

# Eenderde VvE'en staat op tijd in Handelsregister

*In het voorjaar worden VvE'en die nog niet staan ingeschreven nogmaals aangeschreven*

Alle VvE'en moesten uiterlijk 31 december 2009 voldoen aan hun wettelijke plicht te zijn ingeschreven in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel (KvK). Op die datum stond slechts ongeveer eenderde van alle VvE'en daadwerkelijk in het Handelsregister. Niet ingeschreven staan is een economisch delict waarvoor de VvE-bestuursleden hoofdelijk aansprakelijk zijn. Als er geen bestuur is, zijn alle leden hoofdelijk aansprakelijk.

**T**och hoeven VvE-leden van wie de vereniging nog niet is ingeschreven, zich niet direct zorgen te maken. Totdat iemand een klacht over de VvE indient. Iedere VvE die niet is ingeschreven krijgt eerst nog een herinnering, vertelt Mirjam Rijkenborgh van Kamer van Koophandel Nederland. De twaalf zelfstandige regionale Kamers van Koophandel hebben een aantal centrale taken, waaronder het organiseren van de inschrijving van VvE'en in het Handelsregister, opgedragen aan Kamer van Koophandel Nederland. KvK Nederland heeft alle formulieren plus toelichting aan de VvE'en verstuurd. Het verwerken van de formulieren, dus de inschrijving in het Handelsregister, doen de afzonderlijke KvK's zelf.

## Massaoperatie

Het beeld van de inschrijving is minder somber dan het lijkt, vindt KvK Nederland. Zij veronderstelt dat veel VvE-bestuurders hun ingevulde formulieren pas op het laatste moment hebben ingeleverd en dat die formulieren nog niet zijn verwerkt. Er is namelijk bij sommige KvK's een flinke achterstand. Ook heeft een aantal VvE'en van ons nog geen bericht ontvangen en de ervaring leert dat de meeste inschrijvers pas reageren op een herinneringsbrief. De inschrijving is een massaoperatie. Een ruwe tachtigduizend verenigingen van eigenaren van de circa

## Voor KvK is opsporen van alle VvE'en een enorme klus

118.000 hebben het afgelopen jaar van de Kamer van Koophandel een brief met formulieren gekregen om zich in te schrijven. Daarvan stonden er op 31 december 37.000 daadwerkelijk in het Handelsregister. 'In december kregen we veel meer formulieren binnen dan de maanden daarvoor', vertelt Rijkenborgh. 'Medio februari hebben we die achterstand weggewerkt.'

## Misverstanden

Rondom de inschrijving bestaat een aantal misverstanden. Velen denken dat de Kamer van Koophandel in hun regio met een boete komt wanneer een VvE zich niet inschrijft. Maar het handhaven van de Handelsregisterwet is in handen van het ministerie van Justitie. Dit ministerie heeft die klus opgedragen aan de Belastingdienst Holland-Midden. Opsporingsambtenaren van de voormalige FIOD en Economische Controledienst moeten toezicht uitoefenen.

## Belastingdienst

Van de mensen die weten dat de Belastingdienst Holland-Midden de Handelsregisterwet handhaaft, denkt een aantal dat dit

zo is omdat een VvE net als een bedrijf belastingplichtig zou zijn. Ook dat is een misverstand. Natuurlijk moet de VvE die bijvoorbeeld een huismeester of een tuinman in loondienst heeft, natuurlijk wel loonbelasting en sociale premies afdragen. Wel controleert de Belastingdienst of de inhoud van het reservefonds redelijk is. Als er opvallend veel geld in zit waarvan zij vermoedt dat VvE-leden daarmee privé de vermogensrendementsheffing in box 3 omzeilen, kan de Belastingdienst wel vragen gaan stellen.

## Willekeurig verstuurd

Voor KvK Nederland was het een enorme klus om alle VvE'en op te sporen. In het Kadaster staat weliswaar dat een appartement onderdeel is van een VvE, maar er staat niet bij wie de VvE bestuurt en soms ook niet eens een adres. Omdat het Kadaster de enige is die überhaupt iets over VvE'en heeft vastgelegd, heeft KvK Nederland naar willekeurige appartementseigenaren in gebouwen brieven gestuurd met het verzoek de formulieren door te geven aan het bestuur of aan de administrateur. 'Niet voor niets hebben we ook advertenties geplaatst waarin VvE-bestuurders werden opgeroepen zich te melden', zegt Rijkenborgh.

'We hebben in de publiciteit verwijten gekregen dat we onzorgvuldig te werk zijn gegaan', zegt Rijkenborgh. 'Maar hoe had-

den we het anders moeten doen? Nergens staat wie de verantwoordelijken binnen een VvE zijn. Er gaan in VvE'en soms grote bedragen om. Daarom is het belangrijk dat bijvoorbeeld leveranciers kunnen nagaan of ze een contract sluiten met iemand die daartoe is gemachtigd en wie zij kunnen aanspreken als de VvE niet betaalt. Precies daarom is inschrijving in het Handelsregister nodig.'

### Kapitaalvernietiging

Daarnaast heeft KvK Nederland contacten gelegd met VvE-beheerkantoren, VvE-winkels en makelaars. Een aantal beheerkantoren heeft daarop direct zijn klanten ingeschreven. Die VvE'en hebben daarom ook geen brief meer van KvK Nederland gekregen. 'Het zou kapitaalvernietiging zijn als wij al die duizenden VvE'en brieven zouden sturen die zij op hun beurt allemaal doorsturen naar hun beheerkantoren', legt Rijkenborgh uit. 'Dat zou tot onnodige onrust hebben geleid.'

## Handhaven van de Handelsregisterwet is in handen van het ministerie van Justitie

Werkenderwijs heeft KvK Nederland ontdekt dat het voor 1972 niet verplicht was bij splitsing van een gebouw een VvE op te richten. Er zijn dus appartementen zonder VvE waarop de plicht tot inschrijven dus niet van toepassing is. Van deze appartementen staat ten onrechte in het Kadaster dat zij deel uitmaken van een VvE. Na die ontdekking heeft KvK Nederland het aanschrijven van VvE'en onderbroken om deze kwestie eerst uit te zoeken. Daardoor heeft nog niet iedere VvE een brief ontvangen.

### Slapende VvE

Pas als iedere VvE de tijd heeft gehad te reageren op de aanschrijving van KvK Nederland begint het versturen van herinneringen. 'Dat zal in het voorjaar zijn', verwacht Rijkenborgh. Als ook de reacties daarop zijn verwerkt, gaat KvK Nederland met het ministerie van Economische Zaken overleggen wat nu nog te doen om meer VvE'en zo ver te krijgen dat ze zich

inschrijven. 'Het grote probleem is de kleine slapende VvE', zegt Rijkenborgh. 'Daar heeft niet alleen KvK Nederland last van. Ook VROM heeft ermee te maken als het gaat om de wettelijk verplichte onderhoudsfondsen. Ook grote steden met grote aantallen verpauperde panden hebben er last van.'

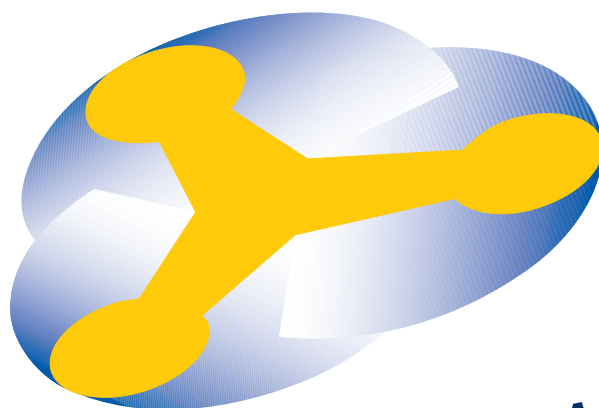
In dat perspectief komt de vraag aan de orde hoe de Belastingdienst Holland-Midden omgaat met VvE'en die weigeren zich in te schrijven of niet reageren omdat ze een slapend bestaan leiden. 'De theoretische sanctie op economische delicten is maximaal 19.000,- euro boete of zes maanden gevangenisstraf', vertelt Rijkenborgh. 'Maar, ik zeg er direct bij, het is de vraag of niet-inschrijven van een VvE in het Handelsregister een zwaar economisch delict is als je kijkt naar de economische delicten zoals die in Nederland worden gepleegd. Dat laat onverlet dat het niet-

inschrijven wel een economisch delict is. Dus doe je het niet, ben je wel in overtreding. Uiteindelijk zal de overheid stoppen het niet-inschrijven te tolereren.'

### Bijdrage

Wie niet inschrijft, bespaart geen kosten. Iedere VvE die zich inschrijft zal over het volledige jaar 2009 en alle volgende jaren bijdragen aan de regionale Kamer van Koophandel moeten betalen. 'Het mag namelijk niet zo zijn dat het loont als je de wet niet naleeft', zegt Rijkenborgh. Voor de jaren 2009 en 2010 is de bijdrage vastgesteld op € 26,14.

'Niet-inschrijvers hebben straks geen recht van spreken als zij zich er later op beroepen dat zij niet wisten dat ze moesten inschrijven', vindt Rijkenborgh. 'We hebben uiteindelijk iedere VvE aangeschreven, advertenties gezet, voor brede publiciteit gezorgd en herinneringen gestuurd. Iedereen heeft los daarvan de plicht zich te informeren over wetswijzigingen.'



**KAMER VAN KOOPHANDEL**