

"Regelen
dus, met
dank aan
de ECB"



WIE BEPAALT, WIE BETAALT?

De gevolgen van een negatieve rente op (notariële) kwaliteitsrekeningen rond vastgoedtransacties zijn vaak niet geregeld. Goede afspraken maken voorkomt veel leed.

Bij de meeste grote banken in Nederland wordt geen of nagenoeg geen rente meer vergoed over gelden aangehouden op (notariële) kwaliteitsrekeningen. Deze extreem lage rentestand hangt samen met het monetaire beleid van de Europese Centrale Bank (ECB), dat met de lage rente beoogt de economie in de eurozone een impuls te geven en het deflatiegevaar tegen te gaan. Dat laatste lukt nog niet bepaald en het is daarom niet uitgesloten dat wij binnen afzienbare termijn zelfs te maken gaan krijgen met een negatieve rente. De kwaliteitsrekening speelt in de notariële vastgoedpraktijk een belangrijke rol bij de afwikkeling van het betalingsverkeer rondom vastgoedtransacties. Maar ook in de bouwpraktijk wordt met regelmaat gebruik gemaakt van een financiële waarborg - vaak in de vorm van een escrow - op basis waarvan gelden tijdelijk op een geblokkeerde rekening van een derde (de escrow-agent) worden aangehouden. Het is daarom met name ook voor de vastgoedpraktijk van belang goede afspraken te maken over de gevolgen van een negatieve rente en

meer in het bijzonder voor wiens rekening deze gevolgen zijn. Dergelijke afspraken ontbreken tot op heden veelal.

In koopovereenkomsten worden in de regel wel afspraken gemaakt over de gerechtigdheid tot gekweekte rente over de op de kwaliteitsrekening gestorte waarborgsom. In de meeste gevallen komt deze aan koper toe. Het lijkt dan ook aannemelijk om de gevolgen van een negatieve rente ook voor rekening van de koper te brengen. Dit zou in de praktijk mogelijk kunnen noodzaken tot tijds gerelateerde bijbetalingen door de koper op de kwaliteitsrekening. Van belang immers voor de verkoper, die zich bij niet nakoming door de koper op de gehele overeengekomen waarborgsom wil kunnen verhalen. Maar ook voor de spiegelbeeldige situatie bestaan goede argumenten. De waarborgsom wordt immers aangehouden tot meerdere zekerheid ten behoeve van de verkoper. Indien het aanhouden van deze zekerheid kosten met zich brengt (negatieve rente over het saldo op de kwaliteitsrekening), zullen deze kosten voor rekening van de verkoper moeten blijven. De koper heeft zich immers "slechts" verbonden tot betaling van de koopprijs.

De conclusie luidt dat de gevolgen van een negatieve rente voor het betalingsverkeer rondom vastgoedtransacties veelal niet zijn geregeld. Daar was tot op heden ook geen aanleiding voor, maar dat zal in de nabije toekomst anders zijn. Regelen dus, met dank aan de ECB.

**Harro Coppens,
Advocaat en partner
Bouw & Vastgoed bij AKD
hacoppens@akd.nl**