

Meer druk op VvE's om beheer en onderhoud te plegen:

Nadat per 1 mei 2008 voor Verenigingen van Eigenaars in het Burgerlijk Wetboek de verplichting is opgenomen een reservefonds te vormen, wordt per 1 juli van dit jaar de volgende stap gezet om beheer en/of onderhoud van gebouwen door VvE's werkelijk te laten plaatsvinden. Gemeenten hebben vanaf dat moment op grond van het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid om, onder voorwaarden, de Kantonrechter te verzoeken hen te machtigen tot het bijeenroepen van een vergadering van een Vereniging van Eigenaars, deze bij te wonen, daarin het woord te voeren en bepaalde voorstellen te doen, die van invloed (kunnen) zijn op het reserveren voor en uitvoeren van beheer en onderhoud van het gebouw.

Ook kunnen diezelfde gemeenten op basis van het Burgerlijk Wetboek, wederom onder voorwaarden, een vervangende machtiging verzoeken van de Kantonrechter als appartementseigenaars en/of degene die een beperkt recht op een appartementsrecht hebben op onredelijke gronden niet instemmen met of weigeren mee te werken aan voorstellen en/of besluiten gedaan en/of genomen in de eerdergenoemde vergadering met als doel het splitsingsreglement te wijzigen. Belangrijke voorwaarde in dit geval is dat tenminste de heft van het aantal stemmen zich voor het voorstel tot wijziging van het splitsingsreglement heeft verklaard.

En als het voorgaande niet binnen drie maanden na de eerdergenoemde vergadering leidt tot het gewenste resultaat, kan de gemeente tenslotte op grond van een nieuw artikel in de Woningwet de betreffende Vereniging van Eigenaars, uiteraard weer onder voorwaarden, verplichten een onderhoudsplan op te laten stellen en dit van kracht te laten blijven gedurende de looptijd van het onderhoudsplan.

De voorwaarden waaronder de gemeenten actie kunnen ondernemen zijn, voor de vervangende machtiging door de Kantonrechter, gelegen in dreigende strijd van het betreffende gebouw met de Woningwet en voor de op te leggen verplichting op grond van de Woningwet, ligging van het gebouw in een gebied waar de leefbaarheid, naar de mening van de gemeente, onder druk staat.