

Vergaderjaar 2003–2004

**28 614**

## **Wijziging van titel 5.9 (Appartementsrechten) van het Burgerlijk Wetboek**

**Nr. 5**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 9 maart 2004

#### **Algemeen**

Met belangstelling nam ik kennis van de vragen en opmerkingen in het voorlopig verslag. Ik ga daarop graag als volgt in.

De leden van de CDA-fractie vroegen waarom bij de voorbereiding van het wetsvoorstel niet ook een representant van de verenigingen van eigenaars betrokken is geweest. Hierop moet worden geantwoord dat bij deze voorbereiding wel een representant van de verenigingen van eigenaars betrokken is geweest, namelijk de Vereniging Eigen Huis. Voorts is het advies van de door de KNB ingestelde Werkgroep herziening appartementsrecht, welk advies ten grondslag ligt aan het wetsvoorstel, op 27 november 2001 tijdens een symposium van een andere representant van de verenigingen van eigenaars, namelijk VvE Belang, aangeboden aan een vertegenwoordiger van het ministerie van VROM. Ter voorbereiding van de nota naar aanleiding van het verslag heeft overleg plaatsgevonden met de Werkgroep herziening appartementsrecht en met VvE Belang. Dit overleg heeft geleid tot de bij deze nota gevoegde nota van wijziging.

Vervolgens vroegen de leden van de CDA-fractie waarom is afgezien van het opnemen van de mogelijkheid tot wijziging op grond van de redelijkheid en billijkheid. Dat de eisen van redelijkheid en billijkheid ook de verhouding tussen appartementseigenaars beheersen, behoeft niet met zoveel woorden te worden bepaald omdat dit reeds uit de wet voortvloeit (bijvoorbeeld de artikelen 5:124 lid 2 jo. 2:8 BW; zie ook Hoge Raad 30 oktober 1998, NJ 1999, 83). Een wettelijke bepaling waarin deze gelding met zoveel woorden is neergelegd brengt bovendien het gevaar mee van a contrario-redeneringen elders. In de bestaande artikelen 5:139 e.v. (waaronder de artikelen 5:140 (vervangende machtiging van de rechter) en 5:144 (rechterlijk bevel tot wijziging van de akte van splitsing)) zijn mogelijkheden tot wijziging van de akte van splitsing zijn neergelegd. Het wetsvoorstel voegt hieraan het door deze leden gememoreerde voorstel tot wijziging van artikel 5:139 (onderdeel N van het wetsvoorstel) toe. Deze wijziging brengt mee dat een besluit tot wijziging van de akte van splitsing voortaan ook bij meerderheidsbesluit zal kunnen worden genomen. De behoefte aan deze versoepeling zal niet worden wegge-

nomen door het openen van de mogelijkheid tot wijziging van de akte van splitsing wegens onvoorziene omstandigheden. Het gewijzigde artikel 5:139 bestrijkt een veel ruimer gebied nu het niet de eis stelt dat van onvoorziene omstandigheden sprake moet zijn om een meerderheidsbesluit tot wijziging van de akte van splitsing te kunnen nemen. Dat er in de praktijk behoefte bestaat aan een wettelijke bepaling die aan bovenstaande wegen om tot wijziging van de akte van splitsing te komen de mogelijkheid toevoegt van wijziging van de akte van splitsing wegens onvoorziene omstandigheden, is mij niet gebleken.

De vraag van deze leden naar het aantal en de aard van de geschillen inzake het appartementsrecht dat aan de rechter wordt voorgelegd, kan niet worden beantwoord omdat deze gegevens niet voorhanden zijn. Naar aanleiding van de opmerking van deze leden over het introduceren van de expliciete mogelijkheid van een raad van commissarissen voor met name grote verenigingen van eigenaars wijs ik erop dat deze mogelijkheid reeds bestaat (vgl. de artikelen 5:135 jo. 2:48 lid 1 BW); een expliciete wettelijke bepaling in titel 5.9 BW is daartoe niet noodzakelijk. Deze leden vroegen tevens of het niet wenselijk is dat wordt toegezien op de kwaliteit van verenigingen van eigenaars, en of de regering wil overwegen te bevorderen dat een vorm van zelfregulering van het toezicht of kwaliteitsbewaking in de sector wordt geïntroduceerd. Deze vragen worden bevestigend beantwoord. Bevordering door de rijksoverheid van de introductie van een vorm van zelfregulering van het toezicht of de kwaliteitsbewaking in de sector is echter inmiddels niet meer opportuun. In 2001 is namelijk het VvE-certificaat ingevoerd. Dit is een KOMO-procescertificaat voor Verenigingen van Eigenaars. Het VvE-certificaat wordt, op basis van een nationale beoordelingsrichtlijn, verstrekt door een door de Raad voor Accreditatie erkende certificatie-instelling. Het openen van de mogelijkheid de «gewone» eigendom van onroerende zaken uit te breiden met het kwalitatieve lidmaatschap van een vereniging («Home Owners Association») is bij de voorbereiding van het wetsvoorstel niet aan de orde geweest. Van een reële behoefte in de praktijk aan bedoelde mogelijkheid is mij tot nu toe niet gebleken.

De leden van de fractie van GroenLinks vroegen waarom bij het uitgeven van stukken grond andere mogelijkheden, zoals erfdiensbaarheden of kwalitatieve bedingen, niet toereikend zijn. Ook vroegen zij aan te geven in welke gevallen en wanneer gebleken is van een behoefte aan de mogelijkheid om grond in appartementsrechten te splitsen. Van deze behoefte is bijvoorbeeld gebleken in gevallen waarin de uitgifte van parkeer- of ligplaatsen door middel van het verschaffen van een zakelijk recht aan de gebruiker wordt gewenst. Splitsing in appartementsrechten zal dan de eenvoudigste weg zijn om (door middel van opneming in het splitsingsreglement) met werking tegen derden bepaalde noodzakelijke regelingen te treffen inzake bijvoorbeeld het gebruik en het onderhoud van parkeer- of ligplaatsen.

## **Artikelen**

### *Artikel 1*

#### A–C

De leden van de CDA-fractie vroegen naar aanleiding van het voorstel ook de mogelijkheid tot splitsing van het recht op een onbebouwd stuk grond in de wet neer te leggen of het dan toch niet noodzakelijk is dat een vast stuk grond wordt aangewezen om aan het huidige lid 3 van artikel 5:106 te kunnen voldoen. Deze noodzaak is niet aanwezig. Evenals onder genoemde bepaling reeds thans het geval is, is niet uitgesloten dat het appartementsrecht recht geeft op het gebruik van bijvoorbeeld een wille-

keurig parkeervak in een parkeergarage. In dat geval kan de gerechtigde tot het appartementsrecht dus niet aanspraak maken op het uitsluitende gebruik van één specifiek parkeervak in die parkeergarage. Het buiten twijfel stellen van de mogelijkheid tot het splitsen van een recht op een onbebouwd stuk grond brengt geen wijziging in de omstandigheid dat een appartementsrecht recht kan geven op het gebruik van een willekeurig deel van de grond. Ook de aan artikel 5:106 lid 4 (nieuw) toegevoegde zin, die qua formulering geheel aansluit bij het huidige lid 3 van artikel 5:106, brengt niet mee dat een vast stuk grond moet worden aangegeven. De splitsing kan dus even goed dienen om de bevoegdheid te creëren tot het exclusieve gebruik van bijvoorbeeld een willekeurige parkeerplaats op een zeker parkeerterrein («floating space»).

Voorts vroegen deze leden waarom de regering ervan heeft afgezien in artikel 5:106 ook de timesharing («periode-eigendom») te regelen. De door deze leden bedoelde Europese regelgeving, neergelegd in richtlijn nr. 94/47/EG betreffende de bescherming van de verkrijging voor wat bepaalde aspecten betreft van overeenkomsten inzake de verkrijging van een recht van deeltijds gebruik van onroerende goederen (PbEG L 280), betreft uitsluitend een aantal verbintenisrechtelijke aspecten van de koop van timeshares, niet de rechtsvorm daarvan. Er bestaat geen daadwerkelijke behoefte aan een regeling van de timesharing in het kader van het appartementsrecht, nu timesharing in Nederland geen gangbare figuur is.

E

De leden van de fractie van de LPF vroegen of het voor notariaat en makelaardij voldoende duidelijk is hoe zij moeten omgaan met de voorgestelde toevoeging aan artikel 5:113 lid 1 (vermelding in de akte van splitsing van de grondslag waarop de bepaling van de omvang van de aandelen berust in het geval dat deze aandelen ongelijk zijn). Deze vraag wordt bevestigend beantwoord. Gelet op de consequenties van de omvang van het aandeel van een appartementseigenaar in gebouw en grond (aantal stemmen, hoogte bijdrage ex artikel 5:113) is het belangrijk dat een voldoende duidelijke grondslag in de splitsingsakte is opgenomen, bijvoorbeeld het aantal kubieke meters dat het betrokken appartement telt of de taxatiewaarde ervan, vastgesteld op een in de splitsingsakte omschreven basis.

Naar aanleiding van de vraag van de leden van de PvdA-fractie naar de uitgestelde werking van de wijziging van artikel 5:113 lid 1 merk ik op dat bij nota van wijziging in plaats daarvan wordt voorgesteld het oude recht te eerbiedigen.

F

De leden van de CDA-fractie vroegen waarom vestiging van het recht van opstal op het privé-gedeelte van het appartementencomplex mogelijk wordt gemaakt zonder medewerking van andere appartementseigenaars, en of het oprichten van gebouwen, werken en beplantingen niet het belang van de andere appartementseigenaars kan schaden. Ook de leden van de PvdA-fractie stelden een vraag hieromtrent. Het nieuw voorgestelde artikel 5:118a past in het mede aan dit wetsvoorstel ten grondslag liggende streven naar grotere flexibiliteit in het appartementsrecht. Deze bepaling wil voorzien in de behoefte die een appartementseigenaar kan hebben om een opstalrecht op zijn privégedeelte te vestigen zonder dat de andere appartementseigenaars en eventuele beperkt gerechtigden daaraan behoeven mee te werken. Met het oog op het belang van de andere appartementseigenaars en het belang van beperkt gerechtigden is voorzien in enkele beperkingen van deze bevoegdheid van de appartementseigenaar. In de eerste plaats kan de splitsingsakte deze bevoegdheid beperken of uitsluiten. In de tweede plaats kan een opstal-

recht alleen worden gevestigd ten behoeve van het oprichten van *toekomstige* gebouwen, werken en beplantingen. Gaat het daarentegen om reeds bestaande gebouwen, werken en beplantingen, dan vereist artikel 5:118a de medewerking van alle appartementseigenaars en beperkt gerechtigden, omdat anders inderdaad sprake zou zijn van een te ver gaande inbreuk op de mede-eigendom respectievelijk op de aanwezige beperkte rechten, namelijk door de onttrekking van dergelijke reeds bestaande gebouwen etc. aan de splitsing zonder medewerking van alle appartementseigenaars en beperkt gerechtigden aan de vestiging van het opstalrecht.

Tevens vroegen de leden van de CDA-fractie waarom de regering het stemrecht niet automatisch heeft verbonden aan de hoofdelijke aansprakelijkheid uit het tweede lid. Ten aanzien van het recht van opstal konden deze leden zich voorstellen dat het stemrecht altijd bij de appartementseigenaar blijft. Het stemrecht is in artikel 5:118a niet automatisch verbonden aan de hoofdelijke aansprakelijkheid uit het tweede lid, omdat dit haaks zou staan op het hierboven reeds genoemde streven naar meer flexibiliteit in het appartementsrecht. Bovendien is in het huidige artikel 5:123 lid 3 inzake vruchtgebruik van een appartementsrecht deze automatische koppeling ook niet gelegd. Aldaar is bepaald dat het stemrecht wordt uitgeoefend door de beperkt gerechtigde (de vruchtgebruiker), tenzij (bij de instelling van het vruchtgebruik) anders wordt bepaald. Dat het stemrecht in het geval van de vestiging van een recht van opstal bij de appartementseigenaar blijft, behoeft niet steeds voor de hand te liggen. Ook hier geldt dat een te strakke regel tot onwenselijke resultaten kan leiden.

De leden van de fractie van de LPF wilden nader toegelicht zien hoe groot het praktische belang van artikel 5:118a is. De praktijk heeft er behoefte aan dat de mogelijkheid buiten twijfel wordt gesteld om een erfpachts- of opstalrecht te vestigen op een privé-gedeelte van een appartementencomplex (bijvoorbeeld een opstalrecht ten behoeve van een aan te leggen openbare nutsvoorziening op de tuin die bij een appartementsrecht behoort) zonder dat de appartementseigenaar daarvoor de medewerking moet zien te verkrijgen van alle andere appartementseigenaars en eventuele beperkt gerechtigden. Dit vereiste kan een grote belemmering opleveren voor de vestiging van een erfpachts- of opstalrecht op een privé-gedeelte.

H

De leden van de CDA-fractie stelden een vraag over het geval dat de vervreemder de hoogte van het bedrag betwist dat is vermeld in de verklaring van het bestuur van de vereniging van eigenaars omtrent de bijdragen die de vervreemdende appartementseigenaar op de dag van de overdracht nog aan de vereniging verschuldigd is. Het ligt niet voor de hand dat de verkrijger in deze situatie uitstel van de overdracht vraagt. Het belang van de verkrijger brengt hier veeleer mee dat het betwiste bedrag van de koopprijs wordt afgehouden en in depot wordt gesteld totdat partijen over de hoogte van het bedrag overeenstemming hebben bereikt of de hoogte daarvan in rechte is komen vast te staan. Juist de bepaling dat de vervreemder het altijd eens moet zijn met de opgave wil de overdracht doorgang kunnen vinden, zou de overdracht ophouden. Zij zou het belang van de verkrijger bij overdracht op de overeengekomen datum onevenredig benadelen.

De hier aan het woord zijnde leden vroegen voorts of het vereiste van een reservefonds niet strijdig is met het vrije beheer van de middelen van de vereniging. Naar mijn mening zijn het belang van de vereniging en het belang van de individuele appartementseigenaars juist gebaat bij het voorschrijven van een reservefonds. De praktijk tot dusver heeft geleerd

dat niet steeds voldoende reservering plaatsvindt voor met name (groot) onderhoud. De noodzaak daarvan kan zich soms plotseling manifesteren; bovendien kunnen de kosten van (groot) onderhoud zodanig hoog zijn dat zij zonder dat reservering gedurende een reeks van jaren heeft plaatsgevonden wellicht niet of moeilijk zijn op te brengen. De veronderstelling dat een reservering niet noodzakelijk hoeft te zijn kan ik niet onderschrijven. Aan appartementencomplexen zal net als aan andere gebouwen na verloop van kortere of langere tijd altijd onderhoud noodzakelijk zijn. Wel is het uiteraard zo dat de frequentie en de aard van de noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden van complex tot complex zullen verschillen, afhankelijk van bijvoorbeeld de ouderdom van het complex en de mate van onderhoudsgevoeligheid van de bij de bouw daarvan gebruikte materialen. Daarmee zal dan ook rekening kunnen worden gehouden bij het bepalen van de hoogte van de periodieke bijdrage van de appartementseigenaars aan het reservefonds.

Vervolgens vroegen deze leden of de regering inzicht heeft in het aantal verenigingen waar geen goed financieel beheer is. Uit het in opdracht van het ministerie van VROM gehouden onderzoek «Koopappartementen in Nederland» (eindrapport d.d. 13 augustus 2002) blijkt dat er in Nederland naar schatting 58 300 VvE's zijn. Daarvan kent 31% een periodieke bijdrage aan een reservefonds voor onderhoud, heeft 33% een schriftelijk meerjarenonderhoudsplan en heeft 56% de laatste twee jaar groot onderhoud gepleegd aan de gemeenschappelijke bouwdelen van het woongebouw. Oudere en kleinere woongebouwen kennen de grootste onderhoudsproblemen, terwijl het achterstallig onderhoud zich voornamelijk voordoet in de binnensteden van Den Haag en Rotterdam.

Niet is overwogen voor te schrijven dat het meest recente jaarverslag en de meest recente balans en staat van baten en lasten (artikelen 5:135 juncto 2:48 BW; verenigingen van eigenaars zijn niet verplicht een jaarrekening op te maken) van de vereniging van eigenaars aan de akte van overdracht van een appartement moeten worden gehecht. Zo'n voorschrift is immers niet voldoende om te bewerkstelligen dat daadwerkelijk voldoende gelden worden gereserveerd voor met name (groot) onderhoud. Wel is de verplichting een reservefonds in stand te houden ter bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten gecombineerd met het voorschrift dat de verklaring van het bestuur van de vereniging van eigenaars omtrent hetgeen de vervreemdende appartementseigenaar nog aan de vereniging schuldig is ook een opgave inhoudt van de omvang van het reservefonds van de vereniging. Uiteraard neemt dit niet weg dat de aspirant-koper van een appartementsrecht desgewenst inzage kan vragen in het meest recente jaarverslag en de meest recente balans en staat van baten en lasten.

De leden van de CDA-fractie vroegen voorts of het niet wenselijk is dat ook de akte van splitsing en het reglement aan de overdrachtsakte moeten worden gehecht. De akte van splitsing, en daarmee tevens het reglement, heeft na de inschrijving daarvan in de openbare registers voor registergoederen (artikel 5:109 lid 1) werking tegenover verkrijgers onder algemene en bijzondere titel. Het ligt daarom voor de hand dat de notaris ook zonder dat de wet zulks voorschrijft verplicht is ervoor zorg te dragen dat een afschrift van de akte van splitsing en van het daarvan deel uitmakende reglement wordt gehecht aan de akte van overdracht ter zake van een appartementsrecht.

De leden van de fractie van de LPF merkten op dat een toename van de zorgplicht van de notaris niet zonder een passende vergoeding kan. Zij vroegen op welke wijze in deze vergoeding zal worden voorzien. Gelet op het feit dat de notaristarieven zijn vrijgegeven, is het aan de notaris om uit te maken of hij de extra kosten van bijvoorbeeld het verkrijgen van de in artikel 5:122 leden 5 en 6 bedoelde verklaring zal doorberekenen aan zijn cliënt.

In antwoord op de vraag van de leden van de PvdA-fractie naar aanleiding van het voorgestelde artikel 5:122 lid 5 inzake de aan de overdrachtsakte te hechten verklaring van het bestuur van de vereniging van eigenaars waarin wordt vermeld hetgeen de vervreemdende appartementseigenaar nog aan de vereniging schuldig is, moet worden opgemerkt dat deze bepaling inderdaad enige verzwaaring van de taak van de notaris meebrengt. Uit het met de KNB gevoerde overleg is evenwel naar voren gekomen dat de KNB een voorstander is van het onderhavige voorschrift. Een betwist bedrag ter zake van achterstallige bijdragen aan de vereniging van eigenaars kan in depot worden gesteld bij de notaris die het overdracht verzorgt, maar vereist is dit niet. Naar het mij voorkomt behoeft het in depot stellen bij de notaris niet noodzakelijkerwijs te leiden tot hogere notariële kosten voor de verkrijger. Het gevolg van het niet afgeven van de in artikel 5:122 lid 5 bedoelde verklaring door het bestuur van de vereniging van eigenaars leidt ertoe dat de verkrijger niet aansprakelijk is uit hoofde van artikel 5:122 lid 3. Dit ligt besloten in artikel 5:122 lid 5, tweede zin. Het ligt voor de hand dat de notaris van het niet verkregen zijn van de verklaring melding maakt in de akte van overdracht of toedeling. De overdracht of toedeling wordt niet belemmerd door het niet verkregen zijn van de verklaring.

J

De leden van de CDA-fractie vroegen of het Modelreglement en de modelkoop/aannemingsovereenkomst voldoende waarborgen bieden tegen het aangaan van verplichtingen die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van een gebouw. Ik acht deze waarborgen inderdaad zodanig adequaat dat ik hier geen aanleiding zie voor een wettelijke bescherming van toekomstige verkrijgers van appartementsrechten. Het bestuur van de vereniging zal in overeenkomsten tot vervreemding van appartementsrechten, zoals koop/aannemingsovereenkomsten, moeten (laten) vermelden dat de vereniging reeds overeenkomsten is aangegaan. Uit artikel 39 van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 1992 volgt dat de vergadering van eigenaars in beginsel slechts indien uit het reglement de mogelijkheid daartoe blijkt, kan besluiten overeenkomsten aan te gaan waaruit regelmatig terugkerende verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een periode van langer dan een jaar. In de model koop/aannemingsovereenkomst voor appartementsrechten met toepassing van de GIW Garantie- en Waarborgregeling (versie 1 september 2003) zijn in artikel 8 onder b en c en in artikel 9 lid 2 de volgende waarborgen opgenomen. Als hoofdregel geldt dat de vergadering van eigenaars en het bestuur, voor zover aan hem het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en zaken is opgedragen, geen beslissingen kunnen nemen of overeenkomsten aangaan waaruit verplichtingen voortvloeien die zich uitstrekken over een langere periode dan een jaar na de algemene oplevering van het gebouw. Een uitzondering op deze hoofdregel geldt ingeval bedoelde verplichtingen noodzakelijkerwijze moeten gelden voor een langere periode, dan wel ten minste tweederde van de appartementsrechten door de ondernemer (verkoper/aannemer) aan derden is overgedragen. Indien deze hoofdregel en uitzondering niet in de akte van splitsing zijn opgenomen en in strijd daarmee langlopende verplichtingen bestaan, verbeurt de ondernemer ten behoeve van de verkrijger van het appartementsrecht (koper/opdrachtgever) een boete van € 500, onverminderd het recht van de verkrijger op vergoeding van eventuele hogere schade. In beginsel zijn afwijkingen van de model koop/aannemingsovereenkomst ten nadele van de verkrijger nietig en geldt de oorspronkelijke in het model opgenomen bepaling (artikel 13).

De leden van de fractie van de LPF vroegen of er beleggingsvoorschriften zullen worden gegeven om grenzen te stellen aan de (beleggings)risico's waaraan het reservefonds mag worden blootgesteld. Deze vraag wordt ontkennend beantwoord. Dergelijke voorschriften zouden een te ver gaande inbreuk zijn op de bevoegdheid van de vereniging van eigenaars het door de bijdragen van de appartementseigenaars zelf gevulde reservefonds te beheren. Wel is denkbaar dat beleggingsvoorschriften in het (Model)reglement worden opgenomen; men zie hieromtrent thans artikel 32 lid 4 van het Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 1992.

Deze leden wensten voorts meer duidelijkheid over de omvang van het te vormen fonds. Zij vroegen of deze gerelateerd dient te zijn aan de jaarlijkse bijdrage. Ook de leden van de fractie van de PvdA stelden een vraag hieromtrent. Het reservefonds is bestemd voor de bestrijding van andere dan de gewone jaarlijkse kosten, met name onderhoudskosten. Een goede werkwijze is de voeding van het fonds te laten plaatsvinden op basis van een meerjarenonderhoudsplan voor de gezamenlijke bouwdelen van het gebouw (op grond van artikel 5:112 lid 1, onderdeel c, moet het reglement reeds thans een regeling inhouden omtrent onder meer het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten; een dergelijke regeling kan mede de omvang van het reservefonds betreffen). Met een dergelijke planmatige aanpak zal de hoogte van de jaarlijkse reservering beter aansluiten bij de werkelijke kosten van (groot) onderhoud op jaarbasis. Het zou te ver voeren een maatstaf voor de omvang van het reservefonds in de wet neer te leggen, omdat de wenselijke omvang van het fonds teveel afhangt van de omstandigheden van het geval.

De leden van de fractie van de PvdA vroegen hoe de regering de verplichting tot het hebben van een (voldoende gevuld) reservefonds wil handhaven. Hierbij is van belang dat in de eerste plaats appartements-eigenaars zelf er belang bij hebben dat een voldoende gevuld reservefonds aanwezig is. Dit geldt niet alleen voor het niet denkbeeldige geval dat zich plotseling de noodzaak voordoet tot het doen van hoge investeringen die zonder reservering gedurende de voorafgaande jaren wellicht moeilijk of niet zijn op te brengen, maar ook in het evenmin denkbeeldige geval dat een appartementseigenaar zijn appartementsrecht wil vervreemden. Het kan immers zijn dat een aspirant-koper slechts wil kopen indien er een reservefonds bestaat dat met een passend bedrag gevuld is, of dat hij een lagere prijs wil betalen indien het fonds niet bestaat of met een te laag bedrag gevuld is. Hierbij zij gewezen op het nieuw voorgestelde lid 6 van artikel 5:122. Op grond hiervan moet de door het bestuur van de vereniging van eigenaars in het geval van overdracht van een appartementsrecht af te geven verklaring omtrent de hoogte van de door de vervreemdende appartementseigenaar nog aan de vereniging verschuldigde bijdragen ook een opgave inhouden van de omvang van het reservefonds. Op grond van een en ander ben ik van mening dat voldoende prikkels bestaan tot het nakomen van de verplichting tot het hebben van een reservefonds.

De leden van deze fractie vroegen of de periode van drie jaar die verenigingen van eigenaars na de inwerkingtreding gegund is de gelden voor een reservefonds bijeen te brengen lang genoeg is voor «armlastige» of «slapende» verenigingen van eigenaars. Ik acht deze periode voldoende lang, mede gelet op het feit dat verenigingen van eigenaars die nog geen reservefonds hebben reeds thans een aanvang kunnen maken met de vorming van een reservefonds, in plaats van daarmee te wachten tot de inwerkingtreding van deze wetswijziging.

In antwoord op de vraag van deze leden over het ontwikkelen van een fiscale stimulans ter bevordering van fondsvorming door verenigingen

van eigenaars merk ik op dat er geen voornemen bestaat tot het ontwikkelen van zo'n stimulan. Een afzonderlijke stimulan voor appartements-eigenaren zou op gespannen voet staan met het gelijkheidsbeginsel. Ook eigenaren van «gewone» woningen moeten immers zorgdragen voor periodiek onderhoud. Een fiscale faciliteit voor onderhoudsreserves van alle huiseigenaren wordt niet overwogen, onder meer omdat de toestand van 's Rijks financiën een dergelijke stimulan niet toelaat en omdat een faciliteit voor een voorgenomen uitgave tot grote uitvoeringsproblemen en tot een stijging van de administratieve lasten zou leiden. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat thans reeds voor de inkomstenbelasting in box III een heffingsvrij vermogen bestaat van € 19 252 per persoon (in het geval van fiscale partners € 38 504).

Ook vroegen deze leden in hoeverre het verplicht instellen van een reservefonds een bijdrage kan leveren aan het inlopen van reeds bestaand achterstallig onderhoud van appartementen in het bijzonder, en aan stadsvernieuwing in het algemeen. Door het verplichten van een reservefonds zal het – in tegenstelling tot de huidige situatie – niet, of in ieder geval veel minder vaak, voorkomen dat onderhoud zal moeten worden uitgesteld wegens gebrek aan daarvoor gereserveerde middelen. Zo zal ook reeds bestaand achterstallig onderhoud van appartementen, al dan niet in stadsvernieuwingsgebieden gelegen, eerder kunnen worden weggewerkt. Tevens vroegen de leden van de PvdA-fractie waarom niet een minimumomvang van het reservefonds in de wet wordt opgenomen, bijvoorbeeld 1% van de vastgestelde WOZ-waarde van het totale eigendom van de vereniging van eigenaars. Het in de wet opnemen van een minimumomvang van het reservefonds acht ik weinig zinvol. De omvang van dit fonds – voor zover dit betrekking heeft op onderhoudskosten – wordt immers bepaald door de hoogte van de te verwachten kosten van noodzakelijk onderhoud. De aard en omvang van dit onderhoud zal van geval tot geval verschillen.

N

De vraag van de leden van de CDA-fractie of met het tweede lid van artikel 5:139 wordt bedoeld dat het daadwerkelijk aantal door eigenaars uitgebrachte stemmen niet van invloed is op het benodigde aantal stemmen beantwoord ik bevestigend. Inderdaad is ongeacht het aantal aanwezigen vier vijfden van het totaal aantal aan de appartementseigenaars toekomende stemmen vereist (tenzij in de akte van splitsing een grotere meerderheid wordt vereist). Juist is eveneens de constatering van deze leden dat met vier vijfden van het aantal stemmen ook kan worden besloten dat in de splitsingsakte alleen een unanimitateitsvereiste wordt gesteld voor besluiten van de vergadering van eigenaars tot wijziging van de akte van splitsing. Ik ben van mening dat deze mogelijkheid moet worden openge laten. Het zou niet stroken met de in de praktijk levende wens te komen tot grotere flexibiliteit in het appartementsrecht, indien de wet deze mogelijkheid zou uitsluiten. Hierbij dient te worden bedacht dat in de akte van splitsing ook kan worden bepaald dat de vereiste grotere meerderheid (bijvoorbeeld negen tienden van het aantal aan de appartementseigenaars toekomende stemmen), dan wel de vereiste unanimitateit alleen geldt voor een bepaalde categorie of bepaalde categorieën besluiten tot wijziging van de akte van splitsing.

De leden van de fractie van het CDA vroegen voorts of voor een zeer grote vereniging van eigenaars niet een grotere gekwalificeerde meerderheid gewenst is, temeer daar artikel 5:139 lid 2 erop gericht is de tegenwerking van een of enkele appartementseigenaars te breken. Ik meen dat ook dit aan de betrokken verenigingen van eigenaars zelf moet worden overgelaten. Het zou te ver voeren om de vereiste meerderheid te differentiëren al naar gelang de grootte van de vereniging van eigenaars, nog afgezien



van de moeilijkheid welke maatstaf in dat geval geschikt zou zijn voor het bepalen van de vereiste grootte van de vereniging.

Ik geloof niet dat de nieuw voorgestelde leden van artikel 5:139 binnen veel verenigingen van eigenaars verschil van mening zullen doen ontstaan. Zij beantwoorden juist aan de in de praktijk duidelijk levende behoefte wijziging van de splitsingsakte op grond van een meerderheidsbesluit van de vergadering van eigenaars mogelijk te maken. Juist de huidige regeling, waarin (afgezien van het geval van rechterlijke tussenkomst) de medewerking van alle appartementseigenaars vereist is voor wijziging van de splitsingsakte, zal kunnen leiden tot geschillen, namelijk indien slechts één of enkele appartementseigenaars weigeren akkoord te gaan met een door de overige appartementseigenaars gewenste wijziging, bijvoorbeeld ten aanzien van een dringende modernisering van de gemeenschappelijke bouwdelen van het appartementencomplex. Verwacht mag worden dat het openen van de mogelijkheid tot wijziging van de akte van splitsing op grond van een meerderheidsbesluit van de vergadering van eigenaars zal leiden tot minder geschillen dan de huidige regeling. Hierbij dient te worden bedacht dat het voorstel het initiatief de tussenkomst van de rechter in te roepen (vordering tot vernietiging van het meerderheidsbesluit tot wijziging van de akte van splitsing) overlaat aan de minderheid van de appartementseigenaars die niet voor het wijzigingsbesluit heeft gestemd en dat de rechter de vordering tot vernietiging kan afwijzen in het geval dat de eiser geen schade lijdt of hem een redelijke schadeloosstelling wordt aangeboden (mits voldoende zekerheid wordt gesteld voor de betaling hiervan). In de huidige regeling dienen juist degenen die de wijziging wensen het initiatief te nemen tot het inroepen van de tussenkomst van de rechter. Ook is van belang dat de grote meerderheid die wordt geëist (ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt, of een in de akte van splitsing bepaalde grotere meerderheid) remmend zal werken ten aanzien van het ontstaan van conflicten tussen voor- en tegenstemmers.

De leden van de fractie van de LPF vroegen of een meerderheid van appartementseigenaars een besluit tot wijziging van de akte van splitsing zou moeten kunnen nemen in het geval dat het appartementencomplex minder dan vijf appartementen telt. Bij de beantwoording van deze vraag moet worden vooropgesteld dat (anders dan in de memorie van toelichting, p. 9, op grond van raadpleging van de praktijk is gesteld) de minimaal vereiste meerderheid van vier vijfden van het aan de appartementseigenaars toekomende aantal stemmen niet per definitie meebrengt dat de nieuw voorgestelde leden van artikel 5:139 alleen geldt voor complexen die vijf of meer appartementen tellen. Dit hangt namelijk af van de inhoud van de akte van splitsing. De aandelen in de splitsing kunnen ongelijk zijn (vergelijk artikel 5:113 lid 1), bijvoorbeeld indien de vloeroppervlakten van de appartementen in het betrokken complex onderling verschillen en de omvang van de aandelen in de splitsing is bepaald aan de hand van die oppervlakten. Het voorgaande brengt mee dat de mogelijkheid bij meerderheid te besluiten tot wijziging van de akte van splitsing onder omstandigheden ook zal bestaan bij complexen die minder dan vijf appartementen tellen, namelijk in die gevallen waarin het totaal aantal aan de appartementseigenaars toekomende stemmen ten minste vijf is (zoals bij een complex van oorspronkelijk vijf appartementen met identieke vloeroppervlakten waarvan twee appartementen zijn samengevoegd, waarbij de eigenaar van het samengevoegde appartement twee stemmen heeft en de overige eigenaars elk één stem). Het voorgaande neemt uiteraard niet weg dat er de nodige kleine complexen zullen overblijven waar de voorgeschreven meerderheid van vier vijfden meebrengt dat meerderheidsbesluiten tot wijziging van de splitsingsakte niet mogelijk zijn. Dit is een gevolg van de wens aan de belangen van een eventuele meerderheid die tegen wijziging is, voldoende recht te doen,

door een meerderheid te kiezen waarbij voldoende draagvlak voor de wijziging aanwezig moet worden geacht om gebondenheid aan die wijziging ook van de tegenstanders daarvan in beginsel gerechtvaardigd te achten. Deze tegenstanders kunnen desgewenst op de voet van het voorgestelde artikel 5:140a trachten vernietiging van het meerderheidsbesluit door de rechter te bewerkstelligen. Van belang is voorts dat de huidige mogelijkheden om de akte van splitsing gewijzigd te krijgen door tussenkomst van de rechter, onveranderd in stand blijven (artikelen 5:140 en 144).

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering verwacht dat de voorgestelde nieuwe procedure tot wijziging van de splitsingsakte korter zal zijn dan de oude procedure. Ik verwacht dat dit doorgaans inderdaad het geval zal zijn. In de huidige situatie zal nadat is gebleken dat het niet mogelijk is unanimititeit te bereiken over een besluit tot wijziging van de akte van splitsing, vervangende machtiging van de rechter moeten worden verzocht. Dit verzoek moet (afgezien van het hier niet ter zake doende geval van lid 3 van artikel 5:140) worden gedaan door één of meer appartementseigenaars aan wie ten minste de helft van het aantal stemmen in de vergadering van eigenaars toekomt (artikel 5:140 lid 2). Tevens moeten alle personen van wie de medewerking of toestemming krachtens artikel 5:139 vereist is, bij name worden opgeroepen om op het verzoek te worden gehoord (artikel 5:140 lid 4). Deze laatste eis geldt ook in het geval dat een persoon wiens medewerking of toestemming tot wijziging van de akte van splitsing vereist is de rechter verzoekt te bevelen dat de akte van splitsing wordt gewijzigd. Zo'n verzoek kan echter alleen worden gedaan in de limitatief in artikel 5:144 lid 1 omschreven gevallen. In de voorgestelde nieuwe regeling die de mogelijkheid opent van wijziging van de splitsingsakte op grond van een meerderheidsbesluit van de vergadering van eigenaars zijn waar mogelijk stimulansen ingebouwd voor een zo vlot mogelijke totstandkoming van de wijziging. Het is aan de appartementseigenaar die in de vergadering van eigenaars niet voor dit meerderheidsbesluit heeft gestemd om vernietiging van dit besluit te vorderen (de belangen van de grondeigenaar, beperkt gerechtigden en beslaglegger zijn al voldoende gewaarborgd door het toestemmingsvereiste van artikel 5:139 lid 3). Hij dient dit op grond van artikel 5:140a lid 2 te doen binnen een korte termijn, namelijk binnen drie maanden na de dag waarop het besluit door de vergadering van eigenaars is genomen (dus niet: binnen drie maanden nadat hij van dit besluit op de hoogte is gekomen). Van belang is ook dat de gevallen waarin de rechter de vernietigingsvordering kan afwijzen limitatief zijn opgesomd in artikel 5:140a lid 3: de rechter kan de vordering alleen afwijzen wanneer de eiser geen schade lijdt of hem een redelijke schadeloosstelling wordt aangeboden en voor de betaling hiervan voldoende zekerheid is gesteld. Daarmee wordt een rem gezet op het zonder voldoende belang aanspannen van een vernietigingsprocedure.

De leden van de PvdA-fractie vroegen naar aanleiding van laatstgenoemde bepaling of bij de daar bedoelde redelijke schadeloosstelling ook rekening wordt gehouden met immateriële schade. Hiervan kan alleen sprake zijn in de door artikel 6:106 lid 1 limitatief omschreven gevallen. Het lijkt echter niet waarschijnlijk dat deze gevallen zich in het geval van een meerderheidsbesluit van de vergadering van eigenaars tot wijziging van de akte van splitsing snel zullen voordoen.

Deze leden vroegen of de voorwaarde van de «redelijke schadeloosstelling» werkelijk nodig is, of het risico niet groot zal zijn dat het aantrekkelijk wordt om tegen te stemmen met als uiteindelijk doel een financiële tegemoetkoming te krijgen en of de wetenschap dat dit mogelijk is niet zal leiden tot, in wezen niet gerechtvaardigde, onderhandelingen binnen de vereniging van eigenaars met als enig doel een procedure te voorkomen. Het element van de «redelijke schadeloosstelling» in artikel 5:140a lid 3 is

belangrijk omdat het beoogt bij te dragen aan het evenwicht tussen de belangen van de appartementseigenaars die wijziging van de akte van splitsing nastreven en de belangen van de appartementseigenaars die tegen zo'n wijziging zijn. Van belang is dat artikel 5:140a lid 3 is ontleend aan het reeds jaren geldende lid 3 van artikel 141. Deze bepaling heeft voor zover bekend niet geleid tot de door de leden van de PvdA-fractie gevreesde problemen. Voorts steunt de praktijk het opnemen van artikel 5:140a lid 3.

De veronderstelling dat als gevolg van de door artikel 5:139 lid 2 geboden mogelijkheid in de akte van splitsing naar boven af te wijken van de in die bepaling voorgeschreven meerderheid, unanimititeit bij de besluitvorming rondom wijziging van de splitsingsakte vereist kan zijn, is juist. Deze leden vroegen vervolgens hoe in het geval dat de splitsingsakte unanimititeit vereist, alsnog kan worden bewerkstelligd dat bij meerderheid van stemmen wijzigingen worden aangebracht in de splitsingsakte. Dit kan door een (unaniem genomen) besluit van de vergadering van eigenaars (bepaalde categorieën) wijzigingen van de splitsingsakte op grond van een meerderheidsbesluit, genomen met ten minste vier vijfden van het aantal aan de appartementseigenaars toekomende stemmen, mogelijk te maken. Zonodig kan de mogelijkheid vervangende machtiging te vragen op de voet van artikel 5:140 worden benut.

De hier aan het woord zijnde leden vroegen tevens of de eis van een meerderheid van vier vijfden niet zeer zwaar is, zeker als het gaat om kleinere verenigingen. Bij de keuze voor een meerderheid van ten minste vier vijfden van het aantal stemmen dat aan de appartementseigenaars toekomt is doorslaggevend geweest dat aan de gerechtvaardigde belangen van de minderheid die niet voor het wijzigingsbesluit stemt voldoende recht moet worden gedaan. Pas als een (over)grote meerderheid van de stemmen voor het wijzigingsbesluit wordt uitgebracht, is een voldoende sterk draagvlak aanwezig voor de wijziging om ook de tegenstanders in beginsel gebonden te laten zijn en het aan hun initiatief over te laten om (binnen beperkte tijd) ongedaanmaking van het besluit via de rechter te bewerkstelligen. Voorts hangt het bij de kleinere verenigingen af van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan de appartements-eigenaars, of de vereiste meerderheid van vier vijfden meebrengt dat wijziging bij meerderheidsbesluit op de voet van artikel 5:139 lid 2 niet mogelijk is. Is deze weg afgesloten, dan staan binnen deze verenigingen van eigenaars nog altijd de wegen van de artikelen 5:140 en 144 open om tot wijziging van de splitsingsakte te komen. Het is echter niet zo dat bij alle complexen met minder dan vijf appartementen wijziging van de splitsingsakte krachtens een meerderheidsbesluit niet mogelijk zal zijn. Bij een complex dat bijvoorbeeld vier appartementen telt van ongelijke grootte kan het totaal aantal aan de appartementseigenaars toekomende stemmen heel wel meer dan vier zijn, in welk geval de door artikel 5:139 lid 2 geboden mogelijkheid wel benut kan worden.

De veronderstelling van de leden van de PvdA-fractie dat het wetsvoorstel bestaande verenigingen van eigenaars *noodzaakt* tot herziening van de splitsingsakte is juist voor zover het de verplichting betreft tot vermelding in de akte van splitsing van de grondslag van de verhouding van de aandelen in de splitsing in het geval dat deze aandelen niet gelijk zijn. Op dit punt wordt echter in de nota van wijziging voorgesteld de uitgestelde werking te vervangen door eerbiediging van het oude recht, waardoor de noodzaak tot herziening van de splitsingsakte vervalft. Voor het overige brengt het wetsvoorstel geen verplichtingen mee voor ten tijde van de inwerkingtreding reeds bestaande verenigingen van eigenaars tot wijziging van de splitsingsakte.

### *Artikel III*

Artikel III is voor de indiening van het wetsvoorstel niet voor commentaar

voorgelegd aan de Werkgroep herziening appartementsrecht, omdat deze had aangegeven daaraan geen behoefte te hebben. Naar aanleiding van de vraag hieromtrent van de leden van de CDA-fractie is alsnog commentaar ingewonnen van de werkgroep en van VvE Belang. Dit commentaar heeft geleid tot de bij nota van wijziging voorgestelde wijziging van artikel III die ertoe strekt het oude recht te eerbiedigen ter zake van de verplichting tot vermelding in de akte van splitsing van de grondslag van de verhouding van de aandelen in de splitsing in het geval dat deze aandelen niet gelijk zijn (artikel 5:113 lid 1, laatste zin). In ten tijde van de inwerking-treding reeds aanwezige splitsingsakten waarin deze grondslag niet is vermeld, behoeft deze grondslag na de inwerkingtreding dus niet alsnog te worden vermeld. Voorts kwam de wenselijkheid van de uitgestelde werking van artikel 5:118a ten aanzien van de vestiging van het erfpachtsrecht aan de orde. Deze uitgestelde werking is gehandhaafd omdat door het ontbreken van een wettelijke bepaling terzake thans niet onomstreden is of, en zo ja, in hoeverre de bevoegdheid tot het vestigen van een erfpachtsrecht op een privé-gedeelte bestaat. Daarom moet voor overgangssituaties de mogelijkheid worden gecreëerd om de akte van splitsing desgewenst aan artikel 5:118a (dat de vestiging mogelijk maakt voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald) aan te passen. De vraag is gesteld of de in artikel III voorgestelde uitgestelde werking van drie jaar niet zou kunnen worden teruggebracht tot één jaar. Zulks verdient geen aanbeveling omdat een dergelijke termijn te kort kan zijn om, indien gewenst, de akte van splitsing aan de nieuwe wettelijke bepalingen aan te passen. Daarom is aangesloten bij het bestaande artikel 172 lid 2 Overgangswet, dat ook een uitgestelde werking van drie jaar bevat (die de gelegenheid gaf akten van splitsing aan te passen aan de in 1992 ingevoerde titel 5.9 BW).

De leden van de LPF-fractie vroegen hoe de naleving wordt gecontroleerd van de wijzigingen van artikel 172 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek (uitgestelde werking van drie jaren van de daar genoemde bepalingen), en welke sancties worden verbonden aan het niet naleven daarvan. Nu zoals zojuist is uiteengezet de enige overgangsbepaling die een verplichting tot wijziging van de splitsingsakte meebracht is vervangen door een overgangsbepaling waarvoor dit niet geldt, zijn deze vragen alleen van belang voor de verplichting tot het hebben van een reservefonds, waarvoor op grond van het voorgestelde artikel 172 lid 6 Overgangswet een uitgestelde werking van drie jaar zal gelden. Een mailing op basis van een adressenlijst van het Kadaster zou hier inderdaad uitkomst kunnen bieden. Hierbij is van belang dat in de eerste plaats appartementseigenaars zelf er belang bij hebben dat tijdig een voldoende gevuld reservefonds aanwezig is. Er kan zich nu eenmaal plotseling de noodzaak voordoen tot het doen van hoge investeringen die zonder reservering gedurende de voorafgaande jaren wellicht moeilijk of niet zijn op te brengen. Ook is denkbaar dat een aspirant-koper van een appartement slechts wil kopen indien er een reservefonds bestaat dat met een passend bedrag gevuld is, of dat hij een lagere prijs wil betalen indien het fonds niet bestaat of met een te laag bedrag gevuld is. De naleving van de verplichting tot het hebben van een reservefonds zal voorts worden bevorderd doordat de verklaring van het bestuur van de vereniging van eigenaars, die op grond van artikel 5:122 lid 5 in het geval van overdracht of toedeling van een appartementsrecht dient te worden afgegeven aan de notaris, na afloop van de bovengenoemde termijn van drie jaar tevens een opgave in dient te houden van de omvang van het reservefonds van de vereniging. Op grond van een en ander ben ik van mening dat voldoende prikkels bestaan tot het nakomen van de verplichting tot het hebben van een reservefonds.

De Minister van Justitie,  
J. P. H. Donner