

ZIJN LIDMAATSCHAPSRECHTEN IN FLATCOÖPERATIES ONVERKOOPBAAR GEWORDEN EN DUS NIETS MEER WAARD ?



[Mr. Ernst Loendersloot](#)

*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*

Foto: [Harry Heuts](#)

Een tijd terug heb ik [geschreven](#) over een uitspraak van het Gerechtshof in Arnhem. De conclusie die ik toen trok was dat geen enkele bank meer leningen zou willen verstrekken voor de aankoop van lidmaatschapsrechten in een flatcoöperatie. Oftewel, deze woningen zijn onverkoopbaar geworden.

Op 26 april 2013 heeft de Hoge Raad [in hoogste instantie geoordeeld](#) in deze zaak. Daarbij moest de Hoge Raad ingaan op het hierboven aangegeven financieel-economische argument dat door de in die zaak betrokken bank werd ingebracht.

Ik zal de situatie niet meer volledig schetsen, daarvoor verwijs ik naar mijn vorige artikel over dit onderwerp. Maar ik ga kort in op de redentie van de Hoge Raad, het hoogste rechtscollege. Als laatste sluit ik af met een aantal praktische zaken voor banken, eigenaren van lidmaatschapsrechten en makelaars.

DE WEGING VAN DE ARGUMENTEN DOOR DE HOGE RAAD

Omdat een lidmaatschapsrecht geen registergoed is (en dus ook niet ingeschreven kan worden bij het Kadaster) kan er geen hypotheekrecht op gevestigd worden. In de praktijk betekent dit dat banken wel leningen kunnen verstrekken, maar dat de debiteur alleen zekerheid kan verstrekken in de vorm van verpanding van het lidmaatschapsrecht.

Bij een hypotheekrecht is het zo dat de bank het zogeheten huurbeding opneemt in de akte van hypotheekstelling. Dit geeft de bank het recht om huurders uit het onderpand te (laten) zetten als de debiteur de rente niet betaalt.

Omdat de hypotheekakte wordt ingeschreven bij het Kadaster kan iedere potentiële huurder in dit openbare register na gaan of er een hypotheekrecht is gevestigd op de te huren woning alsmede of dit huurbeding in de akte is opgenomen. Daardoor weet hij of zij dat gedwongen verhuizing tot de mogelijkheden behoort als de huisbaas de rente niet meer aan de bank betaalt.

Omdat de verpanding van het lidmaatschapsrecht niet kan worden ingeschreven in het openbare Kadaster, is het voor een potentiële huurder dus onmogelijk om op die manier na te gaan of dit risico er is. (Daarbij wordt er wel van uit gegaan dat het huurbeding ook in de verpandingsakte opgenomen zal zijn).

Dit verschil in bescherming van huurders is eigenlijk waar het om draaide bij de Hoge Raad. De bank bracht bij de behandeling van de zaak in dat het voor een potentiële huurder van een woning in een flatcoöperatie ook mogelijk is om aan de verhuurder te vragen om inzage van de verpandingsakte die door de verhuurder en de bank is getekend.

Daarnaast stelde de bank dat als de Hoge Raad niet toestaat dat het huurbeding rechtsgeldig in de akte van verpanding van een lidmaatschapsrecht kan worden opgenomen, geen enkele bank meer geld zal willen uitlenen voor de aankoop van lidmaatschapsrechten, althans niet onder dezelfde gunstige(re) voorwaarden als nu het geval is bij leningen die zijn afgedekt middels hypotheekrechten. Dat is dus het financieel-economische argument uit de inleiding.

De Hoge Raad kiest in deze niet de kant van de bank, maar die van de potentiële huurders. Het kunnen inroepen door de bank van het huurbeding, met als consequentie gedwongen uit-huis-zetting van de huurder, is een zeer zware inbreuk op de rechten van de huurder.

Daarom is de Hoge Raad van mening dat het bestaan van dit huurbeding voor een potentiële huurder simpel achterhaald moet kunnen worden. Dat kan wél als er een hypotheekakte (inclusief dit beding) is ingeschreven in het Kadaster die daar voor iedereen te raadplegen is. Maar dit kan niet bij een verpandingsakte (met huurbeding) die immers niet is geregistreerd in een openbaar register.

Oftewel, banken kunnen geen huurbeding inroepen als dit in de verpandingsakte staat, die is getekend in verband met de financiering van een lidmaatschapsrecht in een flatcoöperatie.

CONCLUSIE VOOR BANKEN, EIGENAREN VAN LIDMAATSCHAPSRECHTEN EN MAKELAARS

Ik denk dat het financieel-economische argument van de bank hout snijdt. Als de bank een huurder niet uit de woning kan zetten omdat het huurbeding in de verpandingsakte staat, zullen banken (nog) terughoudender worden in het verstrekken van leningen die als onderpand een lidmaatschapsrecht hebben.

Dat betekent volgens mij dat de waarde van dit soort lidmaatschapsrechten per 26 april jl. fors gedaald is. Er zijn vast nog steeds potentiële kopers van woningen in een flatcoöperatie, maar als er geen of weinig banken bereid zijn om leningen te verstrekken (of alleen tegen hogere rentes) dan heeft dat een groot waarde drukkend effect.

Dit is niet alleen van belang voor makelaars die bemiddelen bij de verkoop van lidmaatschapsrechten, maar vooral voor de eigenaren van zo'n recht.

Ik verwacht dat banken hun interne regels gaan aanscherpen waardoor banken niet of nauwelijks nog bereid zullen zijn om geld uit te lenen met lidmaatschapsrechten als onderpand. De bank(en) die dat wel nog zal/zullen doen in de toekomst wordt/worden daardoor monopolisten en kunnen hogere rentes vragen of andere zware eisen stellen. Dat speelt niet alleen als een koper van een woning in een flatcoöperatie een aanvraag doet voor een nieuwe lening, maar ook als bij een bestaande lening de rentevaste periode afloopt. Dus ook mensen die al een financiering hebben bij een bank, zullen geconfronteerd kunnen worden met een hogere rente voor de nieuwe rentevaste periode.

Ik denk dat de flatcoöperaties en hun administrateurs in hun eerstkomende jaarvergadering aandacht aan het arrest van de Hoge Raad moeten besteden. Er zijn namelijk misschien oplossingen voor het ontstane probleem. Wel zal ieder lid in moet stemmen met die oplossingen en de kosten zullen omgeslagen moeten worden over de leden. Niet ieder lid zal daar blij mee zijn.

Want wat kan er gedaan worden ?

Er zijn vast meer mogelijkheden, maar ik denk dat er in ieder geval de volgende twee oplossingen zijn:

allereerst kan de coöperatie worden opgeheven en het flatgebouw omgezet worden in een appartementencomplex middels een splitsing in appartementsrechten. Juridisch-technisch is dat niet heel spectaculair, maar er zijn veel extra

werkzaamheden noodzakelijk. Zo moeten alle bestaande leningen alsnog middels een hypotheekrecht openbaar worden gemaakt bij het Kadaster. Dat alles brengt forse kosten met zich mee.

Daarnaast kan de coöperatie een (paraplu)lening aangaan bij één bank waarbij de bank als zekerheid een hypotheekrecht krijgt op het flatgebouw met ondergrond waarvan de coöperatie eigenaar is. Vervolgens leent de coöperatie het geld weer uit aan haar respectievelijke leden. Het individuele debiteurenrisico komt dan echter bij de coöperatie te liggen en ik denk ook niet dat de coöperatie alle verschillende vormen van geldlening kan bieden die banken nu in de markt zetten.

Een variant op het voorgaande is natuurlijk dat de coöperatie zich borg stelt voor de schulden van haar leden bij één specifieke bank (afgedekt voor de bank middels een hypotheekrecht op de grond en het gebouw). Dan leent de vereniging niet het geld door aan de leden, maar ligt dat stuk van het financiële verhaal bij de bank. Ook dan lopen de leden echter het risico van wanbetaling.

Ik ben benieuwd of er nog andere oplossingen zijn.

Er is overigens een (klein) lichtpuntje voor de eigenaren van lidmaatschapsrechten. Ook de taxateur van de gemeente voor de Onroerende Zaak Belasting (OZB) zal rekening moeten houden met het waardedrukkende effect van het arrest van de Hoge Raad. De eigenaren zullen dus minder hoeven te betalen aan zakelijke lasten. Ik denk niet dat je dit een doekje voor het bloeden kunt noemen. Het lijkt meer op een pleister bij een slagaderlijke bloeding.

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

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

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

