

Financieringsproblemen bij lidmaatschapsrechten. SNS Bank weer in problemen.



[Mr. Ernst Loendersloot](#)

*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*

Foto: [Harry Heuts](#)

Een tijdje terug heb ik een artikel geschreven over het vestigen van een tweede hypotheekrecht en de uitspraak van de tuchtrechter waardoor notarissen nu vooraf de toestemming van de eerste hypotheekbank moeten hebben.

Het ging daarbij om een zaak die door SNS was aangespannen tegen de notaris die voor Phanos zowel de eerste hypotheek ten behoeve van deze bank en de tweede hypotheek ten behoeve van een andere geldschieter had getekend.

En nu is er weer een interessante uitspraak waar SNS als bank bij betrokken is. En ook deze uitspraak is voor iedere makelaar en hypotheekadviseur van belang.

Het tastbare onderwerp is dit keer een lidmaatschapsrecht. Uit je studie weet je vast nog wel wat het is, maar als je niet in Amsterdam je makelaarskantoor hebt, zul je er in de praktijk weinig mee te maken hebben. Daarom een korte opfrissing van je geheugen.

Men neme een flatgebouw met allemaal separate woningen. In plaats van dit gebouw te splitsen in appartementsrechten, die los verkocht en overgedragen kunnen worden, maak je een vereniging eigenaar van het gehele gebouw. Vervolgens geeft de vereniging lidmaatschapsrechten uit, welke recht geven op een x-e deel van het totaal en door onderlinge afspraken ook nog eens op een exclusief gebruik van bepaalde oppervlakten / ruimten in het gebouw.

Denk aan de leden van de coöperatieve Rabobank bij jou in de buurt. Zij zijn wel eigenaar van de bank en haar activa, maar er is geen aandeel dat op de Amsterdamse beurs verhandeld kan worden. Alleen een lidmaatschapsrecht waarvan de waarde bepaald wordt door de statuten van de coöperatie.

Eigenlijk lijkt het erg veel op een appartementencomplex, maar voordat de wet werd aangescherpt, was er geen overdrachtsbelasting verschuldigd bij de verkoop en overdracht van het lidmaatschapsrecht. Daarom was vroeger een coöperatieve flatvereniging interessant. Nadat ook de verkoop en overdracht van een lidmaatschapsrecht onder de overdrachtsbelasting viel, was dat voordeel weg. Toch zijn deze coöperatieve flatgebouwen blijven bestaan.

Omdat een lidmaatschapsrecht geen registergoed is, kun je er ook geen hypotheekrecht op vestigen voor de financiering van de aankoop. Wat echter wel kan is het vestigen van een pandrecht op het lidmaatschapsrecht. Op die wijze worden (of beter misschien werden) veel lidmaatschapsrechten gefinancierd.

Ik heb bewust de verleden tijd in de vorige zin gebruikt omdat het Gerechtshof in Amsterdam een [uitspraak](#) heeft gedaan inzake een lidmaatschapsrecht. *(De uitspraak is (nog) niet gratis gepubliceerd maar op de [volgende site](#) onder nummer JOR 2012/129 terug te vinden na het nemen van een proefabonnement)*

De SNS had de financiering verstrekt voor de aankoop van een lidmaatschapsrecht in een flatvereniging. Als zekerheid had de bank een pandakte laten opstellen met als onderpand het lidmaatschap. In die pandakte stond ook dat het de eigenaar verboden was om de woning te verhuren (zonder voorafgaande toestemming van de SNS). De eigenaar heeft in strijd hiermee de woning verhuurd. Toen de debiteur een dubieuze debiteur werd doordat de betaling van de rente stopte, kwam de bank achter het feit dat het huurbeding was overtreden.

De SNS wilde de woning (of formeel: het lidmaatschapsrecht) in het openbaar verkopen en vroeg aan de rechtbank in Amsterdam verlof om het huurbeding uit de pandakte in te mogen roepen. Daardoor zou de bank de huurder uit de woning kunnen zetten en (hopelijk) een hogere veilingopbrengst genereren.

Ik zal je niet vervelen met de redenatie van de rechtbank en later het Gerechtshof in Amsterdam, maar de eindconclusie is (tot nu toe) dat de huurder er niet uitgezet mag worden. Het huurbeding in een pandakte (bij de financiering van een lidmaatschapsrecht) is volgens het hof van een geheel andere orde dan een huurbeding in een hypotheekakte.

Tegen deze uitspraak is, zo heb ik gelezen, cassatie ingesteld bij de Hoge Raad. Wanneer dit rechtscollege in laatste instantie recht heeft gesproken weten we of de uitspraak van het Gerechtshof in Amsterdam inderdaad klopt.

Maar tot die tijd is voor jouw praktijk heel belangrijk om te weten dat de aankoop van een lidmaatschapsrecht zeer waarschijnlijk niet meer te financieren is. Want welke bank wil nu het risico lopen dat er ineens een huurder in de woning zit die ze er bij openbare verkoop niet uit krijgen ?

Ben je dus een Amsterdamse makelaar, dan moet je misschien op een andere manier geld gaan verdienen aan flatcoöperaties. Van de courtage moet je het niet hebben nu de lidmaatschapsrechten praktisch onverkoopbaar zijn geworden (door een potentieel gebrek aan financierende banken).

Maar als ze zo goed als onverkoopbaar zijn, kun je wel kijken of je namens de eigenaren de WOZ-aanslag naar beneden kunt krijgen. Als de lidmaatschapsrechten inderdaad onverkoopbaar (want niet-financierbaar) blijken, zijn ze (fiscaal) ook niets waard. En voor de begeleiding van de bezwaar en beroepsprocedure en het opstellen van taxatierapporten kun je natuurlijk wel kosten in rekening brengen.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

