



Tweede Kamer der Staten-Generaal
Commissie Wonen & Rijksdienst

datum : 30 juni 2016 contact :
uw brief van : e-mail :
uw kenmerk : telefoon :
ons kenmerk :
betreft : Inbreng Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars (34479)

Geachte heer Geurts,

Op 5 juli kan de Commissie W&R inbreng leveren op de Wet verbetering functioneren verenigingen van eigenaars (34479). Hieronder geeft de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) graag de voor het notariaat relevante punten weer. Het ministerie nam de belangrijkste punten van de KNB al over na de consultatie.

In verband met de overdracht van een appartementsrecht vraagt de notaris een financiële verklaring aan het bestuur van de VvE. Deze verklaring bevat een opgave van de aan de VvE verschuldigde bijdragen. Dit wetsvoorstel maakt het mogelijk dat de VvE ook leningen aan kan gaan ten behoeve van het gebouw, bijv. om de duurzaamheid te verhogen. Deze leningen/schulden zullen straks ook moeten worden opgenomen in de financiële verklaring, zodat de koper van het appartement weet waarvoor hij aansprakelijk wordt. In eerste instantie had het ministerie de schulden te ruim gedefinieerd, maar op advies van de KNB is het nader gespecificeerd. Op die manier is het voor alle betrokkenen (bestuur VvE, notaris en (ver)kopende partijen) duidelijk welke schulden worden bedoeld die in de financiële verklaring moeten staan vermeld.

In het oorspronkelijke wetsvoorstel stond dat de notaris, ten behoeve van de akte van levering van een appartement, de omvang van het reservefonds of de leningen die de VvE straks mag afsluiten, zou moeten controleren. De KNB heeft aangegeven dat deze controle onmogelijk is omdat de notaris geen inzicht in de administratie en financiële middelen van de VvE heeft. Het wetsvoorstel is hierop aangepast.

Dan het punt van de aansprakelijkheid. De eerdergenoemde leningen die een VvE aangaat, zullen meestal met een bank zijn. Het is voor de bank (schuldeiser) belangrijk om te weten wie hij kan aanspreken als de VvE niet meer in staat is om de lasten van de lening te betalen. De KNB vroeg om duidelijkheid over degene die de informatie moet verstrekken aan de schuldeiser; dit kan de notaris niet zijn in verband met de vertrouwelijkheid. Het ministerie heeft het wetsvoorstel daarop aangevuld en de verantwoordelijkheid hiervoor bij de schuldeiser en de VvE gelegd.

Tenslotte nog een punt waarvoor de KNB aandacht vraagt.

In de Memorie van Toelichting staat op pagina 14 een passage, die volledig nieuw is ten opzichte van de consultatieversie. De KNB vindt dat elke onderbouwing ontbreekt:

'De nieuwe mogelijkheden voor het aangaan van leningen veroorzaken een, zeer beperkte, extra handeling voor het notariaat. Bij de controle van het reservefonds kan de notaris meteen de eventuele schuld door een lening opnemen in de stukken. Er hoeft slechts eenmaal informatie gevraagd te worden aan de VvE. De opgave van de lening door het VvE-bestuur maakt onderdeel uit van de verklaring omtrent het reservefonds. Inschatting is dat dit uiteindelijk maximaal 2 minuten extra werk voor het notariaat behelst, aangezien af kan worden gegaan op de opgave van het bestuur. Het gemiddelde uurtarief van een notaris bedraagt zo'n € 250. Deze extra handeling kan dus worden gewaardeerd op € 8,33. In 2014 zijn er volgens het Kadaster 45.297 appartementen verkocht. Dit leidt tot maximaal € 377.324,01 aan extra kosten op jaarbasis voor het notariaat, die deze kosten eventueel doorberekent aan de koper van een appartementsrecht.'

Het klopt dat als de VvE leningen kan aangaan de notaris hierdoor extra werkzaamheden krijgt. Dit extra werk zit 'm vooral in het uitgebreider controleren van de verklaring die door het bestuur van de VVE is afgegeven, het bij twijfel navraag doen bij het bestuur van de VvE en het opnemen van bedoelde leningen in de leveringsakte. De notaris kan echter niet de juistheid van bedoelde leningen controleren, omdat hem deze gegevens ontbreken. Hij moet wel (blijven) handelen conform zijn zorgplicht; door de aanvulling van de verklaring met bedoelde leningen wordt deze zorgplicht uitgebreid en daarmee is tijd én geld gemoeid (waarschijnlijk enkele tientjes meer).

De KNB begrijpt dat lage kosten en lage lasten voor de consument van groot belang zijn, maar genoemde passage geeft een te beperkte weergave van de werkelijke tijdsinvestering door de notaris.

Mocht u nog vragen hebben, dan horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jef Oomen', is written over a light blue grid background.

Jef Oomen
voorzitter KNB