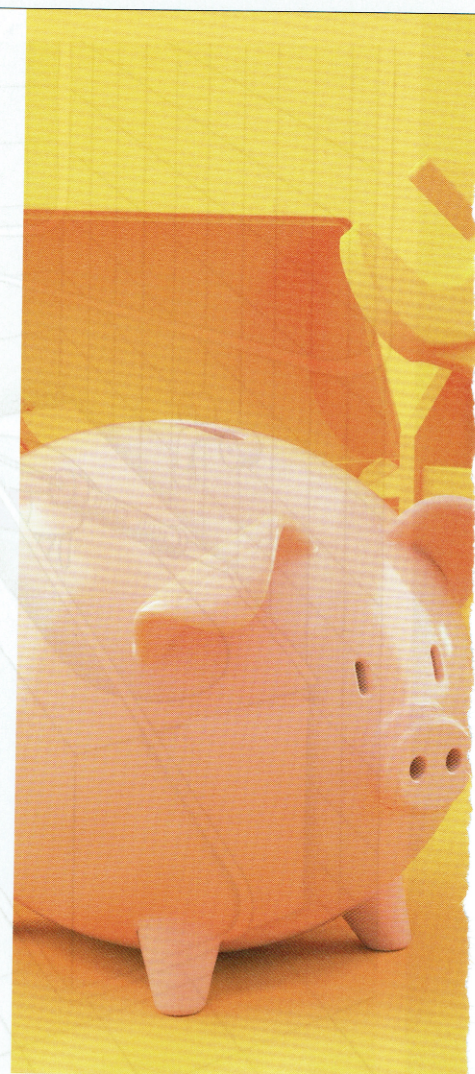


Voorkom verpaupering van het complex

VvE moet sparen voor onderhoud

Vrijblijvend sparen is er voor Verenigingen van Eigenaars (VvE's) niet meer bij. Uiterlijk 1 januari moeten ze een gevuld reservefonds hebben voor groot onderhoud. Negen vragen over deze spaarpot.

TEKST: ILSE AKKERMANS / BEELD: ISTOCK



1 Wat is een reservefonds?

Een fonds waaruit een VvE groot onderhoud kan betalen. Bijvoorbeeld onderhoud aan dak, gevel of liften. Ook verduurzamingsmaatregelen zoals vloer- of dakisolatie vallen daaronder. De leden van de VvE moeten samen zorgen dat ze daarvoor genoeg geld reserveren.

2 Waarom moeten VvE's geld reserveren?

Volgens de Rijksoverheid spaart ongeveer de helft van de VvE's anders te weinig, waardoor achterstallig onderhoud dreigt.

3 Hoe groot moet zo'n fonds zijn?

Dat kan een VvE het beste baseren op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP). Daarin staat welk onderhoud ze binnen nu en tien jaar moeten doen en wat het kost. Als er geen MJOP is, moet een VvE ieder jaar minstens 0,5 procent van

de herbouwwaarde van het gebouw reserveren. Deze manier van sparen is sinds 2018 verplicht volgens de Wet verbetering functioneren VvE's. Er geldt een overgangstermijn van drie jaar. Daarom moeten VvE's hun reservefonds uiterlijk 1 januari 2021 in orde hebben.

4 Zijn er uitzonderingen op de spaarplicht?

VvE's mogen afzien van de maandelijks reservering als 80 procent van de VvE-leden het daarmee eens is of als de bank de VvE een bankgarantie geeft. In het eerste geval moeten de individuele eigenaren de kosten voor onderhoud onmiddellijk kunnen betalen als er onderhoud nodig is. Geeft de bank een garantie, dan staat het benodigde bedrag van de individuele eigenaren op een aparte bankrekening. De eigenaren kunnen hier zelf niet bij. In geval van groot onderhoud kan de VvE de bank vragen geld over te maken.



5 Wat als een VvE het gebouw niet onderhoudt?

Dan kan de gemeente de VvE verplichten een onderhoudsplan te maken en het onderhoud alsnog uit te voeren. Ook kan de gemeente via de kantonrechter een ledenvergadering bijeenroepen. In die vergadering kan de gemeente verbetering van het onderhoud eisen. De VvE kan overigens zelf ook naar de kantonrechter stappen als een van de eigenaren onderhoud tegenhoudt. De VvE kan dan een vervangende machtiging vragen, om de stem van de tegenwerkende eigenaar te vervangen.

6 Wie handhaaft er?

In de wet staat geen sanctie voor VvE's die niet sparen. Zolang het complex niet verpaupert, zal de overheid daarom niet snel tot actie overgaan. Gaat de staat van het gebouw achteruit, dan kan de gemeente de VvE verplichten tot onderhoud.

Als een VvE-lid zijn bijdrage niet betaalt, kunnen andere VvE-leden hem daarop aanspreken. Mocht de dwarsligger dan nog niet betalen, dan kan de VvE hem een aanmaning sturen en daarna een incassobureau inschakelen. In het uiterste geval belandt de zaak voor de rechter.

7 Is een koper aansprakelijk voor betalingsachterstanden van de oude eigenaar?

De koper is samen met de oude eigenaar aansprakelijk voor de VvE-bijdragen van het lopende en voorgaande kalenderjaar. De notaris moet een verklaring van het VvE-bestuur aan de overdrachtsakte nieten, waarin staat welke bedragen nog niet zijn voldaan door de verkoper. De koper is alleen aansprakelijk voor de bedragen die in deze verklaring staan.

8 Heeft het reservefonds gevolgen voor de belastingaangifte van een appartementseigenaar?

Ja, een eigenaar moet zijn of haar aandeel in het reservefonds voor de inkomstenbelasting opgeven in box 3. Een eigenaar is verplicht lid van een VvE en daarmee mede-eigenaar van de reserves van de VvE. Volgens de Hoge Raad is het aandeel in de VvE-reserves geen onderdeel van de woning.

9 Telt het reservefonds mee in de WOZ-waarde?

Nee, de WOZ gaat over onroerende zaken en onderhoudsreserves vallen daar niet onder. Vereniging Eigen Huis raadt appartementseigenaren aan hun WOZ-waarde te controleren en bezwaar te maken als ze vermoeden dat die te hoog is. «



Hoe krijg je als VvE grip op onderhoud en onderhoudskosten? Lees verder op veh.nu/mjop