

Juridische Column

De Problemen Rond De Vereniging Van Eigenaren (*"Comunidad De Propietarios"*)

Bij het schrijven van mijn vorige column met als onderwerp "Taxatierapporten" meende ik binnenkort toch wel aan het einde te zijn van alle onderwerpen die men kan bedenken met betrekking tot het kopen van huizen of appartementen in Spanje. Ik moet of weinig tijd gehad hebben, of mijn verbeelding tijdelijk verloren zijn of maar op dit moment sta ik op het standpunt dat er nog genoeg te schrijven is.

Over de markt ga ik het niet hebben. Zoals u weet ben ik advocaat en geen makelaar en dus per definitie een realist en verkondig ik dat de markt nog lang geen bodem heeft gevonden. Het is bekend dat de Spaanse banken met erg veel onroerend goed in de maag zitten oftewel op hun balans hebben staan en dat afwaardering ineens hen in grote balansproblemen zou brengen. Die balansproblemen hebben ze toch al want volgens de laatste berichten moeten de Spaanse banken na Griekenland het meeste aan kapitaalsverhoging doen (26,2 miljard Euro's, bron: Het Financieele Dagblad, 9 december 2011).

Ditmaal schrijf ik over de problemen die komen kijken bij de vereniging van eigenaren. Het is mij gebleken dat maar

weinig mensen denken aan dat onderwerp bij het kopen van een appartement in Spanje. De problematiek speelt uiteraard alleen indien u een appartement koopt in een gebouw met andere appartementen en eigenaren. Indien u een landgoed of een alleenstaand huis met een mooie tuin eromheen koopt, hebt u met die problematiek in principe niet te maken.

De vereniging van eigenaren hangt samen met de horizontale eigendom. Dat begrip bestaat in Nederland evengoed als in Spanje ("propiedad horizontal"). De wetgeving is niet heel anders. Echter het resultaat van de toepassing van die wetgeving in de praktijk is wel heel anders. Waar Nederlanders nu eenmaal pragmatici en de polderaars zijn, graven Spanjaarden zich in, niet in staat om hun ongelijk toe te geven of te zoeken naar praktische of pragmatische oplossingen. Waarom dat zo is, is een hele andere, ellenlange discussie die ik hier niet zal voeren, maar ik zal u een tipje van de sluier lichten. Spanjaarden hebben nu eenmaal erg veel eer en trots. Daarmee hebben ze ook erg veel gekrenkte trots te vertalen in het Spaans als "orgullo herido" en die emotionele toestand maakt het heel moeilijk om oplossingen te bereiken of

compromissen te sluiten waarbij iedereen iets moet toegeven.

Ik kom op dit onderwerp vanwege een zaak die thans op mijn bureau ligt. Het gaat hier om een luxueus appartementencomplex in Marbella bestaande uit 45 appartementen. Het complex heeft allerlei gemeenschappelijke voorzieningen zoals een binnen- en buitenzwembad, een ruimte voor gymnastiek en beweging, een gesloten veiligheidssysteem met camera's en dergelijke, een plantsoenvoorziening en een portier, et cetera. De maandelijkse kosten voor het onderhoud van die gemeenschappelijke voorzieningen zijn relatief hoog zoals te verwachten is bij een dergelijk complex.

Het volgende probleem doet zich nu voor bij dit complex (een probleem dat zich op dit moment op grote schaal voordoet in Spanje en daarom schrijf ik erover). Het

complex is in 2006 opgeleverd. Van de 45 appartementen zijn er sindsdien welgeteld 6 verkocht. De overige 39 appartementen staan te koop en zijn op dit moment nog eigendom van de projectontwikkelaar, in Spanje bekend als "promotor".

De projectontwikkelaar zoals ongeveer alle overige projectontwikkelaars in Spanje, weigert zijn prijzen dusdanig te verlagen dat er weer verkopen zullen plaatsvinden. Als gevolg wordt er dus helemaal niets verkocht. De reden daarvoor is, althans, dat is mijn mening na 20 jaar observatie, dat een Spaanse projectontwikkelaar relatief gezien veel meer moeite heeft om met verlies te

verkopen al was het misschien alleen maar om op termijn winst te maken. Bovendien hebben Spaanse projectontwikkelaars in dit opzicht de neiging om op lange termijn te denken. Ze zijn er tot nu toe, of misschien een jaar geleden, van uit gegaan dat ze de crisis gewoon moeten uit zitten om daarna hun appartementen weer met winst te kunnen verkopen. Het lijkt erop dat ze daar inmiddels een beetje van bijkomen maar dat is weer een heel ander onderwerp.

Naar het zich laat aanzien, heeft de projectontwikkelaar een ander probleem en wel een probleem van cashflow. De projectontwikkelaar en mede-eigenaar

betaalt namelijk zijn maandelijkse contributie of lasten aan de vereniging van eigenaren niet of met grote vertraging. Aangezien de projectontwikkelaar 39 van de 45 appartementen bezit, leidt zijn wanbetaling tot ernstige tekorten binnen de vereniging van eigenaren.

Als gevolg wordt

er geen onderhoud gepleegd, kapotte veiligheidscamera's worden niet vervangen, vochtproblemen niet opgelost, tegels die loslaten in de zwembaden niet vervangen, et cetera, et cetera.

De Spaanse wet biedt uiteraard mogelijkheden en zelfs goede, om hier iets aan te doen. In dit geval is het zo dat de eigenaar die niet up-to-date is met het betalen van zijn contributie, geen stemrecht heeft. Als gevolg kan de rest van de eigenaren ook al hebben ze maar een klein deel van het complex in handen, de projectontwikkelaar buitenspel zetten door hem als voorzitter (want dat is hij



ARX

Exclusive Estates



Kasteel Viscondado de Cabanyes

Een buitenkans! Eens was dit kasteel eigendom van de burggraaf “de Vilanova de Cabanyes”, een zeer invloedrijk man in zijn tijd, die bezittingen had van Torre Valentina tot La Bisbal d’Emporda. De omliggende luxe residentiele wijk draagt tevens zijn naam.



Kasteel Viscondado de Cabanyes is gelegen net buiten het dorp Calonge. Behalve het eigenlijke kasteel behoren bij het complex ook nog 7 kleinere woningen met een totale bebouwde oppervlakte van 2504 m². Het perceel is ruim een hectare groot. De buitenkant van het kasteel is volledig gerenoveerd, evenals de constructie. De binnekant kan nog naar eigen smaak afgewerkt worden. De overige huizen dienen gerenoveerd te worden.

Het bestemmingsplan biedt zowel ruimte om het kasteel te gebruiken voor privédoeleinden, als voor gebruik als hotel.

Vraaprijs: € 2.200.000,-

<http://www.arx-estates.com/2011/12/castell-cabanyes/>

dan meestal) af te zetten en zelfs voor de schulden aan de vereniging van eigenaren beslag te laten leggen op de appartementen van die projectontwikkelaar.

Dat betekent vaak wel de gang naar de rechtbank en daar zit niemand op te wachten maar in dit geval zit er weinig anders op om de projectontwikkelaar te dwingen tot betaling dan wel medewerking aan een alternatieve oplossing. In het onderhavige geval is de culturele factor ook nog van groot belang. De zes eigenaren zijn buitenlanders die slecht geïnformeerd worden door de administrateur van de vereniging van eigenaren die uiteraard een handlanger is van de projectontwikkelaar. De Spaanse projectontwikkelaar heeft de bekende Spaanse trots, dus wil geen inzage geven in zijn werkelijke problemen, waardoor ook niet nagedacht kan worden over een oplossing.

De genoemde buitenlandse eigenaren zijn allemaal mensen die hun sporen in het zakenleven verdiend hebben en zelfs bereid zouden zijn om het hele project over te nemen, op bijvoorbeeld een voorwaarde zoals overdracht door de Spaanse projectontwikkelaar van een tiental appartementen voor weinig geld met als tegenprestatie investering door die eigenaren in het complex om dit op te kalefateren en te kunnen gaan marketen ten in het buitenland. Het is doorgaans moeizaam om Spanjaarden die kant op te krijgen.

Dit soort problemen met de vereniging van eigenaren zijn natuurlijk niet de problemen die u als vakantieganger of tweede huisbezitter had verwacht toen u op een zonovergoten dag bij de Spaanse notaris een miljoenenbedrag neertelde legde voor het appartement. Tot verhoging van de ergernis kunt u dan vaak evenmin achterhalen wat er nu precies speelt en dus geen diagnose maken van de problematiek.

Kortom, naast alle andere zaken die u moet controleren bij aankoop van een appartement in Spanje, moet u ook de situatie van de vereniging van eigenaren goed tegen het licht houden. Het is beslist niet makkelijk om daar inzage in te krijgen. Het eerste wat u moet doen is heel goed kijken naar de staat van onderhoud van de gemeenschapsvoorzieningen. Indien die slecht is, zegt dat al een hoop.

In de tweede plaats moet u een overzicht krijgen van de financiën van de vereniging van eigenaren en met name het betalingsgedrag van al haar leden. In de derde plaats is het verstandig om de notulen op te vragen van de ledenvergaderingen van de afgelopen drie jaar om inzicht te krijgen wat er speelt.

Tenslotte en wat betreft het hierboven omschreven geval, hetgeen zeker op dit moment representatief is voor de situatie in Spanje, dient u als koper zeer voorzichtig te werk te gaan indien het merendeel van de appartementen nog in handen van de projectontwikkelaar is (want die zitten in Spanje sowieso zonder geld) of in handen van de Spaanse bank want zoals uit de internationale financiële pers kunt opmaken, hebben ook die grote financiële problemen.

Jan Willem de Haan
Barcelona
December 2011



*Jan Willem de Haan is
advocaat in Nederland en
Spanje en woont en werkt
sinds 1992 in Barcelona.*

*Samen met zijn compagnon Boris Mulder
runt hij de twee vestigingen (gevestigd in
Barcelona en Valencia) van hun advocaten-
kantoor De Haan & Mulder.*

www.dehaanmulder.com