



## **Positon paper, zorgen WMANL over gevolgen van toenemende regeldruk en complexiteit voor VvE 's**

19 maart 2025

Werkgroep Modernisering Appartementsrecht Nederland (WMANL) adviseert gevraagd en ongevraagd en onafhankelijk over knelpunten in het appartementsrecht en het VvE-Recht en doet aanbevelingen voor modernisering daarvan. Sinds 2017 wordt gewerkt aan het onderzoeken van de mogelijkheden tot vereenvoudiging (en uniformering) van de wet- en regelgeving van het appartementsrecht. WMANL spreekt in deze position paper haar zorgen uit over een aantal ontwikkelingen die leiden tot toenemende complexiteit en regeldruk voor VvE's, beheerders, eigenaars en financiers van appartementen en de gevolgen daarvan.

De zorg bestaat dat door deze ontwikkelingen minder eigenaars bereid zullen zijn vrijwillig als VvE-bestuurder op te treden, terwijl professionele beheerders doorgaans niet tevens de bestuursfunctie willen bekleden. VvE's raken daardoor onbestuurd en onbestuurbaar. De kwaliteit van VvE-besluiten dreigt in toenemende mate gebrekkig te worden wanneer de regels niet duidelijk en overzichtelijk zijn. Het risico van conflicten in VvE's neemt daardoor toe. VvE's nemen besluiten waarvan zij niet weten of niet kunnen weten dat deze ongeldig of gebrekkig zijn. Beheerders van VvE's waarin sprake is van conflictsituaties kunnen door alle aandacht die een dergelijke VvE vergt hun beheertaken niet tegen marktconforme condities uitvoeren, waardoor we in de praktijk zien dat zij problematische VvE's afstoten. Daarbij moet ook aandacht worden besteed aan het arbeidsmarktprobleem dat voor veel VvE-beheerders bestaat. Het is moeilijk om voldoende gekwalificeerd personeel te werven. Die krapte zal mede door deze ontwikkelingen naar verwachting toenemen. Tenslotte wijst WMANL erop, dat veel VvE's nu al niet of gebrekkig functioneren en dat toenemende complexiteit het steeds moeilijker maakt om van een disfunctionerende naar een goed beheerde VvE te komen.

Met name als gevolg van het klimaatakkoord en de daaruit voortkomende doelstelling om de gebouwde omgeving energieneutraal te maken, wordt in toenemende mate aandacht besteed aan wijziging van het appartementsrecht. Het is juist dat VvE's vanwege huidige wet- en regelgeving belemmeringen ondervinden bij het verduurzamen van het gebouw. Met name die wens tot verduurzamen in VvE's leidt tot een aantal initiatieven op het gebied van wet- en regelgeving. WMANL heeft over deze initiatieven advies uitgebracht. Hoewel deze initiatieven allemaal hetzelfde doel nastreven, leiden deze initiatieven tegelijkertijd tot versnippering en een verwachte hogere complexiteit en regeldruk voor VvE's en de daarbij betrokken belanghebbenden, zoals eigenaars, beheerders, woningcorporaties en banken.

WMANL doelt daarbij onder meer op de volgende ontwikkelingen in wet- en regelgeving voor VvE's:

- De Versnellingsagenda VvE's voorziet in vereenvoudigen van besluitvorming en het afschaffen van het quorum. Hoewel de werkgroep daarvan een voorstander is, dreigt de wijze waarop de maatregel wordt ingevoerd te leiden tot complicaties bij de afbakening van besluiten, waarvoor de vereenvoudiging wel en niet geldt. Daardoor wordt een risico op nietige besluitvorming in het leven geroepen, dat er nu niet is;

- Het wetsvoorstel Notificatieregeling oplaadpunten VvE's geeft eigenaars het recht om na een voorafgaande kennisgeving aan het VvE bestuur zonder toestemming van de VvE-vergadering een oplaadpunt voor elektrische voertuigen bij parkeerplaatsen te realiseren, zelfs indien het gemeenschappelijke parkeerplaatsen betreft. Het voldoen van het VvE bestuur aan de voorwaarden van die regeling leidt tot extra administratieve lasten en risico's bij het VvE bestuur. Ook nemen met notificaties gerealiseerde, individuele laadpalen het draagvlak voor een collectieve aanpak weg. De voorwaarden voor het doen van een notificatie zijn verder complex en niet in alle gevallen toepasbaar, onder meer vanwege technische beperkingen van het gebouw, netschaarste en veiligheidsvoorschriften;
- Voorstellen met betrekking tot de verplichting tot het vaststellen van een integraal verduurzamingsplan, het DMJOP. De regels omtrent het vaststellen van een MJOP zelf zijn al complex te noemen. Met de verplichte integratie van verduurzaming in het MJOP wordt dat nog complexer. Ook kan het draagvlak voor planmatig onderhoud afnemen wanneer de bijdrage aan verduurzaming leidt tot aanzienlijk hogere reservefondsbijdragen. De werkgroep is voorstander van een separaat plan dat inzicht in de opgave voor verduurzaming biedt, dat naast het MJOP bestaat, waardoor het normale onderhoud gewaarborgd blijft. Dat mag een globaal plan zijn, dat vooral inzicht geeft aan de eigenaars wat er qua duurzaamheid in de toekomst nog moet gebeuren.
- Het wetsvoorstel Wet Collectieve Warmte (WCW) legt op VvE 's verplichtingen waar zij momenteel niet aan kunnen voldoen. Het wetsvoorstel wijst de VvE aan als gebouweigenaar, die het gebouw aansluit op het warmtenet. De VvE is echter niet de eigenaar maar wettelijke gebouwbeheerder en is niet bevoegd de eigenaars te binden aan een warmtecontract. Zie verder het [position paper van de werkgroep](#) op dit onderwerp. In de WCW krijgt de VvE aanvullende bevoegdheden, welke zij niet heeft bij andere verduurzamingsmaatregelen, waardoor de onderlinge afbakening daarvan problematisch kan zijn;
- Voorstellen tot het verplicht certificeren van VvE-beheerders en het opleggen van de verplichting tot het doen van voorstellen voor verduurzaming van gebouwen. Deze voorstellen leiden naar verwachting tot een verzwaring van de taken van VvE-beheerders, hogere kosten en een toenemende krapte in de beschikbaarheid van beheerders, waar we momenteel toch al krapte op de arbeidsmarkt zien;
- De Wet Kwaliteit incassodienstverlening, welke tevens geldt voor VvE beheerders, leidt tot een verzwaring van eisen aan VvE-beheerders en hogere kosten voor VvE's. Het inschakelen van een externe beheerder leidt tot professioneel en planmatig beheer van het gebouw en de VvE. Met toenemende kosten zullen echter met name kleine en middelgrote VvE's minder snel geneigd zijn een externe beheerder in te schakelen, terwijl die gebouwen de grootste verduurzamingsopgave hebben.
- Het steeds omvangrijker worden van modelreglementen. Wanneer Modelreglement 2017 wordt vergeleken met bijvoorbeeld Modelreglement 1992 dan is dat in omvang verdubbeld.
- Bovenop de reeds bestaande complexiteit van regelgeving voor VvE's is sprake van toenemende versnippering in de rechtspraak, waarbij ogenscheinlijk tegenstrijdige uitspraken in de weg staan aan het buiten rechte oplossen van geschillen, omdat tegengestelde standpunten beide ondersteund worden door rechtspraak.

De diverse nieuwe regels kunnen zo een averechtse werking te hebben: het goed beheer en de verduurzaming van het gebouw raakt verder uit zicht wanneer een VvE niet of slecht functioneert. WMANL staat voor modernisering van het appartementsrecht door de VvE-regels zoveel mogelijk te harmoniseren en te vereenvoudigen. Daarbij moet steeds worden gelet op de maatschappelijke en praktische uitvoerbaarheid van regelgeving, de samenhang met andere regels en de continuïteit en consistentie in voorstellen tot wijziging van wet- en regelgeving.

De samenhang lijkt nu te ontbreken. De initiatieven staan op zichzelf en een bredere visie op de vormgeving van regels voor VvE's is er niet. Zo wordt de besluitvorming over de aansluiting van het gebouw op een warmtenet geregeld in de ontwerp Wet Collectieve Warmte, terwijl parallel daaraan in een ander wetsvoorstel voor verduurzamingsmaatregelen (waaronder voornoemde besluitvorming) afschaffing van het quorum en de gekwalificeerde meerderheid worden geregeld in het BW. Beide regelkaders gaan over de verduurzaming van het gebouw, maar worden separaat en onderling verschillend geregeld. Verder wordt in het kader van de VvE versnellingsagenda wel aandacht besteed aan het vereenvoudigen van besluitvorming, terwijl daarmee samenhangende, noodzakelijke aanpassingen tot het vereenvoudigen van het wijzigen van de akte van splitsing niet in behandeling worden genomen. De Notificatieregeling oplaadpunten VvE's voorziet op haar beurt in een separaat regelkader dat los staat van alle andere initiatieven. Deze versnippering in wet- en regelgeving en het gebrek aan overzicht en samenhang leiden, naast de inhoud van de regels zelf, eveneens tot toenemende complexiteit.

WMANL staat voor een modern, flexibel en vooral geharmoniseerd appartementsrecht. Dat hebben wij vertaald in het eerdere voorstel van de werkgroep, dat bestaat uit een concept Algemene Maatregel van Bestuur (het VvE- besluit), welke boven de verschillende modelreglementen staat én waarin alle huidige initiatieven in één besluit worden geregeld, dat algemeen verbindend is voor alle VvE's in Nederland. WMANL roept beleidsmakers en overige belanghebbenden op bij het doen van voorstellen tot wijziging van wet- en regelgeving meer aandacht te besteden aan de onderlinge samenhang, eenvoud én de maatschappelijke en praktische uitvoerbaarheid ervan. Voor verdere advisering is de werkgroep beschikbaar.

WMANL, 19 maart 2025