tussen verschillende rechtsstelsels. Doel van onderhavige wetswijziging is om deze onderdelen thans wel door te voeren.

2. Achtergrond

De appartementseigenaar in Nederland is gerechtigd tot een zelfstandig registergoed casu quo zakelijk recht, geregeld in titel 9 van Boek 5 van het BW. 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, waarin woon-appartementen vaak rondom een gezamenlijk trappenhuis waren gegroepeerd en alle appartementen vaak ongeveer even groot waren. Hierbij werd als uitgangspunt genomen dat een eigenaar maar één appartement in eigendom zou hebben, dat de appartementseigenaars gelijke aandelen in de gemeenschap hebben (het eerste lid van artikel 113) en dat het aandeel van de appartementseigenaars in de gezamenlijke schulden en kosten eveneens gelijk is (het tweede lid van artikel 113). Ook het stemrecht van iedere eigenaar werd veelal op deze basis van gelijkwaardigheid vastgesteld. De wet biedt overigens wel de ruimte van deze uitgangspunten in de splitsingsakte af te wijken.

De toepassing van het appartementsrecht heeft vooral de laatste decennia een grote vlucht genomen. Dat leidde ook tot een groei van de problemen in de praktijk en binnen VvE's. Omdat is gebleken dat de samenwerking in VvE's te wensen overlaat, is het belang van de gemeenschap die de appartementseigenaren met elkaar vormen minstens zo belangrijk als de individuele eigendom. Wellicht is het belang van de gemeenschap waarin eigenaars en gebruikers niet dezelfde zijn onderschat, evenals een goede samenwerking van deze partijen in een appartementengebouw (zie daarover de dissertatie van mw. mr.dr. M.C.E. van der Vleuten, 2017, *Gemengde complexen, een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar-bewoners*). Werd de splitsing in appartementsrechten aanvankelijk vooral toegepast bij woongebouwen; inmiddels wordt deze ook veelvuldig toegepast op complexe gebouwen waarin diverse gebruiksfuncties worden gecombineerd (bijv. winkels, kantoren, woningen, parkeerplaatsen) en waarbij vaak gebruik wordt gemaakt van hoofd- en ondersplitsingen. 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 zal zeer kleine VvE's in beweging brengen (vergelijk het rapport "Kleine VvE's" van Stichting VvE Belang, 3 december 2018).

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

Meer algemeen wordt duidelijkheid verlangd omtrent de vraag of de in 2005 in het verenigingsrecht ingevoerde regelingen om met moderne communicatiemiddelen te vergaderen en te stemmen ook voor (alle) VvE's geldt.

Het Kadaster telde per 1 september 2015 143.835 VvE's.² 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.

Modelreglementen

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

Voor het reglement wordt in de praktijk gebruik gemaakt van modellen; de zogenaamde modelreglementen. De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) heeft in samenspraak met banken, verzekeraars en andere organisaties een modelreglement bij splitsing in appartementsrechten³ ontwikkeld, waarvan het eerste is uitgekomen in 1953. Daarna volgden de Modelreglementen 1973, 1983, 1992 en 2006. De laatste versie (op dit moment) is van 2017. Het (model)reglement en de statuten maken deel uit van de splitsingsakte.

Na de splitsing in appartementsrechten wordt de splitsingsakte doorgaans niet meer gewijzigd. In de praktijk blijkt dat het wijzigen van een splitsingsakte niet gemakkelijk tot stand komt als gevolg van het proces dat moet worden gevolgd. Mw. mr.dr. N. Vegter belichtte deze problematiek reeds in haar dissertatie van 2012, *De Vereniging van Eigenaars*. Doordat de inhoud van een splitsingsakte na het verlijden niet meer (gemakkelijk) kan worden gewijzigd, is er een grote diversiteit in regelgeving ontstaan tussen de verschillende appartementencomplexen. Er zijn dus 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 VvE zijn verouderd.

² CBS, *Aantallen en kenmerken van Verenigingen van Eigenaren, een verkennend onderzoek*, Den Haag: 2016, p. 15-16.

³ In deze toelichting worden de betreffende Modelreglementen bij splitsing in appartementsrechten van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie hierna kortweg genoemd: Modelreglement met het jaartal.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

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 appartementseigenaars niet veel aan de totstandkoming van een nieuw modelreglement. Het uitbrengen van een nieuw modelreglement heeft immers geen effect 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 dat daardoor de bestaande splitsingsakten automatisch worden aangepast. 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. Er geldt voor een wijziging van de splitsingsakte bij stemming in de vergadering een verzwaaarde meerderheidseis van 80% of zelfs 100%. 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 (ALV) aan te tasten. Tenslotte moeten alle beperkt gerechtigden (waaronder de hypotheekverstrekkers) 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 contre coeur van af.

Overigens worden de modelreglementen in de tijd door de KNB steeds weer aangepast en gemoderniseerd. Het Modelreglement 2017 is reeds aangepast aan de eisen van deze tijd, hierin zijn diverse bepalingen ter verbetering, modernisering en verduurzaming verwerkt. Er zijn bijvoorbeeld bepalingen opgenomen ten aanzien van het plaatsen van laadpalen, het aangaan van een financiering, het plaatsen van een Wmo-voorziening in de gemeenschappelijke delen, het inzagerecht voor eigenaars. Ook de raad van commissarissen is weer opgenomen. Het digitaal vergaderen en digitaal stemmen heeft ook een plaats gekregen in dit modelreglement.

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 (laadpalen), energieopwekkende installaties zoals zonnepanelen en het aardgasvrij worden 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 woningvoorraad in Nederland.

Sommige delen van het recht zijn star en niet of nauwelijks te wijzigen. De regeling omtrent het wijzigen van de splitsingsakte (met vaak verouderde reglementen) is daar zoals gezegd

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

een voorbeeld van. De wet- en regelgeving binnen het appartementsrecht is bovendien versnipperd. Het gevolg daarvan is dat genoemde maatschappelijke en technologische ontwikkelingen ingeval van appartementengebouwen niet of nauwelijks worden geïmplementeerd. Dit komt vooral doordat het wijzigen van een splitsingsakte niet is af te dwingen door rijksoverheid of gemeenten, omdat het wordt gezien als een inbreuk op het (private) eigendomsrecht van de appartementseigenaars. Wijziging van de splitsingsakte is ook niet af te dwingen door één van de eigenaars. Daarnaast is het toepasselijke reglement in de splitsingsakte vaak verouderd en werkt de huidige regelgeving belemmerend voor aanpassing daarvan.

Om deze redenen is harmonisatie en uniformering van de belangrijkste regels naar de eisen van de huidige tijd in zowel wetgeving als in een flexibel wetgevingsinstrument wenselijk. De noodzaak van harmonisatie, uniformering en modernisering bleek ook al uit de eerder genoemde onderzoeken en rapporten. Het werken met verouderde reglementen kan in een VvE leiden tot onnodige conflicten en hoge(re) beheerskosten. De bepalingen die hieronder genoemd en voorgesteld worden om bij algemene maatregel van bestuur te regelen, zijn bepalingen die eigenlijk voor iedere VvE in Nederland zouden moeten gelden.

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. De verwachting is dat er in 2030 twee miljoen elektrische auto's zullen zijn, waarvoor 900.000 laadpalen nodig zijn (ter vergelijking: nu rijden er circa 130.000 elektrische of hybride auto's rond, die gebruik maken van circa 38.000 openbare laadpalen).

Voor bestaande VvE's is het binnen het geldende normenstelsel lastig om tot besluitvorming inzake laadpalen te komen. Oudere modelreglementen kennen geen regeling omtrent de mogelijkheid om in het privé gedeelte van een appartementsrecht (op een parkeerplaats) een laadpaal te plaatsen. In Modelreglement 2017 is hierin nu wel voorzien door appartementseigenaars tegemoet te komen in hun recht een laadpaal te plaatsen. Dit zou, gelet op het maatschappelijke belang, voor alle VvE's in Nederland hetzelfde moeten zijn. Hiermee wordt een belemmering voor het elektrisch rijden weggenomen. Zonder een laadpaal in de nabije omgeving van de woning is elektrisch rijden voor veel mensen geen interessante optie. Zoals hiervoor reeds 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. Door de mogelijkheid tot het plaatsen van laadpalen op te nemen in een algemene maatregel van bestuur wordt voor alle VvE's in Nederland dezelfde regelgeving van toepassing, en daarmee de mogelijkheid tot het plaatsen van laadpalen. Zodra een eigenaar besluit om elektrisch te gaan rijden, kan hij dit doen zonder dat de VvE daarvoor toestemming hoeft te verlenen, mits wel aan bepaalde, in een algemene maatregel van

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

bestuur te formuleren, voorwaarden wordt voldaan. Elektrisch rijden wordt hiermee toegankelijker voor iedere appartementseigenaar.

Aardgasloos en energiebesparing

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 belemmeren een vlotte besluitvorming en financiering binnen de VvE. Temeer omdat het veelal om gemeenschappelijke gedeelten of zaken (denk aan 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. Ook zouden de taken en de bevoegdheden van een VvE om te kunnen beslissen over privé-rookgasafvoeren beter vastgelegd moeten worden. Dit volgt uit een uitspraak van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch. In deze zaak oordeelde het Hof dat het tot de taken en bevoegdheden van de VvE behoorde 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. Dit zijn zaken die thans onvoldoende geregeld zijn in de wet- en regelgeving, maar die in de toekomst een steeds grotere rol gaan spelen. Zodra de appartementseigenaars de omslag naar gasloos kunnen maken in hun appartementsgebouw, 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 – en daarmee voor het succesvol tot stand komen van financieringen aan VvE's – zeer wenselijk is dat alle regels met betrekking tot het aangaan van leningen aan VvE's in Nederland gelijkkluidend zijn. Met andere woorden: alle VvE's zouden onderworpen moeten zijn aan dezelfde regels met betrekking tot besluitvorming, stemrechten en dergelijke. Weliswaar zijn de regels met betrekking tot het mogen aangaan van een lening door VvE's duidelijker geworden bij genoemde wet van 1 januari 2018, maar afdoende is dit nog niet. Door deze regeling op te nemen in een algemene maatregel van bestuur wordt voor alle VvE's in Nederland dezelfde regelgeving van toepassing.

Lang(er) zelfstandig wonen

De Nederlandse bevolking vergriest en zal in de (nabije) toekomst langer thuis moeten blijven wonen, ook omdat de zorg in Nederland is gedecentraliseerd en er minder budget en faciliteiten beschikbaar zijn voor het verlenen van zorg (intramuraal). Dit betekent dat gebouwen toegankelijk gemaakt moeten worden en dat er veelal voorzieningen aangebracht moeten worden. Deze trajecten lopen bij appartementengebouwen via de VvE en de vergadering van eigenaars. Omdat de eigenaars het met elkaar eens moeten worden om bijvoorbeeld voorzieningen in het gebouw aan te brengen, kan de besluitvorming moeizaam gaan (niet iedere eigenaar zal er immer de noodzaak van inzien). Dit kan leiden tot allerlei knelpunten en belemmeringen in de besluitvorming of tot het zelfs niet nemen van besluiten

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

(tegenwerking), terwijl de normen uit de Wet gelijke behandeling op grond van handicap of chronische ziekte gerespecteerd dienen te worden. Het Modelreglement 2017 heeft de nieuwe inzichten - in tegenstelling tot de oudere modelreglementen - vertaald in nieuwe regels, bijvoorbeeld voor de Wmo-voorzieningen. Op VvE's met oudere modelreglementen zijn deze nieuwe regels echter weer niet van toepassing. Door hiervoor een bepaling op te nemen in een algemene maatregel van bestuur wordt dezelfde regelgeving voor alle VvE's in Nederland van toepassing. 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. Zonder regelgeving kan zo'n verzoek niet worden ingediend door de behoeftige eigenaar. De uniformiteit in de regelgeving krachtens een algemene maatregel van bestuur maakt dat VvE's professioneler een verzoek van de individuele eigenaar kunnen oppakken, de noodzaak daarvan inzien en sneller tot een besluit kunnen komen.

Beter beheer, beter functioneren

Nieuwe ontwikkelingen botsen met de regels voor bestaande VvE's. Bestaande VvE's profiteren dus niet van nieuwe inzichten. Ze missen daardoor instrumenten die in de huidige tijd wel nodig zijn. 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 een kostbare, tijdrovende en complexe procedure van wijziging van de splitsingsakte. Dit komt enerzijds doordat wijziging van de splitsingsakte niet kan worden afgedwongen door de overheid en in sommige gevallen zelfs niet door een eigenaar. Daarnaast weerhouden de kosten die daaraan verbonden zijn, veel eigenaars ervan om de splitsingsakte te wijzigen. 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) zodat de bestaande – verouderde – regels blijven bestaan. Krachtens een algemene maatregel van bestuur wordt dezelfde regelgeving voor alle VvE's in Nederland van toepassing; op dit moment voor de huidige maatschappelijke en technologische ontwikkelingen, maar ook ruimte biedend voor de regeling van toekomstige ontwikkelingen.

3. Algemene maatregel van bestuur

De hiervoor genoemde knelpunten en maatschappelijke en technologische ontwikkelingen kunnen zoals gezegd privaatrechtelijk niet opgelost worden. Om tegemoet te komen aan de wensen uit de praktijk en om het hoofd te bieden aan de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen, is er behoefte aan een wetgevingsinstrument dat flexibel is. Waarom flexibel? Omdat *'de wereld van vandaag niet meer die van morgen is'* en 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

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

genoeg is om alle VvE's er van te laten profiteren. Uit genoemde onderzoeken is gebleken dat er – naast een wetwijziging – geen volwaardig alternatief bestaat. Hiervoor is al aangegeven waarom het bij onderwerpen zoals laadpalen of Wmo-voorzieningen belangrijk is om voor alle VvE's uniforme regels te kennen. Een wetwijziging kan de sterk veranderende omstandigheden niet snel genoeg volgen.

Vanuit dit perspectief en de wens (of zo gezegd: de noodzaak) om reeds nu de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen en het voortschrijdend inzicht in bestaande VvE's toe te kunnen passen, wordt voorgesteld om te komen tot de introductie van een zogenaamd VvE-besluit, in de vorm van een algemene maatregel van bestuur (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 de actualiteit van het beleid en de maatschappij. Met het VvE-besluit wordt voldaan aan de maatschappelijke relevantie en noodzaak voor appartementensplitsingen.

Er wordt weliswaar een laag in de regelgeving toegevoegd, maar het doel is om de geldende set regels uiteindelijk voor VvE's simpeler te maken. Deze wijziging in de vorm en mate van regelgeving dient alle VvE's, die daarmee daadkrachtiger armslag krijgen zonder dat er grote verschillen (meer) bestaan tussen de VvE's onderling. Daarnaast is het niet zo dat het VvE-besluit een 'in beton gegoten regeling' omvat; om die reden is bepaald dat van de voorschriften kan worden afgeweken, doch niet ten nadele van de appartementseigenaar.

In de praktijk wordt hiermee een groot knelpunt opgelost. Het VvE-besluit biedt het grote voordeel van harmonisatie en modernisering van regelgeving voor alle bestaande VvE's in één keer waar het gaat om algemene en statutaire bepalingen alsook specifieke bepalingen omtrent duurzaamheid, mobiliteit en dergelijke. Bij de enkele wijziging van het Burgerlijk Wetboek zou dan tijdelijk hetzelfde resultaat bereikt kunnen worden. Echter, na verloop van tijd loopt deze wijziging weer achter op de werkelijkheid en worden VvE's opnieuw met dezelfde problemen geconfronteerd. Bovendien is wijzigen van de wet een trager en moeizamer proces dat niet goed past bij de snel veranderende behoeften van deze tijd, ook wat betreft het wonen in een appartementengebouw met een modern en goed functionerende VvE.

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 zijn er diverse artikelen in Titel 9 van Boek 5 BW die een nadere uitwerking behoeven. Artikel 5:122 BW is daar een goed voorbeeld van. Dit artikel bepaalt dat naast de vroegere appartementseigenaar ook de verkrijgende eigenaar aansprakelijk is voor de verschuldigde bijdrage terzake van het verkregene. Over de context en de reikwijdte van het begrip 'verschuldigde bijdrage' bestaat in de praktijk nog wel eens verwarring. Een nadere invulling

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

van dit begrip past goed in het VvE-besluit. Hetzelfde geldt voor de bruidsschat zoals deze in artikel 5:126 BW wordt geïntroduceerd en een nadere invulling krijgt in het VvE-besluit. Met andere woorden: het VvE-besluit wordt ingezet voor de uitwerking van (nieuwe) bepalingen in Titel 9 van Boek 5 BW.

Het VvE-besluit wordt ook benut voor reparatiedoeleinden. Een regeling die bijvoorbeeld reparatie behoeft is de instelling van een raad van commissarissen. De mogelijkheid om een raad van commissarissen in te stellen, was in het oude BW geregeld in artikel 876i BW. Deze regeling is echter niet overgenomen in het Nieuw BW (zie ook hierna bij de artikelsgewijze toelichting, artikel 133a). Voor gewone verenigingen moet sindsdien de mogelijkheid dat een raad van commissarissen benoemd kan worden, indirect worden afgeleid uit de artikelen 2:16 lid 2, 2:23a lid 3, 2:24a lid 1 sub b, artikel 2:47 2:48 en 2:49 BW. Daarmee is het voor VvE's onduidelijk geworden of er nog wel een raad van commissarissen kan zijn en hoe die dan geregeld moet worden. 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 is in de meest recente modelreglementen (artikel 57 van Modelreglement 2006 en artikel 62 van Modelreglement 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.

Ten slotte is er in de praktijk behoefte aan een uniforme regeling voor VvE's op diverse onderwerpen die niet direct aan de maatschappelijke of technologische ontwikkelingen raken. Zonder uitputtend te zijn, kan daarbij gedacht worden aan bijvoorbeeld het inzagerecht voor appartementseigenaars. Inzage is een grondrecht voor de eigenaars, maar in de praktijk blijkt dat het inzagerecht niet - of niet goed - geregeld is. In enkele modelreglementen is het inzagerecht niet geregeld, als gevolg waarvan een grote groep appartementseigenaars dit inzagerecht niet eens heeft. Daar waar het inzagerecht wel is geregeld, is die regeling inmiddels verouderd. Met de verdergaande digitalisering kan het inzagerecht ook anders geregeld worden. Een nieuwe algemeen verbindende bepaling voor het inzagerecht kan een plaats krijgen in het VvE-besluit.

Er zijn ook modelreglementen (zoals die van 1973) die bepalen dat de VvE geen 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 veelal tot overlastsituaties. Om die reden is het goed om in het VvE-besluit een generieke regeling op te nemen over het gebruik van vloerbedekking.

Toekomstbestendig

In 2012 stond vooral het functioneren van de VvE in de politieke belangstelling. Slecht functionerende VvE's zijn slecht voor de woon- en leefkwaliteit van straten en wijken. Thans staan de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen voor de deur. Ook al functioneert de VvE redelijk tot goed, om vlotte processen te creëren en om willekeur te

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

vermijden is een flexibel wetgevingsinstrument nodig. Het VvE-besluit voldoet uitstekend aan deze wens. In het Modelreglement 2017 zijn al veel bepalingen opgenomen die aansluiten op de eisen van de huidige tijd. Om er in te voorzien dat deze bepalingen van gelijke toepassing geraken op VvE's die onder 'oudere' modelreglementen vallen, zijn de bepalingen in het VvE-besluit ontleend aan het Modelreglement 2017.

Een groot bezwaar dat tegen het VvE-besluit naar voren gebracht kan worden, is dat de overheid met een algemene maatregel van bestuur ingrijpt in een privaatrechtelijke rechtsverhouding tussen appartementseigenaars. Dit bezwaar kan worden weggenomen met eerder genoemde argumenten. Het belangrijkste argument is de noodzaak en wens om alle VvE's in één keer toekomstbestendig te maken. Zonder een wettelijke bepaling is dit niet mogelijk. Het overlaten aan de VvE's zal niet leiden tot een generieke regeling voor zaken met betrekking tot de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen en verduurzaming. Een wijziging van iedere 'oudere' splitsingsakte om die generieke regeling te bereiken, is immers een bijna onhaalbare klus. Het is niet alleen de vraag of VvE's dit ook daadwerkelijk zullen doen; de regeling via het VvE-besluit behoedt VvE's ook voor (hoge) kosten. Er zullen altijd VvE's zijn die de nut en noodzaak niet inzien of die de (hoge) kosten voor de wijziging van de splitsingsakte niet willen of kunnen betalen. Het is ook niet zo dat het VvE-besluit bepalingen zal bevatten die niet-eigen zijn voor VvE's; er zullen regels worden opgenomen die anders in de splitsingsakten casu quo reglementen zouden staan. In de praktijk onderwerpt een eigenaar die een appartement koopt, zich aan de regels die staan vermeld in de splitsingsakte en in het reglement; hij kan niet individueel onderhandelen over de toepasselijke regels. In dat verband is er weinig verschil tussen de regels in de splitsingsakte en het reglement de regels in het VvE-besluit.

4. Gemengde complexen

In een gebouw waarvan de appartementen niet alleen door eigenaars bewoond worden, maar ook door huurders (in het appartementsrecht vallen huurders onder de term 'gebruikers') zijn in hoofdzaak drie partijen te definiëren: de grooteigenaar, de particuliere eigenaar-bewoners en de huurders. Gebleken is dat er in dergelijke 'gemengde complexen' onvoldoende evenwicht in de zeggenschap op het reilen en zeilen binnen het complex is, omdat kort gezegd de grooteigenaar vaak te veel, de particuliere eigenaars te weinig en de huurders geen enkele invloed hebben. Er is 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, evenals het feit dat huurders geen inspraak hebben in de hele gang van zaken in de VvE, terwijl ze volgens het huurrecht wel inspraak hebben in bepaalde onderdelen daarvan. 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 min of meer 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. Met een

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

geformaliseerd driepartijenoverleg waarin de bevoegdheden van huurders, particuliere eigenaars en grooteigenaar helder zijn vastgelegd, zouden veel problemen in gemengde complexen op zijn minst kleiner worden. Dit zou voor gemengde complexen wettelijk moeten worden vastgelegd, waarbij dan tevens de gebondenheid aan alle VvE-regels en de inspraak van huurders op (wijzigingen in) de VvE-regels geregeld wordt. 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.

5. Administratieve lasten en nalevingskosten

Administratieve lasten zijn de kosten die burgers en bedrijven moeten maken om te voldoen aan de regelgeving van de overheid. Inhoudelijke nalevingskosten zijn de kosten die burgers en bedrijven moeten maken om te voldoen aan de inhoudelijke eisen vanuit wet- en regelgeving. Het voorliggende wetsvoorstel legt geen administratieve lasten op aan deze partijen. Met het onderhavige wetsvoorstel en VvE-besluit zullen bedrijven niet of nauwelijks te maken krijgen, voor burgers geldt dat wel, in het bijzonder appartementseigenaars casu quo VvE's. Het voorliggende wetsvoorstel en VvE-besluit voorkomt dat VvE's zelf hun splitsingsakte moeten wijzigen naar gelang de maatschappelijke en technologische ontwikkelingen alsook dat VvE's worden behoed voor (hoge) kosten. Het wijzigen van splitsingsakten is zoals hiervoor reeds beschreven geen reële optie; deze is te duur en te complex voor VvE's. Bovendien is dit afhankelijk van een zware besluitvorming binnen de vergadering van eigenaars, welke besluitvorming aangetast kan worden, veelal op gronden die geen verband houden met de inhoudelijke noodzaak. De voorgestelde structuur (wetsvoorstel en VvE-besluit) vereenvoudigt juist het werkveld van VvE-besturen, VvE-beheerders en eigenaars. VvE-besturen of VvE-beheerders hoeven geen additionele investeringen te doen om hun beheer aan te passen. Eigenaars hoeven geen additionele kosten te maken om hun VvE toekomstbestendig te maken.

6. Inhoud van het voorstel

Het onderhavige voorstel strekt er enerzijds toe op verschillende punten verduidelijking te verschaffen en de praktische toepassing van het appartementsrecht te verbeteren. Daarnaast bevat het wetsvoorstel ook andere hiermee in verband houdende aanpassingen, zoals verbeteringen met betrekking tot woongebouwen met zowel eigenaar/bewoners als huurders. Anderzijds omvat dit wetsvoorstel de mogelijkheid om bij of krachtens het VvE-besluit semi-dwingende voorschriften te geven omtrent een aantal onderwerpen, zoals bepalingen ter zake van verduurzaming van het gebouw (denk aan mobiliteit, laadpalen, energiebesparing) of ten behoeve van Wmo-voorzieningen. Overigens moet wel duidelijk zijn dat het VvE-besluit vanaf de inwerkingtreding prevaleert boven hetgeen in de bestaande splitsingsakten (en hun meestal verouderde reglementen) is vastgelegd. Daarmee wordt bereikt dat de voorschriften die in het VvE-besluit zijn opgenomen ook op bestaande splitsingsakten van toepassing worden en voorkomt dat VvE's zelf hun splitsingsakte hierop moeten wijzigen.

7. Consultatie

Later aan te vullen.

II Artikelsgewijze toelichting

Artikel I

Artikel 106

In de algemene toelichting op dit wetsvoorstel is ingegaan op de situatie dat in een appartementengebouw zowel eigenaars als huurders als bewoners zijn aan te merken (de zogenaamde 'gemengde complexen'). Om deze huurders, die in de wet worden aangeduid als 'gebruiker' een nadere duiding te geven, wordt voorgesteld om aan artikel 106 een nieuwe definitie toe te voegen, vergelijkbaar met die van appartementseigenaar. De definitie is ontleend aan Modelreglement 2017.

Artikel 111

Zoals gezegd wordt beoogd te bereiken dat het VvE-besluit in formele en materiële zin boven de splitsingsakte en het daarin opgenomen reglement gaat, en om die reden is er voor gekozen om 'het haakje' voor het VvE-besluit onder artikel 111 te plaatsen. Dit overigens met het besef dat hierdoor reeds onderwerpen worden benoemd die pas later in de wet casu quo wetsvoorstel aan de orde komen.

Door de toevoeging van een nieuw lid 1 aan artikel 111 wordt in dit wetsvoorstel met een ruime dekking de basis gegeven voor de inhoud van de nadere voorschriften die in een algemene maatregel van bestuur (het zogenaamde VvE-besluit) zullen worden opgenomen. De tekst van het nieuwe lid 1 is gestoeld op een vergelijkbare bepaling in de Woningwet (artikel 2), in welk artikel ook de onderwerpen die bij een algemene maatregel van bestuur nader geregeld kunnen worden op hoofdlijnen worden benoemd. De in het nieuwe lid 1 genoemde onderwerpen zijn zodanig benoemd, dat daarmee alle voorgestelde onderwerpen voor een regeling in het VvE-besluit binnen de reikwijdte van deze nieuwe wettelijke bepaling vallen. Bij de opsomming in het nieuwe lid 1 is geen beperking beoogd; de bedoeling is een zo'n ruim mogelijke uitleg, toepassing en reikwijdte van de genoemde onderwerpen te bereiken. Overigens is het niet zo dat het VvE-besluit een 'in beton gegoten regeling' omvat. Om die reden is in het nieuwe lid 1 opgenomen dat van de krachtens dit artikellid gegeven voorschriften kan worden afgeweken, doch niet ten nadele van de appartementseigenaar. Daarmee zou immers de regeling zichzelf weer ontkrachten.

Overwogen is om de Invoeringswet 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 grondslag is voor de opzet van het VvE-besluit. Het doel van het VvE-besluit is om de gewijzigde wetgeving

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

(bij deze en mogelijk in de toekomst) directe werking te geven, om daarmee de slagkracht van het VvE-besluit te benadrukken. Weliswaar is het gebruikelijk om bij gewijzigde formele wetgeving een overgangstermijn in acht te nemen, zeker als deze in strijd is met het splitsingsreglement (vergelijk artikel 172 lid 2 Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek), maar ingeval dit VvE-besluit wordt een overgangstermijn als ongewenst beschouwd. Het wijzigen van een splitsingsreglement door een VvE is geen sinecure, ook niet voor de welwillende appartementseigenaar, terwijl tegelijkertijd veel reglementen niet meer voldoen aan de (duurzaamheids-)eisen van de tijd. Een ingrijpen in de privaatrechtelijke verhouding tussen appartementseigenaars (zoals hiervoor in het algemene deel gemotiveerd) wordt in deze gelegitimeerd geacht. Een niet van toepassing verklaren van de gebruikelijke overgangstermijn staat in verhouding met genoemde 'sense of urgency'. Daarom wordt voorgesteld om het overgangsrecht (artikel 172 lid 2 Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek) niet van toepassing te verklaren.

Artikel 112

In het eerste lid van artikel 113 is een regeling opgenomen dat, in geval van een andere dan gelijkwaardige verhouding in de verdeling van de aandelen die door de splitsing in appartementsrechten zijn ontstaan, de grondslag voor deze afwijkende verhouding in de splitsingsakte moet worden gemotiveerd. Deze aandelen worden ook wel breukdelen genoemd. Uitgangspunt in het eerste lid van artikel 113 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 breukdeel-verdeling dient in de splitsingsakte daarvoor de grondslag te worden gemotiveerd. Deze motivering is belangrijk, omdat hiermee 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.

Gemist wordt echter een gelijksoortige motivering 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, zeker 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 buiten spel 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 waarbij meerdere zorgvoorzieningen gecombineerd worden met woonappartementen (koop en/of huur). Het is daarom denkbaar dat er ter gelegenheid van de splitsing in appartementsrechten een goede reden bestaat om af te wijken van een gelijke stemverhouding voor alle eigenaren. Gelijk de regeling in het eerste lid van artikel 113 zou

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

een afwijkende stemverhouding in de splitsingsakte moeten worden gemotiveerd, 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 artikel 112 regelt dit.

Artikel 120

Huurders en andere gebruikers zijn wel gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement, maar appartementseigenaars hebben in beginsel geen bemoeienis met de voor gebruikers geldende regels. Huurders en andere gebruikers hebben bovendien 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. Voor andere VvE-regels, zoals die in het huishoudelijk reglement of regels die 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. Wel geldt dat iedere appartementseigenaar via de kantonrechter kan proberen deze regels ook aan huurders of andere gebruikers op te leggen.

Opgemerkt moet worden dat de term 'huishoudelijk reglement' geen definitie is in de wet (of in het VvE-besluit) en evenmin een aparte categorie is 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 er voor is gekozen deze term in artikel 120 te hanteren. Dit verschaft duidelijkheid welke regels (onderscheidend van andere regels zoals die in het splitsingsreglement) in deze worden bedoeld.

Om huurders en andere gebruikers te binden aan alle VvE-regels wordt gewerkt met een gebruikersverklaring. Hiermee moet de huurder of andere gebruiker verklaren dat hij zich zal houden aan de bepalingen in het splitsingsreglement (hetgeen bij nieuwkomers overbodig is, want nieuwe huurders en andere gebruikers zijn reeds van rechtswege aan de bepalingen in het splitsingsreglement gebonden), het huishoudelijk reglement en eventuele nog te nemen vergaderbesluiten. 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 appartementseigenaar. Iedere appartementseigenaar kan aan de kantonrechter verzoeken om de betreffende regel ook voor de huurder of andere gebruiker te laten gelden. In voorkomende gevallen handelt de verhurende appartementseigenaar onrechtmatig, waarvoor hij beboet kan worden en eventuele schade op hem kan worden verhaald.

De regeling omtrent de gebondenheid van huurders of andere gebruikers aan bepalingen in het splitsingsreglement, dan wel het huishoudelijk reglement dan wel nog te nemen vergaderbesluiten, wordt moeizaam gevonden. Opvallend is bovendien dat het huishoudelijk reglement ontbreekt in de tekst van de leden 2 en 3 van artikel 120 van Boek 5 BW. De

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

regels waar artikel 128 eerste lid op doelt betreft immers 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 positie van huurders en overige gebruikers wat betreft de toepasselijkheid van de VvE-regels, zou gelijk gesteld moeten worden. 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 ontlene, 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 artikelen 217, 261 en 172 van Boek 7 BW met een dwingendrechtelijk karakter voor zover het verhuur van woonruimte betreft, zouden moeten worden aangepast.

Het voorgestelde tweede lid van artikel 120 regelt dat 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 is bepaald dat de VvE-regels pas bindend zijn als ze voor de huurder of andere gebruiker kenbaar zijn. In het midden is gelaten wie er voor moet zorgen dat de bepalingen kenbaar zijn. Vermeden is een inschrijfplicht bij de Kamer van Koophandel zoals in enkele modelreglementen is bepaald, te introduceren. Van bijvoorbeeld de verhurende appartementseigenaar mag verwacht worden dat hij zijn huurder(s) goed informeert. 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 zijn dat het splitsingsreglement voorschrijft dat een huishoudelijk reglement wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster, zoals het geval is in Modelreglement 2006 en Modelreglement 2017, zodat daarmee (ook) aan het kenbaarheidsvereiste wordt voldaan.

Het derde lid van dit artikel, waarin is geregeld dat nieuwe bepalingen niet voor een huurder geldt tenzij hij daarmee heeft ingestemd, kan vervallen nu dit wetsvoorstel regelt dat huurders en andere gebruikers allemaal aan alle VvE-regels zijn gebonden.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

Artikel 121

In het licht van het voorgaande is aan de eerste volzin 'of een gebruiker' toegevoegd, in het licht van het gelijktrekken van de regels in het gebouw waar een VvE actief is 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 betreffende appartementseigenaar ook wordt gehoord.

Artikel 122

Bij overdracht of toedeling van een appartementsrecht is de nieuwe eigenaar op grond van het derde lid van artikel 122 samen met de vorige eigenaar hoofdelijk aansprakelijk voor de verschuldigde bijdragen aan de VvE die in het lopende boekjaar of het voorgaande boekjaar opeisbaar zijn geworden of nog zullen worden. Bij de wetwijziging van 1 mei 2005 en ook bij die van 1 januari 2018 is dit artikellid gehandhaafd. De strekking van het derde lid van artikel 122 is de positie van de VvE te verbeteren indien de koper of 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 artikel 122 zorgt de notaris er – kort gezegd – voor dat bij overdracht van een appartementsrecht een verklaring wordt opgevraagd 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. Dat is op dit moment in de praktijk echter niet altijd even duidelijk, waardoor in bepaalde gevallen nutskosten, doorbelastingen of extra bijdragen niet onder het aansprakelijkheidsregime van lid 3 vallen, en VvE's mogelijk tekort wordt gedaan.

Om de in de praktijk ontstane onduidelijkheid weg te nemen, is het aanbevelingswaardig dit nadrukkelijk(er) vast te leggen. Aangezien het noodzakelijk is om daarbij de begrippen nutskosten, doorbelastingen en extra bijdragen nader te beschrijven, is er voor gekozen om dit in het VvE-besluit uit te werken. Vandaar dat in het nieuwe zevende lid van artikel 122 een verwijzing naar het VvE-besluit is opgenomen. Daarmee wordt een algemene maatregel van bestuur ingezet om een wet in formele zin nader uit te werken, nu het te ver zou gaan om deze specificatie in de wet zelf op te nemen. Hiermee wordt aan de behoefte om deze materie nader te regelen voldaan, en is ook duidelijk welke bijdragen moeten worden vermeld in de opgave bedoeld in het vijfde lid van artikel 122. Het grote voordeel van de regeling in het VvE-besluit is dat deze bepaling in één keer op alle VvE's van toepassing

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

wordt. Deze wijziging in vorm en mate van regelgeving dient daarmee alle VvE's, die zo meer daadkrachtiger armslag krijgen zonder dat er grote verschillen bestaan tussen de VvE's onderling en zonder dat VvE's op (hoge) kosten worden gejaagd om hun splitsingsreglementen op dit onderwerp uniform te maken.

Artikel 124

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 wordt de boekhoud- en administratieplicht en de verslagleggingsplicht voor VvE's bepaald door de artikelen 10 en 48 van Boek 2 BW, aangevuld met hetgeen daarover in het splitsingsreglement is bepaald.

Ondanks de breed gedragen 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, met name als het uitsluitend gaat om woonappartementen. Uit onderzoek is gebleken dat veel zeer kleine VvE's tegen deze bepalingen aanlopen en daardoor niet aan alle verplichtingen voldoen. Deze VvE's hebben vaak geen bestuur benoemd 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.

Het is daarom wenselijk om voor zeer kleine VvE's een lichter regime in te voeren, onder meer met betrekking tot de administratieve lasten die worden opgelegd. 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. Om te voorkomen dat er constructies worden bedacht om onder een eventueel in te voeren licht regime te vallen, wordt in dit wetsvoorstel een zeer kleine VvE gedefinieerd als een VvE van twee woonappartementen⁴, die ieder bestemd zijn om als afzonderlijke zelfstandige woning gebruikt te worden.

Er zijn ongeveer 50.000 VvE's met maximaal twee appartementsrechten, en nog eens zo'n 42.500 VvE's van drie tot en met vijf appartementsrechten. De onderhouds- en

⁴ Uit het CBS (zie voetnoot 2) rapport naar de aantallen VvE's in Nederland blijkt dat er ook VvE's zijn met 0 of 1 appartementsrecht, hoe eigenaardig dat ook is.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

verduurzamingsopgave in de bestaande bouw ligt juist bij de zeer kleine VvE's. Gekozen is voor twee appartementsrechten, omdat in een VvE van drie of meer (ook al is deze nog steeds als een kleine VvE te beschouwen) twee eigenaren een onwillige eigenaar kunnen 'overrulen' of buiten spel kunnen zetten. In een VvE van twee is dat niet mogelijk.

De aanpassing van artikel 124 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 twee woonappartementen, die alle bestemd zijn om als afzonderlijke zelfstandige woning gebruikt te worden) artikel 2:10 lid 2 BW en artikel 2:48 BW niet van toepassing zijn. Idealiter zou de regeling omtrent zeer kleine VvE's verdergaand aangepast kunnen – of zelfs moeten – worden, maar dat is wellicht op dit moment nog een brug te ver.

Toevoeging lid 4

Zie ook de toelichting bij artikel 129. 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. Dat kan leiden tot rechtsonzekerheid, zoals wanneer de procedure ex 5:129 juncto 2:14 BW, naast de procedure ex artikel 5:130 juncto 2:15 BW aanhangig wordt gemaakt 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 artikel 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 artikel 5:129 juncto 2:14 BW nietig. De dagvaardingsprocedure waarin de nietigheid wordt gevorderd 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 waarbij een afwijkende servicekostenomslag wordt toegestaan ten opzichte van de breukdelen welke 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, bijvoorbeeld doordat de oproep voor de algemene ledenvergadering niet de daar te behandelen onderwerpen bevatte, of doordat daarbij niet de voorgeschreven termijn in acht genomen is. Hetzelfde besluit is in dat geval zowel nietig als vernietigbaar. Kantonrechters die verzoeken tot nietigverklaring voorgelegd krijgen, gaan daar op verschillende wijzen mee om.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

De vordering tot nietigverklaring kan naast het verzoek tot vernietiging op grond van artikel 94 lid 2 Rechtsvordering (Rv) door de kantonrechter worden behandeld en beslist voor zover de samenhang tussen de vorderingen zich tegen deze afzonderlijke behandeling verzet. De kantonrechter is niet zelden van oordeel dat sprake is van voldoende samenhang omdat het kennelijk de bedoeling is van deze regeling dat samenhangende kwesties vanuit een oogpunt van doelmatigheid zoveel mogelijk door één en dezelfde rechter moeten worden behandeld en beslist.⁵ 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 artikel 69 Rv. Dat kan leiden tot een onwenselijke vertraging en mogelijk tegenstrijdige oordelen van verschillende rechters over hetzelfde besluit. Met deze wijziging wordt beoogd daar een einde aan te maken en wordt tegemoetgekomen 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'* om aan dit onderscheid een einde te maken.

Artikel 126

Een probleem dat de laatste tijd in de jurisprudentie terugkomt, betreft gebreken aan de gemeenschappelijke delen terwijl in sommige gemeentelijke splitsingsvergunningen is bepaald dat dit onderhoud gegarandeerd moest worden. Bij de wijziging van het appartementsrecht in 2011 kreeg 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 echter een convenant van kracht waarin kwaliteitseisen worden gesteld aan het te splitsen pand. Gemeenten kunnen voorwaarden stellen alvorens een grooteigenaar toestemming krijgt om een gebouw in appartementsrechten te splitsen. Deze bevoegdheid steunt op artikel 22 Huisvestingswet 2014. In artikel 24 van deze wet is geregeld dat de gemeenteraad voorwaarden en weigeringscriteria kan vaststellen. Ook in andere gemeenten komt het derhalve voor dat aan de eigenaar die een bestaand gebouw wil splitsen in appartementsrechten kwaliteitseisen worden gesteld.

Het feit dat van de splitsende eigenaar wordt verwacht dat in geval van bestaande bouw het gebouw gedurende een aantal jaren moet voldoen aan kwaliteitseisen, legitimeert dat door de splitsende eigenaar een 'bruidsschat' wordt verstrekt 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

⁵Zie onder meer:

Gerechtshof Amsterdam, 18 juni 1998, LJN AD2895;
Rechtbank Utrecht, sector kanton, 12 februari 2010, ECLI:NL:RBUTR:2010:BM0088
Rechtbank Alkmaar, sector kanton, 1 oktober 2008, RVR 2008, 3;
Rechtbank Breda, sector kanton, 15 januari 2009, ECLI:NL:RBBRE:2009:BG9939
Rechtbank Arnhem, sector kanton, 24 mei 2007, ECLI:NL:RBARN:2007:BA7025
Rechtbank Zeeland-West-Brabant 13 maart 2014, ECLI:NL:RBZWB:2014:1703, r.o. 3.6).

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

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 nogal eens wordt verzuimd om bij uitponding van een gebouw een bruidsschat mee te geven. De nieuwe eigenaars in een voorheen gehuurd gebouw worden dan geconfronteerd met noodzakelijke onderhoudsuitgaven die de verhurende eigenaar reeds lang had kunnen voorzien en voor had kunnen reserveren, maar niet heeft gedaan.

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 kopers van de groteigenaar die gaat uitponden niet opgezaald zouden mogen worden met het versneld moeten vullen van het reservefonds, waardoor zij (ten onrechte) middels een extra bijdrage – bovenop het bedrag dat de nieuwe eigenaars maandelijks reeds verschuldigd zijn – meebetalen aan achterstallig onderhoud die ten laste van de groteigenaar had moeten komen.

De uitbreiding in lid 1 van dit artikel regelt dat bij bestaande bouw de splitsende eigenaar er voor zorgt dat het reservefonds gevuld is (de bruidsschat), zodat wordt voldaan aan het vereiste bij de wetwijziging van 1 januari 2018, en wel uiterlijk op het moment dat een eerste woning in het gebouw wordt overgedragen (uitgepond) aan een particuliere eigenaar. Onder particuliere eigenaar wordt in dit geval verstaan de consument, bedoeld in artikel 2 van Boek 7 BW. Wat onder 'toereikend' moet worden verstaan, zal in het VvE-besluit nader worden uitgewerkt (zie het nieuwe lid 8).

Dit is weliswaar een wijziging die ingrijpt in de basisprincipes van het appartementsrecht, maar die wel te rechtvaardigen is. In gedachten moet worden genomen dat het appartementsrecht oorspronkelijk is geschreven met de overweging dat de appartementseigenaars meer gegoede mensen zouden zijn, die er wel voor zouden zorgen dat het gebouw goed onderhouden zou worden. Nu er in Nederland zoveel appartementensplitsingen zijn ontstaan, ook doordat steeds vaker corporaties gebouwen met huurwoningen splitsen in appartementsrechten, is het belang van de gemeenschap die de appartementseigenaren met elkaar vormen minstens zo belangrijk als de individuele eigendom. Een opstart met een 'gevulde beurs' voor de nieuwe VvE van een bestaand gebouw voorkomt tevens dat deze VvE op achterstand begint, waardoor verslechtering van het gebouw en de directe omgeving op de loer ligt.

Enkele praktische aspecten mogen niet ontbreken in deze toelichting.

Het is niet de bedoeling dat een in het kader van dit artikel ontoereikende reservering de overdracht van het eerste appartementsrecht zou belemmeren. De toevoeging aan het eerste lid van artikel 126 is bedoeld een titel te zijn voor handhaving door de nieuwe VvE. De bij de overdracht van het eerste appartementsrecht betrokken notaris hoeft in deze niet te handhaven. Als de reservering in afwijking van deze nieuwe wettelijke verplichting niet toereikend is heeft de VvE met deze bepaling een titel om juridisch op te treden tegen de splitsende eigenaar. Daarmee ontstaat er een vorderingsrecht van de VvE op de splitsende

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

eigenaar, waarop de betreffende bepalingen uit Boek 3 BW van toepassing zijn. Evenwel houdt een niet-nakoming van deze 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; dit om de transactiepraktijk bij uitponingen niet te blokkeren.

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 moeten melden als er in strijd met de wettelijke bepaling onvoldoende gereserveerd is. Dit kan mogelijk een obstakel voor de financiering voor de koper vormen, waardoor hij van de koop van het betreffende appartementsrecht moet afzien. Ook langs deze weg wordt de splitsende eigenaar gestimuleerd 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.

Tot slot verdient het probleem van de verjaring van een vorderingsrecht aandacht. Er ontstaat, zoals hiervoor beschreven, bij niet-nakoming van deze nieuwe wettelijke verplichting een vorderingsrecht van de VvE op de splitsende eigenaar, waarop de betreffende bepalingen uit Boek 3 BW van toepassing zijn. Artikel 3:308 BW bepaalt dat een vorderingsrecht tot betaling verjaart na vijf jaar, welke termijn slechts gestuit kan worden door een verklaring als bedoeld in artikel 3:316 BW. Dit betekent dat de splitsende eigenaar door niets te doen en zonder daartoe gevorderd te worden, na vijf jaar van zijn verplichting tot reservering van de bruidsschat af zou zijn. Dit zou niet mogelijk moeten zijn, het haalt daarmee immers de achterliggende gedachte van de bruidsschat onderuit. Wil een VvE dit voorkomen, dan zou de VvE binnen een termijn van vijf jaar steeds opnieuw een stuitingshandeling moeten verrichten om haar vordering jegens de splitsende eigenaar levend te houden. Is de splitsende eigenaar gedurende de uitponing van de appartementsrechten nog grooteigenaar, dan kan hij een dergelijke stuitingshandeling (dat baseert op een besluit van de VvE waarin hij alsdan de meerderheid heeft) tegen houden. Om dat te vermijden is het aanbevelingswaardig om aan het eerste lid van artikel 126 ook toe te voegen dat de verjaringstermijn – in afwijking van het bepaalde in artikel 3:308 BW – voor het onderhavige vorderingsrecht pas aanvangt wanneer de splitsende eigenaar minder dan de helft van de stemmen in handen heeft.

Aangezien het noodzakelijk is om het begrip 'bruidsschat' nader te beschrijven, is er voor gekozen om dit in het VvE-besluit uit te werken. Vandaar dat in het nieuwe achtste lid van artikel 126 een verwijzing naar het VvE-besluit is opgenomen. Daarmee wordt een algemene maatregel van bestuur ingezet om een wet in formele zin nader uit te werken, nu het te ver zou gaan om deze specificatie in de wet zelf op te nemen. Het grote voordeel van de regeling in het VvE-besluit is dat deze bepaling in één keer op alle VvE's van toepassing

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

wordt. Deze wijziging in vorm en mate van regelgeving dient daarmee alle VvE's, die zo meer daadkrachtiger armslag krijgen zonder dat er grote verschillen bestaan tussen de VvE's onderling en zonder dat VvE's op (hoge) kosten worden gejaagd om hun splitsingsreglementen uniform op dit onderwerp te maken.

Artikel 127

Aanpassing lid 1

Nu duidelijk is dat een groot deel van de bepalingen in het splitsingsreglement ook gelden voor gebruikers, - zie de voorgestelde wijziging in artikel 120 - en met dit wetsvoorstel ook andere regels op gebruikers van toepassing zijn, wordt duidelijk dat gebruikers dan ook het recht zouden moeten hebben om in de VvE vergadering mee te praten. 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 besproken zal worden in de vergadering.

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 een ieder 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 grondgebonden woningen. In een appartementencomplex is onderling contact doorgaans nauwelijks te vermijden, zowel bij woningen als bij bedrijfsruimten enzovoorts, 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, die van woonegelegenheden, maar ook die van commerciële appartementsrechten.

Uit kwantitatief onderzoek blijkt dat huurders zelf vinden dat ze te weinig invloed hebben op besluiten van de VvE.⁶ Huurders zijn ontevreden met de informatie die vanuit de VvE en de algemene vergadering van de VvE ontvangen wordt, 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 hebben.

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.

⁶ zie paragraaf 3.3 van eerder genoemde dissertatie van mw. mr.dr. M.C.E. van der Vleuten uit 2017.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

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 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. Er is voor gekozen dat gebruikers niet mogen meestemmen, maar slechts advies mogen geven. Dit advies wordt in ieder geval besproken in de vergadering, 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 hebben kunnen wisselen. Dit laat overigens wel ruimte aan 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).

Toevoeging lid 4

Volgens het derde lid van artikel 106 is het mogelijk om een appartementsrecht op zijn beurt weer te splitsen in appartementsrechten, de zogenaamde 'ondersplitsing' (mogelijk sinds de wetwijziging van 1 december 1972).⁷ Hoewel cijfers ontbreken over de frequentie waarmee van de mogelijkheid tot ondersplitsing gebruik wordt gemaakt, lijkt deze bij multifunctionele gebouwen, waarin verschillende gebruiksfuncties worden gecombineerd, veelvuldig te worden toegepast. 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.

Indien in de VvE-Hoofdsplitsing de jaarrekening en het jaarverslag moeten worden goedgekeurd, moet daarvoor een vergadering in de VvE-Hoofdsplitsing worden belegd. Hierin zijn dan ook de appartementseigenaars uit de VvE-Ondersplitsingen vertegenwoordigd middels hun besturen, die namens hen stem uitbrengen in de vergadering van de VvE-Hoofdsplitsing (het derde lid van artikel). Als het bestuur van de VvE-Hoofdsplitsing een vergadering van eigenaars bijeen wil roepen, geldt daarvoor volgens het Modelreglement 2006 een oproepingstermijn van vijftien dagen (de dag van oproeping en

⁷ Appartementenwet 1972, *Stb.* 1972/467 en Besluit splitsing in appartementsrechten 1972, *Stb.* 1972/468.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

van vergadering daaronder niet gerekend). Oudere modelreglementen hanteren weer andere termijnen.⁸

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 Modelreglement van ondersplitsing 2006 is dit tien dagen) is deze procedure niet haalbaar gebleken. Wordt de termijn niet gehaald, 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 procedurele problemen. Met enige kwade wil kan telkens de vergadering in de VvE-Hoofdsplitsing met de minimale oproepingstermijn bijeen worden geroepen, zodat de appartementseigenaars in de VvE-Ondersplitsing feitelijk buiten spel worden gezet. 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).

In het Modelreglement 2017 is reeds een verbeterde regeling omtrent de oproepingstermijnen reeds opgenomen. Zodanige bepaling in een nieuw modelreglement geldt echter niet voor de al bestaande hoofd- en ondersplitsingen die onder 'oudere' modelreglementen vallen, zodat deze VvE's nog steeds met (te) korte termijnen worden geconfronteerd. Daarom wordt aanbevolen om een algemeen geldende regeling in de wet op te nemen. Hierdoor wordt voor alle VvE's in Nederland waarin geen ondersplitsing heeft plaatsgevonden, de oproepingstermijn gelijk getrokken.

Het voorgestelde nieuwe lid 4 van artikel 127 verruimt de oproepingstermijn zodanig dat de vergadering van eigenaars wordt bijeengeroepen met inachtneming van een oproepingstermijn van vijftien dagen (de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend), tenzij sprake is van een ondersplitsing. Ingeval sprake is van een ondersplitsing wordt de gemelde termijn verdubbeld naar dertig dagen (de dag van oproeping en van vergadering daaronder niet gerekend), zodat een VvE-Ondersplitsing voldoende tijd heeft om haar besluitvormingsprocedure af te kunnen ronden. Ook onder deze nieuwe regeling blijven gecombineerde vergaderingen mogelijk.

Er wordt nog wel eens discussie gevoerd wat onder 'schriftelijk' verstaan moet worden. Het Modelreglement 2017 heeft reeds e-mail mogelijk gemaakt, echter de overige (moderne) communicatiemiddelen zijn onder de oudere reglementen niet mogelijk. Met de verruiming van artikel 127 lid 4 is het goed om ook hierover duidelijkheid te scheppen. Onder het begrip 'schriftelijk' worden derhalve ook elektronische communicatiemiddelen verstaan.

⁸ vergelijk bijvoorbeeld artikel 32 lid 6 Modelreglement 1973, dat een termijn van 'acht vrije dagen' voorschrijft.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

Artikel 128

Wanneer geregeld wordt, conform dit voorstel van wet, dat huurders en andere gebruikers 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 129

Met de toevoeging dat de nietigheid, bedoeld in artikel 14 van Boek 2, op verzoek wordt uitgesproken, wordt beoogd tot harmonisatie van het procesrecht in VvE-zaken te komen. Onder het huidige recht wordt vernietiging van besluiten op grond van artikel 5:130 BW in een verzoekschriftprocedure bij de sector kanton behandeld (zie artikel 5:130 BW), terwijl nietigheid op grond van artikel 5:129 juncto 2:14 BW wordt ingeroepen in een dagvaardingsprocedure bij de sector civiel. In dit artikel wordt de soort procedure voor nietigheid gewijzigd van vordering naar een verzoekschrift[procedure]. In de hierna behandelde voorgestelde wijziging van artikel 93 Rv wordt geregeld, dat de sector kanton absoluut competent is van die verzoeken kennis te nemen.

Onder het huidig recht geldt dat indien een verzoekschrift bij de kantonrechter wordt ingediend, zowel de vordering tot nietigverklaring als het verzoek tot vernietiging op grond van artikel 94 lid 2 Rv door de kantonrechter worden behandeld en beslist voor zover de samenhang tussen de vorderingen zich tegen deze afzonderlijke behandeling verzet. De kantonrechter is niet zelden van oordeel dat sprake is van voldoende samenhang omdat het kennelijk de bedoeling is van deze regeling dat samenhangende kwesties vanuit een oogpunt van doelmatigheid zoveel mogelijk door één en dezelfde rechter moeten worden behandeld en beslist. Daarbij wordt rekening gehouden met het specialisme van de sector kanton op diverse soorten zaken zoals het huurrecht en het appartementsrecht. De voorgaande overweging is bijvoorbeeld terug te vinden in een uitspraak van de Rechtbank Utrecht, sector kanton, de dato 12 februari 2010, LJN: BM0088.

De toevoeging dat met 'de wet' in dit artikel in geval van appartementsrechten ook een algemene maatregel van bestuur wordt bedoeld is wellicht ten overvloede, indien en voor zover onder het begrip wet in de zin van artikel 2:14 lid 1 ook reeds een wettelijk voorschrift wordt bedoeld. Het lijkt evenwel goed om hierover duidelijkheid te scheppen door bedoelde toevoeging aan het derde lid van artikel 129.

Artikel 130

Artikel 130 lid 3, tweede zin komt te vervallen. Daarmee bedraagt de appeltermijn voor de in dit artikel geregelde verzoekschriftprocedure drie maanden in plaats van één en bedraagt de

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

cassatietermijn drie maanden in plaats van de huidige twee maanden op grond van artikel 5:130 lid 3 BW juncto 402 lid 2 Rv.

Vaak wordt naast een verzoek tot vernietiging van een besluit tevens een verzoek tot vervangende machtiging ingediend. 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 is met de vernietiging van dat besluit ex artikel 5:130 BW aan de verzoeker nog niet het recht gegeven de installatie aan te brengen. Omdat positieve resultaat direct in dezelfde procedure te bewerkstelligen, wordt doorgaans op dezelfde gronden naast vernietiging om een vervangende machtiging ex artikel 5:121 BW verzocht om de installatie alsnog te kunnen aanbrengen. Beide verzoeken worden in één beschikking afgedaan door de sector kanton, maar kennen verschillende appeltermijnen: één maand, 5:130 lid 2 BW en drie maanden voor het verzoek ex artikel 5:121 BW. Bij een dergelijke samenloop is de vernietigingsbeschikking onherroepelijk geworden indien hoger beroep wordt ingesteld 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. Daardoor kan ook niet meer op die argumenten worden ingegaan, voor zover deze ten grondslag zijn gelegd aan het – wel tijdig ingediende – hoger beroep tegen de vervangende machtiging (vergelijk bijvoorbeeld Gerechtshof Arnhem 6 november 2012 ECLI:NL:GHARN:2012:BY235). Met het gelijkstellen van de appel- en cassatietermijnen wordt dit risico weggenomen.

Artikel 131

Het inzagerecht is niet wettelijk geregeld. In het Modelreglement 2006 is geen regeling opgenomen 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) artikelen 40 lid 6 Modelreglement 1973, 41 lid 6 Modelreglement 1983 en 41 lid 6 Modelreglement 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. Aan de ene kant bevinden zich de besturen van de VvE's die er vaak niet happig op zijn om inzage te verlenen en deze zo veel mogelijk op 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, wordt dit vaak niet toegestaan. 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

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

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, zou de positie van de onder-appartementseigenaar moeten worden versterkt.

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 artikel 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 worden gegeven. 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 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 inzagerecht bevat en, behoudens het (nieuwste) Modelreglement 2017, geen van de modelreglementen voorziet in een regeling dat de appartementseigenaar op zijn verzoek ook (foto)kopieën van de door hem verlangde stukken krijgt of kan maken, verdient het overweging om in de wet een algemeen geldende regeling op te nemen die dit inzage- en kopieerrecht regelt. Wanneer dit niet geregeld zou zijn en het bestuur is onredelijk in de informatievestrekking, rest de inzage-verzoekende eigenaar(s) niets anders dan te trachten het bestuur te ontslaan, hetgeen 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 daartoe een niet-limitatieve opsomming in het VvE-besluit worden opgenomen (vergelijk het nieuwe 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. Deze wijziging in vorm en mate van regelgeving dient daarmee alle VvE's, die zo meer daadkrachtiger armslag krijgen zonder dat er grote verschillen bestaan tussen de VvE's onderling en zonder dat VvE's op (hoge) kosten worden gejaagd om hun splitsingsreglementen uniform op dit onderwerp te maken.

Artikel 133a

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

Bij de bespreking van de voorgestelde wijziging in artikel 135 komt de kascommissie aan de orde. Een alternatief voor de benoeming van een kascommissie is het instellen van een raad van commissarissen. De mogelijkheid om een raad van commissarissen in te stellen was in het oude BW geregeld in artikel 876i BW. Deze regeling is echter niet overgenomen in het Nieuw BW. Dat was niet nodig, omdat een verwijzing naar het toepasselijke artikel in Boek 2 was opgenomen, namelijk artikel 47 van Boek 2 BW (oud).⁹

In de vorige versie van artikel 47 van Boek 2 BW werd bepaald 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 (Stb. 1988/305). Er bestond toentertijd niet zo'n grote behoefte aan een algemene regeling voor alle soorten van verenigingen, terwijl er met de wetwijziging voor coöperaties en onderlinge waarborgmaatschappijen, waar de raad van commissarissen voor bedoeld was, een veel uitgebreidere regeling kwam in de artikelen 63a t/m 63j (vergelijk bijvoorbeeld C.H.C. Overes, *GS Rechtspersonen*, Deventer: Kluwer, artikel 2:47 BW, aant. 1).

Voor gewone verenigingen moet sindsdien de mogelijkheid dat een raad van commissarissen benoemd kan worden, indirect worden afgeleid uit de artikelen 2:16 lid 2, 2:23a lid 3, 2:24a lid 1 sub b, artikel 2:47 2:48 en 2:49 BW, waarin naar een raad van commissarissen wordt verwezen. VvE's vallen weliswaar grotendeels onder de bepalingen van Boek 2 Titel 1, 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 (vergelijk bijvoorbeeld A.A. Van Velten, A.A., *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed, Ars Notariatus, nr. 120, 5e druk*, Deventer: Wolters Kluwer 2015, p. 519) voor VvE's onduidelijk geworden of er nog wel een raad van commissarissen kan zijn en hoe die dan geregeld moet worden. 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 Burgerlijk Wetboek is in de meest recente modelreglementen voorzien door een regeling voor de raad van commissarissen in artikel 57 van Modelreglement 2006 respectievelijk artikel 62 van Modelreglement 2017, maar voor oudere splitsingsakten gelden deze reglementen niet. Daarom wordt voorgesteld om een generieke bepaling omtrent een 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. Het grote voordeel van de regeling in het VvE-besluit is dat deze bepaling in één keer op alle VvE's van toepassing wordt. Deze wijziging in vorm en mate van regelgeving dient daarmee alle VvE's, die zo meer daadkrachtiger armslag krijgen zonder dat er grote verschillen bestaan tussen de VvE's onderling en zonder dat VvE's op (hoge) kosten worden gejaagd om hun splitsingsreglementen uniform op dit onderwerp te maken.

⁹ *Kamerstukken II 1984/85, 17 541, 8.*

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

Artikel 135

Nu in het appartementsrecht een belangrijk deel van Titel 1 van Boek 2 BW en ook diverse artikelen van de tweede titel van Boek 2 BW van toepassing zijn verklaard, is 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 het tweede lid van artikel 48 van Boek 2 BW. Een andere vraag richt zich op de mogelijkheden voor elektronisch en/of voorafgaand aan de vergadering stemmen, zoals artikel 2:38 BW mogelijk maakt, ook van toepassing zijn op VvE's. Deze onduidelijkheden behoeven opheldering, dat met een enkele toevoeging aan artikel 135 kan worden bereikt.

Kascommissie

Voor de controle van de balans en de staat van baten en lasten met toelichting kan een kascommissie worden benoemd als bedoeld in het tweede lid van artikel 48 van Boek 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 en de eigenaars van de woningen en parkeren (vaak behorende bij de woningen) 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 groot-eigenaars kunnen onderling uitmaken wie de financiële verslaglegging van de VvE-Hoofdsplitsing controleert (zij kunnen bijvoorbeeld eigen werknemers als leden van de kascommissie benoemen) en daarmee de uitkomst van het onderzoek door de kascommissie sturen.

De eigenaars van de woningen (en de VvE-Ondersplitsing van de woningen zelf ook) zijn daarmee afhankelijk van de welwillendheid van de groot-eigenaars 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 artikel 131.

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

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

Hoewel het tweede lid van artikel 48 van Boek 2 BW niet bepaalt dat de leden van de kascommissie ook lid van de betreffende vereniging moeten zijn, wordt dit in de praktijk soms wel in dit artikel gelezen. Er staat slechts in de wet dat er tenminste 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 gevormd kan worden door – of aangevuld kan worden met – niet-leden. In de literatuur zijn de meningen over dit onderwerp verdeeld. In de parlementaire geschiedenis van Boek 2 is hierover niets te vinden, 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.

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 uitsluit. 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 voorkomen dat de VvE op kosten gejaagd wordt. 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. Door benoeming van niet-leden in de kascommissie wordt bovendien meer afstand gecreëerd tussen de VvE en de kascommissie, zodat de kascommissie – zeker als haar leden niet aan VvE-leden zijn gelieerd – onafhankelijker zal kunnen optreden dan een uit de VvE-leden benoemde kascommissie.

Het is gelet op het voorgaande wenselijk om middels dit wetsvoorstel de twijfel over de mogelijkheid van benoeming van niet-leden van de VvE in een kascommissie weg te nemen.

Elektronisch en/of voorafgaand aan de vergadering stemmen

Het zesde lid van artikel 38 van Boek 2 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 (Stb. 2006/525). Daarvoor is wel vereist dat de stemgerechtigde via het elektronisch communicatiemiddel kan worden geïdentificeerd, rechtstreeks kan kennisnemen van de verhandelingen ter vergadering en het stemrecht kan uitoefenen. Dit is nader uitgewerkt in de leden 7 en 8 van artikel 38 van Boek 2 BW, alsmede in het vijfde lid van artikel 41 van Boek 2 BW.

Deze regeling inzake elektronische communicatie werd in 2005 voorgesteld om het vergaderen voor aandeelhouders in kapitaalvennootschappen te vereenvoudigen. In de memorie van toelichting werd hierover opgemerkt:¹⁰

¹⁰ *Kamerstukken II 2004/05, 30019, 3.*

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

'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, automobielverenigingen 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 de VvE in deze opsomming niet wordt genoemd. Duidelijk is dat de wetgever het toepassen van elektronische communicatiemiddelen heeft willen faciliteren, echter niet duidelijk is of de statuten van de VvE ook mogen regelen dat de vergadering van eigenaars elektronisch mag worden bijeengeroepen en dat in de vergadering van eigenaars mag worden vergaderd en gestemd met elektronische communicatiemiddelen. In Titel 9 van Boek 5 BW wordt immers nergens naar artikel 38 of 41 van Boek 2 BW verwezen, zodat deze artikelen strikt genomen niet van toepassing zijn.

De VvE-praktijk blijkt echter in veel gevallen tegen het in de splitsingsreglementen opgenomen schriftelijkheidsvereiste aan te lopen. Dit betekent dat bij die VvE's geen elektronische oproeping kan worden verzonden zonder daarvoor eerst de splitsingsakte (waarin in het reglement de statuten van de VvE zijn opgenomen) te wijzigen. Wijziging van de splitsingsakte is echter slechts onder zeer strikte condities mogelijk (zie artikel 139 e.v.). Onlangs is door de Rechtbank Oost-Brabant (24 augustus 2017, ECLI:NL:RBOBR:2017:4507) beslist in een geschil over elektronisch stemmen, dat deze stemmen gelijk gesteld konden worden aan schriftelijk uitgebrachte stemmen. Toch kan toepassing van de regeling inzake elektronische communicatie binnen de VvE het risico van aantasting van besluiten van de vergadering met zich mee te brengen. Een wettelijke regeling is daarom gewenst. Om artikel 38 van Boek 2 BW ook voor VvE's van toepassing te laten zijn, hoeft slechts artikel 135 te worden aangepast.

Artikel 138

Door de huidige tweede zin in artikel 138 geldt een afwijkende termijn voor hoger beroep. Deze afwijkende termijn is niet verder onderbouwd en voldoet niet aan een maatschappelijke behoefte. Derhalve wordt voorgesteld om deze tweede zin te laten vervallen.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

Artikel 140

Artikel 140 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 artikel 139 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 is nog in het tweede lid van artikel 140 geregeld dat het verzoek tot die vervangende machtiging moet worden gesteund door ten minste de helft van het aantal stemmen in de VvE. Dit kan belemmerend werken, niet altijd is die vijftig procent haalbaar. In dat geval is het verzoek bij de kantonrechter niet-ontvankelijk. Om de ontvankelijkheidsdrempel te verlagen, wordt voorgesteld om de drempel in het tweede lid van artikel 140 te verlagen naar tien procent van het aantal stemming in de vergadering. Hierbij is aangehaakt bij de oproepingsdrempel voor eigenaren om een vergadering bijeen te roepen, vergelijk hiervoor ook het bepaalde in het tweede lid van artikel 41 van Boek 2. Nadrukkelijk wordt hierbij opgemerkt dat deze verlaging niets zegt over de materiële toetsing door de kantonrechter; dat blijft tenslotte des rechters.

Artikel 141

Voorgesteld wordt om de termijn als genoemd in het tweede lid van 141 terug te brengen naar drie maanden. De situatie dat een beperkt gerechtigde geen toestemming geeft, waarna alsnog de notariële akte wordt gepasseerd, is niet veel voorkomend. In die situatie zal een termijn van drie maanden voldoende bescherming bieden.

Artikel 144

Deze aanvulling wordt nader toegelicht bij de toelichting van artikel 147.

Artikel 147

Faillissement van de VvE

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 onvrijwillige einde van de VvE vindt plaats als gevolg van de in lid 1 van artikel 143 opgesomde gronden. Daarnaast kan de opheffing van de VvE vrijwillig plaatsvinden bij notariële akte (vergelijk het tweede lid van artikel 143) en op bevel van de kantonrechter in de in artikel 144 geregelde gevallen. Voor dit laatste geldt dat in artikel 144 niet is bepaald dat het bevel tot opheffing van de splitsing moet worden gevolgd door een notariële akte conform het tweede lid van artikel 143 (zoals dit wel geldt voor het bevel tot wijziging van de splitsingsakte conform artikel 139 lid 5). Weliswaar is dit een logische

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

gevolgtrekking uit artikel 144, maar het aan te bevelen – zeker gezien het feit dat VvE's sinds de wetwijziging van 1 januari 2018 leningen kunnen aangaan – om dit expliciet aan het derde lid van artikel 144 toe te voegen.

Door opheffing van de splitsing in appartementsrechten wordt de VvE van rechtswege ontbonden en vindt de vereffening plaats met inachtneming van de in artikelen 23 en 24 van Boek 2 BW opgenomen afwijkingen (artikel 147). 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 de VvE ook failliet kan worden verklaard 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.

In de praktijk zal zich niet snel een situatie voordoen waarin een VvE insolvent wordt. Het vijfde lid van artikel 113 bepaalt – 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 het derde lid van artikel 122), 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 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 voort bestaat 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 waarin zich een situatie voordeed waarin de VvE failliet moest worden verklaard. Aan een regeling van deze mogelijkheid voor VvE's lijkt dan ook geen behoefte te bestaan.

Toepasselijkheid artikel 2:19a lid 2 / artikel 2:22a BW

Iets anders is dat strikt genomen ook buiten de door het eerste lid van artikel 147 bestreken gevallen ontbinding van de VvE mogelijk is. Het tweede lid van artikel 124 verklaart Titel 1 van Boek 2 (over rechtspersonen in het algemeen) met enkele uitzonderingen geheel van toepassing.

Daardoor zijn de artikelen 19a en 22a van Boek 2 ook van toepassing op VvE's. Deze artikelen voorzien 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 (artikel 19a van Boek 2 BW). Dit artikel is in 1994

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

in Boek 2 ingevoegd en vermoedelijk is destijds over het hoofd gezien dat voor de VvE een uitzondering gemaakt had moeten worden. De VvE is immers verplicht bij iedere splitsing in appartementsrechten, zodat een ontbinding krachtens artikel 19a van Boek 2 BW niet mogelijk is. Het verdient daarom aanbeveling deze uitzondering alsnog op te nemen in Titel 9 van Boek 5 BW en wel in het vierde lid van artikel 147.

Ditzelfde geldt voor artikel 22a van Boek 2 BW. Dit artikel voorziet in een mogelijkheid om de beschikking over aandelen in een bv of nv te bevriezen in het kader van een verzoek van het Openbaar Ministerie tot ontbinding van de desbetreffende vennootschap. Omdat artikel 22a van Boek 2 BW alleen voor bv's en nv's geldt en mitsdien niet voor verenigingen zoals de VvE, kan het ontbreken van een uitsluiting van toepasselijkheid van artikel 22a van Boek 2 BW in artikel 124 overigens ook niet tot problemen leiden. Om echter enige rechtsonzekerheid te voorkomen verdient het daarom aanbeveling om artikel 22a van Boek 2 BW uit te zonderen in het vierde lid van artikel 147.

Artikel II

Artikel 93

In artikel 42 Wet op de Rechterlijke Organisatie (RO) is bepaald dat alle zaken bij de rechtbank aanhangig moeten worden gemaakt, tenzij in de wet anders is bepaald. In artikel 93 Rv is de absolute competentie van de kantonrechter geregeld. Op grond van artikel 93 sub d Rv is de kantonrechter ook bevoegd in andere zaken ten aanzien van waarvan de wet dit bepaalt. In het appartementsrecht (Titel 9 van Boek 5 Burgerlijk Wetboek) wordt de kantonrechter aangewezen in de procedures die voortvloeien uit de artikelen 106 lid 7, 121 leden 1 en 3, 128 lid 2, 130 lid 1, 138, 140 lid 1, 144 lid 1 en 145 van Boek 5. Toch is de kantonrechter niet in alle VvE-zaken bevoegd, zoals in de artikelen 140a en 141 en de vordering tot nietigverklaring op grond van artikel 129 juncto artikel 14 van Boek 2.

Uit de specifieke toedeling van competentie aan de kantonrechter blijkt dat de wetgever heeft beoogd om VvE-zaken zoveel mogelijk tot de competentie van de sector kanton te doen horen. Toch is in artikel 93 Rv niet bepaald dat alle zaken betreffende appartementsrechten tevens behoren tot de absolute competentie van de sector kanton, terwijl daar goede redenen voor zijn, te weten:

- De sector kanton is absoluut competent in huurzaken op grond van artikel 93 sub c Rv. Op diverse punten vertoont het appartementsrecht raakvlakken met het huurrecht. Gedacht kan worden 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 renovatie werkzaamheden. Met de toenemende verkoop van huurappartementen door corporaties, zal het aantal zaken waarin zowel huurrecht als appartementsrecht een rol speelt toenemen.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

- 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 daarover bijzondere expertise worden gevormd.
- 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 artikel 129 juncto artikel 14 van Boek 2 BW, die naast de procedure ex artikel 130 juncto artikel 15 van Boek 2 BW aanhangig kan worden gemaakt over hetzelfde besluit van een orgaan van de VvE.

Afbakening van zaken

De toevoeging van zaken betreffende appartementsrechten aan artikel 93 Rv is beperkt tot de specifieke procedures welke in Boek 5 Titel 9 BW benoemd worden. 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 artikel 93 Rv (nieuw sub d) is beperkt tot alle rechtsvorderingen en verzoeken die gedaan kunnen worden op grond van Boek 5 Titel 9.

Deze toevoeging past het best in een nieuw sub d van artikel 93 Rv, waarbij het huidige sub d wordt omgenummerd tot sub e van artikel 93 Rv. Artikel 93 sub c Rv somt namelijk uitsluitend bijzondere overeenkomsten op, waartoe de verhouding tussen de appartementseigenaars onderling en met de VvE niet behoort. Met het toevoegen van zaken uit Boek 5 Titel 9 aan artikel 93 sub d Rv, kan de vermelding 'kantonrechter' uit de artikelen van Boek 5 Titel 9 worden verwijderd. Dat daardoor ook de bepaling omtrent de relatieve competentie 'de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte is gelegen' vervalt, betekent wel dat 'zaken betreffende Boek 5 Titel 9 van het Burgerlijk Wetboek' zou moeten worden toegevoegd aan artikel 103 Rv (dagvaardingsprocedure) en artikel 264 Rv (verzoekschriftprocedure).

Daarmee is het procesrecht zodanig ingericht. Dat alle procedures welke specifiek worden genoemd in Boek 5 Titel 9 BW bij verzoekschrift worden ingediend en behoren tot de absolute competentie van de sector kanton van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen.

Artikel III

Artikel 215

Verhurende eigenaars dienen zich te realiseren dat volgens hun eigen beleid wijzigingen aan het gehuurde toegestaan kunnen zijn, 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.

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

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. Als een verhuurder heeft verzuimd om in het huurcontract gebruik te maken van de uitzonderingsmogelijkheid die artikel 215 van Boek 7 BW biedt om wijzigingen aan het gehuurde aan de buitenzijde te verbieden, dan zou een huurder kleine wijzigingen zonder meer mogen aanbrengen, tenzij het een huurder is die pas is komen huren nadat het gebouw in appartementsrechten werd gesplitst en de betreffende wijziging in het splitsingsreglement verboden is. Dit ongemakkelijke onderscheid van zittende en nieuwe huurders en regels in het splitsingsreglement danwel in het huishoudelijk reglement is hiervoor al nader toegelicht.

De voorgestelde wijziging regelt dat huurders in een VvE niet zonder toestemming van die VvE wijzigingen aan de buitenzijde van het gehuurde mogen aanbrengen.

Artikel 220

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. De verhuurder heeft dus toestemming van de huurder nodig, zelfs als de VvE reeds besloten heeft dat moet worden gerenoveerd. Een verhuurende appartementseigenaar 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 zeventig procent van de huurders zien te overtuigen, waarna de VvE tot de werkzaamheden casu quo renovatie kan besluiten. De zeventig procent-regel voor huurders vindt zijn grondslag in artikel 220. Als zeventig procent van de huurders akkoord is 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 regelen recht. Het voorgestelde nieuwe lid 4 regelt aanvullend speciaal voor gemengde complexen, dat in een gebouw met een VvE niet zeventig procent van de *huurders* akkoord moet gaan om een renovatievoorstel het vermoeden van redelijkheid te geven, maar zeventig procent van de eigenaar-bewoners, huurders en andere gebruikers tezamen. 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 artikel 130.

Artikel 261

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

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

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 voorschot dat per maand betaald moet worden. Een besluit bijvoorbeeld inzake (de kosten van) het afvoeren van huisvuil is relatief eenvoudig te nemen in de vergadering van eigenaars, maar ook tot bijvoorbeeld het aanstellen van een huismeester kan worden besloten in de vergadering. De verhurende eigenaar is dan gebonden aan deze kostenverhoging, zonder dat duidelijk is of hij de kosten, die rechtstreeks ten behoeve van de huurders of andere gebruikers van de appartementen zijn, aan hen kan doorbelasten. In het huurrecht zijn de regels immer zo dat de kosten van diensten die slechts aan een groep huurders gezamenlijk geleverd kunnen worden, slechts gewijzigd kunnen worden als tenminste zeventig procent van de huurders met zo'n wijziging instemt. Daarvan kan sprake zijn als een dienst wordt gestaakt of er een nieuwe dienst bij komt.

Een soortgelijke situatie van de vereiste instemming van zeventig procent 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 zou kunnen doorbelasten aan zijn huurders.

Wijziging van servicekosten door een verhuurder is pas toegestaan wanneer zeventig procent van de huurders daarmee instemt. Huurdersparticipatie in de VvE lost dit probleem niet op, want artikel 261 van Boek 7 BW is in tegenstelling tot artikel 220 van Boek 7 BW wel van dwingend recht. Dus ook al verstrekt de verhuurder volmachten aan de huurders zodat de huurders in de vergadering van eigenaars kunnen stemmen: dan nog geldt dat zeventig procent van de huurders akkoord moet gaan met de wijziging. Huurders met volmacht die niet in de vergadering van eigenaars verschijnen zijn daarbij niet gelijk aan instemmende huurders.

Ook al hebben de huurders of andere gebruikers de gebruikersverklaring ondertekend, waarmee ze akkoord gaan met toekomstige VvE besluiten aangaande gebruik, beheer en onderhoud, ook dan behoudt artikel 261 van Boek 7 BW haar dwingende karakter. Er mag immers niet ten nadele van worden afgeweken. 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 zeventig procent van de *huurders* akkoord moet gaan om een voorstel tot wijziging van de servicekosten het vermoeden van redelijkheid te geven, maar zeventig procent van de eigenaar-bewoners, huurders en andere gebruikers tezamen. 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

DEFINITIEF CONCEPT
eindversie 10 december 2018
(t.b.v. de maatschappelijke consultatie)

regeling te treffen voor een beroep op de kantonrechter, omdat eigenaars die regeling al hebben in artikel 130.

Artikel IV

Deze bepaling bevat de gebruikelijke bepalingen omtrent de citeertitel en de inwerkingtreding. De datum van inwerkingtreding zal worden bepaald met inachtneming van het stelsel van vaste verandermomenten en invoeringstermijnen. Het streven is gericht op inwerkingtreding met ingang van 1 januari 2020.