



*Het nieuwe
appartementrecht*

Hoe wordt de VvE slagvaardiger?

Een speciale werkgroep heeft een conceptvoorstel gemaakt om de regels voor verenigingen van eigenaars te flexibiliseren, harmoniseren en moderniseren. Vooral de verduurzaming van appartementengebouwen moet hiermee een impuls krijgen. Notariaat Magazine zet de vijf belangrijkste veranderingen voor het notariaat op een rij.

TEKST Dorine van Kesteren | BEELD Okapi

Veel verenigingen van eigenaars (VvE's) werken met verouderde reglementen. Dat komt doordat splitsingsakten eigenlijk bijna nooit worden aangepast. Als een gebouw wordt gesplitst in appartementen, verklaart de notaris meestal het dan meest recente modelreglement van toepassing. Dat modelreglement is door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) opgesteld. 'Wijziging van de splitsingsakte, bijvoorbeeld om het reglement te actualiseren, kan alleen op initiatief van de VvE. Maar VvE's zijn vaak niet op de hoogte van de stand van zaken. Bovendien is wijziging voor hen kostbaar en tijdrovend. Minstens 80 procent van de eigenaren moet het ermee eens zijn. Het gevolg is dat de VvE-reglementen niet aansluiten bij maatschappelijke ontwikkelingen, zoals verduurzaming en vergrijzing. Specifieke regels

over het plaatsen van zonnepanelen en laadpalen of het stallen van scootmobiel ontbreken dan', zegt Astrid Luijk, jurist bij Stichting VvE Belang en lid van de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland. Een ander knelpunt is dat iedere VvE andere besluitvormingsregels kent. Voor belangrijke besluiten is een gekwalificeerde meerderheid vereist, met soms een verhoogd quorum, soms een tweederde meerderheid en soms een drierde meerderheid. Luijk: 'Wij stellen voor om dit te uniformeren en beslissingen over verduurzaming te laten nemen met een gewone meerderheid. Op die manier kunnen VvE's hun gebouw slagvaardiger gaan verduurzamen.'

1 DERDE LAAG WET- EN REGELGEVING
De Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland, in 2013 opgericht door het ministerie van Binnenlandse Zaken, bestaat uit vertegenwoordigers van woning-

eigenaren, woningcorporaties, VvE-beheerders, wetenschap, advocatuur en notariaat. 'Ons oorspronkelijke idee was om een modelreglement op te stellen dat geldt voor alle VvE's in Nederland. Maar dit zou betekenen dat alle bestaande splitsingsakten moesten worden aangepast – en dat is in de praktijk niet haalbaar', zegt Ingrid de Jong, die als juridisch adviseur Praktijkzaken van de KNB het notariaat vertegenwoordigt in de werkgroep. De werkgroep stelt daarom voor om de vernieuwing van het appartementsrecht in de vorm van een algemene maatregel van bestuur (AMvB) te gieten. Luijk: 'Dan kunnen alle VvE's profiteren van de nieuwe regels zonder dat ze hun splitsingsakte hoeven aan te passen. Een AMvB is bovendien een flexibel wetgevingsinstrument, dat in de toekomst relatief eenvoudig weer kan worden aangepast bij ministerieel besluit.' De Jong: 'De AMvB wordt een derde laag wet- en regelgeving, tussen boek 5 Burgerlijk Wetboek (BW) – dat de basis van het appartementsrecht bevat – en het modelreglement in.' Het concept van de AMvB, of het VvE-besluit zoals het in de wandelgangen wordt genoemd,

VvE-reglementen sluiten niet aan bij maatschappelijke ontwikkelingen

ligt momenteel bij het ministerie. Eerder al was er een maatschappelijke consultatie. De Jong verwacht dat het nog wel twee jaar gaat duren voordat het wetgevingstraject is afgerond. 'Deze route vraagt om wijziging van het BW, want daarin moet een schakelbepaling worden opgenomen. Dat betekent dat de Tweede en Eerste Kamer het moeten goedkeuren.'

En het modelreglement van de KNB? Komt daarvan ook een nieuwe versie? De Jong: 'Op dit moment is het de vraag welke voorstellen het ministerie precies gaat overnemen. Aan de ene kant moeten we het reglement niet blijven herschrijven – we hebben er al vijf, het eerste komt uit 1973, het laatste uit 2017 –, aan de andere kant gaan de ontwikkelingen snel. We moeten hier nog goed over nadenken.'

2 OPSTAL- EN ERFPACHTRECHT OP GEMEENSCHAPPELIJK GEDEELTE

Tot nu toe konden appartementseigenaren alleen een recht van erfpacht en opstal vestigen op hun privégedeelte. Als het aan de werkgroep ligt, wordt het ook mogelijk op gemeenschappelijke delen van het appartementencomplex.

Denk aan het plaatsen van een WKO-installatie (warmte- en koudeopslag) in het gebouw. Als zo'n installatie geen eigendom van de VvE is, voorkomt het recht van opstal dan dat deze door natrekking een bestanddeel van het gebouw wordt. Of denk aan de situatie dat een netbeheerder een transformatorstation op gemeenschappelijke grond wil plaatsen. Zowel voor de vestiging van erfpacht als opstal is een notariële akte nodig – interessant voor het notariaat. Het is belangrijk om erfpacht en opstal ook tijdens het advies- en voorlichtingswerk te bespreken, zodat VvE-bestuurders op de hoogte raken van de nieuwe mogelijkheden. Deze wijziging is overigens rechtstreeks overgenomen uit het preadvies over de toekomst van boek 5 BW, dat de KNB in 2016 heeft opgesteld.

3 OPLAADPUNT: GEEN TOESTEMMING VVE MEER NODIG

Appartementseigenaren die voor eigen rekening op hun privéparkeerplaats een oplaadpunt voor een elektrische auto willen installeren, hebben straks geen toestemming van de VvE meer nodig. Zij hebben alleen een meld- of notificatieplicht. 'De VvE kan vervolgens niet zomaar "nee" zeggen. Zij mag wel voorwaarden stellen, bijvoorbeeld op het gebied van brandveiligheid en financiën. Deze regeling is een codificatie van het modelreglement van 2017, al is de tekst wel aangepast aan de maatschappelijke ontwikkelingen', legt De Jong uit. Zij adviseert notarissen om de kwestie van de laadpalen goed te regelen bij het opstellen of wijzigen van splitsingsakten. 'Soms is het nodig om wat specifiekere afspraken te maken dan het VvE-besluit geeft. Zo kan ik me indenken dat VvE's onderscheid willen maken tussen laadpalen op parkeerplaatsen in de openlucht en in een garage. Of gebouwweigen voorwaarden willen stellen.'

4 PLAATSEN PRIVÉZONNEPANELEN WORDT EENVOUDIGER

Het wordt eenvoudiger voor appartementseigenaren om privézonnepanelen op het dak van het appartementencomplex te plaatsen. Hiervoor is nog steeds toestemming van de VvE nodig, maar dan 'light'. De Jong: 'In het VvE-besluit staat precies aan welke voorwaarden een eigenaar moet voldoen. Zo

moeten de zonnepanelen van een bepaalde kwaliteit zijn, moet de eigenaar in kwestie een werkplan overleggen en is er toestemming van de verzekeringsmaatschappij nodig. Voldoet een eigenaar aan die voorwaarden, dan moet de toestemming van de VvE er komen.'

Luijk: 'Nu heeft iedere VvE haar eigen regels, die soms zo streng zijn dat het in de praktijk lastig is om zonnepanelen op het dak te leggen. De nieuwe regels voorkomen dat dit soort plannen bij voorbaat kunnen worden getorpedeerd.'

5 DISCUSSIE OVER 'VERSCHULDIGDE BIJDAGEN' BESLECHT

Als de verkoper van een appartement nog in het krijt staat bij de VvE, gaan deze schulden over op de koper. Om vervelende verrassingen te voorkomen, moet de notaris sinds 2005 aan de leveringsakte een verklaring hechten waaruit blijkt welke betalingsachterstanden er nog zijn. Dan gaat het in ieder geval om de voorschotbijdragen en de bijdragen aan het reservefonds, maar het was onduidelijk wat er nog meer tot de 'verschuldigde bijdragen' behoort.

De werkgroep wil het pleit nu beslechten en voor eens en altijd vastleggen welke posten tot de verschuldigde bijdragen worden gerekend. Namelijk: voorschotbijdragen, bijdragen aan het reservefonds, de kosten van gas, water en licht, doorbelastingen – bijvoorbeeld de kosten van een loodgieter bij een verstopping van de leidingen, waarbij het probleem blijkt te zitten in het privégedeelte van een eigenaar –, extra bijdragen – bijvoorbeeld voor toekomstige kosten – en openstaande boetes wegens overtreding van het (huishoudelijk) reglement. ■

Meer weten? Check de website van de Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland: www.wmanl.nl. Hierop komt op termijn ook een passeeraanwijzing voor notarissen te staan. Die omvat onder meer een clause, op te nemen in de splitsingsakte, waarin wordt aangegeven welke artikelen van bijvoorbeeld het Modelreglement 2017 niet van toepassing zijn door de werking van het VvE-besluit.