

Vergaderjaar 2013–2014

29 389

Vergrijzing en het integrale ouderenbeleid

Nr. 70

BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VEILIGHEID EN JUSTITIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 april 2014

Tijdens het algemeen overleg (AO) van 5 februari 2014 (Kamerstuk 22 112, nr. 1821) heb ik uw Kamer een brief toegezegd naar aanleiding van de casus Stichting Dienstverlening Serviceflats (SDS) over vermeend financieel misbruik van appartementsbewoners.

Aanleiding en achtergrond

Mevrouw Baay-Timmerman stelde tijdens het AO over civielrechtelijke onderwerpen op 5 februari j.l. de casus SDS aan de orde, in het licht van de maatregelen die worden genomen om financieel misbruik van ouderen tegen te gaan.

Ik heb de door haar voorgelegde casus als volgt begrepen. Bedoelde stichting levert bestuurders voor Verenigingen van Eigenaars (VvE) van serviceflats. Tijdens de algemene ledenvergadering van de VvE zouden appartementseigenaren niet de gelegenheid krijgen om opmerkingen te maken over het bestuur van de VvE. Aan appartementseigenaren zou verder worden voorgesteld hun appartement te verkopen aan een vastgoedinvesteerder. Daarbij wordt hen naar ik begrijp het beeld voorgehouden dat dit goed voor hen zou zijn omdat zij op het moment van overlijden hun nabestaanden of erfgenamen niet achterlaten met de afwikkeling van de verkoop van het appartement. Er zijn appartementseigenaren die hun appartement verkopen en het vervolgens zelf huren. Voor de appartementen zou niet de marktwaarde worden betaald, omdat deze in bewoonde staat worden verkocht. Bewoners worden er niet op gewezen dat zij tijdens de vergadering van eigenaars geen stemrecht meer hebben wanneer zij huurder worden, dat zij te maken kunnen krijgen met hogere woonlasten en dat zij ook de servicekosten moeten blijven doorbetalen. Evenmin zou bewoners worden verteld dat zij als gevolg van het ontvangen van de koopsom belastingtechnisch in een andere situatie terechtkomen. Bewoners die hun appartement hebben verkocht voelen zich misleid en bedrogen.

Wijzend op de rol van notarissen bij de eigendomsoverdracht van onroerende zaken, vraagt mevrouw Baay-Timmerman of ik een rol zie voor notarissen in het tegengaan van praktijken als hiervoor omschreven. En zo ja, hoe die rol er uitziet en of ik bereid ben om met de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) te overleggen om deze mogelijkheden verder uit te werken en uw Kamer hierover in een later stadium te berichten.

Tevens vraagt mevrouw Baay-Timmerman, onder verwijzing naar een bericht op de website van «Follow the Money», of ik een rol zie voor justitie in het tegengaan van (vermeend) financieel misbruik van ouderen.

In reactie hierop ga ik allereerst in op de rol van de notaris bij de mogelijkheid om te voorkomen dat ouderen instemmen met de verkoop van hun appartement, terwijl zij zich de consequenties daarvan niet of onvoldoende realiseren. Vervolgens noem ik, zoals toegezegd tijdens het AO, manieren waarop bewoners zelf in actie kunnen komen indien zij het niet eens zijn met het VvE-bestuur. Ten slotte ga ik in op de rol van justitie. Ik wil hierbij vooropstellen dat ik niet kan treden in de beoordeling van individuele gevallen, zeker niet wanneer sprake is of kan zijn van gerechtelijke procedures. Ik beschouw de casus als illustratief voor een probleem dat zich in meer algemene zin vaker kan voordoen.

In de geschetste casus lijken de problemen te zijn ontstaan bij het verkopen van de appartementen door bewoners van serviceflats, waarna de bewoners de appartementen vervolgens zelf huren. Bewoners zouden niet goed zijn ingelicht over de gevolgen van de verkoop.

De notaris kan in dit kader een rol spelen bij het voorkomen van financieel misbruik van ouderen. De notaris moet bij de verkoop van een appartement de transportakte verlijden en controleren of beide partijen daadwerkelijk de wil hebben om die transportakte op die wijze te verlijden; de notaris legt uit wat de consequenties zijn van de overdracht. In het Amsterdamse model moet de notaris ook de – aan de transportakte voorafgaande – koopakte verlijden en is hij dus al een fase eerder betrokken bij de overdracht.

Tijdens het AO heb ik het belang benadrukt van voorlichting aan ouderen en zegde ik reeds toe dit onderwerp onder de aandacht van de KNB te brengen, zodat die in de voorlichtende sfeer aandacht kan besteden aan de mogelijkheid dat financieel misbruik van ouderen wordt gemaakt. De notaris is bij uitstek degene die de verkopende partij kan uitleggen wat de gevolgen van de verkoop zijn.

De KNB heeft aangegeven dat uit de Verordening beroeps- en gedragsregels volgt dat een notaris verplicht is zijn dienst te weigeren als hij de redelijke overtuiging of het vermoeden heeft dat er misbruik wordt gemaakt van juridische onkunde of feitelijk overwicht. De notaris is op grond van diezelfde KNB-verordening ook gehouden om zijn cliënten goed voor te lichten over de gevolgen van de rechtshandeling waarvoor zijn tussenkomst wordt ingeroepen, zodat zij in staat worden gesteld om een goede afweging van hun belangen te maken. Ter nadere invulling hiervan is door de KNB een Stappenplan Beoordeling Wilsbekwaamheid ontworpen, aan de hand waarvan de notaris de geestelijke gesteldheid en de handelingsbekwaamheid van zijn cliënt nader kan onderzoeken. Dit Stappenplan biedt een praktijkgericht toetsingskader aan de hand van een reeks indicatoren die de notaris helpen om vast te stellen of er sprake is van beïnvloeding door derden.

De KNB heeft verder aangegeven dat op dit moment een aantal proefprojecten loopt ter bestrijding van financieel misbruik van ouderen. Dit project vormt onderdeel van het actieplan «Ouderen in veilige handen» van het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (Kamerstukken II, 2010/2011, 29 389, nr. 30). Het notariaat participeert actief in deze projecten die in gezamenlijkheid met banken, woningcorporaties, het Steunpunt huiselijk geweld, de politie en het openbaar ministerie worden uitgevoerd. De meerwaarde van deze projecten zit in de bundeling van de diverse expertises waardoor bepaalde signalen van mogelijk misbruik van ouderen beter en eerder kunnen worden opgevangen. De projecten lopen tot eind 2014. De Staatssecretaris van VWS zal u te zijner tijd over de uitkomsten hiervan informeren.

Uit de geschetste casus blijkt dat appartementseigenaren van het VvE-bestuur geen opmerkingen over het bestuur zouden mogen maken. Dat brengt mij bij de vraag welke mogelijkheden appartementseigenaren zelf hebben om het VvE-bestuur aan te spreken.

Tijdens het AO merkte ik op dat de leden van de algemene ledenvergadering van de VvE verschillende rechten hebben.

Uitgangspunt is dat zij van rechtswege lid zijn van de VvE (artikel 5:125 lid 2 BW) en dat het bestuur in beginsel aan de VvE ondergeschikt is. Het is immers de VvE die bevoegd is bestuurders te benoemen, te schorsen en te ontslaan (artikel 5:131 lid 2 BW).

De appartementseigenaren kunnen tijdens de algemene ledenvergadering van de VvE het bestuur bekritisieren en dwingen opening van zaken te geven. Het bestuur, dat de middelen van de VvE beheert, is verplicht de besluiten van de algemene ledenvergadering van de VvE uit te voeren (artikel 5:131 lid 3 BW). Ook kan de algemene vergadering van de VvE het bestuur bindende aanwijzingen geven met betrekking tot de uitoefening van zijn taak (artikel 5:131 lid 4 BW). Appartementseigenaren kan niet het recht worden ontnomen om tijdens de algemene ledenvergadering van de VvE opmerkingen te maken over het bestuur. Elke individuele bestuurder is verplicht tot een behoorlijke vervulling van de hem opgedragen taak (artikelen 5:124 lid 2 jo. 2:9 BW).

Een en ander brengt mee dat de appartementseigenaren in beginsel een ruime bevoegdheid hebben om toezicht uit te oefenen op het bestuur en om zo nodig via de algemene vergadering bepaalde maatregelen af te dwingen of juist tegen te houden.

Daarnaast bestaat voor een individuele appartementseigenaar de mogelijkheid in te grijpen door gebruik te maken van de bevoegdheid om besluiten van de organen van de VvE, waaronder zowel besluiten van het bestuur als besluiten van de algemene vergadering, te laten vernietigen door de kantonrechter op de grond dat het besluit in strijd komt met de bepalingen in de wet of in de splitsingsakte die de totstandkoming van besluiten regelen, of wegens strijd met redelijkheid en billijkheid (artikelen 5:124 lid 2 en 5:130 jo. 2:15 BW). Deze mogelijkheid om een besluit van het bestuur of de algemene vergadering te laten vernietigen door de rechter, kan in het bijzonder bescherming bieden voor appartementseigenaren die een minderheid in de VvE vormen doordat de meerderheid van de appartementen eigendom is van één natuurlijke of rechtspersoon.

De mogelijkheid voor de appartementseigenaren om toezicht op het bestuur uit te oefenen wordt verder versterkt doordat het bestuur verplicht is jaarlijks aan de algemene ledenvergadering van de VvE een jaarverslag uit te brengen over de gang van zaken in de VvE en het

gevoerde beleid (artikelen 5:135 jo. 2:48 BW). De appartementseigenaren kunnen daaraan gegevens ontleen, waarmee hun klachten kunnen worden onderbouwd.

Naast de hier omschreven mogelijkheden voor appartementseigenaren om tegen het bestuur in actie te komen zal binnenkort nog een extra mogelijkheid worden gecreëerd in een wetsvoorstel over de aansprakelijkheid van bestuurders van onder meer verenigingen (Wet bestuur en toezicht rechtspersonen), dat op dit moment in internetconsultatie is.

Wat betreft bewoners die hun appartement hebben verkocht – en het vervolgens huren – en daarom geen lid meer zijn van de vergadering van eigenaars, wijs ik er op dat deze bewoners aanspraak kunnen maken op de bescherming die huurders toekomt. Huurders van een serviceflat in de sociale sector kunnen bijvoorbeeld de Huurcommissie raadplegen bij een geschil met de verhuurder over bijvoorbeeld het onderhoud van de appartementen, de huurprijs of de servicekosten.

Wellicht zouden bepaalde praktijken uit de beschreven casus, die ik als illustratief beschouw voor een probleem dat zich vaker kan voordoen, kunnen worden gekwalificeerd als strafbare feiten, bijvoorbeeld oplichting. Indien appartementsbewoners of geraadpleegde notarissen de indruk hebben dat sprake is van strafbare feiten, kunnen zij hiervan aangifte doen bij de politie. Dit zal kunnen leiden tot een onderzoek van justitie.

De Staatssecretaris van Veiligheid en Justitie,
F. Teeven