

Wet verbetering vereniging van eigenaars (concept)

In paragraaf 4.3 Administratieve lasten en nalevingskosten van de Memorie van Toelichting is vermeld dat geen sprake is van lastenverzwaring als gevolg van deze wet. Tevens is aangegeven dat notarissen immers reeds de omvang van het reservefonds controleren bij de overgang van een appartementsrecht ten behoeve van de akte van overdracht. Bij deze controle kan de notaris meteen de eventuele schuld door een lening, op te nemen in de desbetreffende stukken, vaststellen.

De controle door de notaris omvat naar mijn mening slechts een marginale toetsing van de verklaring van het bestuur die mede omvat een opgave van de omvang van het reservefonds en de schulden van de vereniging alsmede een opgave van de bijdragen en de schulden waarvoor de verkrijger aansprakelijk zal zijn. Hierbij dient te worden aangetekend dat de omvang van de schuld (het nominale bedrag van de restschuld van de aangegane lening) op een bepaald tijdstip in het algemeen aanzienlijk lager zal zijn dan het totaal van de rente- en aflossingsverplichtingen voor die schuld, op hetzelfde tijdstip, waarvoor de verkrijger aansprakelijk is.

Voor een adequate controle zal de betrokken notaris daarnaast nog dienen te beschikken over:

- de jaarrekening (balans en exploitatierekening plus toelichtingen) van de vve,
- de polis van de opstalverzekering, opdat kan worden geverifieerd in hoeverre de verzekerde waarde is gebaseerd op de herbouwwaarde voor het 0.5% vereiste, of het MJOP voor het beoordelen van de plausibiliteit van dat plan in relatie tot de reserve,
- de leningovereenkomst voor het vaststellen van het totaal van de rente- en aflossingsverplichtingen gedurende de resterende looptijd van de lening en de bijkomende voorwaarden, die de bank heeft gesteld bij het aangaan van de lening.

Van belang is ook dat de notaris informatie heeft over de rechtsgeldigheid van de besluiten van de vergadering van eigenaars door middel van de betreffende notulen.

De tarieven van de notarissen zullen zeker omhoog gaan wanneer een dergelijke controle dient te worden uitgevoerd.

Gelet op de eventuele fiscale voordelen (inkomsten- en overdrachtsbelasting) kunnen eigenaars ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud een voorkeur hebben voor het aangaan van een lening boven het op het vereiste niveau brengen van het reservefonds. Alvorens een lening te verstrekken zal de bank waarschijnlijk vragen om een document van de vve dat vergelijkbaar is met een businessplan en/of jaarrekening met accountantsverklaring. Op basis van bijvoorbeeld de jaarrekening en de begroting zal de bank eerst beoordelen of de bijdragen van de eigenaars toereikend zijn voor de betaling van de jaarlijkse rente- en aflossingsverplichtingen. Vervolgens zal de bank, mede uit hoofde van de zorgplicht, ook zekerheid dienen te hebben dat de in rekening te brengen bijdragen het handhaven van de vereiste omvang van de reserve niet in gevaar brengt. De bijdragen dienen namelijk naar boven te worden bijgesteld wanneer niet aan dat vereiste is voldaan. Met andere woorden: Na het aangaan van een lening zullen de bijdragen moeten worden verhoogd voor zowel de aanvulling van het reservefonds als de verwachte betalingen van rente en aflossingen wanneer de omvang van het reservefonds niet voldoet aan het wettelijk vereiste.

In dat verband dient ook nog te worden opgemerkt dat de bank de vve uiteraard zal attenderen op rentederivaten.

Mijns inziens verdient het dan ook overweging, mede met het oog op de controle door de notaris en de beoordeling door de bank, voor te schrijven dat de stukken van de vve worden onderzocht door een in de wet genoemde deskundige.

27 september 2015

Ruud Ruijter