

Notariaat magazine

maandlijks informatie- en opinieblad
voor en over het notariaat

editie 6 | juni 2014 | jaargang 14

*Zelf grenzen
trekken
bevult goed*

8

*Inkeerregeling
buitenlands
vermogen*

22

*Meer liberalisering
en internationalisering
voor Europese notariaat*

26

Het familievermogen:

Vaker last dan lust

 **KNB**

Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Sdu UITGEVERS

Familierecht IPR 9 oktober Utrecht

Het internationaal privaatrecht (IPR) neemt in de juridische praktijk een steeds belangrijker plaats in. Door technologische vooruitgang worden afstanden steeds kleiner en de grenzen tussen landen – met name de lidstaten van de EU – vervagen. Steeds vaker wordt de Nederlandse advocaat of notaris op het gebied van het familierecht dan ook geconfronteerd met grensoverschrijdende, internationale gevallen. Waarschijnlijk is dit ook uw ervaring. Vragen met betrekking tot de rechtsmacht van de Nederlandse rechter en het toe te passen recht steken dan de kop op.

Door het toenemende belang voor de praktijk, mag het IPR zich ook in een warme belangstelling van de wetgever, zowel de Nederlandse als de Europese, verheugen. Nieuwe wet- en regelgeving is aan de orde van de dag. Zo werd met ingang van 1 januari 2012 in Nederland Boek 10 BW geïntroduceerd en werden (en worden binnen afzienbare tijd) vanuit Brussel nieuwe IPR-Verordeningen op ons afgevuurd. Al deze ontwikkelingen zijn in de praktijk niet altijd gemakkelijk bij te houden. En hoe verhoudt zich dat Europese IPR eigenlijk tot de regels uit Boek 10 BW? Hoogste tijd dus om de laatste stand van het Familierecht IPR eens door te nemen.

In deze cursus komen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde:

- internationaal echtscheidingsrecht
- internationaal huwelijksvermogensrecht
- internationaal alimentatierecht
- internationaal erfrecht

Na afloop van deze cursus bent u van de recentste ontwikkelingen op het terrein van het Familierecht IPR weer op de hoogte en is uw kennis van het internationaal familie- en recht weer geheel op-gefrist en up to date. U kunt deze kennis bovendien meteen toepassen in uw eigen (internationale) familie- en/of erfrechtpraktijk.

Nieuw internationaal erfrecht 30 oktober Utrecht

Nieuwe adviezen, nieuwe testamenten en verklaringen van erfrecht

Niemand zal ontkennen dat een internationale nalatenschap in de huidige praktijk geen bijzonderheid meer is. Woont de erflater niet in het buitenland, dan bevinden zich wel boedelbestanddelen of verkrijgers in het buitenland of bezitten betrokkenen een meervoudige nationaliteit. U weet dat de Europese Erfrechtverordening ons verblijdt met een eenvormig erfrechtelijk IPR binnen (het grootste gedeelte van) de Europese Unie. U zult wellicht denken: dat speelt toch pas op 17 augustus 2015? Dat klopt in die zin dat per die datum de Erfrechtverordening van toepassing wordt. Toch het is noodzakelijk om nu al aan de materie aandacht te besteden. Uw cliënten willen immers nu al weten wat er gaat veranderen, en u wilt weten op welke terreinen u uw adviezen en testamenten (nu al) moet aanpassen. Anticiperen is noodzaak.

Op deze middag zullen de docenten u inwijden in de geheimen van de Erfrechtverordening. U wordt volledig bijgepraat over de ontwikkelingen op het onderhavige terrein. Wat gaat er veranderen voor de Nederlandse internationaal erfrechtelijke (advies) praktijk? Welke rechtskeuzemogelijkheid heeft een erflater bijvoorbeeld (nog) en welk recht moet zonder rechtskeuze worden toegepast? Welke gevolgen heeft de verordening voor de praktijk van de internationale boedelafwikkeling en welke rol speelt de in te voeren Europese erfrechtverklaring daarbij? Vanzelfsprekend komt ook het huidige IPR-erfrecht ruimschoots aan bod. Als gevolg van de tips en de aandacht voor voetangels en klemmen kunt u na het volgen van deze cursus meteen zelfstandig met de nieuwe regeling aan de slag op kantoor.

Aanmelden:
www.estatetipeducation.nl

Datum/tijd **Dinsdag 9 oktober 2014, 10.00 – 17.00 uur**

Locatie **Utrecht**

Docenten **mr. J.G. Knot**

Prijs **€ 495,- ex btw (incl. cursusmateriaal en lunch)**

PE punten **5 pe-punten KNB, EPN (in aanvraag)**

Datum/tijd **Donderdag 30 oktober 2014, 13.00 – 16.30 uur**

Locatie **Utrecht**

Docenten **mr. J.G. Knot, prof. mr. F.W.J.M. Schols**

Prijs **€ 375,- ex btw (incl. cursusmateriaal en lunch)**

PE punten **3 pe-punten KNB, EPN, NOVEX (in aanvraag)**

CIB Centraal InkoopBureau
Dé kantoor specialist voor notarissen

Notarieel aktepapier van het CIB:

**AKTEPAPIER VAN EEN HOGERE KWALITEIT MET LAAGSTE
PRIJS GARANTIE ÉN LEVERTERMIJN VAN 1 DAG!**

- Nergens voordeliger: altijd tenminste 5% onder de marktprijs
- Producent van aktepapier: u koopt bij de bron
- Het best beveiligde papier in zijn soort
- Conform de Verordening aktepapier van de KNB
- NEN2728-gecertificeerd voor duurzaam archiveren
- Verkrijgbaar in kwaliteitssoorten Eminent en Confident
- Al leverbaar vanaf 1 doos à 6 pakken per soort
- Op werkdagen vóór 14:00 uur besteld, de volgende werkdag in huis!



**Het notarieel aktepapier van het CIB
is het best beveiligde papier in zijn soort:**

- Gecentreerd watermerk met het logo van de KNB.
- **Als enige in de markt 'optisch dood' papier als extra beveiliging:**
het document licht bij aanstraling met Ultra Violet (UV)-licht niet op.
Als (een gedeelte van) het document toch oplicht, kan dit een aanwijzing zijn dat er in de tekst iets veranderd is. Een vals of vervalst document zal dan ook onmiddellijk opvallen.
- **Als enige in de markt voorzien van microtekst als extra beveiliging:**
de oranje vouwlijn aan de linkerkant van het papier bevat microtekst welke leesbaar is onder een loep.

**Bel ons nu voor een gratis proefpakket
en oordeel zelf:**

079 36 38 400

aktepapier.cib.nl



CIB Centraal InkoopBureau BV Postbus 330 2700 AH Zoetermeer
telefoon: 079 36 38 400 e-mail: aktepapier@cib.nl

Testament en nalatenschap planning
Afwikkeling erfenis in Spanje
Juridische en fiscale begeleiding
bij aan- en verkoop van onroerend goed



S E R V I T U R S . L .

Ana Pascual
Ed Richelle
Trudy Pijnenburg

Bezoekadres:

Edificio SERVITUR
(El Planet 7)
Ctra. de Finestrat
(rotonde kruising CV758 en CV70)
03502 BENIDORM (Alicante)

Correspondentie adres:

Apartado de correos 216
03508 BENIDORM
(Alicante) Spanje

Telefoon: (+34) 96 585 0891
Telefax: (+34) 96 586 6988
E-mail: servitur@servitur.es
Internet: www.servitur.eu

**Ons
nieuwe adres
opzoeken
duurt langer.**

Binnen 5 minuten je huis verkocht.

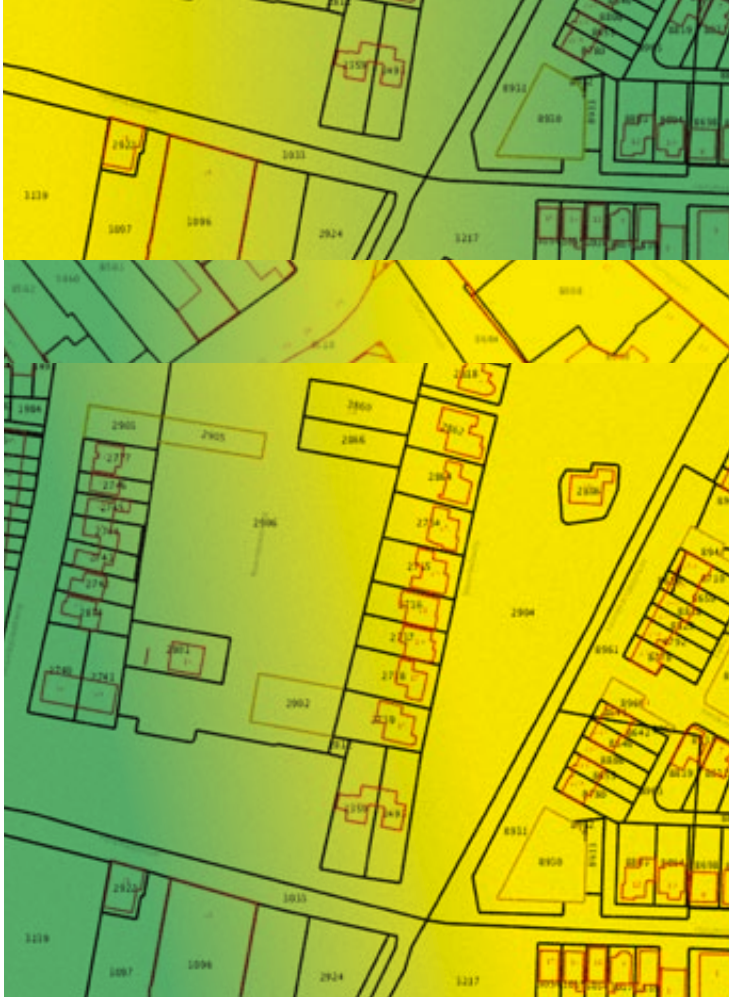
**NIEUWE
LOCATIE**

Rode Hoed
Keizersgracht 102
Amsterdam

Eerste Amsterdamse Onroerend Goed Veiling

Het veilinghuis dat meer biedt.

mva.nl/veiling



‘Meeste erfgenamen worden niet voorbereid op het vermogen’

8 Zelf grenzen trekken bevalt goed

Met ‘voorlopige kadastrale grenzen’ maakt het Kadaster een einde aan deelpercelen. Notarissen, makelaars en andere geaccrediteerde gebruikers mogen zelf grenzen trekken en krijgen sneller zicht op de eigendomsverhoudingen en eventuele bezwaren. Hoewel het soms misgaat met afrekenen, zijn zij enthousiast over de nieuwe manier van splitsen of samenvoegen die in 2015 voor alle percelen gaat gelden.

20 Het familievermogen: vaker last dan lust

Veel erfgenamen van een groot vermogen hebben door gebrekkige financiële kennis en ervaring moeite met het begrijpen en beheren van hun erfenis. Het opgebouwde familievermogen is vaak na twee generaties al verdampt. Hoog tijd voor een onderzoek naar vermogensoverdracht in Nederland vonden Raimund Kamp en Marijke Kuijpers van Guidato Family Office.

Beroeps- en praktijkuitoefening

- 32 KNB-jaarcongres gaat internationaal
- 33 Close up: Annelies van der Laan
- 34 KNB en NOvA willen wettelijke grondslag *one tier*-bestuursmodel voor vereniging en stichting
- 34 Vervaltermijn indienen klacht opnieuw bekeken
- 34 Rechtbanken geven voortaan geen afschrift huwelijkse voorwaarden
- 35 KNB reageert op Voorontwerp verbeterde werking *Vormerkung* bij beslag
- 35 KNB helpdesk helpt op afstand met Teamviewer
- 35 KNB Cursusagenda

Verder in dit nummer

- 6 Nieuws
- 12 Stelling: ‘Toezicht juridische beroepen moet onder Autoriteit Juridische Markten vallen’
- 14 Onderzocht: kavelruil
- 15 Column Nora van Oostrom-Streep
- 16 Eerste Juridische Poort
- 19 Terugblik: Odette Paardekooper
- 24 Verkoop van het Ito/SOM-kantoor
- 28 En verder: Jeanine Clabbers
- 31 Specialisten
- 32 Column Franc Wilminck
- 36 Tuchtrect
- 38 Personalia
- 38 Kanocolumn



'Het notariaat moet alert zijn'



22 Inkeerregeling buitenlands vermogen

Nederlanders die vermogen hebben in het buitenland zonder daar belasting over te betalen, hebben nog tot 1 juli van dit jaar om 'vrijwillig te verbeteren'. Daarna loopt de versoepelde inkeerregeling af en gelden er hoge boetes.

26 Meer liberalisering en internationalisering in het Europese notariaat

Het Europees Parlement is begonnen aan een nieuwe periode. De komende vijf jaar zijn liberalisering en internationalisering de belangrijkste ontwikkelingen voor het Europese notariaat, zeggen vier ingewijden.



OP DE COVER

Raimund Kamp en Marijke Kuijpers van Guidato Family Office vertellen op p. 20 over hun onderzoek naar vermogensoverdracht.

Notariaat Magazine
editie 6, juni 2014

COLOFON

Notariaat Magazine is een uitgave van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en publiceert nieuws en achtergronden over onderwerpen die het notariaat raken. Bij de KNB zijn ruim 1.350 notarissen en 1.650 kandidaat-notarissen aangesloten. Het blad wordt in een oplage van ruim 5.000 exemplaren verspreid onder KNB-leden en externe relaties. Notariaat Magazine verschijnt eenmaal per maand, met uitzondering van de maand augustus. De redactie van Notariaat Magazine is onafhankelijk en werkt op basis van een redactiestatuut. De redactie behoudt zich het recht voor ingezonden brieven en opinies in te korten.

Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB)
Spui 184
Postbus 16020
2500 BA 's-Gravenhage
telefoon: 070 3307170

Redactie: Mechtelt Lindenhovius (hoofdredacteur), Jessica Hendriks (redacteur), Clemens van Gessel (correctie),
Telefoon 070 3307170, **e-mail** nm@knb.nl

Aan dit nummer werkten mee:
Lex van Almelo, Wilma van Hoeflaken,
Peter Louwerse, Roel Ottow, Tatiana Scheltema, Henriette van Wermskerken

Redactieraad: Wouter Burgerhart, Hans Willem Heetebrij, Mark Jonker Roelants, Joyce Leermijse, Kees Louwerens, Hens Meengs, Nora van Oostrom-Streep, Mariska Dalmijn-Verkooijen en Teska van Vuren

Foto's: Truus van Gog
Omslag: Truus van Gog

Vormgeving:
Okapi. Corporate Identity Atelier

Uitgever: Sdu Uitgevers,
Peter Frissen
Prinses Beatrixlaan 116
2595 AL 's-Gravenhage
Postbus 20025
2500 EA 's-Gravenhage
telefoon: 070 3789571

Druk: Drukkerij
Senefelder Misset, Doetinchem



Abonnementen: De abonnementsprijs bedraagt 111,73 euro per jaar (excl. btw en incl. administratie- en verzendkosten), prijswijzigingen voorbehouden

Abonnementenadministratie:
Sdu Klantenservice
Postbus 20014, 2500 EA 's-Gravenhage
telefoon: 070 3789880, fax: 070 3789783

Vanwege de aard van de uitgave, gaat Sdu uit van een zakelijke overeenkomst; deze overeenkomst valt onder het algemene verbintenissenrecht.

Advertentie-acquisitie: Sales & Services, Gerrit Kulsdom Postbus 2317, 1620 EH Hoorntelefoon: 0229 21211, fax: 0229 270404
e-mail: administratie@salesandservices.nl

ISSN: 1568-4121

© KNB/Sdu Uitgevers
Alle rechten voorbehouden. Behoudens de door de Auteurswet gestelde uitzonderingen, mag niets uit deze uitgave worden vervaardigd (waaronder begrepen het opslaan in een geautomatiseerd gegevensbestand) of openbaar gemaakt, op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever of de KNB. De bij toepassing van art. 16B en 17 Auteurswet wettelijk verschuldigde vergoedingen wegens fotokopieën, dienen te worden voldaan aan de Stichting Reprorecht, Postbus 882, 1180 AW te Amstelveen. Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave de uiterste zorg is besteed, aanvaarden de auteur(s), redacteur(en) en uitgever geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten of onvolkomenheden.

Plan EU voor eenvoudige eenpersoonsvennootschap schijnoplossing

Het richtlijnvoorstel van de Europese Commissie voor een eenvoudig op te richten eenpersoonsvennootschap (SUP) zorgt voor onduidelijkheden, misbruik van identiteit en draagt niet bij aan het voorkomen van witwassen. Daarnaast is het een schijnoplossing: als het voorstel wet wordt, komt er geen eenduidige rechtsvorm tot stand, waardoor er alsnog verschillen per land zijn. Dit vindt de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).

In 2013 stelde de commissie voor het oprichten van een eenpersoonsvennootschap gemakkelijker te maken. Iedereen zou dan vanachter een computer, zonder tussenkomst van de

notaris, zo'n vennootschap kunnen beginnen. De KNB en de Raad van Europese notariaten (CNUe) verzetten zich eerder dit jaar al tegen dit plan. Het voorstel strookt namelijk niet met het eveneens Europese en internationale streven witwassen tegen te gaan. De notaris zorgt nu voor cliëntonderzoek waaronder de identiteitscontrole, terwijl straks een kopie van het paspoort zou volstaan. Kwaadwillende mensen kunnen daar misbruik van maken. Daarnaast leidt het voorstel ertoe dat de nieuwe rechtsvorm geregeerd zou worden door Europees én nationaal recht. Er is dan geen eenduidige rechtsvorm meer, waardoor er alsnog verschillen per land zijn. Voor de gebruiker levert dit onduidelijkheden op.

ALTERNATIEF

De KNB heeft de Nederlandse regering een alternatief voorgesteld, vergelijkbaar met de flex-bv. Deze bedrijfsvorm komt ook tegemoet aan de eisen van de Europese Commissie en is eerder al door de Nederlandse regering omarmd.

De Gecombineerde Commissie Vennootschapsrecht van de KNB en de Nederlandse Orde van Advocaten heeft de bezwaren tegen het voorstel van de Europese Commissie verwerkt in een reactie op de consultatie over het richtlijnvoorstel. Ook VNO-NCW en MKB Nederland hebben op het voorstel gereageerd. Deze organisaties hebben tevens aangegeven dat er wel een goede identiteitscontrole moet komen om witwassen tegen te gaan.

Belastingstelsel wordt vereenvoudigd

De Belastingdienst gaat de komende jaren aan de slag met het vernieuwen en verbeteren van werkprocessen. Daarnaast is vereenvoudiging van het fiscale stelsel cruciaal geworden. Dat zijn de centrale thema's in de Brede agenda voor de Belastingdienst die staatssecretaris Eric Wiebes van Financiën halverwege mei aan de Tweede en Eerste Kamer heeft gestuurd.

Wiebes concludeert aan de hand van een uitgebreide analyse dat de Belastingdienst een goede, professionele organisatie is, maar dat ze niet is voorbereid op wat er van de Belastingdienst wordt verwacht.

AANPASSINGEN BELASTINGSTELSEL

Op dit moment wordt gekeken naar mogelijke aanpassingen van het belastingstelsel. Eerder stelde de commissie-Van Dijkhuizen in haar rapport van 17 juni 2013 voor het forfaitair rendement in box 3 van 4 procent te verlagen en de overdrachtsbelasting op woningen geheel af te schaffen. Wiebes heeft nog niet laten weten of dit ook daadwerkelijk gaat gebeuren. Hij stuurt op korte termijn een brief aan de Tweede en Eerste Kamer over de beoogde aanpassingen van het belastingstelsel.



De Belastingdienst is een goede, professionele organisatie, maar onvoldoende voorbereid op wat er van ze wordt verwacht

Aantal verwijzingen naar mediation neemt toe

Na twee jaren van daling is het aantal verwijzingen naar mediation in 2013 weer gestegen tot 3.152. De toename ten opzichte van 2012 bedraagt 16 procent. Dit staat in het jaarverslag van De Rechtspraak. Vooral bij familiezaken, handelszaken en bij de gerechtshoven was sprake van een toename van het aantal verwijzingen.

Dit komt door de introductie van mediation in strafzaken, aldus De Rechtspraak. Het familierecht neemt met 2.397 verwijzingen het leeuwendeel (76 procent) voor zijn rekening. Het totale aantal afgeronde mediationzaken steeg in 2013 met bijna 3 procent. Het percentage van het aantal mediationzaken dat met volledige of gedeeltelijke overeenstemming



werd afgesloten, is met 1,9 procent gestegen en ligt nu voor alle sectoren samen op gemiddeld 55,6 procent. In het bestuursrecht is de daling van het aantal verwijzingen naar mediation wel doorgezet.

GROTERE BEKENDHEID

Ook Palko Benedek, voorzitter van de notariële specialistenvereniging voor mediators en scheidingbemiddelaars voor het notariaat (VMSN), signaleert een toename. Volgens hem is deze toename mede ontstaan door de grotere bekendheid van het publiek met mediation door het profileren van beroepsgroepen en het notariaat. Dat ook het aantal afgeronde mediationzaken is gestegen, betekent volgens hem dat de betrokkenen uiteindelijk toch in staat zijn om samen de problemen op te lossen. 'Het aanvankelijke wantrouwen met betrekking tot mediation wordt weggenomen en mensen zien een oplossing daar waar ze die eerst niet zagen. Daarmee gaan de trajecten sneller en efficiënter.'

'Taxaties kloppen niet'



Huizen die op een executieveiling worden verkocht, brengen meer op dan de executiewaarde die taxateurs vaststellen. Dit blijkt uit onderzoek van notaris **Vic van Heeswijk** uit Rotterdam. De opbrengst is gemiddeld een kwart hoger dan de schatting van taxateurs. 'Veilingopbrengsten zijn niet verkeerd. Ze liggen vaak hoger dan vrijwillige verkopen.'

Wat hebt u onderzocht?

'Ik heb de opbrengsten van 45 panden geanalyseerd. Deze panden zijn geveild tussen augustus vorig jaar en maart dit jaar. Over het algemeen waren het kleine woningen in Rotterdam en Amsterdam met een getaxeerde opbrengst van 150.000 euro. Hieruit blijkt dat huizen op veilingen tienduizenden euro's meer opbrengen dan in het taxatierapport staat.'

Hoe komt dit?

'Ten eerste trekt de woningmarkt aan en dat wordt opgepakt bij de executieveilingen. Taxateurs kijken namelijk naar prijzen van anderhalf jaar geleden, handelaren naar die van nu. Daarnaast is tien jaar geleden besloten om taxateurs verantwoordelijk te houden voor hun werk. Als zij veel te hoog zitten, worden zij daarop aangesproken. Dit in verband met de ABC-transacties die toen plaatsvonden. Hierdoor zijn zij voorzichtig geworden. Te voorzichtig. Dit geldt trouwens ook voor taxaties van gewone woningen. Mensen kopen deze dan volgens de taxateurs te duur en krijgen problemen met de financiering of met de verkoper.'

Is dit een goede graadmeter voor de rest van het land?

'Jazeker. In Amsterdam staan de duurste huizen van de vier grote steden. En in Rotterdam de goedkoopste. Utrecht en 's-Gravenhage zitten hier tussenin. Dit is altijd zo geweest. Natuurlijk wordt er in andere regio's wel anders naar een pand gekeken. In Amsterdam gaat het om bijvoorbeeld vierkante meters, terwijl in Brabant meer naar het gevoel wordt geluisterd.'

Wat zorgt voor een hogere opbrengst: executieveiling of vrijwillige verkoop?

'Uit mijn onderzoek blijkt dat woningen die doorgingen naar de veiling in 95 procent van de gevallen meer opbrachten in de veilingzaal dan via de rechter. Slimme banken weten dit en beperken de verkoop via volmacht of de rechtbank. Maar er zijn ook banken die het wel via een volmacht blijven doen en de woning dus voor te weinig verkopen. Alleen willen zij dit nog niet openlijk toegeven, omdat ze dan erkennen dat huizen te goedkoop met een volmacht worden verkocht. Ze vrezen claims en willen niet het imago hebben dat ze alles zonder meer veilen.'

Nieuwe deurwaardersbelangenvereniging opgericht

Op 21 mei is de Nederlandse Belangenvereniging Gerechtsdeurwaarders (NBVG) opgericht. Het initiatief voor de oprichting is genomen door de directies van verschillende gerechtsdeurwaarderskantoren.

Anders dan de Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders (KBvG) – die voor het algemeen belang opkomt en waar het lidmaatschap berust bij de individuele gerechtsdeurwaarder – richt de NBVG zich op de specifieke belangen van de gerechtsdeurwaarders en hun organisaties.

Ook DELA lanceert notarisservice

Verzekeraar DELA heeft op 12 mei een eigen notarisservice gelanceerd. Hier kunnen DELA-leden een testament, schenkingsakte, samenlevingscontract en huwelijkse of partnerschapsvoorwaarden laten opmaken bij één van de achttien deelnemende notarissen verspreid over het land.

Ook de Hypotheker is onlangs met een notarisdienst gestart: de Jazeker Notarisservice. Hiervoor werken zij samen met Nationale Notaris, een landelijke keten van notaris-kantoren. Hier kunnen mensen terecht voor een hypotheekakte, transportakte, testament, samenlevingscontract, voogdijakte en een akte van schenking.

TUCHTRECHTER

Vorig jaar startte winkelketen HEMA ook al een notarisservice. Naar aanleiding van dit initiatief ligt de vraag of het voor notarissen is toegestaan om aan een dergelijk initiatief deel te nemen op dit moment ter beantwoording bij de tuchtrechter.



Ondertussen op Twitter

#Socialmedia



Geeske van Campen (advocaat)
@GeeskeVirginie

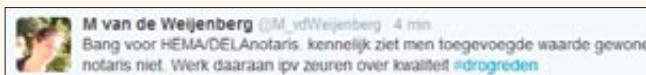
Pieter van Hecke (advocaat)
@mrpavanhecke




Hans Stubbé (hoogleraar)
@hansstubbé



MeestersinMarketing
(adviesbureau) @MeestersinM



Mariëlle van de Weijenberg
(General Counsel Heijmans)
@M_vdWeijenberg



Voorlopige kadastrale grenzen
maken einde aan deelpercelen

Zelf grenzen trekken bevalt goed

Met 'voorlopige kadastrale grenzen' maakt het Kadaster een einde aan deelpercelen. Notarissen, makelaars en andere geaccrediteerde gebruikers mogen zelf grenzen trekken en krijgen sneller zicht op de eigendomsverhoudingen en eventuele bezwaren. Hoewel het soms misgaat met afrekenen, zijn zij enthousiast over de nieuwe manier van splitsen of samenvoegen die in 2015 voor alle percelen gaat gelden.

TEKST Lex van Almelo | BEELD okapi / Truus van Gog

Ik reed er vanochtend nog langs. Er was weer een kind aangereden. Op diezelfde plaats zijn ook al doden gevallen', zegt Jeroen Rieff. Als notaris in Bergen rijdt hij bijna dagelijks langs het fietspad dat aan weerskanten van de N271 ligt. Er wordt hard gereden op de N271, die onder andere het Noord-Limburgse Bergen, Afferden en Heijen met elkaar verbindt. Door het fietspad aan een kant van de weg te leggen en te verbreden, hoeven fietsers minder vaak een gevaarlijke oversteek te maken. Voor de verbreding moet de provincie tientallen percelen grond verwerven. Rieff is daar voorlopig nog mee bezig. Door dit project heeft Rieff veel ervaring opgedaan met de voorlopige kadastrale grenzen, ofwel: de nieuwe manier om percelen te splitsen en de nieuwe grenzen te bepalen. Dat splitsen verloopt dankzij de webapplicatie SPLITS van het Kadaster 'best prettig', zegt Rieff. Op enkele 'kinderziekten' na dan.

SPLITS

'Afgelopen maand is 60 procent van de mutaties in percelen aangeleverd via SPLITS en 40 procent op de oude manier als deelperceel', zegt Barbara Wünsch. Zij is adviseur Voorlopige Kadastrale Grenzen bij het Kadaster. 80 procent van het notariaat heeft al een cursus gehad om met de webapplicatie en de voorlopige kadastrale grenzen te leren werken. Als alles goed gaat, kunnen notarissen vanaf 2015 mutaties alleen nog maar doorgeven op de 'voorlopige' manier.

Die methode komt erop neer dat partijen de notaris – of de makelaar – vertellen waar de nieuwe grens van het perceel moet lopen en wat de oppervlakte is van het verkochte deelperceel. Na te zijn ingelogd, geeft de notaris zo nauwkeurig mogelijk aan waar de nieuwe grenzen komen te liggen. Als de coördinaten bekend zijn, kan de grens worden aangegeven door de cijfers in te voeren. Maar de notaris kan de grens ook zelf tekenen met de muis. Er ontstaan dan twee nieuwe percelen, waarvan de oppervlakte zichtbaar wordt door

met de muis op het vlak te gaan staan. Als de notaris tevreden is over de grens kan hij het plaatje met de vers getrokken oranjebruine grens opslaan als pdf- of gml-bestand en verzenden. De administratieve grenzen die het Kadaster zelf heeft getekend, zijn blauw. Na de verzending krijgt de notaris, als het goed is, binnen vijf minuten per e-mail een bevestiging van de 'order'. Daarin staan twee nieuwe nummers voor de twee percelen. De ingetekende grens wordt zwart als het Kadaster die heeft geverifieerd. De grens staat juridisch vast als die ter plaatse is ingemeten, al dan niet in aanwezigheid van de betrokken partijen.

BETROUWBAARHEID

In Duitsland mag de burger meer uitgaan van de registratie. Gedeelten van percelen kunnen daar niet worden overgedragen en de overdrachtsakte kan alleen worden gepasseerd als de grenzen zijn ingemeten. Daardoor duurt het langer voordat de overdracht rond is. Ook in Frankrijk moet je al snel een halfjaar wachten totdat de grenzen zijn ingemeten en de overdracht rond is, weet Barbara Wünsch uit ervaring.

De grote winst van de voorlopige grenzen is dus in eerste instantie snelheid. Maar dat is niet het voornaamste doel. De overstap naar de voorlopige kadastrale grenzen is



vooral ingegeven door de behoefte aan betrouwbaarheid, zegt Wünsch. Bij de traditionele aanpak kun je niet zien wie van welk deel eigenaar is als je stuit op een deelperceel. Door alle percelen voortaan een eigen nummer te geven, is meteen duidelijk wie de eigenaar is en kun je ook zien in hoeverre het perceel is bezwaard met bijvoorbeeld een erfdienstbaarheid. Barbara Wünsch: 'Het voorkomt onduidelijkheid en verkleint de kans dat iemand meer dan 100 procent van een perceel verkoopt.'

PUZZELSTUKJES

Uit de SPLITS-cursussen blijkt dat sommige notarissen het 'eng' vinden om zelf een grens te trekken, zegt Wünsch. Want als het niet klopt, moeten zij de akte rectificeren. Of de notaris de voorlopige grens juist heeft ingetekend, blijkt pas als de landmeter de grens exact inneemt. Daar gaat soms enige tijd overheen. Zeker als er pas gemeten kan worden als de nieuwbouw er staat.

Jeroen Rieff: 'Wij proberen mensen vooral zelf de maten te laten doorgeven en verwerken deze in SPLITS. Ik ga niet zelf met de rolmaat op pad. Ik heb nog niet meegemaakt dat een correctie nodig was omdat de mensen een meetfout hebben gemaakt. Tot nu toe klopt het altijd.'

John Wijnmaalen, notaris bij Dirkszager: 'Bij een nieuwbouwproject ga je helemaal af op wat de grondeigenaren zeggen. Je kunt niet van tachtig woningen alle tekeningen opvragen om te controleren welk deelperceel al dan niet al is overgedragen. Ik maak dan duidelijke afspraken met de cliënt over het aanleveren van de informatie in bijvoorbeeld een excel- of gml-bestand.'

Wijnmaalen is 'wel enthousiast' over de voorlopige grenzen. Hij is betrokken bij grote nieuwbouwprojecten op Vinex-locaties, waarbij vaak deelpercelen worden verkocht. 'Soms kun je alleen een overzicht krijgen van wat er al is overgedragen als je alle puzzelstukjes bij elkaar legt. Dat is nu niet meer nodig.'

Marcel Geus, notarisklerk bij Actus notarissen, deed al enkele jaren mee met de pilot en heeft goede ervaringen met de nieuwe werkwijze. 'Er is goed nagedacht over de procedure en de samenwerking met het Kadaster verloopt over het algemeen goed.'

Stephan de Witte, nieuwbouwspecialist bij Westland Partners Notarissen en Advocaten, vindt het prima als het systeem in 2015 verplicht wordt voor alle deelpercelen.

'Bij simpele splitsingen werkt het echt heel snel. Een nieuwe rechte grens is zo vastgesteld. Maar soms hebben deelpercelen lastige vormen

en komen partijen met complexe grenzen. Een nieuwe ronde kadastrale grens in een bocht aanbrengen, is bijvoorbeeld bewerklijker met de muis. Barbara Wünsch: 'Dan moet je gewoon een heleboel puntjes zetten.'

KOSTENVOORDEEL

Stephan de Witte is zeer te spreken over de lagere kosten. Met name voor klanten die bijvoorbeeld een strook 'snippergroen' bij hun tuin kopen. Als de oppervlakte kleiner is dan 100 vierkante meter en de waarde lager dan 5.000 euro rekent SPLITS daarvoor 90 euro, terwijl de overdracht van een deelperceel 1.200 euro kost. Bij percelen met voorlopige kadastrale grenzen die groter en duurder zijn dan de snippers komt er 785 euro aan verificatiekosten bij. Ook dan heeft de koper nog altijd een interessant kostenvoordeel als de notaris 'SPLITS't'.

De Witte: 'Het is een enorme kostenbesparing en je kunt je als notaris onderscheiden door te kijken of je dat voordeel voor de cliënt kunt behalen. Maar het moet wel kunnen, soms zijn er toch extra meetkosten nodig.'





Wij hebben het goed geregeld, toch?

Bent u getrouwd, heeft u een geregistreerd partnerschap of woont u samen? Test in 3 minuten of de destijds gemaakte afspraken nog passen bij uw huidige levenssituatie. U krijgt dan direct een advies met uw belangrijkste aandachtspunten.

Doe de online
test op
[www.zozijnwe
nietgetrouwd.nl](http://www.zozijnwenietgetrouwd.nl)

Je regelt het bij de notaris



‘Bij simpele splitsingen werkt het echt heel snel. Een nieuwe rechte grens is zo vastgesteld’



AFREKENING

Notarissen kwamen in de praktijk nogal eens voor verrassingen te staan als het Kadaster de rekening stuurde. Bij de verzending van het bestand met de voorlopige grenzen geeft SPLITS in een pop-up-venster aan hoe vaak het Kadaster het tarief voor perceelsplitsing in rekening brengt ‘na verwerking van uw verzoek’.

Jeroen Rieff: ‘Maar dat is slechts een indicatie. De gebruikers hebben allemaal een cursus gehad, maar de medewerkers van het Kadaster bleken niet allemaal op de hoogte van de SPLITS-tariefregels. Onlangs wilde een grondeigenaar één perceel in twee delen splitsen om aan twee verschillende personen te verkopen. De twee nieuwe percelen werden geleverd in één akte en in de omschrijving stond dat het om hetzelfde ordernummer ging. Het Kadaster zou dan maar één keer het tarief in rekening moeten brengen. Toch kreeg ik een rekening van tweemaal 785 euro. Volgens het Kadaster omdat ik niet in de akte had vermeld dat het om een aaneengesloten geheel ging. Het te veel betaalde zou pas worden gerestitueerd als ik een aanvullend stuk opmaakte waarin dat alsnog wordt aangegeven. Dat heb ik niet gedaan omdat – zo geeft het Kadaster ook toe – duidelijk is dat je dan volgens de regels maar eenmaal het tarief hoeft te betalen.

Deze zaak loopt nog, maar zal ongetwijfeld worden opgelost. Inmiddels ondervinden wij overigens veel minder moeilijkheden, dus ik denk dat het aanloopproblemen zijn geweest. Maar ik zou het wel wenselijk vinden dat de notaris voor dit soort gevallen duidelijke instructies krijgt.’


Ook Stephan de Witte en John Wijnmaalen zijn op problemen gestuit bij de afrekening. De Witte: ‘Eén keer 785 euro voorschieten en terugvragen dat gaat nog. Maar bij 12 mille wordt het toch wel veel.’ John Wijnmaalen: ‘Ik kan wel precies in de akte gaan zetten wat de cliënt moet betalen, maar wat moet die met die informatie? Ik zou het liefst zien dat ik op voorhand duidelijkheid krijg over het tarief.’

HELPDESK


Ook Rieff wil graag al voor het indienen van de aanvraag weten wat de kosten van de aanvraag zijn en de kosten als de akte eenmaal is gepasseerd. Als de meningen dan verschillen, kan dat al voor het passeren van de akte worden afgestemd. ‘Dan heb je achteraf geen gedoe meer over de nota’s en daarbij zijn zowel het notariaat als het Kadaster gebaat.’

Barbara Wünsch. ‘Wij zijn druk bezig de informatie te rubriceren voor de verschillende doelgroepen en proberen in SPLITS nog een help-icoontje te maken. Het kan nog wat

klantvriendelijker – dat is een continu proces. Er is al een helpdesk die assisteert bij het trekken van lijnen. Wij kunnen nu nog niet toezeggen dat het tarief vooraf al geheel duidelijk is. Maar ook het Kadaster wil graag duidelijkheid vooraf en werkt eraan dit technisch voor elkaar te krijgen. Na implementatie zou van elk perceel het tarief vooraf automatisch berekend kunnen worden.’ ■



Meer weten over de SPLITS-applicatie? Kijk op de website van het Kadaster voor meer informatie. Ook op YouTube staat een filmpje hierover: ‘Kadaster Splits - 1 Webapplicatie Splits en hoofdmenu’.



In *Het Financieele Dagblad* van 2 mei pleit rechtsbijstandsverzekeraar DAS voor een Autoriteit Juridische Markten. Deze autoriteit zou de toezichthouder moeten worden van alle juridische beroepen. Hierdoor zorg je er volgens DAS voor dat dienstverleners 'hun boeltje op orde houden' en niet 'de slager zijn eigen vlees keurt'.

'Het zou ten strengste verboden moeten worden het gezegde "De slager die zijn eigen vlees keurt" nog in discussies als deze te gebruiken. In de eerste plaats moeten we ons pas echt zorgen gaan maken als de slager zich niet meer om de kwaliteit van zijn eigen waar bekommert. Voorts spreekt er een ongepast wantrouwen uit tegen de vakbekwaamheid en integriteit van een traditioneel zorgzame ambachtsman. In de derde plaats wordt vergeten dat niemand zo streng is over de kwaliteit van een prestatie als iemand die hetzelfde werk doet. Toch meen ik dat toezicht nodig is als een van de waarborgen voor de naleving van regels die met deskundigheid en integriteit te maken hebben en om intern en extern daarvan verantwoording te kunnen afleggen. Toezicht moet sober en effectief zijn en vooral risicogericht. En de toezichthouder

moet weten waar die risico's te vinden zijn. Het is reeds daarom niet verstandig één toezichthouder voor alle juridische beroepen in te stellen. Deze beroepen verschillen teveel van elkaar. Het BFT houdt toezicht op ambtsdragers die vooral in verband met de rechtszekerheid aan hoge eisen moeten voldoen. Dat is heel iets anders dan toezicht houden op de advocatuur die gericht is op bij uitstek partijdige dienstverlening en bovendien zeer divers van samenstelling is. We hebben al autoriteiten genoeg in dit land en de Nederlandse Zorgautoriteit laat zien dat daaraan óók grote risico's zijn verbonden. Dus maar even niet zo doen.'



EENS

Jeroen Recourt,
Tweede Kamerlid PvdA

'Om consumenten te kunnen beschermen tegen misbruik moet ook op juridische markten een autoriteit worden ingesteld die toezicht houdt op alle juridische dienstverleners. De tijd dat de klassieke juridische beroepen dit zelf konden bepalen, is voorbij. Regeren is vooruitzien. Jammer genoeg zijn we maar zeer beperkt in staat om min of meer zekere verwachtingen van de toekomst te hebben. Regeren is dan ook vooral regelgeving aan de tijd aanpassen met de ambitie dit zo duurzaam mogelijk te doen. Laat ik toch een relatief veilige poging wagen een blik in de toekomst te werpen waar het juridische dienstverlening betreft: steeds meer aanbieders van juridische producten zullen de markt betreden. Preciezer: steeds meer aanbieders die geen notaris of advocaat zijn. Dat is nu reeds het geval. Onder meer rechtshulpverzekeraars, scheidingsbemiddelaars,

makelaars en (internationale) aanbieders van rechtshulp op internet eisen een steeds groter deel van de markt op. Op al die aanbieders is geen gereguleerde kwaliteitscontrole. Op al die aanbieders is geen tuchtrechtelijk sanctiestelsel van toepassing. De consument staat in de kou, de markt is geen *level playing field*. Advocaten en notarissen kennen deze (kostenverhogende) verplichte waarborgen immers wel en krijgen daar overigens enkele monopolies voor terug. Bescherming en controle moet dus voor de hele markt worden geregeld, waarbij het voor de hand ligt dit in één hand te brengen. We hebben dus een autoriteit nodig die de klassieke juridische beroepen overstijgt. Die open blik vraagt ook dat we nadenken over wie we welke rechten en bevoegdheden geven. Voltaire zei het immers al: "Il faut cultiver notre jardin".

Stelling:

Het toezicht van juridische beroepen zou onder een

Autoriteit
Juridische
Markten
moeten vallen



ONEENS

Fred Hammerstein,
voorzitter bestuur Bureau
Financieel Toezicht



EENS

*Herman van den Eerenbeemt,
notaris Amsterdam*

‘Op de juridische beroepen wordt verschillend toezicht gehouden. De advocaat is onderworpen aan het toezicht door de deken van de orde van advocaten. Op de notaris wordt toezicht gehouden door het Bureau Financieel Toezicht (BFT). De jurist werkzaam bij een rechtsbijstandsverzekeraar en veelal geen advocaat, valt onder het verzekeraarstoezicht, zoals door de Autoriteit Financiële Markten en De Nederlandsche Bank uitgeoefend. Deze jurist is niet onderworpen aan tuchtrecht. Toezicht is de laatste jaren een onderwerp van discussie. Binnen de advocatuur speelt het wetsvoorstel over het toezicht op de advocatuur. Waarschijnlijke uitkomst is de instelling van een nieuw college van toezicht, onderdeel uitmakend van de Nederlandse Orde van Advocaten. DAS vindt deze manier van toezicht vergelijkbaar met “een slager die zijn eigen vlees keurt”. Voor het notariaat gaat dit verwijt niet op, omdat het BFT als autoriteit fungeert. Sinds de uitbreiding van haar taken ziet het toezicht naast de financiën, ook op

de kwaliteit en integriteit. Aan dit integrale toezicht door het BFT zijn op dit moment alleen notarissen en gerechtsdeurwaarders onderworpen. Advocaten vallen alleen onder het toezicht van het BFT voor zover het gaat om de naleving van de Wwft [Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme – red.]. Komt daar nog bij het intercollegiaal toezicht door middel van peer reviews en toetsing ter bevordering van de kwaliteit, dan zal de notaris de meest gecontroleerde juridische beroepsbeoefenaar zijn. Waar de consument vertrouwen moet en wil hebben in de kwaliteit van de verschillende juridische beroepsbeoefenaars, zal het in zijn belang zijn dat het toezicht op een eenduidige manier uitgeoefend kan worden op basis van een gelijke kwaliteitsstandaard. Het belang van het notariaat om het BFT te laten verworden in één “Autoriteit Juridische Markten” is duidelijk met het oog op de plannen ter doorberekening van de kosten van toezicht en tuchtrecht op de juridische beroepen.’

‘De directie van DAS is razend over de Europese uitspraak over vrije advocatenkeuze, zo blijkt uit het interview in *Het Financieele Dagblad*. Waar DAS niet over spreekt, is dat een heel groot deel van de rechtsbijstand niet door advocaten wordt verleend. In die markt kan DAS prima actief zijn, zoals DAS ook concurreert met accountants en administratiekantoren door online boekhouden aan te bieden. In Nederland worden juridische adviezen door een grote groep adviseurs gegeven, waaronder accountants, administratiekantoren, incassobureaus, bedrijfsadviseurs en medewerkers van banken. Er zijn vele procedures die zonder advocaat gedaan kunnen worden. Verder is het niet verboden dat DAS een advocatenkantoor opricht, op voorwaarde dat het kantoor aan de onafhankelijkheidseisen van de advocatenwetgeving voldoet. Dus begrijp ik niet waar DAS zich druk over maakt. DAS lanceert het

idee van een “Autoriteit Juridische Markten”, een nieuwe toezichthouder. Dat vind ik geen goed idee. In Nederland begint zo langzamerhand een kluwen van ondoordachte toezichtwetgeving te ontstaan, waarin alleen juridische mandarijnenwetenschappers nog hun weg kunnen vinden. Angstwekkende voorbeelden zijn de Wet op het financieel toezicht (Wft) en de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme. Een “Wft” voor de juridische dienstverlening is naar mijn mening ongewenst. Er is geen bezwaar tegen om te kijken naar een andere organisatie van de juridische dienstverlening in brede zin (dus niet alleen de klassieke juridische beroepen). En dan heb ik nog wel wat ideeën. Zo lijkt het mij een goed idee om het rechtsbijstandsverzekeringsverbod af te schaffen voor advocaten en notarissen, zodat er meer concurrentie komt in de markt van de rechtsbijstandsverzekeringen.’



ONEENS

*Ellen Timmer,
advocaat Rotterdam*



NAAM	Jeroen Rheinfeld
LEEFTIJD	32
GEBORTEPLAATS	Hengelo
STUDIE(S)	Notarieel recht aan de Radboud Universiteit Nijmegen en fiscaal recht in Tilburg
ONDERZOEK	'Kavelruil. Civiël en fiscaal: waar lopen de grenzen?'
PROMOVEERT	10 juli 2014

'We moeten af van het hokjesdenken'

ONDERZOEKT

Op zoek gaan naar de grenzen van de kavelruil. Letterlijk en figuurlijk. En die kun je pas goed ontdekken als je door zowel een fiscale als civielrechtelijke bril kijkt en kunt schakelen tussen beide rechtsgebieden. Dit heeft Jeroen Rheinfeld de afgelopen drieënhalfjaar gedaan. En wat blijkt: civiel en fiscaal is kavelruil best goed geregeld. Problemen liggen vaak bij de provinciale subsidies.

TEKST Jessica Hendriks | FOTO Truus van Gog

Wat zijn de belangrijkste resultaten?

'Ondanks dat de Wet inrichting landelijk gebied op punten nog flink verduidelijkt mag worden, brengt kavelruil civielrechtelijk gezien weinig problemen met zich mee. Mede door tussenkomst van het notariaat. Op fiscaal terrein is er ook weinig onduidelijkheid. Dat haakt aan bij het civielrechtelijke. Over het algemeen geldt: fiscaal volgt civiel. Maar subsidie, het derde en kleinste fundament bij kavelruil, is een zwak punt in de rechtsfiguur. Sinds het overhevelen van die taak naar de provincies zijn de verschillen enorm. Het maakt nu uit in welke provincie je kavel, grond of agrarisch bedrijf ligt. Dit is onwenselijk. Kavelruil kan zich over de provinciegrenzen afspelen. De geografische positie van grond is maar een variabele.'

Hoe groot zijn de verschillen?

'De ene provincie geeft 100 procent subsidie, een andere 90 procent en weer een andere geeft een maximumbedrag per hectare. Ook de inhoud van de eisen waaraan de kavelruil moet voldoen, verschilt. Al is het

'De geografische positie van grond is maar een variabele'

civielrechtelijk in orde, dan betekent dit in de praktijk nog niet dat de kavelruil in elke provincie ook in aanmerking komt voor subsidie. Veel provincies eisen nog dat kavelruil bijdraagt aan "een objectieve verbetering van het landelijk gebied". Er wordt dus nog een extra toets aangelegd. Het bijzondere is dat deze toets wel in de wet staat, maar de Hoge Raad vorig jaar heeft gezegd dat deze toets per 1 januari 2007 niet langer geldt voor kavelruil. De provincies hebben deze eis via een achterdeur toch weer binnengehaald.'

Hoe zouden die verschillen opgelost kunnen worden?

'Het is beter om weer terug te gaan naar de situatie voor 1 januari 2007 en om de subsidie op landelijk niveau vast te stellen, zoals in België. Of zoals onze burens in het Duitse Nordrhein Westfalen: wel gedecentraliseerd,

maar zonder verschillen. Verder heb ik in mijn onderzoek gekeken of je voor een betere verkaveling van de gronden ook over de grens kan gaan. Net zo min als dat die betere verkaveling niet ophoudt bij de provinciegrens, houdt dit ook niet op bij de landgrens. De uitkomst is dat landsgrensoverschrijdende kavelruil nu nog niet mogelijk is, maar als gedachte-experiment is het wel goed om over na te denken. We moeten af van het regionale hokjesdenken.'

Wat kunnen notarissen met het onderzoek?

'Kavelruil biedt het notariaat veel commerciële kansen. De notaris zou in mijn optiek veel meer actief aan de slag moeten met kavelruil. Er zijn niet veel experts op dit gebied. Wat mij betreft zou ieder kantoor deze kennis moeten hebben. Of je nu in de stad of in het landelijk gebied zit.'

Waarom een onderzoek naar kavelruil?

'Kavelruil was tijdens mijn stage de eerste klus binnen een notariskantoor. Toen intrigeerde mij die rechtsfiguur al enorm. Vervolgens heb ik ook mijn scriptie hierover geschreven. Ik voelde mij min of meer verplicht om het nog een keer van begin tot eind te onderzoeken. Begin 2011 ben ik begonnen. Ik heb al mijn vakanties en veel weekenden eraan besteed en nu ben ik klaar. Uitdaging was om het ook interessant te maken voor mensen die geen verstand hebben van de agrarische praktijk en kavelruil. "Trek het uit de klei", zei mijn promotor Bernard Schols tegen mij. En dat heb ik gedaan.' ■



Nora van Oostrom-Streep

In voor- en tegenspoed

Nee, geen column over huwelijkse voorwaarden, wijziging van de gemeenschap van goederen of de positie van de notaris bij echtscheiding. Maar een bespiegeling over de rol van woordvoerder in lastige situaties. Aanleiding is de vraag van mijn zoon of het zijn van woordvoerder 'nu eigenlijk leuk is'. Hij gaat naar VWO 4, moet een profiel kiezen, nadenken over beroepen en ministages lopen. Dit laatste bracht hem overigens via de vader van een klasgenootje, tot mijn verrassing, al bij de arbeidsrechtsectie van Loyens & Loeff, maar dat terzijde.

LEERPROCES

Is het woordvoederschap leuk? Meestal wel, kan ik u zeggen. Het is erg leuk om namens 'het notariaat' te mogen optreden. Of dat nu is in een krant, via een column, in een debat, op radio of televisie of voor een groep zoals onlangs de ombudsmannen van Omroep Max. Het is ook een uitdaging: je moet je woorden goed wegen zodat ze niet zijn mis te verstaan. Ik kan mijn eigen visie op bepaalde kwesties niet geven, al is die verleiding soms meer dan levensgroot, en ik realiseer me steeds dat ik een heel diverse achterban vertegenwoordig.

Ook kan ik niet ingaan op de vele verzoeken die ik krijg om bepaalde individuele kwesties te regelen ('Maar deze casus is voor het hele notariaat interessant en van belang!'). Het is een leerproces, waarbij je je grenzen leert stellen, je duidelijk aangeeft bepaalde zaken gewoon niet te gaan zeggen en dat je de toon van de vraagstelling niet plezierig vindt. Het is soms op je tong bijten als je bepaalde dingen wel wéét, maar niet kúnt zeggen. En het is soms ronduit lastig en vervelend, vooral als je te maken krijgt met negatieve berichtgeving.

LASTIGE VRAGEN

Een kleine greep: de rol van het notariaat in de Tweede Wereldoorlog: 'Maar dit is toch heel schandalig?' ('*Als er fouten zijn gemaakt, moet dat worden erkend.*'). Een notaris die de kwaliteitsrekening misbruikt heeft: 'Dit komt steeds vaker voor, toch?' ('*Nee!*'), 'Waarom duurt het allemaal zo lang voordat er helderheid is voor cliënten?' ('*Afhankelijk van het BFT.*'), 'Hoe heeft zo iemand notaris kunnen worden?' ('*Geen idee.*'). Interne discussies die op straat belanden: 'Is er een tweede coup op komst?' ('*Nee! Toch?*'). Notariële belangengroepen die buiten de KNB om de media en politiek benaderen

en een soort 'wapenwedloop' om de aandacht lijken te voeren: 'Goh, wist u dit niet?' ('*Nee!*'), 'Dat is gek!' ('*Ja!*'), 'En waarom zeggen jullie niets en zij wel?' ('*Andere positie.*'). Vragen over omzet: 'Is dit het einde van het notariaat?' ('*Nee!*'), 'Waarom concurreren notarissen elkaar dood?' ('*Tsja, da's een goeie!*'). En natuurlijk discussies over HEMA, DELA en soortgelijke initiatieven: 'Waarom grijpen jullie niet gewoon in?' ('*Taak rechter.*'), 'Waarom is de KNB tegen innovatie?' ('*Is ze niet.*').

OP DE KAART

Maar ook dat hoort erbij en dat brengt me naar de titel van deze column. In voor- en tegenspoed houdt in dat je staat voor wat je doet, ook als dat lastig of vervelend is. In mijn functie ben ik niet in de positie '*to choose my battles*'; ik kan het me niet veroorloven alleen de media te zoeken met positieve verhalen of zelf geïnitieerde standpunten. Het is een kwestie van meegaan met de situatie en proberen met de mogelijkheden die er zijn het notariaat in den brede, zo goed mogelijk op de kaart te zetten. En met 'in den brede' bedoel ik dat de KNB er is voor kleine kantoren met een brede praktijk, maar ook voor de heel grote kantoren met een specialistischer praktijk. Voor notarissen die op de barricaden staan en voor hen die dat niet doen. En de KNB is er voor het notarisambt in de toekomst. Dit vergt een visie die verder gaat dan het hier en nu en die haaks kan staan op de huidige belangen van sommige kantoren. Dat is moeilijk en niet altijd leuk. Maar dat is wel mijn taak. De meerwaarde van het notariaat als geheel laten zien aan iedereen die het horen wil en moet. In voor-, maar soms ook in tegenspoed. ■

‘Toezicht moet vooral van binnenuit’

‘Het toezicht op juridische beroepen moet vooral van binnenuit gebeuren, want horizontaal toezicht is effectiever dan verticaal toezicht dat van buiten wordt opgelegd. Echte beweging komt van mensen die weten waar zij het over hebben.’ Dit zei toezicht-specialist Peter Noordhoek tijdens de eerste

Juridische Poort van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en de Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders (KBvG) in Nieuwspoort maandag 26 mei.

Zo’n veertig genodigden gingen met elkaar in debat over het onderwerp tucht en toezicht.



Tweede Kamerleden Foort van Oosten (VVD, rechts achter de statafel) en Michiel van Nispen (SP, links achter de statafel) waren aanwezig om hun standpunten toe te lichten, maar ook om te horen wat er speelt in de beroepsgroep. Van Nispen liet weten geen voorstander te zijn van het doorberekenen

van tucht- en toezichtkosten aan de beroepsorganisatie. Van Oosten vindt het geen slecht idee, omdat het de beroepsgroepen ook ten goede komt. De KNB vindt dat de overheid de kosten voor het verticale toezicht (Bureau Financieel Toezicht) en het tuchtrecht voor haar rekening moet blijven nemen.



BNA Bureau Notariaat & Advocatuur

Meesters in accountancy

Accountancy is ons vak, het notariaat ons specialisme

Wij helpen u graag bij de tactische schaakspel dat de notariële onderneming tegenwoordig is. Wij zijn uw Branche-Accountant!

Nu is er de
BNApp!



Oude Utrechtseweg 28, 3743 KN Baarn
Postbus 1008, 3740 BA Baarn

T: 035 693 64 44
F: 035 693 95 55

info@bna-lodder.com
www.deNotarisPraktijk.nl



Cursusoverzicht Strafrecht

Sdu JURIDISCHE
OPLEIDINGEN

GBM en PIJ vs OTS

Maandag 19 mei 2014, Utrecht - 6 NOvA | mr. M. (Myriam) de Bruijn-Lückers & prof. mr. dr. E.M. (Isabeth) Mijnaerends

Vrij verkeer van Unieburgers

Donderdag 22 mei 2014, Breukelen - 5 NOvA | mr. B.J. (Bart) Maes & mr. A. (Aniel) Pahladsingh

Cassatietechnieken in strafzaken

Donderdag 5 juni 2014, Breukelen - 5 NOvA | mr. A.J.A. (Leo) van Dorst & mr. J. (Jan) Boksem

Gedragkundig onderzoek in strafzaken

Dinsdag 10 juni 2014, Breukelen - 4 NOvA | drs J. (Jack) Oudejans & mr. J.J. (Jan-Jesse) Liefink

Milieustrafrecht in de praktijk

Donderdag 19 juni 2014, Breukelen - 5 NOvA | mr. F. (Frank) N.M. van Diem & mr. L. (Leo) E.M. Hendriks

Uit- en overleveringsrecht, de WOTS en de WETS

Vrijdag 27 juni 2014, Breukelen - 4 NOvA | mr. S. (Simone) Krenning & mr. T. (Thom) Dieben

Kijk voor het meest actuele overzicht, meer informatie en inschrijven op
www.sdujuridischeopleidingen.nl

VERTROUWDE NAAM IN ACCOUNTANCY VOOR HET NOTARIAAT

QUAESITOR

ACCOUNTANCY & ADVIES

JAARREKENINGEN • BEDRIJFSOPVOLGING • ADVISERING • PRAKTIJKOVERNAME
PRAKTIJKWAARDERING • UITGAVE BEDRIJFS- EN SALARISRAPPORTAGES

nieuw adres:

POSTBUS 3013 1801 GA ALKMAAR 072-5180060 info@quaesitor.nl www.quaesitor.nl

Notariaat Magazine blikt terug op de afgelopen jaren. Wat is er gebeurd met de ambtgenoten die ooit vol enthousiasme vertelden over hun werk, hun ambitie, hun passie of hobby?

WIE Odette Paardekooper
NM 3/2004
ONDERWERP Serie 'Uit de praktijk van'

'Een van de grote wijzigingen sindsdien vind ik de hectiek van de dag. Waar het tot zeg maar 2009, het begin van de crisis, in het onroerend goed en op kantoor erg druk was, is het dat nu veel minder. Wel heeft de notaris op het gebied van advies veel meer te betekenen ten opzichte van toen.'

AMFIBIE

'Ik ben vanaf 1999 notaris en dus met het ondernemerschap opgegroeid. Toch is de functie voor mij ook wel een "amfibie": je hebt de verplichte rechtshandelingen waarbij je als notaris betrokken moet worden. En een echte ondernemer, zoals die hier bij ons in de binnenstad zitten, dat ben je niet, want je bent gebonden aan allerlei regelgeving. De vrijheid die je normaal gesproken als ondernemer hebt, die kennen wij niet.'

VOORLICHTING

'Ook van overheidswege waait er een andere wind. Zie de periodieke schenking van een lijfrente en de voorgedij. Een notariële akte is niet meer verplicht. Maar je kunt je wel afvragen in hoeverre er zo nog gericht advies bij de cliënt terechtkomt. Dat is ook mijn zorgpunt bij het nieuwe wetsvoorstel huwelijksvermogensrecht. Het is heel aardig en het lijkt heel leuk om een beperkte gemeenschap van goederen te introduceren, maar daarbij gaat de overheid voorbij aan het geven van echte voorlichting aan het publiek. Ik denk niet

dat de ambtenaar het verschil gaat uitleggen tussen gemeenschap van goederen, andere huwelijksvoorwaarden en beperkte gemeenschappen.'

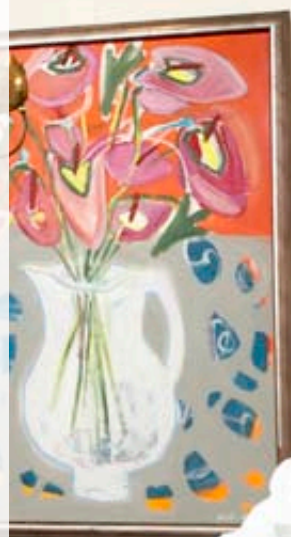
SPECIALISATIE

'Toch ben ik wel positief over de toekomst, al zal het wel een hele andere zijn. De notaris zal meer als adviseur betrokken zijn bij allerlei zaken. Daar moeten we onze meerwaarde duidelijk maken. Bij Hekkelman werken we al lang met specialisatie en dat werkt goed. Ik denk dat het voor de kleinere kantoren heel lastig is om alle kennis in je eentje, of met een paar man, in huis te hebben. Maar dat is ook een maatschappelijke trend, kijk maar naar huisartsen en tandartsen. Die gaan ook steeds meer samenwerken.'

TOEKOMST

'Werkinhoudelijk is voor mij de ontwikkeling van het levenstestament wel een verandering. Door het inschrijven en eventueel herroepen in het Centraal Levenstestamentenregister kun je daar als notaris met een gerust hart in adviseren. Het register heeft echt een meerwaarde. Verder zie ik veel toekomst in de echtscheidingspraktijk en de afwikkeling van nalatenschappen en mediation op dat gebied. Ook wordt mij tegenwoordig vaker gevraagd om een *second opinion* bij het afwickelen van nalatenschappen.'

terugblik





De Gouden Rugzak

Het familievermogen: vaker last dan lust

Veel erfgenamen van een groot vermogen hebben door gebrekkige financiële kennis en ervaring moeite met het begrijpen en beheren van hun erfenis. Het opgebouwde familievermogen is vaak na twee generaties al verdampt. Hoog tijd voor een onderzoek naar vermogensoverdracht in Nederland vonden Raimund Kamp en Marijke Kuijpers van Guidato Family Office.

TEKST Jessica Hendriks | FOTO'S Truus van Gog

De Rijk, een authentiek dorpje in Noord-Holland. De smalle straatjes, oud-Hollandse panden en mooie ophaalbrug maken het een van de graag geziene dorpjes onder toeristen. Ooit bekend om de welvarende walvisvaart, dit jaar meer in het nieuws vanwege het bezoek van de Koninklijke familie op Koningsdag. De Rijk is ook de uitvalsbasis van Guidato Family Office. In het oude, maar hypermodern gerenoveerde pakhuis 'De Hoop' ontvangen Raimund Kamp en Marijke Kuijpers vermogende families voor advies over hun vermogen. Dit doen zij inmiddels vijf jaar. Al snel viel hen iets op: 'Een opgebouwd familievermogen is in veel gevallen al na twee generaties verdampt', vertelt Kamp. 'Daarnaast hebben veel erfgenamen door gebrekkige financiële kennis en ervaring moeite met het begrijpen en beheren van hun erfenis. Ook zijn er geregeld conflicten tussen familieleden over diezelfde erfenis', vult Kuijpers aan. Leven met een grote

erfenis gaat sommigen beter af dan anderen, maar waar zit dat hem in? Na veel lezen besloten de vermogensdeskundigen vlak na hun start in 2009 een onderzoek te beginnen. Zij interviewden achttien vermogende erfgenamen van de tweede tot de negende generatie, elf mannen en zeven vrouwen, en verwerkten dit in een boek *De Gouden Rugzak, Handboek voor vermogende families*. Aan hen vroegen zij hoe het is om op te groeien in een vermogende familie, wat het erven van vermogen voor hen betekent en hoe je je eigen kinderen voorbereid op het krijgen van een grote erfenis. Bij de analyse van de resultaten is Ad Kil, hoogleraar aan de Universiteit Nyenrode, betrokken.

FAMILIEDYNAMIEK

De belangrijkste oorzaak van het verdampen van vermogen is de familiedynamiek én dan specifiek de gebrekkige gezinscommunicatie over geld en vermogen. 'Wij zien dat de meeste erfgenamen niet worden voorbereid op het vermogen. Van de achttien erfgenamen die

wij spraken, waren er slechts twee van tevoren op de hoogte en goed voorbereid. Voor hen is het leven na het ontvangen van het vermogen niet veranderd. Zij kunnen besluiten nemen en op niveau praten met adviseurs, zoals bankiers en notarissen', vertelt Kamp. Kuijpers: 'De anderen zien het ontvangen van een erfenis eigenlijk als een last. Zij hebben geen ervaring met vermogen, weten niet hoe ze met adviseurs en beleggingen moeten omgaan en hebben er ook zelden of nooit met ouders of broers en zussen over gesproken.'

VERMOGENSOPVOEDING

Het duidelijk communiceren met kinderen blijkt cruciaal te zijn om het familievermogen te behouden. Maar waarom gebeurt dit dan niet? 'Ouders zijn terughoudend met het geven van informatie. Praten over geld en vermogen is lastig. Het is niet chic, dus gebeurt het ook niet', aldus Kuijpers. 'Maar kinderen hebben wel vragen. Veel vragen. Het begint al als ze jong zijn. Dan komen er al vragen over de financiële gezinssituatie omdat ze hier op school iets over hebben gehoord. Als jij als ouder dan zegt dat het er niet toe doet én dit soort antwoorden komen op elke vraag, stopt zo'n kind vanzelf met vragen stellen. Ouders zijn daarnaast als de dood dat hun kinderen lui worden, op het vermogen



‘Door met z’n allen naar de notaris te gaan, weet het hele gezin even veel.’

wachten, materialistisch worden en de verkeerde partner uitkiezen, dus snijden ze het onderwerp niet aan’, legt ze verder uit. Als het aan de adviseurs van Guidato ligt, krijgt elk kind uit een vermogende familie een vermogensopvoeding. Hierbij zou verteld kunnen worden waar het vermogen vandaan komt, hoe het opgebouwd is én wat je er als erfgenaam mee mag doen. ‘Maak het levendig voor je erfgenaam. Het gebeurt nu nog te vaak dat niet duidelijk is wat ouders willen wat je er als kind mee doet’, zegt Kamp. ‘Dat verdampen heeft daar ook mee te maken. Kinderen geven het uit aan bijvoorbeeld een boot of een paard. Allemaal bezittingen die alleen maar geld kosten en niets opleveren. Zo zijn ze gewend te leven, dus op die voet gaan ze door. Als je er dan niet bij werkt, is het snel gedaan met het familievermogen.’ Het omgekeerde komt ook voor: kinderen die het braaf op de bank laten staan, omdat ze bang zijn dat ze er iets verkeerd mee doen. Allemaal zaken die volgens het onderzoek van Guidato te herleiden zijn naar die beperkte voorlichting.

OEFFENEN

Een tweede onderdeel van die vermogensopvoeding is ‘oefenen’. Kuijpers: ‘Draag letterlijk alvast een deel van het vermogen over aan de kinderen als ze bijvoorbeeld

twintig zijn. Laat ze er ervaring mee opdoen, zolang jij er nog bent om ze te adviseren.’ In het boek komt een erfgenaam voor die door bewindvoering pas zijn eerste deel van het vermogen kreeg toen hij 40 jaar was. Dat is niet handig, vinden de adviseurs. ‘Je hebt nog nooit met een bankier gesproken, je hebt nul ervaring, nooit geoefend én opeens ben je bekwaam omdat je 40 bent geworden! Toen je 39 was, kon je nog niets, maar nu wordt verwacht dat je overal verstand van hebt. Laat kinderen toch oefenen en geef ze de gelegenheid!’, aldus Kuijpers. Dit betekent ook dat vermogende families samen adviseurs bezoeken, zoals de notaris. Notarissen kunnen hier – volgens Guidato – een duidelijke rol in pakken. Kamp: ‘Notarissen zijn per definitie technuten. Ze kijken met een technische bril. Maar het grote voordeel is dat ze onafhankelijk zijn. Ze zijn er dus voor ouders én kinderen. Als zij een vermogende klant krijgen, moeten zij eigenlijk niet alleen nadenken over een schenking, testament of bedrijfsovername, maar ook over de impact die het vermogen op de kinderen heeft. Laat ze de kinderen meenemen. Wat betekent het nu om erfgenaam te zijn? Welke mogelijkheden zijn er?’ ‘Door met z’n allen naar de notaris te gaan, weet het hele gezin evenveel. Dit voorkomt onwetendheid over het vermogen en maakt

de kans op ruzie na het ontvangen van de erfenis een stuk kleiner’, vult Kuijpers aan.

REGISSEREN

Inmiddels zijn er 1.800 boeken van *De Gouden Rugzak* verkocht, heeft Guidato 5 cursussen aan notarissen gegeven en is een korte versie van het boek in de maak. Notaris Kees van Duin uit Enkhuizen is een van de notarissen die de cursus van Guidato heeft gevolgd. Hij ziet het boek als extra instrument om zijn welgestelde klanten te informeren. ‘Vermogende cliënten hebben altijd meerdere adviseurs en willen niet altijd alles van één adviseur aannemen. Daarnaast is het moeilijk om iemands gewoonten te veranderen. Dit boek maakt het gemakkelijker om te discussiëren. Het houdt vermogende mensen een spiegel voor, waardoor ik hen beter kan informeren. Van Duin heeft vijf boeken besteld. Deze wil hij dan ook uitdelen aan zijn vermogende klanten. ‘Het boek gaat niet over belasting besparen of ingewikkelde constructies opzetten, maar over de regie voeren. Dat moeten notarissen ook meer doen: regisseren. Empirisch denken leer je niet in de schoolbanken.’ ■

Geïnteresseerd in *De Gouden Rugzak*? Het boek is te bestellen via Boom fiscale uitgeverij (ISBN 978-90-8974-854-6).

‘Het notariaat moet alert zijn’

Nederlanders die vermogen hebben in het buitenland zonder daar belasting over te betalen, hebben nog tot 1 juli van dit jaar om ‘vrijwillig te verbeteren’. Daarna loopt de versoepelde inkeerregeling af en gelden er hoge boetes.

TEKST Wilma van Hoeflaken | BEELD Truus van Gog

Pieternel Kouwenhoven, kandidaat-notaris bij Loyens & Loeff, krijgt geregeld mensen aan de telefoon die meer willen weten over de inkeerregeling. ‘Het is een gevoelig onderwerp. Vaak wordt het zo gebracht dat het niet over de persoon zelf gaat. Men doet alsof men informatie vraagt voor iemand anders. Mijn buurvrouw heeft zwart geld, wordt er dan gezegd.’

‘Mensen voelen steeds meer de noodzaak om buitenlands vermogen te melden’, zegt Harold Asbreuk, advocaat-belastingkundige bij Loyens & Loeff. ‘Er vindt in Europa steeds meer uitwisseling van informatie plaats. Nu er per 1 januari 2015 uiteindelijk ook uitwisseling van gegevens met Zwitserland zal gaan plaatsvinden, zijn de effecten van het bankgeheim in Europa eigenlijk opgeheven. Hoe die uitwisseling van gegevens er exact gaat uitzien, is nog niet helemaal duidelijk, maar het wordt een automatische uitwisseling van inlichtingen. Dat zeggen Zwitserse banken op dit moment zelf ook tegen hun klanten. Ze willen dat hun klanten dit oplossen voor 1 januari 2015.’

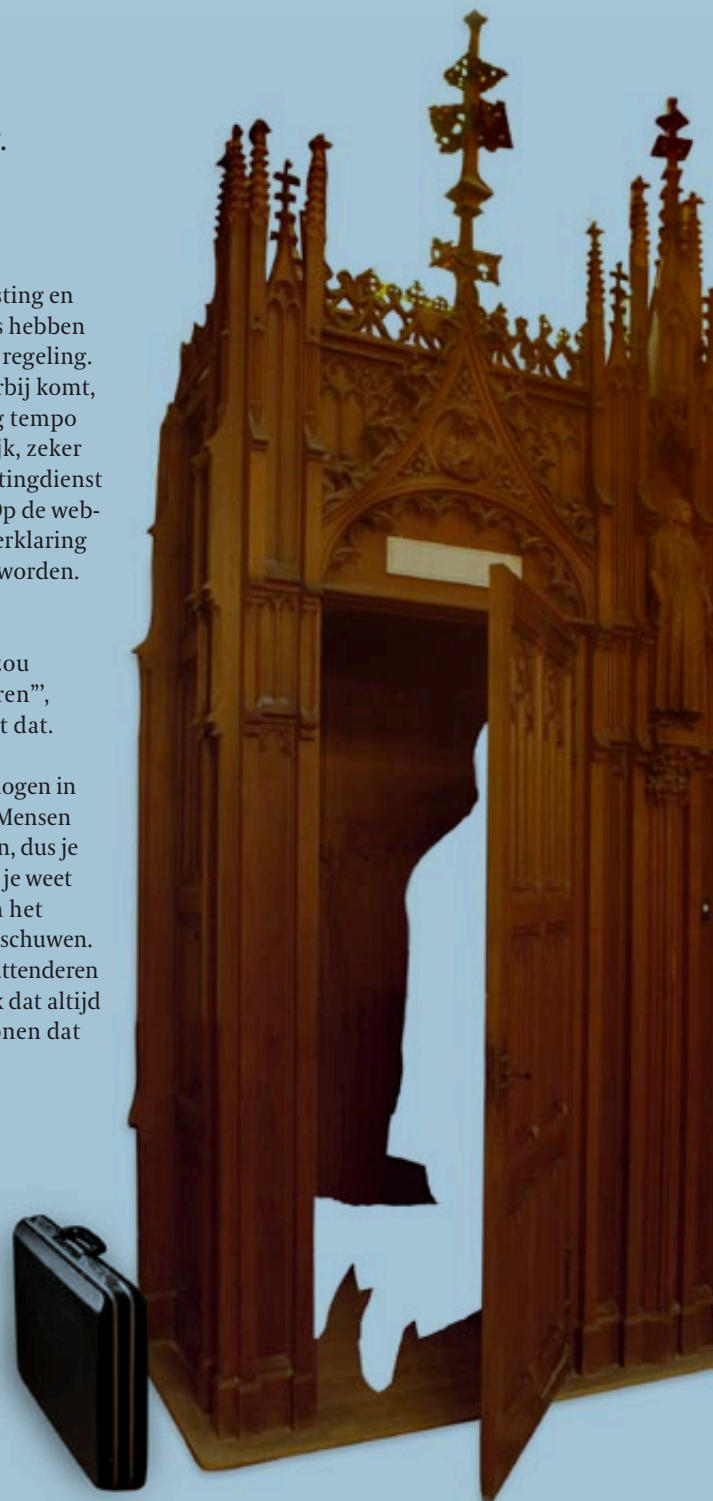
BOETE

Wie zwart geld in het buitenland heeft en tegen de lamp loopt, riskeert een boete van 300 procent van de ontdoken belasting. Voor degenen die hun verzwegen buitenlandse vermogen zelf aangeven bij de Belastingdienst, bedraagt de boete 30 procent van de ontdoken belasting. Deze boete wordt per 1 juli 2015 verhoogd naar 60 procent. Om mensen te stimuleren hun verzwegen inkomsten of vermogen te melden bij de Belastingdienst, is de inkeerregeling tijdelijk versoepeld. Wie voor 1 juli 2014 vrijwillig ‘verbetert’,

betaalt alleen de verschuldigde belasting en geen boete. Duizenden Nederlanders hebben inmiddels gebruikgemaakt van deze regeling. Naarmate de datum van 1 juli dichterbij komt, neemt het aantal inkeerders in hoog tempo toe. Boetevrij inkeren is aantrekkelijk, zeker nu de kans groter wordt dat de Belastingdienst het zwarte geld op het spoor komt. Op de website van de Belastingdienst kan de ‘Verklaring vrijwillige verbetering’ gedownload worden.

SUBTIELE SIGNALLEN

Heeft de notaris hierin een rol? ‘Ik zou tegen cliënten zeggen: “Direct inkeren”,’ zegt Kouwenhoven. Asbreuk beaamt dat. ‘Dat kan het enige advies zijn.’ ‘Het notariaat moet alert zijn op vermogen in het buitenland’, zegt Kouwenhoven. ‘Mensen durven dat vaak niet zomaar te zeggen, dus je moet subtiele signalen oppakken. Als je weet dat mensen verzwegen vermogen in het buitenland hebben, moet je hen waarschuwen. Het is je plicht om je cliënten erop te attenderen dat ze dit moeten melden. Zelf zou ik dat altijd schriftelijk doen, zodat ik kan aantonen dat ik cliënten gewaarschuwd heb.’





‘Als je weet dat mensen verzwegen vermogen in het buitenland hebben, moet je hen waarschuwen’

GENERATIEKWESTIE

Zowel Asbreuk als Kouwenhoven merkt dat het vooral de oudere generaties zijn die een of meer verzwegen bankrekeningen in het buitenland hebben. ‘Mensen die in het verleden geconfronteerd zijn met een belastingdruk van meer dan 70 procent’, zegt Kouwenhoven. ‘Of mensen die getraumatiseerd zijn door de Tweede Wereldoorlog’, aldus Asbreuk. ‘Uit angst voor nieuwe oorlogsdreiging wilden ze hun geld veiligstellen. Zwitserland is een neutraal land, dus daar brengen we het, was de gedachte.’ Jongere generaties die gebruikmaken van de inkeerregeling doen dat bijna altijd omdat ze zwart geld hebben geërfd. ‘Het is vaak een generatiekwestie’, zegt Kouwenhoven. ‘Het betreft bankrekeningen van hun ouders en misschien zelfs van hun grootouders. Vaak waren de jongeren er niet eens van op de hoogte. Hun ouders zijn overleden en zij stuiten opeens op een Zwitserse bankrekening als ze de papieren doornemen. Hun ouders hebben daar altijd over gezwegen.’ Lastig wordt het als een van de kinderen het buitenlandse vermogen wil opgeven bij de Belastingdienst en de anderen niet. ‘Ik heb meegemaakt dat een moeder en een kind het per se niet wilden melden, maar het andere kind wel. Ik heb ook meegemaakt dat de kinderen uit het

tweede huwelijk wel wisten dat er verzwegen buitenlands vermogen was, maar de kinderen uit het eerste huwelijk niet. Dat zijn moeilijke gesprekken.’

TWAALF JAAR

De wet gaat uit van een navorderingstermijn van twaalf jaar voor de inkomstenbelasting. Asbreuk: ‘De Belastingdienst wil een compleet beeld van het vermogen. Wanneer zijn de bedragen gestort? Waren er opnamen? Hoe heeft het vermogen zich ontwikkeld? Net zoals wanneer je vermogen in Nederland hebt. Vervolgens betaal je over elk van die twaalf jaren vermogensrendementsheffing, dat is 1,2 procent van het vermogen. Daarboven komt de belastingrente, rente die berekend wordt omdat je te laat betaalt. Dat kan behoorlijk oplopen gezien het aantal jaren, maar de belastingrente is geen rente-op-rente.’ Soms kan de inkeerder op de belasting die hij moet betalen nog een aftrekpost toepassen. Asbreuk: ‘Bijvoorbeeld als er inhoudingen zijn geweest. Sinds 2005 geldt in Europa de spaarrenterichtlijn. Zwitserse banken houden op de rente die ze uitbetalen aan buitenlandse rekeninghouders een EU-tax in. Die bedraagt inmiddels 35 procent van de reële rente. Dat geld wordt afgedragen aan het land waar de rekeninghouder woont. Als je in Nederland aangifte doet, kun je dat bedrag weer in mindering brengen op de verschuldigde belasting.’ Overigens is de herkomst van het vermogen meestal lastig te achterhalen, omdat het doorgaans bankrekeningen betreft die al veel langer bestaan dan twaalf jaar en waarvan geen oude gegevens meer voorhanden zijn.

NAVORDERING

Voor erf- en schenkbelasting geldt bij buitenlands vermogen tegenwoordig een onbeperkte navorderingstermijn. Hiervoor geldt geen

overgangsrecht; in situaties waar de termijn volgens het oude regime al verstreken was – eerst na vijf jaar, later na twaalf jaar – bestaat toch de kans op navordering. ‘Dat is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel’, zegt Asbreuk. ‘Dat is in het debat destijds wel aan de orde geweest, maar het uitgangspunt was: het is fraude en dat kan niet.’ Dat betekent dat inkeerders die het vermogen hebben geërfd behalve inkomstenbelasting ook erfbelasting betalen. ‘Zelfs als het een nalatenschap uit de jaren vijftig betreft. Dat hebben we meegemaakt’, aldus Asbreuk. Dan wordt er afgerekend volgens het belastingregime dat gold toen de erflater overleed. Bij schenkingen vangt de navorderingstermijn aan bij het overlijden van de schenker. ‘Vaak zijn schenkingen niet meer te achterhalen, maar als uit de bankbescheiden blijkt dat er grote opnamen zijn gedaan, zal de Belastingdienst vragen waar dat geld voor bestemd was. Als het een schenking betrof, moet er alsnog schenkbelasting betaald worden.’

INGEWIKKELD

Kunnen notarissen een ‘vrijwillige verbetering’ zelf afhandelen als hun cliënten hierom vragen? ‘Als je je verdiept in de materie hoeft het niet ingewikkeld te zijn’, vindt Asbreuk. ‘Je moet voldoende kennis van zaken hebben om ervoor te zorgen dat je cliënt niet te veel betaalt. Te weinig ook niet, maar natuurlijk ook niet te veel. Hoe lastig of eenvoudig het is, hangt van de situatie af. Betreft het één bankrekening met spaarrente, of gaat het ook om trustverhoudingen en Limiteds?’ ‘Dat kom je vaak tegen, ook bij relatief kleine vermogens’, zegt Kouwenhoven. ‘Vroeger werden die structuren standaard aangeboden door bankmedewerkers in Zwitserland of Guernsey. Dan zei men: “Dat is hier gebruikelijk.” Zo zijn veel mensen tamelijk onwetend in dit soort structuren terechtgekomen.’ ‘Als het ingewikkeld is, kun je je cliënten het best adviseren een advocaat te raadplegen die thuis is in fiscaal recht’, vindt Asbreuk. ‘Een accountant kan natuurlijk ook, maar het voordeel van een advocaat is dat deze net als de notaris een verschoningsrecht heeft.’ ■

Ito/SOM-kantoor

‘Een deal van deze omvang heeft veel overeenkomsten met de M&A-praktijk’

Het was de grootste transactie op de vastgoedmarkt sinds het uitbreken van de crisis. Deze keer in de serie over grote projecten bij de zogenoemde ‘grote kantoren’: de verkoop van het Ito/SOM-kantoor aan de Amsterdamse Zuidas van de ene aan de andere Duitse investeerder. Kandidaat-notaris Lucas Louwerier coördineerde de transactie voor de verkopende partij.

TEKST Tatiana Scheltema | BEELD Truus van Gog

Het uitzicht vanaf de 23e verdieping van het Ito/SOM-complex aan de Amsterdamse Zuidas is adembenemend. Heel Amsterdam ligt aan je voeten: van het Amsterdamse Bos tot de wat protserige toren van het nieuwe Gerechtshof vlakbij het Centraal Station. Erachter schuift een cruiseschip traag voorbij. ‘Je begrijpt, dit maakt vaak indruk op cliënten’, glundert Lucas Louwerier, kandidaat-notaris bij Houthoff Buruma, dat zelf huurder is van het pand. ‘De eerste vijf minuten van een bespreking met cliënten staan we regelmatig uit het raam te kijken.’

KANTOORKOLOS

Twee jaar geleden besloot de eigenaar van het gebouw, de Duitse vastgoedbelegger Commerz Real Investmentgesellschaft mbH (CRI), een dochter van de Commerz Bank, het pand te verkopen. ‘Zij zijn al heel lang cliënt bij ons’, vertelt Louwerier. ‘Ruim tien jaar geleden, toen het pand werd aangekocht, liet CRI zich ook door ons kantoor adviseren. Alleen zat ik toen nog in de collegebanken.’

Uit berichten in de media leek aanvankelijk een Amerikaanse partij de kantoorcolos te willen overnemen, maar die deal ketste te elfder ure af. Toen kwam de huidige koper, de eveneens Duitse vastgoedbelegger Union Investment Real Estate GmbH, in beeld. De deal werd op 15 april afgerond. Het complex ging voor ongeveer 244 miljoen euro van de hand en was daarmee een van de grootste transacties op de Nederlandse kantorenmarkt



ooit, aldus *Het Financieele Dagblad*. Vastgoedwatchers reageerden juichend: een ‘single asset transactie’ van deze omvang was sinds het uitbreken van de kredietcrisis in 2008 niet meer voorgekomen. De overname werd dan ook alom beschouwd als een teken van een aantrekkelijke economie.

EIGENDOMSSTRUCTUUR

Gezien de schaal van de deal en de belangen die erbij spelen, maar vooral ook door de werkwijze verschilt een vastgoeddeal van

deze omvang van een ‘normale’ onroerend-goedtransactie. Natuurlijk wordt ergens in het begin een koopovereenkomst opgesteld en is de deal pas rond als de leveringsakte is gepasseerd. Maar als je kijkt naar de manier waarop dit soort processen worden ingericht en verlopen, zijn er opvallend veel overeenkomsten met de M&A-praktijk [*mergers and acquisitions* – red.], vertelt Louwerier. Hoe gaat dat precies in z’n werk? ‘De eerste stap is om vast te stellen wat er nu eigenlijk wordt verkocht. Je begint dus met een *vendor*

due diligence: een intern onderzoek naar het gebouw in de ruimste zin van het woord. Hoe ziet de eigendomsstructuur eruit? Welke juridische of andere complicaties kan ik verwachten? Het gebouw heeft bijvoorbeeld een bijzondere eigendomsstructuur: het zogenaamde *footprint ownership*. Hierbij zijn – kort gezegd – circa 120 kleine percelen grond, waarop de 120 fundamenten van het Ito/SOM-gebouw staan, via erfpacht gekoppeld aan het boven de parkeergarage gelegen kantoorgebouw.’

Aangezien de toekomstige investeerder zijn rendement uit de huuropbrengst zal halen, worden vervolgens alle huurcontracten doorgelicht. Er zijn ongeveer vijftig huurders, de grootste daarvan is Houthoff Buruma zelf. ‘In de *vendor due diligence* is het dus zaak om in die contracten te kijken of er bijzondere bepalingen staan, bijvoorbeeld met betrekking tot voorkeursrechten van huurders, de looptijd van de overeenkomst of over een eventuele bijzondere kostenverdeling tussen verhuurder en huurder. Dit is straks voor de koper relevant.’ Ook de parkeersituatie bij of onder het gebouw wordt onder de loep genomen. Louwerier: ‘De koper wil er zeker van zijn dat er voor de huurders en gebruikers in de toekomst genoeg parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Een ander belangrijk punt is de warmte/koude-installatie. Het moet duidelijk zijn of het gebouw daar ook in de toekomst van gebruik kan blijven maken. Hoe is dat juridisch geregeld? En geven deze regelingen de koper

‘Het moet niet zo zijn dat je halverwege de rit merkt dat je te vroeg met de verkoop bent begonnen’

voldoende waarborgen? Dat moet goed in kaart worden gebracht.’

Deze fase van het traject is belangrijk, vertelt Louwerier. ‘Het moet natuurlijk niet zo zijn dat je halverwege de rit merkt dat je te vroeg met de verkoop bent begonnen.’

PIKETPALEN

Met de toekomstige koper worden de eerste principeafspraken en het verloop van de transactie vastgelegd in een *letter of intent*. ‘Op dat moment worden de piketpalen geslagen’, zegt Louwerier. Dan volgt de *due diligence* door de koper, waarbij de verkoopinformatie over het object wordt ondergebracht in een zogeheten *data room* – in de M&A-praktijk al decennialang een begrip. ‘Vroeger was zo’n *data room* echt een afgesloten kamertje in een zalencentrum of een hotel’, herinnert Louwerier zich. ‘Tijdens mijn stage heb ik weleens dagenlang in zo’n kamertje gezeten. Tegenwoordig gaat het allemaal digitaal. Je uploadt alles naar verschillende mapjes, bijvoorbeeld ‘Milieu’, ‘Eigendomssituatie’ of ‘Huur’. De adviseurs van de koper krijgen inlogcodes en kunnen alles bekijken en vervolgens vragen stellen: de zogenaamde Q&A. Tijdens dit proces kun je als verkoper nog dingen toevoegen, bijvoorbeeld als de situatie verandert omdat een huurder vertrekt.’

SPANNINGSVELD

Tijdens en na de *due diligence* fase wordt de koopovereenkomst uitgewerkt. Voor de onderhandelingen over de koopovereenkomst komen de verkoper en de koper over uit het buitenland of deze vinden plaats per *conference call*. Ook vindt er veel directe afstemming plaats met de juridisch adviseurs van de koper, in dit geval een transactieteam met advocaten en (kandidaat-)notarissen van NautaDutilh. In de koopovereenkomsten komen steeds meer bepalingen voor die in de M&A-praktijk ook gebruikelijk zijn, bijvoorbeeld omtrent de beperkingen van aansprakelijkheid van de verkoper na de overdracht, of uitgebreide disclaimers omtrent de juistheid en volledigheid van de door verkoper aan koper verstrekte verkoopinformatie. Ook komt het voor dat (de financiers van) de koper een ‘MAC clause’ (*material adverse change*) willen opnemen in de koopovereenkomst. Hierin wordt geregeld hoe partijen omgaan met een ‘*material adverse*

change’ tussen bijvoorbeeld ‘*signing*’ (moment ondertekening koopovereenkomst) en ‘*closing*’ (moment passeren akte van levering). Vanwege de uiteenlopende belangen van partijen leiden dit soort onderwerpen vaak tot discussie tussen partijen. Louwerier: ‘Dat kan een spanningsveld geven. Je moet hierin vaak een middenweg vinden. Het is natuurlijk van belang dat hierover goede afspraken worden gemaakt in de koopovereenkomst.’

IN CONTROL

Gezien de belangen die spelen, willen alle betrokken adviseurs de overeenkomst zo veel mogelijk dichttimmeren, zegt Louwerier. Het team van Houthoff alleen al bestond uit zo’n twaalf (kandidaat-)notarissen, advocaten en ondersteunend personeel, maar daarnaast zijn ook andere adviseurs betrokken: fiscalisten, commercieel en technisch adviseurs. Louwerier: ‘Het verkoopdossier wordt door de (kandidaat-)notarissen aangestuurd; zij zijn bij de transactie *in the lead*. De advocaten binnen ons transactieteam adviseren bijvoorbeeld over huurrecht, publiekrecht en milieurecht. Zelf heb ik binnen het transactieteam een coördinerende en adviserende rol vervuld en de onderhandelingen begeleid. Hierbij ben je steeds op de hoogte van wat er in de transactie speelt en hou je goed in de gaten dat de benodigde acties tijdig worden ondernomen. Je moet ervoor zorgen dat je steeds “in control” bent. En uiteraard ben je actief betrokken bij de totstandkoming van alle transactiedocumenten.’

LEUKSTE FASE

De onderhandelingsfase is misschien wel de leukste fase van het traject, vindt Louwerier. ‘Natuurlijk lijkt het erg op het werk van M&A-advocaten. Maar het blijkt dat we er erg goed in zijn. Door onze kennis van vastgoed, en omdat wij weten hoe we partijen bij elkaar krijgen om een transactie tot stand te brengen, is onze notariële achtergrond van bijzondere toegevoegde waarde.’ ■

Europese verkiezingen

Meer liberalisering en internationalisering

Het Europees Parlement is begonnen aan een nieuwe periode. De komende vijf jaar zijn liberalisering en internationalisering de belangrijkste ontwikkelingen voor het Europese notariaat, zeggen vier ingewijden.

TEKST Peter Louwerse | BEELD Roel Ottow

Bij het woord 'notaris' denkt CDA-Europarlementariër Wim van de Camp in de eerste plaats aan 'betrouwbaar'. 'Toen ik in de Tweede Kamer zat, heb ik me beziggehouden met marktwerking en deregulering', vertelt Van de Camp. 'Die ontwikkelingen hebben veel invloed gehad op het notariaat. Ik vind dat de Nederlandse notaris goed omgaat met de spanning tussen zijn formele en commerciële taken.' Maar, waarschuwt Van de Camp, de vrijmarktgedachte en de internationalisering nopen tot waakzaamheid. 'De Europese Commissie wil nieuwe regels opstellen voor het notariaat en dan weet je niet altijd waar je terecht komt', zegt Van de Camp. 'Dat kan ertoe leiden dat ook andere juristen notariële diensten kunnen aanbieden, tegen lagere prijzen. De kwaliteit mag niet onder druk komen.' Ook de voorzitter van de Europese notaris-koepel CNUE, de Belg André Michielsens, constateert dat liberalisering populair is binnen de Commissie. 'Vanzelfsprekend heb ik de Europese verkiezingen met aandacht gevolgd', zegt Michielsens. 'De stem van de kiezer heeft immers invloed op de samenstelling van de Europese Commissie en de keuze van haar voorzitter.'

ONMISBAAR

Volgens Michielsens hoeft het notariaat niet bang te zijn. 'De cijfers spreken voor zich: 15 landen van de G-20 en 22 van de 28 landen van de Europese Unie hebben gekozen voor een rechtssysteem dat aanleunt tegen het onze, het continentale recht.'

De keuze voor dat stelsel, waarin de notaris optreedt voor beide partijen, is niet toevallig, vervolgt Michielsens. 'Vaste normen leiden tot zekerheid en openen de mogelijkheid tot krediet, investering en economische ontwikkeling.'

'De notaris', zegt Europarlementariër Hans van Baalen (VVD), 'zorgt voor rechtszekerheid en is daarom onmisbaar. Hij moet herkenbaar zijn. Het is onverstandig dat zwakke broeders dat werk gaan doen zonder controle.' Aan de andere kant noemt hij marktwerking een groot goed. 'Ik wil van notarissen weten: waar liggen de problemen? Waarom heb je die speciale status nodig? En waarom heeft de marktwerking negatieve effecten? Leg dat uit, en denk mee over de vraag hoe marktwerking wel kan functioneren.'

Lineke Minkjan, adviseur internationale zaken bij de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), zegt dat binnen de Europese Unie (EU) het Nederlands notariaat verreweg het meest geliberaliseerd is qua tarieven en vestigingsbeleid. Tegelijk heeft de Nederlandse notaris de meeste monopolies. In Engeland bijvoorbeeld, kun je een testament laten maken bij de supermarktketen Coöp, of zelfs thuis aan de eettafel, met een getuige. Minkjan verwacht niet dat het in Nederland die kant op gaat. 'Maar je weet het nooit, dingen gaan zo snel.'

BV'TJE BEGINNEN

In 2013 stelde de Europese Commissie voor om het oprichten van een besloten vennootschap (bv) gemakkelijker te maken. Iedereen kan dan achter de laptop, zonder tussenkomst van de notaris, een bv'tje beginnen. De KNB en de CNUE verzetten zich daartegen, zegt Lineke

Minkjan. 'Het strookt niet met het streven om witwassen en fraude tegen te gaan. De notaris heeft daarin een belangrijk rol. Hij controleert nu je identiteit. Maar straks stuur je een kopietje van je paspoort, en wie controleert dat dan? De registers kunnen hierdoor vervuilen.' Van de Camp onderschrijft dat. 'De deregulering is te ver doorgeschooten', meent hij. 'In de interneteconomie kom je veel dubieuze bedrijfjes tegen. Als iemand vanachter zijn laptop thuis zonder toezicht van een notaris of een Kamer van Koophandel een virtueel bedrijfje kan oprichten, met spooknota's en zo, geef mij dan maar de betrouwbare notaris.' Mee eens, zegt Van Baalen. 'De notaris moet kunnen controleren of de gegevens kloppen, maar wel tegen een net tarief.' Inmiddels ligt het onderwerp bij de lidstaten. Die moeten nu een standpunt innemen. De

'De deregulering is te ver doorgeschooten'



KNB heeft de Nederlandse regering kunnen overtuigen, zegt Minkjan. 'We hebben ze wel geadviseerd om met een alternatief te komen: de flex-bv komt ook tegemoet aan de eisen van de Commissie.'

Michielsens noemt nog een andere oplossing: een richtlijn die de verbinding tussen de Europese handelsregisters regelt. Daardoor moeten de grensoverschrijdende fusies en verplaatsing van ondernemingen naar het buitenland gemakkelijker worden. 'Daarom zal de CNUE aan de nieuwe Europese Commissie vragen om dat nu eindelijk te regelen in de zogeheten 14e richtlijn, waarin de verplaatsing van de maatschappelijke zetel geregeld wordt.'

LEGALISATIE

Een ander actueel onderwerp is de legalisatie van documenten. 'Stel', zegt Van Baalen, 'dat ik wil lesgeven aan de universiteit van Warschau. Dan moet mijn bul gelegaliseerd worden. Daarvoor moet de notaris checken of de bul echt is, anders is het niet meer dan een stempel op een vertaling. Ik weet niet of de notaris dat echt doet. Ook hier moet de

beroepsgroep kunnen aantonen dat het belangrijk is om de legalisatie te handhaven.' De Europese Commissie wil juist af van legalisatie en apostille van openbare akten. Het doel is om het leven van de burgers te vereenvoudigen door de erkenning van openbare documenten, met een minimum aan administratieve formaliteiten in heel Europa. Om vertaling van officiële documenten te vermijden, voorziet de tekst in meertalige modelformulieren die in de plaats kunnen komen van nationale documenten. 'Op zich een goed idee', erkent Minkjan. 'Het is natuurlijk prettig als je je uittreksel van de burgerlijke stand kunt meenemen naar het buitenland. Maar maak het niet te gemakkelijk voor fraudeurs. Neem dus geen genoegen met een kopietje van een paspoort.' Samen met de CNUE volgt ze dit onderwerp op de voet. 'De tekst is nog niet definitief en er wordt nog duchtig over onderhandeld', zegt Michielsens. De CNUE vindt dat de verordening beperkt moet blijven tot eenvoudige documenten, zoals de geboorteakte. 'De ambitie van de Commissie om verder te gaan

en ook technisch ingewikkelde documenten in deze verordening op te nemen, bedreigt de juridische zekerheid', vindt Michielsens. De nieuwe Commissie zal het voorstel verder uitwerken en opsturen naar de Europese Raad. Minkjan heeft haar hoop gevestigd op de lidstaten: 'De regeringen houden hun hart vast voor de fraudemogelijkheden.'

GOED IDEE

Om de rechten van bedrijven en consumenten over de grens beter te beschermen, lanceerde de KNB in 2013 het plan voor een Europees paspoort voor rechtspersonen, wat inmiddels wordt ondersteund door de CNUE. Wim van de Camp is daar zeer positief over: 'Als ik bij een Duits internetbedrijf een tv koop, wil ik via het Europees paspoort graag zien met wie ik te maken heb. Een goed idee dus.' Van Baalen steunt het idee ook. 'Het is prettig dat je van elkaar weet wie je bent. Het paspoort voor rechtspersonen lijkt me een goede innovatie. De vraag is wel of dat opgelegd moet worden, of kan de branche dat zelf organiseren? Als liberalen zeggen wij het laatste. Wetgeving is pas aan de orde als zelfregulering niet werkt.' Ook de Europese Commissie heeft het idee omarmd. Naar aanleiding van de *call* (oproep) van de Europese Commissie gaat het Europees Notarieel Netwerk (ENN) een subsidieaanvraag indienen voor technieken om dit paspoort te maken.

INTERNATIONALISERING

Van de Camp benadrukt dat elke Europese notaris meer en meer te maken krijgt met internationaal werk. Minkjan is daarom blij met de Europese verklaring van erfrecht. 'Vooral mee doorgaan', vindt ze. De verordening treedt op 17 augustus 2015 in werking, maar de uitwerking zal nog veel voeten in de aarde hebben. 'Duitsland heeft er bijvoorbeeld moeite mee, omdat het Duitse Kadaster een positief stelsel kent. Als een registergoed op basis van een verklaring van erfrecht uit een ander land wordt overgeschreven, en het blijkt later niet te kloppen, is de overschrijving bijna niet meer ongedaan te maken.' Volgens Minkjan stikt het in Europa van grensoverschrijdende problemen. Om dat duidelijk te maken, gaat het jaarcongres van de KNB dit jaar over de effecten van internationalisering. ■

En
verder:

‘Ik hou niet van zeventjes’



‘Toen ik hier begon, voelde dat als thuiskomen’

Jeanine Clabbers (25), vorig jaar cum laude afgestudeerd, wilde aanvankelijk de rechterlijke macht in. Nu is ze kandidaat-notaris, tot haar volle tevredenheid.

TEKST Henriette van Wermeskerken | FOTO Truus van Gog

Tijdens mijn studie heb ik hier bij Pels Rijcken & Droogleevers Fortuijn stage gelopen. Direct daarna liep ik bij nog twee andere kantoren stage en vervolgens wilde ik een reis naar Nieuw-Zeeland maken. Voordat ik wegging, hoorde ik dat hier een vacature voor een kandidaat-notaris vrijkwam. Die kans wilde ik niet laten lopen. Omdat dit het kantoor van de landsadvocaat is, heb je toch een bijzondere praktijk, ook in het notariaat. En het belangrijkste: ik had het hier naar mijn zin tijdens mijn stage en de contacten waren goed. Ik heb gesolliciteerd, ben aangenomen en ging dus naar Nieuw-Zeeland met een baan op zak. Een prettig gevoel. Ik heb dus maar één keer gesolliciteerd. Ja, dat is misschien best bijzonder in deze tijd. Toen ik hier begon, voelde dat als thuiskomen. Ik heb veel plezier in mijn werk. Mijn rechtsgebied is ondernemingsrecht, ook internationaal.’

MOOI VAK

‘Aan mijn rechtenstudie ben ik begonnen met het idee de rechterlijke macht in te gaan. Om alle opties open te houden, heb ik mijn bachelor notarieel recht inclusief civiel effect gedaan, dus met de procesrechtelijke vakken. De notariële vakken spraken mij direct meer aan, vandaar de keuze om notarieel af te studeren. De notaris heeft toch wel het imago van de stempelaar, iemand die een model uit de kast trekt. Een beetje stoffig en suf. Toen ik stage ging lopen, kantelde dat beeld volledig. De notaris heeft wettelijke bevoegdheden, maar kan zoveel meer. Je ziet steeds meer initiatieven op notarieel vlak door niet-notarissen, zoals banken die adviseren over estate planning. Daar moeten we zelf op inspelen. Om over het voetlicht te brengen wat je kunt, zijn

communicatieve vaardigheden erg belangrijk. Het notariaat is een mooi vak. Je maakt de vertaalslag van wat mensen willen regelen naar de juridisch juiste formulering. Duidelijk en maar voor één uitleg vatbaar. Dat taalkundige aspect vind ik leuk. Net als het feit dat je mensen begeleidt op heel belangrijke momenten in hun leven. Ik houd van pleiten, dat aspect zou mij in de advocatuur wel bevallen, maar als kandidaat-notaris doe je het eigenlijk ook. Pleiten is toch vooral iemand ergens van overtuigen. Of je dat nu in toga doet of niet, maakt voor mij niet uit.’

UTRECHT LAW COLLEGE

‘Ik kom uit Limburg en ben naar Utrecht gegaan vanwege het Utrecht Law College, het honoursprogramma van de Universiteit Utrecht, en ook omdat ik niet, zoals de meesten in mijn omgeving, naar Nijmegen of Maastricht wilde. Op het Utrecht Law College had ik het erg naar mijn zin. Vroeger was ik een beetje een grijs muisje, ik plaatste mezelf meer op de achtergrond. Tijdens mijn studietijd heb ik mij ontwikkeld tot wie ik wilde zijn, tot wie ik ben. Het Utrecht Law College hielp daarbij. Heel bewust heb ik allerlei activiteiten gedaan om eigenschappen te ontwikkelen die voor het notariaat en de advocatuur van belang zijn, zoals spreken in het openbaar en communicatieve vaardigheden. Ik heb mij aangesloten bij een pleitgezelschap, ik zat in het bestuur van het Molengraaff Dispuut, een dispuut voor studenten die hoog voor privaatrecht scoren, en zat in verschillende commissies van de studievereniging van het Law College. We organiseerden activiteiten als symposia, kantoorbezoeken en trainingen voor studenten.’

CUM LAUDE

‘De studie zelf ging mij goed af. Ik kan gemakkelijk leren en ben gestructureerd. Als je alles goed bijhoudt zijn de tentamens wel te behappen. Tevreden ben ik niet snel, ik houd niet van zeventjes. Dat dit zowel voor de bachelor als voor de master het predicaat cum laude heeft opgeleverd, is mooi meegenomen. Ik ben altijd wel een strebertje geweest. Dat houdt voor mij in: het hoogst haalbare halen. Vroeger gold dat voor mijn tentamens. Nu wil ik de beroepsopleiding goed afronden, een volwaardig lid van het team zijn, en het gevoel hebben dat ik mijn cliënten op de best mogelijke manier kan helpen.’

NETWERK

‘Sinds kort ben ik penningmeester van de Vereniging van Jonge Kandidaat-notarissen, Ring 's-Gravenhage. We hebben ongeveer dertig leden. Er zijn wel meer kandidaten in de regio, maar je ziet dat er weinig nieuwe mensen worden aangenomen. Ook zie je dat kantoren vanwege bezuinigingen het lidmaatschap van de vereniging opzeggen. Jammer, want het is een leuke manier voor kandidaat-notarissen om met elkaar in contact te komen en blijven. Goed voor je netwerk. We organiseren borrels en lezingen. Binnenkort is de jaarlijkse zomerbijeenkomst, meestal een barbecue op het strand. Natuurlijk heb ik het druk met mijn werk, maar deze functie past er wel bij qua tijd. Ik heb er altijd dingen naast gedaan. Net zoals in mijn studie zorg ik ook wat dit penningmeesterschap betreft dat ik alles bijhoud. Dan heb ik er aan het eind van het verenigingsjaar weinig extra werk meer aan. Wat ik doe, wil ik zo goed mogelijk doen. Dat geldt voor alles.’ ■

www.sdu.nl/ondernemingsrecht

ONDERNEMINGSRECHT

"JOR en TOP verschaffen mij als advocaat bij de voorbereiding van een zaak snel inzicht in de laatste stand van wetgeving en rechtspraak, zo vind ik snel de informatie die ik nodig heb".

Prof. Mr. Steef M. Bartman
advocaat corporate litigation bij DLA Piper
Amsterdam en hoogleraar ondernemingsrecht
Universiteit Leiden.

Oriëntatie

Verdieping

Bijblijven

"Alles wat ik nodig heb"

Met de uitgaven van Sdu Ondernemingsrecht heeft u alle vakinformatie die u nodig heeft om u te verdiepen, te oriënteren of iets na te slaan: databank, jurisprudentie, commentaar, praktijkinformatie, software & tools, en apps. Zo blijft u efficiënt bij met informatie van topkwaliteit voor de Ondernemingsrechtadvocaat en -jurist.

Sdu

oprecht
de beste
keuze

UITGELICHT

Fundamentele herziening pachtregeling nodig

De huidige pachtregeling moet fundamenteel worden herzien. De huidige twee pachtvormen leiden tot tweeslachtigheid en tegengestelde belangen van pachter en verpachter. Dat is de conclusie van de evaluatie van de pachtregelgeving, uitgevoerd door Willem Bruil (Instituut voor Agrarisch Recht).

Bruil stelt een nieuwe vorm voor waarbij rekening wordt gehouden met de belangen

van zowel pachter als verpachter. Kort gezegd: een geliberaliseerde pacht met twee restricties. De restricties worden gevormd door de bescherming van de pachter, onder andere door een systeem om tot redelijke grondprijzen te komen, en stimulering van duurzaam grondgebruik door een zekerheid van langdurig gebruik. Het onderzoeksrapport is in maart ingediend bij staatssecretaris Sharon Dijksma (Economische Zaken). Het is nu afwachten of en hoe de politiek maatregelen gaat nemen.

VERENIGINGSNIEUWS

Wetsvoorstel mediation binnenkort naar Tweede Kamer

Tweede Kamerlid Van der Steur (VVD) dient binnenkort bij de Tweede Kamer de wetsvoorstellen voor mediation in het burgerlijk recht in. De VMSN heeft tijdens de consultatie input geleverd via de Mediatorsfederatie Nederland. Naar aanleiding van de ingebrachte opmerkingen bij de consultatie is een aantal wijzigingen aangebracht in het oorspronkelijke wetsvoorstel. De VMSN kan zich vinden in de tekst zoals die nu voorligt.

De Mediatorsfederatie is erg kritisch over het ontwerp en heeft nog een aantal wensen aan Van der Steur voorgelegd. Die gaan met name over hoe het toezicht op de mediators wordt georganiseerd en wie bepaalt hoe het wettelijk register wordt ingevuld.

Leergang Verdiept Vennootschapsrecht Notariaat start in september 2014

Op 23 september start op Nyenrode voor de tweede maal de Leergang Verdiept Vennootschapsrecht Notariaat. Deze leergang is voor het notariaat ontwikkeld door Barbara Bier, hoogleraar Ondernemingsrecht & Corporate Governance aan Nyenrode Business Universiteit en oud-notaris. In tien bijeenkomsten wordt op de verschillende aspecten van het vennootschapsrecht ingegaan.

In de leergang komen onder meer de volgende onderwerpen aan de orde: oprichting, organen en besluitvorming, kapitaal en vermogen, aandelen en certificaten, de algemene vergadering en bestuur en toezicht (taak, verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid). De cursus is bedoeld voor (kandidaat-)notarissen

met specifieke belangstelling voor het vennootschapsrecht. Het aantal deelnemers is maximaal twintig. Kosten voor de gehele leergang bedragen 3.000 euro. Voor leden van de VOC geldt een korting van 10 procent. De deelnemers moeten in het kader van de voorbereiding voor eigen rekening zelf het *Handboek voor de naamloze en de besloten vennootschap* (13e druk, van Van der Heijden/Van der Grinten Dortmund) aanschaffen. Per bijeenkomst (duur drie uur) worden 3 KNB-punten toegekend, indien volledig aanwezig. Inschrijving is voor de gehele leergang en is persoonlijk. Voor meer informatie en aanmelding kunt u contact opnemen met Iris van Eijk, telefoon 0346 291 755 (i.veijk@nyenrode.nl).

NRS-congres over opstal- en erfpachtrechten

Op 16 september is het najaarscongres van de NRS. Onderwerp zijn de mogelijkheden die opstal- en erfpachtrechten bieden als juridische instrumenten voor meervoudig grondgebruik, zoals bij multifunctionele complexen, infrastructurele werken, windmolenparken en dergelijke. Ook wordt aandacht besteed aan de mogelijkheid van splitsing in appartementsrechten, zowel als alternatief of juist in combinatie met opstal- en erfpachtrechten.

Het congres vindt plaats in het Beatrixgebouw in Utrecht. Deelname is gratis voor (aspirant-)leden van de NRS en levert 3 PE-punten op. Nadere informatie over de sprekers volgt binnenkort. U kunt zich voor de bijeenkomst aanmelden via het inschrijfformulier op NotarisNet.

CURSUSSEN
VASN-cursus

'... en wat als er nooit is verrekend?'

Datum: 10 juni 2014

Een cursus over het vaststellen van de vorderingen bij echtscheiding voor de situatie waarbij in de huwelijksvoorwaarden een verrekenbeding is opgenomen dat tijdens het huwelijk nooit is uitgevoerd. Uitsluitend voor VASN-leden.

Beroepsopleiding VASN

Datum: september / november 2014

Hebben uw medewerkers of collega's interesse in agrarische zaken, dan is nu het moment om zich hierin te verdiepen. De beroepsopleiding geeft toegang tot het lidmaatschap van de vereniging.

VASN-cursus Bedrijfsoverdracht

Datum: 11 november 2014

Een bedrijfsoverdracht is een omvangrijk proces met veel valkuilen en aandachtspunten. De docenten geven tijdens deze dag een overzicht van het proces, signaleren de aandachtspunten en behandelen de actualiteiten aan de hand van het VASN-model voor bedrijfs-overdracht. Uitsluitend voor VASN-leden.

VMSN-opleiding Legal Mediation

Datum: najaar 2014,

De opleiding bereidt u voor op de mogelijkheid u als mediator te laten registreren in het toekomstig wettelijk register. De opleiding is zowel interessant om legal mediator te worden als om verschillende (mediation)vaardigheden op te doen voor de praktijkuitoefening in brede zin. Voor-aanmelden is mogelijk via een bericht aan info@vmsn.nl.

VMSN-cursus Alimentatierekenen

Datum: 16 september 2014

Een zeer praktische cursus die VMSN-leden voorbereidt op het maken van alimentatieberekeningen in de praktijk. De cursus maakt deel uit van de VMSN-specialisatieopleiding tot notariële scheidingsbemiddelaar, maar is ook los te volgen.

VMSN-cursus Valkuilen van het convenant

Datum: 2 oktober 2014

De deelnemers worden tijdens deze cursusdag gewezen op de aandachtspunten bij het opstellen van een convenant. Tevens worden de fiscaliteiten bij verdeling uitgebreid behandeld. De cursus maakt deel uit van de VMSN-specialisatieopleiding tot notariële scheidingsbemiddelaar, maar is ook los te volgen.



Eerder in deze column schreef ik over Asterix de Galliër. Met het stripalbum *Asterix & De intrigant* gebruikte ik de bekende Gallische krijger als metafoor voor de onderlinge verhoudingen in het notariaat. Uiteraard klopte dat niet helemaal, want uiteindelijk is een stripalbum maar fictie. In werkelijkheid is er natuurlijk helemaal geen sprake geweest van een Gallische enclave dat dapper weerstand bood aan de Romeinse overheerser. In de realiteit van de eerste eeuw voor de jaartelling werd namelijk, anders dan de stripverhalen ons laten geloven, 'heel Gallië' daadwerkelijk onder Romeins gezag gebracht.

REGIE

Zo is het met u en mij, het Nederlandse notariaat, eigenlijk ook. Ook voor ons geldt dat de buitenwereld op ons af komt op een manier die door sommigen wellicht als een invasie ervaren wordt. Daarbij is het is eigenlijk geen vraag meer of we dat leuk vinden of niet, maatschappelijke en technologische veranderingen komen over ons en zullen nu eenmaal gevolgen voor ons gaan hebben. Willen we zelf de regie houden over ons beroep en onze beroepsuitoefening, dan moeten we ons niet afsluiten voor die ontwikkelingen, deze niet ontkennen. Maar zullen we onze positionering en onze manier van werken zelf moeten veranderen.

EFFECTIEVE STRATEGIE

Om dat individueel te doen, dat is lastig, zo niet onmogelijk. De innovatiekracht en het investeringspotentieel van het notariaat zijn nu domweg te versnipperd om die andere positionering van de notaris effectief van de grond te krijgen. Met andere woorden: 'ieder voor zich' is hier geen effectieve strategie. Ook niet als in grotere samenwerkingsverbanden wordt gewerkt. Volgens mij ligt de enige kans van slagen in het maken van één notarieel front. Dat betekent overigens niet dat alle wijsheid van boven, van de KNB, komt. Om dat ene, sterke front te realiseren moeten we samenwerken en onze krachten bundelen.

CONTOUREN

De contouren van de toekomstige positionering van het notariaat, daar zijn we als bestuur wel ongeveer uit. Over die contouren gaan we met de ledenraad en leden praten. Daarna is het een kwestie van invulling, hoe we het concreet gaan maken. In plaats van toverdrank hebben we daarvoor iets veel effectievers in gedachten, namelijk het mobiliseren van de ideeën, energie en creativiteit die in het notariaat aanwezig zijn. ■

Franc Wilmsink | VOORZITTER KNB

KNB-jaarcongres

Tijdens het jaarcongres van de KNB op 3 oktober is de internationale markt wel heel dichtbij: de congreslocatie, het nieuwe Luxor Theater in Rotterdam, ligt op een steenworp afstand van de Rotterdamse haven, het grootste logistieke en industriële knooppunt van Europa. Ook in de notariële praktijk is het buitenland steeds vaker dichtbij. Denk aan cliënten met bezittingen in het buitenland, een huwelijk waarbij één of beide partners niet de Nederlandse nationaliteit hebben en een samenwerkingsverband tussen een Nederlandse en buitenlandse onderneming. De rode draad van het jaarcongres met als thema 'Notaris over de grenzen' lijkt dan ook logisch: iedere notaris krijgt te maken met internationale ontwikkelingen.

Tijdens het congres wordt u uitgedaagd om na te denken wat deze internationale ontwikkelingen u kunnen opleveren. Verandert dit uw werk en dat van uw personeel en hoe dan? Hoe verloopt de samenwerking met buitenlandse notarissen? Kortom: u wordt uitgedaagd over de grenzen te gaan!

INTERNATIONAAL ERFRECHT

Het programma van het KNB-jaarcongres bestaat uit drie delen. De ochtend staat in het teken van de Verordening internationaal erfrecht die op 17 augustus 2015 zal ingaan. De inleiding wordt verzorgd door Sjef van Erp, hoogleraar Vermogensrecht en Europees Privaatrecht en Bram Akkermans, assistent-professor Europees Privaatrecht, beiden van de Universiteit van Maastricht. Daarna zal een panel met ruime ervaring in de notariële praktijk aan de hand van een aantal casussen ingaan op de gevolgen voor cliënten en het werk van de notaris.

ONDERNEMEN OP DE INTERNATIONALE MARKT

Na de lunch komt het internationaal ondernemingsrecht aan de orde. Birgit Snijder-Kuipers, notaris bij De Brauw Blackstone Westbroek Amsterdam, bespreekt aan de hand van veelvoorkomende notariële diensten de rol en toegevoegde waarde van de Nederlandse notaris. Een panel bestaande uit ervaren (kandidaat-)notarissen volgt een ondernemer

gaat internationaal

op de internationale markt. Zij geven een inkijkje in de praktijk en antwoord op de vraag: hoe verloopt de samenwerking met buitenlandse notarissen of andere juridische partijen binnen verschillende EU-landen?

EUROPESE TOEKOMST NOTARIAAT

Het laatste onderdeel gaat over de toekomst van het beroep. De Dienstenrichtlijn en de Richtlijn Beroepskwalificaties zijn nog steeds uitgesloten voor het notariaat. Maar de maatschappelijke druk blijft om de grenzen open te stellen, monopolies ter discussie te stellen en administratieve lasten te verlichten. Hoe zijn de ontwikkelingen met nieuwe (markt) initiatieven in andere landen en hoe kunnen de Nederlandse notarissen daarvan leren?

André Michielsens, voorzitter van de Raad van Europese Notariaten in Brussel (CNUE) en notaris in België, geeft zijn visie op de toekomst van het beroep van notaris binnen de Europese Unie. De Schotse hoogleraar Alan Paterson van de University of Strathclyde in Glasgow vertelt over de ontwikkelingen in het Latijnse notariaat. De dag wordt afgesloten met een aangeklede borrel waar leden en genodigden kunnen napraten over deze dag.

CONGRESBOEK

Geen preadvies dit jaar, maar een andere opzet van het congresboek. In voorbereiding op het congres verschijnen vanaf het voorjaar

de maatschappelijke druk blijft om de grenzen open te stellen, monopolies ter discussie te stellen en administratieve lasten te verlichten

van 2014 artikelen met een internationaal notariële invalshoek in onder andere *Notariaat Magazine*, *WPNR* en *JBN*. Het congresboek zal een bundeling van deze artikelen bevatten over internationale ontwikkelingen met directe relatie tot het notariaat. Daarnaast vindt u een korte inleiding van alle sprekers. De KNB streeft ernaar dat alle leden en aangeslotenen het congresboek medio september in huis hebben. Opgeven voor het jaarcongres op 3 oktober is mogelijk vanaf eind juni.

Nadere informatie: KNB, Lineke Minkjan, telefoon 070 3307214 (lminkjan@knb.nl)

Met welke vraag kan ik bij het cluster Praktijkzaken terecht? En wat doet de afdeling Communicatie? Elke maand vertelt een medewerker van het KNB-Bureau over zijn/haar werk, uitdagingen en drijfveren. Deze maand Annelies van der Laan, communicatieadviseur.

Wie is Annelies van der Laan?

'Ik vind het leuk om nieuwe dingen op te zetten en te realiseren. Dat kan ik goed kwijt in deze communicatiefunctie. Ik werk hier nu ruim twee jaar. Daarvoor werkte ik in soortgelijke functies bij Economische Zaken en bij een agentschap van dat ministerie dat zich op internationaal ondernemen richtte.'

Waar hou je je wekelijks mee bezig?

'Met name met het positioneren van de notaris. Wat doet hij? Waar bestaat zijn dienstverlening uit? Dat doen we door herkenbare situaties te creëren in artikelen en filmpjes op de website notaris.nl. Waar mensen zich in herkennen en waarbij ze denken: "Dit gaat over mij", of: "Dit gaat over mijn moeder". Ik denk dat in veel levens de notaris toch nog de grote onbekende is. Aan de andere kant willen we duidelijk maken wanneer en waarvoor je bij de notaris terecht kunt en wat je daar dan kunt regelen. Dat doen we bijvoorbeeld door laagdrempelige informatie op notaris.nl, maar ook gericht met een publiekscampagne, zoals bijvoorbeeld met de financiële bescherming



van ouderen. Daarvoor is een brochure ontwikkeld, zijn filmpjes gemaakt en teksten voor de website geschreven. Ook hebben we contact gelegd met organisaties die de belangen van ouderen behartigen, zodat zij hun leden met dit verhaal benaderen. Ook bieden we aan dat notarissen lezingen bij hen kunnen houden. Daarnaast ontwikkelen we informatie voor de notarissen, zoals de stappenplannen die op NotarisNet staan.'

Waar haal je voldoening uit?

'Ik vind het leuk om die projecten samen met mijn collega's te doen. Maar ook samen met de leden, zij kennen de praktijksituatie. Iedereen brengt zijn eigen ervaring en expertise in. Dat vind ik ook erg leuk aan de werkgroep Financiële bescherming ouderen.'

Close up

Grootste professionele uitdaging?

'Op dit moment is dat de organisatie voor het jaarcongres dat over internationalisering gaat. We hebben ook dit jaar weer voor een praktische invulling gekozen. Streven daarbij is dat het onderwerp niet alleen op de dag zelf centraal staat, maar ook nu al door artikelen in *WPNR* en *Notariaat Magazine*. En ook daarna richting publiek.

Verder is de uitdaging om te zorgen dat het voorkomen van financieel misbruik van ouderen en de rol van de notaris daarbij onder de aandacht blijft van de media.'

Wat doe je na je werk?

'Ik doe aan boksen en yoga, ga graag naar het Filmhuis, en uitwaaien op het strand met mijn gezin vind ik ook lekker.'

Als ik niet voor de KNB zou werken, dan was ik ...?

'Dan zou ik eenzelfde soort baan hebben, ook in een kleine organisatie, waar ik de ruimte heb om dingen te ontwikkelen.'

KNB en NOvA willen wettelijke grondslag one tier-bestuursmodel voor vereniging en stichting

De Gecombineerde Commissie Vennootschapsrecht van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) en de Nederlandse Orde van Advocaten (NOvA) heeft gereageerd op het consultatievoorstel voor de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen. De commissie stelt voor het monistisch bestuursmodel eveneens voor de vereniging en stichting van een wettelijke grondslag te voorzien.

De beroepsorganisaties onderschrijven het primaire doel van het consultatievoorstel: verbetering van de kwaliteit van bestuur en toezicht bij verenigingen en stichtingen, maar vragen zich af of de uniforme normering niet te ver wordt doorgevoerd. Het wordt aanbevolen om de regelingen voor het handelen van bestuurders en toezichthouders, tegenstrijdig belang en het aansprakelijkheidsregime in geval van faillissement voor de vereniging en de stichting inhoudelijk zo veel mogelijk

gelijk te stellen aan die voor de nv en bv. Maar de uitwerking daarvan hoeft niet in de algemene bepalingen van het rechtspersonenrecht geconcentreerd te worden. Dit kan leiden tot begripsverwarring of uitzonderingsbepalingen voor met name de stichting.

WETTELIJKE GRONDSLAG BESTUURSMODEL

Het bevreemdt de commissie dat een regeling van het monistisch bestuursmodel voor verenigingen en stichtingen ontbreekt. De wetgever geeft in de toelichting aan dat in de praktijk vooralsnog niet zou zijn gebleken van een behoefte aan een *one tier board* bij deze rechtsvormen, maar die stelling correspondeert niet met de bevindingen van de commissie.

Nadere informatie: KNB, Corrie Heck, telefoon 070 3307139 (c.heck@knb.nl)

De aanvulling over de verjaringstermijn zorgt nog steeds voor rechtsonzekerheid voor de notaris en consument.

Vervaltermijn indienen klacht opnieuw bekeken

De Eerste Kamer heeft 27 mei ingestemd met het wetsvoorstel over de verruiming van de verjaringstermijn voor het indienen van tuchtklachten. SGP, VVD en CDA gaven via stemverklaringen aan het wetsvoorstel aan te willen nemen mits staatssecretaris Teeven van Veiligheid en Justitie onderzoek doet naar een alternatief voor de klachttermijn. Tot die tijd treedt dit artikel niet in werking en blijft de huidige vervaltermijn staan op drie jaar.

Teeven deed deze toezegging tijdens de behandeling van de wetswijziging na kritiek van diezelfde partijen op het versoepelen van de vervaltermijn. Zij baseerden zich daarbij onder andere op eerder geuite bezwaren van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB).

Rechtbanken geven voortaan geen afschrift huwelijksvoorwaarden

Het Landelijk Overleg Vakinhoud Familie- en Jeugdrecht (LOVF) heeft de rechtbanken in Nederland aanbevolen om terughoudend te zijn met het verstrekken van een afschrift van huwelijksvoorwaarden uit het Huwelijksgoederenregister (HGR). Dit hebben ze de KNB laten weten.

Alhoewel het HGR een openbaar register is, betekent dit niet dat alle informatie die samenhangt met een registratie in het HGR ook openbaar is, aldus het LOVF. De verplichting van de griffier om inzage in het register en een uittreksel uit het register te verstrekken, beperkt zich – naar de mening van het LOVF – tot het register en heeft geen betrekking op stukken die aan de registratie ten grondslag liggen.

NIET MEER OPENBAAR

De KNB heeft het LOVF gewezen op het belang van het notariaat en de gevolgen van dit nieuwe beleid voor het rechtsverkeer. Immers, een schuldeiser kan zich – na doorverwijzing van het Huwelijksgoederenregister – wel melden bij een notaris en verzoeken om inzage in huwelijksvoorwaarden van zijn schuldenaar, maar de notaris mag deze vanwege zijn geheimhoudingsverplichting niet afgeven. Daarmee is het register dus feitelijk niet meer openbaar. De KNB is nu in overleg met het ministerie van Veiligheid en Justitie over de aanbeveling van het LOVF. Zodra meer bekend is, zal dit via NotarisNet worden bekendgemaakt.

Nadere informatie: KNB, Maayke van Leeuwe, telefoon 070 3307139 (m.vanleeuwe@knb.nl)

VASTE TERMIJN

Alhoewel het wetsvoorstel een verbetering is, zorgt de aanvulling over de verjaringstermijn volgens de KNB nog steeds voor rechtsonzekerheid voor de notaris en consument. In feite kan de notaris ook nog na de periode van drie jaar worden geconfronteerd met een klacht en voor de consument is niet direct duidelijk of hij het handelen van de notaris nog kan laten beoordelen door de tuchtrechter. De notariële beroepsorganisatie blijft dan ook voorstander van een vaste termijn van drie jaar, eventueel verlengd naar bijvoorbeeld vijf jaar.

KNB reageert op Voorontwerp verbeterde werking Vormerkung bij beslag

De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) ondersteunt de voorgestelde regeling dat de koper onder wie na de *Vormerkung* derdenbeslag wordt gelegd, de koopsom onder de notaris kan storten. Het invoeren van een regeling die de wijziging van notaris na de koop aan banden legt, wijst de KNB van de hand. Dit heeft de beroepsorganisatie het ministerie van Veiligheid en Justitie laten weten.

Vormerkung (de inschrijving van de koop van een registergoed) beschermt de koper onder andere tegen een na die *Vormerkung* gelegd beslag op het registergoed. Dit beslag kan niet tegen de koper worden ingeroepen. Maar wanneer de schuldeiser van de verkoper

derdenbeslag onder de koper legt, kan de koper de koopprijs niet onder de notaris storten. Hierdoor gaat de levering alsnog niet door. Om dit te verbeteren, is op 17 februari 2014 een voorontwerp van wet in consultatie gegaan met daarin twee maatregelen. Zo kan betaling door een derde-beslagene aan de notaris ten behoeve van de overdracht van een registergoed niet worden ingeroepen tegen de beslaglegger, voor zover dit beslag is gelegd na de *Vormerkung*. De koper kan dan dus de koopsom onder de notaris storten zodat de levering door kan gaan. De KNB juicht deze regeling toe.

De koper kan, ondanks het derdenbeslag, de koopsom onder de notaris storten zodat de levering door kan gaan.

KNB TEGEN BEPERKING IN NOTARISKEUZE

Daarnaast moet de gekozen notaris in de koopovereenkomst worden vermeld en uit de *Vormerkung* moet blijken welke notaris is gekozen. Wisseling naar een andere notaris na de *Vormerkung* moet eveneens worden ingeschreven. De KNB vindt dit een ongewenste beknotting van de vrijheid van notariskeuze. Het voorstel kan leiden tot vertraging in de totstandkoming van de koop. De KNB adviseert deze wijziging niet in te voeren.

Nadere informatie: KNB, Jacqueline Peter, telefoon 070 3307139, j.peter@knb.nl

KNB helpdesk helpt op afstand met Teamviewer

De helpdesk van de KNB heeft een nieuwe dienst: Teamviewer. Met behulp van dat programma kunnen helpdeskmedewerkers met notaris kantoren meekijken bij het oplossen van een technisch probleem van een van de applicaties die de KNB faciliteert. Op die manier kan de oplossing mogelijk sneller worden gevonden. De helpdeskmedewerker zal de medewerker van het notaris kantoor begeleiden bij het uitvoeren van de vereiste handelingen, hij zal uitdrukkelijk geen handelingen voor de hulpvrager uitvoeren.

Het meekijken van een KNB helpdeskmedewerker is volledig veilig. Er hoeven geen extra poorten geopend te worden op de firewall. Een internetverbinding en browser zijn voldoende om een sessie te kunnen opstarten.

Nadere informatie: KNB helpdesk, telefoon 070 3307135 (helpdesk@knb.nl)

KNB Cursusagenda

23 juni 2014

Vastgoedfraude en andere gebruikelijke transacties

Het voorkomen van vastgoedfraude en het kunnen onderscheiden van soorten vastgoedfraude. Weten welke actie u kunt en moet ondernemen als een transactie een frauduleus karakter heeft.

26 juni 2014

Insolventierecht voor het notariaat

In deze cursus wordt speciaal voor het notariaat ingegaan op het faillissementsrecht. Na een algemeen overzicht van het faillissementsrecht wordt per notarieel rechtsgebied ingegaan op diverse insolventierechtelijke onderwerpen.

10 september 2014

Komt een DGA bij de notaris (basiscursus)

Het doel van deze cursus is om tijdens een adviesgesprek met een DGA de juiste vragen te stellen of onderwerpen aan de kaak te stellen, waar u als notariële adviseur een toegevoegde waarde voor uw cliënt kunt leveren.

11 september 2014

Personenvennootschap

Na het volgen van deze cursus weet u onder andere de belangrijkste voor- en nadelen van de personenvennootschap ten opzichte van de nieuwe bv.

23 september 2014

FIOD vraagt akte... notaris laat vraag passeren?

Tijdens deze cursus krijgt u praktische oplossingen voorhanden voor onvoorziene situaties waarin de geheimhoudingsplicht in het gedrang kan komen

25 september 2014

Toegevoegde waarde van de notaris

U leert hoe u zich als notaris positiever kunt profileren. Deze training zal u helpen een meer gedreven en commerciële houding aan te nemen, zowel binnen als buiten kantoor.

Dit is slechts een selectie uit het totale cursusaanbod. Voor meer informatie, inschrijven en het complete opleidingsaanbod: KNB, cursussen en congressen, telefoon 070 3307125, cursussen@knb.nl of NotarisNet/Opleidingen



Notaris had dubieus beroep op ontbinding moeten meedelen aan verkoper

Uitspraak: *(deels) gegrond met oplegging van een maatregel*

Casus

Klager en koper zijn een koopovereenkomst aangegaan. De bedenktijd van koper eindigt op maandag 8 april 2013 om middernacht. Op maandag om 23.42 uur stuurt koper een mail aan een medewerker van de notaris, waarin zij meedeelt dat zij ruzie met haar partner heeft gehad en daarom twijfelt of ze het huis zal afnemen. De mail is onduidelijk, er staat enerzijds: 'Zeg ik nu dat ik er van af zie', maar ook: 'omdat ik nog tot morgen bedenktijd heb zal ik u morgen laten weten of het doorgaat'. Ook vraagt zij de medewerker om haar partner er buiten te laten en partijen niet in te lichten. De medewerker meldt koper op 9 april dat haar bedenktijd is verlopen. Op 18 april ontvangt klager via de makelaar van de notaris een printscreen waaruit moet blijken dat de waarborgsom is voldaan (wat niet het geval is). Koper mailt op 26 april aan klager dat zij een geldig beroep op de bedenktijd heeft gedaan. De notaris meldt dat er geen rechtsgeldig beroep is gedaan. Na het passeren van de akte van non comparitie ontbindt klager de overeenkomst buitengerechtelijk. Klager vraagt de rechter om koper failliet te verklaren, hetgeen niet lukt vanwege de mail van 23.42 uur. Klager stelt de notaris aansprakelijk voor de schade.

De klacht

Klager verwijt de notaris dat deze hen niet op de hoogte had gesteld van de mail van 23.42 uur, zodat koper zich daarover niet juridisch kon laten adviseren. De notaris heeft zonder overleg een standpunt ingenomen. De notaris had haar werkzaamheden voor koper moeten staken nadat duidelijk was dat de printscreen van de overboeking vals was.

Het verweer

De notaris stelt dat er geen rechtsgeldig beroep op de bedenktijd is gedaan. Verder was de mail niet gericht aan klager en had koper gemeld dat de notaris partijen niet hoefde in te lichten, zodat de inhoud onder zijn geheimhoudingsplicht valt. De notaris wist niet dat de printscreen vals was, maar heeft klager wel tijdig ingelicht dat zij de waarborgsom niet ontvangen had. De akte van non comparitie is in overleg met klager gepasseerd.

Het oordeel

De kamer stelt dat ondanks het verzoek in de mail om partijen niet in te lichten, het in eerste instantie aan de notaris is om te beoordelen of de inhoud onder de geheimhoudingsplicht valt. Het is niet duidelijk of de mail een ontbindingsverklaring inhoudt, maar de notaris had wel aan klager moeten meedelen dat er iets aan de hand is, of specifieker dat er een verklaring is gedaan waarvan zij oordeelt dat deze geen geldige ontbinding inhoudt. In ieder geval had de notaris dit moeten melden nadat de waarborgsom niet tijdig gestort was. Wat betreft het vervalste overboekingsbewijs treft de notaris geen blaam. De kamer is van oordeel dat de notaris de belangen van klager uit het oog is verloren.

De notariskamer legt de maatregel waarschuwing op

Kamer voor het notariaat Den Haag, 23 april 2014

Opmerking

De notaris mag niet op de stoel van de rechter gaan zitten. Toch moeten er in de praktijk vele juridische beslissingen en standpunten worden (in)genomen. De notaris kan niet alles aan de rechter voorleggen. In dit geval was de mail duidelijk voor tweërlei uitleg vatbaar. De notaris mocht wel een standpunt innemen, maar had de klager moeten informeren en in de gelegenheid moeten stellen hierover nader juridisch advies in te winnen.

Notaris lost opeenstapeling van fouten niet juist en actief op

Uitspraak: *gegrond met oplegging van een maatregel*

Casus

Erflaatster overleed eind 2008 in Nederland. Zij had de Amerikaanse nationaliteit. Erflaatster liet broer B na, de overige broers en zusters waren eerder overleden. In Nederland verzorgt notaris N de boedelvolmacht van B aan zijn zoon Z voor de afwikkeling van het Nederlandse deel van de nalatenschap. Het *Superior Court of California* benoemt B tot executeur (*administrator*). Broer B geeft opdracht aan een Amerikaans advocatenkantoor om de nalatenschap af te wikkelen. Dit kantoor maakt een fout: er blijken later nog kinderen van de vooroverleden broers en zusters te zijn. In mei 2009 stuurt het advocatenkantoor een brief aan de notaris met de mededeling dat B executeur is. In juli stelt N een verklaring van erfrecht op, inhoudende onder meer dat erflaatster de Nederlandse nationaliteit bezat en dat B blijkens beslissing van het *Superior Court* enig erfgenaam is. Begin 2011 passeert N de akte van levering van een appartement, waarin Z als gevolmachtigde van B als executeur optreedt. N stort de opbrengst op een gezamenlijke rekening van Z en zijn levenspartner K (klager). N ontdekt eind 2011 zijn vergissing als de nalatenschap in de Verenigde Staten wordt afgerond, en deelt dit aan Z en K mee. Vervolgens legt N met zijn maatschap beslag op de woning van Z en K en start samen met de overige erfgenamen een civiele procedure tegen B en Z.

De klacht

K verwijt de notaris zeer slordig en onprofessioneel handelen, het gebruiken van de belangen van de overige erfgenamen en de Belastingdienst om zijn eigen fouten te maskeren, een 'blundernotaris' te zijn, en stelt N aansprakelijk voor alle kosten en schade.

Het verweer

De notaris erkent fouten te hebben gemaakt, maar enige schuld casu quo opzet om gelden uit de boedel te sluizen, ligt ook bij B en Z.

Het oordeel

De kamer stelt eerst vast dat K een redelijk belang heeft (artikel 99 Wet op het notarisambt) aangezien de opbrengst van het appartement op de gezamenlijke rekening is gestort en beslag op die rekening en de gemeenschappelijke woning is gelegd. Het belanghebbendenbegrip is ruim: ook een indirect of afgeleid belang valt eronder.

De kamer oordeelt vervolgens dat N met een opeenstapeling van fouten zeer onzorgvuldig heeft gehandeld. Weliswaar heeft N excuses aangeboden, maar dat betekent niet dat zijn handelen niet meer tuchtrechtelijk laakbaar kan zijn. Verder is niet gebleken dat N zich actief heeft ingespannen om zijn fouten te herstellen. Het beslag is door N en zijn maatschap uit eigen naam gelegd, en niet uit naam van de belangen van de derden die hij geacht werd te behartigen. N heeft zich hiermee als partij opgesteld tegenover één der erfgenamen. Dit is een handelswijze die een behoorlijk handelende notaris niet betaamt.

Wat betreft de vergoeding van schade en kosten is de kamer niet ontvankelijk, dit is aan de civiele rechter.

De notariskamer legt de maatregel schorsing voor een week op

Kamer voor het notariaat Den Haag, 26 maart 2014

Opmerking

Het zeer slordige handelen van de notaris was al genoeg voor een gegrondverklaring van de klacht, maar dat de notaris er vervolgens niet alles aan heeft gedaan om de gerezen problemen op te lossen, wordt de notaris zwaar aangerekend.

Op NotarisNet zijn naast bovenstaande uitspraken ook andere tuchtspraken te lezen. Nadere informatie: KNB, Willem Geselschap, telefoon 070 3307133 (w.geselschap@knb.nl)

Verzekeren komt niet zo nauw?

Uitspraak: *ongegrond*

Vooraf

Op grond van artikel 15 lid 1 Verordening beroeps- en gedragsregels 2011 (Vbg) moet de notaris voldoende (ten minste voor 25 miljoen euro) verzekerd zijn tegen vermogensschade als gevolg van beroepsaansprakelijkheid. De schade van 1 tot 25 miljoen euro moest tot 1 oktober 2013 verplicht met de collectieve verzekering via de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) worden verzekerd. Deze collectieve verzekering is nu dus facultatief. De schade tot 1 miljoen euro moet de notaris sowieso zelf verzekeren.

Casus

De notaris meldt zich vanaf 24 september 2013 aan voor de collectieve excident beroepsaansprakelijkheidsverzekering. De KNB stelt aanvankelijk als voorwaarde voor acceptatie dat de notaris de premieachterstand van 12.413 euro eerst voldoet. De notaris voldoet dit bedrag op 5 november. Op 6 november stuurt het Bureau Financieel Toezicht (BFT) een brief aan de voorzitter van de kamer met het verzoek orde-maatregelen te treffen omdat het ernstige vermoeden bestaat dat de notaris niet adequaat verzekerd is (voor het excident, de notaris had wel een verzekering tot 1 miljoen). De dag erna dient het BFT een tuchtklacht in. Op 8 november stuurt de KNB stukken ter ondertekening naar de notaris die nodig zijn voor de acceptatie door de verzekeraar. Bij beslissing van 20 november schorst de plaatsvervangend voorzitter van de kamer de notaris met ingang van 21 november. Op 21 november komt de acceptatie door de verzekeraar binnen bij de KNB, en de schorsing wordt op 22 november opgeheven. Op 18 december bekrachtigt de kamer de beslissing van de voorzitter.

De wet

De klacht is gebaseerd op artikel 106 Wet op het notarisambt (Wna). De voorzitter van de kamer kan een onmiddellijke schorsing (of andere voorlopige voorziening) opleggen in geval van:

- een klacht tegen de (kandidaat-)notaris van zeer ernstige aard;
- die blijkt geeft van kennelijk gevaar voor benadeling door derden;

- waarvan de voorzitter een ernstig vermoeden heeft van gegrondheid van de klacht of de benadeling.

Het hof

Volgens het hof is onvoldoende komen vast te staan dat het enkele feit dat de notaris niet meer voor schade boven 1 miljoen verzekerd was, een zodanig ernstige benadeling van derden opleverde die het opleggen van de maatregel van onmiddellijke schorsing rechtvaardigt. De notaris heeft zich direct nadat hem duidelijk was geworden dat hij zelf geen verzekering kon afsluiten tegen acceptabele voorwaarden gemeld bij de KNB, en heeft vervolgens ook alles wat in zijn vermogen lag gedaan om een tijdige verzekering te bewerkstelligen. Er was geen reden om aan te nemen dat de notaris niet als verzekerde geaccepteerd zou worden. Verder was de notaris verzekerd tot 1 miljoen euro en heeft de notaris een praktijk van zaken die een belang van 1 miljoen niet overstijgen. Het hof concludeert dat de kamer de beslissing van de plaatsvervangend voorzitter ten onrechte heeft bekrachtigd.

Het hof vernietigt de beslissing van de kamer en stelt vast dat de beslissing tot schorsing is vervallen

Hof Amsterdam, 13 mei 2014

Opmerking

Een opmerkelijke uitspraak van het hof. Het niet verzekerd zijn voor het excidentrisico levert *an sich* al een risico voor derden op. Schade openbaart zich vaak pas veel later en een directe benadeling kan dus niet meteen vastgesteld worden. Natuurlijk is het zo dat een internationale ondernemingsrechtpraktijk grotere risico's met zich meebrengt dan een 'gewone' praktijk, maar dat wil niet zeggen dat er niet toch een grote aansprakelijkheid uit een 'gewone' praktijk voort kan vloeien. Wat een eenvoudige zaak lijkt, kan soms een groot belang vertegenwoordigen. Tot slot kan betwijfeld worden of de notaris er 'alles aan gedaan heeft', hij heeft zich rijkelijk laat bij de KNB gemeld en had het hele proces eerder in gang moeten zetten.



PERSONALIA

Recent benoemd tot notaris

Etten-Leur (in associatie met E&L notarissen) **mr. G.B.P. Goerée**, kandidaat-notaris (2004); **Oss** (protocol mr. J.J.E.M. Huberts) mevrouw **mr. A.G.M. Grundeken**, kandidaat-notaris (1998); **Rotterdam** (protocol mr. J.B. Gregoire) **mr. S. Vermeul**, kandidaat-notaris (2000).

Aangewezen als toegevoegd notaris

Montferland (protocol mr. P. Reijnga) m.i.v. datum beëdiging **mr. A.G. van der Reijt**; **Ede** (protocol mevrouw mr. E. van den Brink-Baggerman) m.i.v. datum beëdiging **mr. H.J.T. Vos**; **'s-Hertogenbosch** (protocol mr. J.H. Oomen) m.i.v. datum beëdiging mevrouw **mr. M.A. Dalmijn-Verkooijen**.

Eervol ontslag op verzoek

mevrouw **mr. M.C. Loof**, notaris te **Rotterdam**, m.i.v. 1 mei 2014.

Rectificatie

In de Personalia van *Notariaat Magazine* 5/2014 stond een verkeerde naam bij de foto rechtsonder. Dit moest **Karin Witvoet-Timmerman** zijn.



Guus Goerée



Odette Grundeken



Mariska Dalmijn-Verkooijen

Koninklijke Onderscheiding

Op 22 mei 2014 is **Hamith Breedveld**, KNB-bestuurslid en notaris te Rotterdam, benoemd tot Ridder in de Orde van Oranje-Nassau. Hij kreeg deze onderscheiding onder meer voor de wijze waarop hij zijn kennis en ervaring met anderen heeft gedeeld, zijn bestuurswerk voor de Stichting Vincentius Rotterdam, zijn werk voor Stadsherstel Historisch Rotterdam en zijn rol bij de verzelfstandiging van het Havenbedrijf Rotterdam.



Hamith Breedveld



Kanocolumn

Meer pensioen, minder pensioen, geen pensioen

De afgelopen tijd hebben we allemaal binnen het notariaat meer kunnen lezen (en horen) over 'ons pensioen'. We moeten langer doorwerken, we zijn tweemaal gekort, de pensioenaanspraak is al jaren niet geïndexeerd (en de aankomende jaren waarschijnlijk ook niet) en de arbeidsongeschiktheidsdekking was eruit en toen er weer in. We hebben nu een nieuwe pensioenregeling en ten slotte gaan we ook nog fuseren met het pensioenfonds voor de medewerkers (also known as het klerkenfonds).

ADDITIONEEL PENSGIOEN

Een hele hoop om te verstouwen voor de gemiddelde kandidaat-notaris, die toch al niet echt bezig is met pensioen. Naar mijn mening is het devies ook hier 'regeren is vooruitzien': je zal toch zelf ook na moeten gaan of het te verwachten te bereiken pensioen bij SNPF voor jezelf

voldoende is. Zo niet, dan moet je zelf nog additioneel pensioen opbouwen. Het SNPF biedt hier trouwens sinds dit jaar zelf ook een mogelijkheid toe, waardoor je meer ouderdomspensioen kunt opbouwen.

HULP

Het zou goed zijn als 'ons fonds' actief aanbiedt om deelnemers (wij dus) te helpen bij het maken van dergelijke keuzes. Hoe moet je als jonge kandidaat-notaris weten hoeveel ouderdomspensioen je zou willen ontvangen bij pensionering? Een goede vraag waar ik zelf ook niet meteen het juiste antwoord op heb. Hulp is dan altijd aan te raden en ons fonds zou daarin moeten voorzien.

KEUZE

Het nadeel is dat, ook al plan je zo veel van tevoren, niemand de toekomst kan

inzien. Die is en blijft onzeker. Echter niks extra's opbouwen, levert in ieder geval niks extra's op (Cruiff had het niet beter kunnen verwoorden). Een ander zienswijze is: wie dan leeft, wie dan zorgt. Het is en blijft een persoonlijke keuze, maar zo'n keuze maken in onwetendheid is hetzelfde als trouwen zonder na te denken over eventuele huwelijksvoorwaarden.



Drie kandidaat-notarissen schrijven bij toerbeurt de Kanocolumn. Elke maand doet een van hen verslag van de belevenissen en ervaringen als kandidaat-notaris. Om vrijuit te kunnen schrijven, ondertekenen ze de column slechts met 'Kano'.

Voor inlichtingen over tarieven, plaatsingen en
combinatiekortingen van **commerciële** en **personeelsadvertenties** in:

Notariaat
magazine

W·P·N·R

Gunstige doorplaatsingstarieven naar:

Advocatie

kunt u contact opnemen met:

Sales & Services, contactpersoon: Gerrit Kulsdom

Tel. 0229 - 211 211, E-mail: administratie@salesandservices.nl

Wie zorgt er straks
voor Pietje?



Nadenken over het moment dat u er niet meer bent... Dat is niet leuk en vaak heel emotioneel. Wat gebeurt er met uw nalatenschap; gaat die naar uw nabestaanden of kiest u voor een goed doel? Maar ook: wie zorgt er straks voor uw huisdier?

Onze medewerkers zijn niet alleen deskundig op het terrein van praktische regelingen, maar ook beschikbaar voor een goed gesprek over uw zorgen en twijfels en, zo u wilt, over geloofsvragen.

Bel ons als u een persoonlijk advies wilt voor uw unieke situatie.

Stichting Leger des Heils, Afd. Nalatenschappen
Postbus 3006, 1300 EH Almere
Tel.: (036) 539 81 62 • fw&m@legerdesheils.nl
www.wiezorgterstraksvoorpietje.nl



NOTASS
notariële assistentie

Bij onderbezetting en tekort aan expertise.

voor meer info www.notass.nl / Wiebe de Vries tel: 0651217865
Rob Reusch tel: 0651121969

RECHTSORDE



Dé zoekmachine voor
juridische informatie

Veilig, betrouwbaar en actueel!

Gratis pilot?
Kijk op
rechtsorde.nl

Wat is de overeenkomst tussen Van Gogh en Park De Hoge Veluwe?

Beide hadden een mecenas.

**Word ook mecenas en lever een bijdrage
aan de geschiedenis van morgen.**

Ga naar www.dekunstvanhetgeven.nl en ontdek de vele vormen
van geven en nalaten aan cultuur, natuur en wetenschap.



**PRINS BERNHARD
CULTUURFONDS**

De kunst van het geven