

Nieuwe wetgeving VvE's 2018

Het VvE-recht is volop in beweging. Per 1 januari 2018 is de “Wet verbetering functioneren vereniging van eigenaars” ingevoerd, wat moet leiden tot financieel gezondere VvE's en beter onderhoud van het gebouw.

Waarom verandert de wetgeving?

Een kwart van de woningen in Nederland is een appartement. Er zijn 1,2 miljoen appartementen in 121.000 VvE's verenigd. Echter, na onderzoek is gebleken dat één derde van de VvE's slecht tot matig functioneert. Ze zijn niet ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, reserveren te weinig of hebben geen onderhoudsplan. Dat leidt tot verval van het onroerend goed. Naast het aspect van onderhoud speelt verduurzaming een rol. Nederland is deelnemende partij bij het Europees Energie akkoord en uit dien hoofde dient zij wetgeving implementeren die (investerings in) groene energie stimuleert.

Wat verandert er per 1 januari 2018?

De VvE's zijn op dit moment al verplicht om een reservefonds aan te houden, maar in de wet staat niet hoeveel er gereserveerd moet worden. Met een lege spaarpot voldoet de VvE feitelijk toch aan de wet. In de toekomst is de VvE verplicht te reserveren op basis van 0,5% van de herbouwwaarde per jaar of op basis van het MJOP, het meerjarenonderhoudsplan. Dat laatste heeft de voorkeur van de wetgever. Zijn er nog eisen aan het MJOP als op basis daarvan gereserveerd wordt? Ja, het MJOP moet een concrete kostenberekening bevatten. De looptijd van het MJOP moet minstens tien jaar zijn en het MJOP mag niet ouder zijn dan vijf jaar. Dit waarborgt dat de reservering altijd aansluit bij het werkelijk benodigd onderhoud. Verandert er behalve de verplichte reservering nog meer? Ja, met de nieuwe wet is het uitdrukkelijk voor alle VvE's mogelijk om een lening aan te gaan. Alleen als er een expliciet verbod tot lenen in de splitsingsakte staat, is dat anders, maar dat komt niet vaak voor.

- De rente van de lening is voor de leden van de VvE aftrekbaar voor de inkomstenbelasting.
- Anders dan nu het geval is, kunnen de leden van de VvE door de bank niet meer hoofdelijk worden aangesproken voor het geheel van de lening, maar alleen nog voor hun eigen aandeel daarin.
- En als men bij de verkoop van het appartement de omvang van de leenschuld ook meedeelt aan de notaris (net als dat nu al gebeurt bij achterstallige VvE bijdragen), gaat de leenschuld voortaan bij levering van het appartement over op de nieuwe eigenaar.

Op deze wijze wenst de wetgever lenen voor de VvE aantrekkelijk te maken en investeringen, bijvoorbeeld in duurzame energieprojecten, te stimuleren. Komt er nog een overgangperiode? Ja, VvE's die niet reserveren krijgen drie jaar (vanaf 1 januari 2018) om aan hun reserveringsverplichting te voldoen. Let op: als een VvE voor het ingaan van de nieuwe wetgeving al een lening is aangegaan, blijft de oude regelgeving daarop van toepassing. Dat betekent dat de leden in beginsel hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de hele lening en dat de leenschuld niet automatisch wordt overgedragen bij levering aan een nieuwe eigenaar.