

Alles wat u wilt weten over uw pensioen

- 10** Alle publiekrechtelijke beperkingen bij een loket
- 12** Witwaswet tast onze privacy aan!
- 20** Kampvuurgesprekken op KNB-congres

Hebt u het vermogen om cultuur op waarde te schatten?

Steeds meer mensen overwegen om mecenas te worden. Bijvoorbeeld met een eigen fonds op naam of een andere vorm van schenken of nalaten. Voor beeldende kunst, muziek, oude ambachten, jong talent, literatuur, natuur, educatie, dans of een andere vorm van cultuur. In de eigen regio of met landelijke uitstraling. Maar altijd vanuit uw vermogen om cultuur op waarde te schatten. En met de expertise van het Cultuurfonds om op te rekenen. Samen houden we cultuur levend!

Bestel vrijblijvend de brochure 'De kunst van het geven'.
Of laat u inspireren door ons gratis Magazine!



Vraag aan op cultuurfonds.nl/mecenas



**HOUD
CULTUUR
LEVEND!**

6



editie 9, november 2019

6 'Wanneer wordt het verplichte pensioen afgeschaft?'

De kranten staan er vol van: het pensioenstelsel. Wat gaat er veranderen? Hoe beleggen we verantwoord en vooral ook: hoe zorgen we voor een goede ouderdagvoorziening? Ook in het notariaat leven er heel veel vragen over de huidige regeling en de toekomst. *Notariaat Magazine* legde er een aantal voor aan Pensioenfonds Notariaat.

10



10 Alles bij een loket

Alle informatie over publiekrechtelijke beperkingen vindbaar op één plek: bij het Kadaster. En geen verplichting meer om beperkingen uitsluitend te registreren op Kadastrale aanduiding. Dat zijn de twee hoofdpunten van de vernieuwing van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, die waarschijnlijk ingaat op 1 januari 2020. Vier vragen over de wetwijziging.

20



20 Van kampvuorgesprekken tot een duik in de vloeibare samenleving

Vrijdag 4 oktober was het jaarlijkse congres van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Het congres stond in het teken van 'Dromen, durven, doen', het jaarthema van de KNB, waarbij de toekomst van het notariaat centraal staat. Een impressie in woord en beeld om nog even bij weg te dromen.

- 4 Nieuws
- 12 Wat vindt u daar nu van?
- 15 Wisselcolumn Fred Teeven
- 16 Aan hoogste woon-/werktoren van Benelux is niks standaard
- 18 De les van ... Erik Vermeulen
- 22 Notariaat over de grens: Italië
- 25 Kanocolumn
- 26 Tucht recht uitgelicht
- 28 En verder: Paula Schouten
- 30 Specialisten
- 32 Column Nick van Buitenen
- 33 KNB-nieuws
- 36 Tucht recht
- 38 Personalia

'Volgend jaar wil ik 10 procent van mijn tijd met de toekomst bezig zijn'

Op de cover

Nienke Bijlholt, bestuurder van Pensioenfonds Notariaat. Vanaf p. 6 beantwoordt zij samen met voorzitter Adriaan Jansen vragen over uw notariële pensioen.

Minister Hoekstra: 'Privacy UBO verbeterd'

FRAUDEPREVENTIE

UBO's krijgen inzicht in hoe vaak hun informatie wordt geraadpleegd. Ook wordt de identificatie van raadplegers van het UBO-register verbeterd. Met deze twee maatregelen wil minister Wopke Hoekstra van Financiën de privacy van UBO's verbeteren. Dit schrijft hij in antwoord op vragen van de Tweede Kamer over het wetsvoorstel UBO-register. Op 10 januari 2020 moet het UBO-register in werking treden.

Op grond van de vierde en vijfde anti-witwasrichtlijn moeten de lidstaten van de Europese Unie een gedeeltelijk openbaar UBO-register instellen. In dat register worden van juridische entiteiten zoals vennootschappen en stichtingen de 'uiteindelijk belanghebbenden' (*ultimate beneficial owners*, UBO's) vastgelegd. Over die openbaarheid en de privacy van gegevens maken ondernemers zich zorgen.



REGISTRATIE

Notarissen en andere Wwft-instellingen moeten bij het aangaan van een nieuwe zakelijke relatie met een juridische entiteit over een bewijs van registratie in het UBO-register beschikken. Zij krijgen zelf beperkte toegang tot het UBO-register. Het registreren van de UBO's en het accuraat en actueel houden van de informatie moet de juridische entiteit zelf doen. Een belangrijk onderdeel hierin is de documentatie waaruit blijkt dat de opgegeven persoon daadwerkelijk de UBO is. Als door advisering van een notaris of een andere Wwft-instelling een juridische entiteit de verkeerde UBO opgeeft, dan voldoet de notaris niet aan zijn verplichtingen op grond van de Wwft. Hiertegen kan handhavend worden opgetreden door de toezichthouders of door het Openbaar Ministerie. •

Taalcampagne notaris.nl genomineerd voor marketingaward

AMBT

De KNB-socialmediacampagne #NotarisTaalZonderOmhaal is een van de kanshebbers voor een Grand Prix Content Marketing-award. De taalcampagne van notaris.nl is genomineerd in de categorie 'bekroning distributie'. Concurrenten zijn onder andere PostNL, Hema en Tikkie.

In de campagne #NotarisTaalZonderOmhaal werden moeilijke termen op Facebook en Instagram uitgelegd op een ludieke manier. 'Als de notaris het heeft over kleinkindlegaat bedoelt 'ie gewoon dat je wat euro's van opa krijgt' en 'Als de notaris het heeft over *compos mentis* bedoelt 'ie gewoon dat je er met je kop bij moet zijn'. Notariskantoren konden bier-viltjes bestellen met de begrijpelijke termen erop en studenten hebben posters en stickers van de campagne gekregen.

BESTE CASES EN PRODUCTIES

De Grand Prix Content Marketing-awards zijn beloningen voor de beste contentmarketing-cases en de beste contentproducties in Nederland en België. Er zijn awards voor de meest succesvolle strategieën en bekroningen voor uitblinkende producties in specifieke categorieën. De uitreiking vindt plaats op 26 november. De KNB zal hier uiteraard bij aanwezig zijn. We gaan voor goud! •



52
transacties

Loyens & Loeff is Allen & Overy afgelopen zomer ruimschoots voorbijgestreefd in de OverFusies League Tables van Advocatie.nl, dat schrijft het medium op haar website. Loyens & Loeff heeft betrokkenheid gemeld bij 52 transacties in de eerste 9 maanden van het jaar, tegenover 42 deals voor Allen & Overy. Dit kantoor bezette halverwege het jaar nog de eerste plaats. NautaDutilh en deBreyf blijven elkaar dicht op de hielen zitten op de plaatsen drie en vier. In de OverFusies-databank worden alleen deals opgenomen met een minimale dealwaarde van 5 miljoen euro en deals waarbij minimaal één van de betrokken partijen een Nederlands hoofdkantoor heeft. De bedragen in de tabellen zijn gebaseerd op de transacties met openbaar gemaakte dealwaarden. •



Trouwen niet belangrijk voor krijgen kind

FAMILIERECHT

Mensen moeten voldoende inkomen en een vaste relatie hebben voordat zij aan kinderen beginnen. Ook een afgeronde opleiding, samenwonen en een vaste baan worden als belangrijke voorwaarden gezien voor het ouderschap. Trouwen niet. Dit blijkt uit een onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Hierbij is gekeken naar de situatie van mensen in 2017. Alleen van de 75-plussers vindt een krappe meerderheid (53 procent) het belangrijk dat mensen getrouwd zijn voordat zij kinderen krijgen. Bij 65- tot 75-jarigen is dat 33 procent, en de jongere leeftijdsgroepen hechten hier met ongeveer 25 procent nog minder waarde aan. •



Naar jongeren luisteren

Sinds 1 oktober is Annerie Ploumen bestuurslid van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). 'Notaris zijn, is een prachtig beroep, maar ik maak mij wel zorgen over de toekomst.'

We moeten zorgen dat de positie van de notaris stevig verankerd is in de maatschappij, ook voor later. We moeten de jongeren daar meer bij betrekken.'

Wie bent u?

'Ik ben geboren en getogen in Zuid-Limburg. Na mijn studie in Leiden ben ik in Amsterdam gaan wonen en werken. Twee jaar heb ik elders gewoond, maar ben toch weer terug naar de stad verhuisd. Fulltime werken en jonge kinderen opvoeden, was gewoon gemakkelijker in dezelfde stad. Inmiddels ben ik verknocht aan Amsterdam.'

Hoe lang bent u al notaris?

'Ik werk inmiddels dertig jaar in het notariaat, waarvan ruim twaalf jaar bij Van Doorne, maar ik ben ooit als kandidaat-notaris begonnen bij NautaDutilh. Op mijn 31ste ben ik notaris geworden bij de rechtsvoorganger van Hogan Lovells en dat terwijl dat eigenlijk helemaal niet mijn doel was. Ik wilde vooral adviseur zijn en het traditionele beeld dat ik van de notaris had, paste daar niet bij. Uiteindelijk bleek dat toch een prima combi. Nu ben ik gespecialiseerd in commercieel vastgoed en financieringen. Daarin kan ik die rol als notaris én adviseur prima combineren. En eigenlijk is dat natuurlijk ook de toekomst van de notaris.'

Waarom is een bestuursfunctie iets voor u?

'Het is leuk betrokken te zijn bij onze notariële beroepsorganisatie. Ik ben in het verleden ringvoorzitter in Amsterdam en voorzitter van de ledenraad geweest. Toen ik hoorde van de bestuursvacature was mijn eerste reactie dat ik het daar echt veel te druk voor had. Na goed nadenken en met verschillende mensen praten, werd ik al snel enthousiast. Ik ben een tijdje alleen bezig geweest met kantoor en zijn organisatie. Nu is het weer tijd voor het notariaat in zijn algemeenheid.'

Wat kunt u bijdragen?

'We moeten oppassen dat de gevestigde orde niet alleen besluiten neemt. Ik wil jongeren hier meer bij betrekken. Wat vinden zij? Hoe zien zij de toekomst? Hoe zouden zij het aanpakken? Hier moeten zij uiteraard ook echt ruimte voor krijgen van hun werkgever. Ik begrijp best dat als je als notaris maar twee kandidaat-notarissen hebt, het even slikken is als een van de twee een deel van de tijd aan de beroepsorganisatie besteedt, maar we hebben ze nodig!'



Mensenrechtenadvocaat wint mediationaward

STAKEHOLDERS

Advocaat Carry Knoops-Hamburger heeft in oktober de Eberhard van der Laan Mediaton Award 2019 gekregen. Carry Knoops-Hamburger is directeur en managing partner van het in Amsterdam gevestigde Knoops' advocaten en zet zich al jarenlang in voor mensenrechten. Frederique van Zomeren, voorzitter van de Nederlandse Mediatorsvereniging (NMv), roemde de 'persoonlijke en beroeps-overstijgende betrokkenheid' waarmee Knoops-Hamburger opkomt voor mensen die dat zelf niet goed kunnen. Knoops-Hamburger noemde het tijdens de uitreiking een grote eer om de award in ontvangst te mogen nemen. Daarnaast sprak ze over haar werkzaamheden voor het 'Innocence Project' en de stichting 'Miles4Justice'. De Eberhard van der Laan Mediation Award geldt als de opvolger van de NMv Mediation Impact Award en is vernoemd naar de eerste winnaar. De in 2017 overleden oud-burgemeester van Amsterdam geldt als een van de grondleggers van mediation in Nederland. •

Minder gezinnen met kinderen, meer jonge samenwoners

WONINGMARKT

In de eerste helft van 2019 verhuisden vrijwel evenveel mensen als in dezelfde periode een jaar eerder. Er verhuisden minder gezinnen met kinderen, maar meer jonge ongehuwd samenwonende stellen. Het aantal verhuisde

Meeste vragen dementie.nl zijn voor de notaris

FAMILIERECHT

Berit Mulder beantwoordt namens de KNB sinds oktober 2016 vragen van consumenten over de juridische en financiële gevolgen van wilsonbekwaamheid op www.dementie.nl. Verder geeft ze op verzoek voorlichting over testamenten, levenstestamenten en volmachten. Uit de statistieken blijkt dat de meeste vragen via die website aan haar worden gesteld: bijna 400 per jaar. Ter vergelijking: artsen krijgen er bijna 200 en casemanagers 150. De vragen aan de notaris gaan meestal over de situatie dat er een diagnose is gesteld, maar nog niets is geregeld. Maar ook de interactie tussen notaris en cliënt en veranderde familie-relaties komen aan bod. •



personen ligt nog steeds op een hoog niveau. Dat meldt het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Nadat er vanaf 2014 elk jaar meer mensen verhuisden, was er in 2018 een daling van 5 procent. In het eerste halfjaar van 2019 lag het aantal verhuisde personen met 864.000 op vrijwel hetzelfde niveau als een jaar eerder. In de tweede helft van een jaar wordt er doorgaans meer verhuisd dan in de eerste helft. •

'Zie je burn-out maar als een cadeau, een geschenk dat je waarschuwt: de grens is nu echt bereikt.'



Psychiater en ervaringsdeskundige Bram Bakker in *Algemeen Dagblad* van 22 oktober naar aanleiding van zijn theatercollege 'Opgebrand'.

Wat u wilt weten
over uw pensioen

‘Wanneer wordt het verplichte pensioen afgeschaft?’

De kranten staan er vol van: het pensioenstelsel. Wat gaat er veranderen? Hoe beleggen we verantwoord en vooral ook: hoe zorgen we voor een goede ouderdomsvoorziening? Ook in het notariaat leven er heel veel vragen over de huidige regeling en de toekomst. *Notariaat Magazine* legde er een aantal voor aan Pensioenfonds Notariaat.

TEKST Jessica Hendriks | BEELD Truus van Gog

Wie ben je en wat weet je van je eigen pensioen?

Adri Jansen: ‘Ik ben opgeleid als actuaaris, dat is eigenlijk een verzekeringswiskundige. Ik heb altijd in de advieswereld gezeten en ben bij meerdere pensioenfonds adviseur geweest. Vier jaar geleden werd ik bestuurslid bij het voormalig pensioenfonds voor medewerkers in het notariaat. Nu ben ik voorzitter van het Pensioenfonds Notariaat. Als pensioendeskundige ben ik natuurlijk goed op de hoogte van mijn eigen pensioen. Ik weet dat ik als zelfstandig ondernemer nauwelijks pensioen heb. Ik doe dus goed aan financiële planning.’

Nienke Bijlholt: ‘Ik werk als kandidaat-notaris bij Zuidbroek Notarissen. Na mijn lidmaatschap van de PensioenKamer ben ik begin 2018 benoemd tot bestuurder van Pensioenfonds Notariaat. Dat gaat overigens niet vanzelf. Je volgt verschillende opleidingen en ook De Nederlandsche Bank (DNB) moet de benoeming goedkeuren. Ik denk dat de mensen in het notariaat zeker iets kunnen toevoegen aan de maatschappij, ook via het vervullen van dit soort functies. Daar zijn wij

geschikt voor. Bovendien maakt het je een betere notarieel adviseur. Bij Zuidbroek – en ook bij mijn vorige werkgever – wordt dit zeker gestimuleerd. Tegen collega’s zou ik dan ook zeggen: vooral doen! Mijn eigen pensioen: dat zit natuurlijk bij Pensioenfonds Notariaat.’

Hoe staat het fonds er twee jaar na de fusie voor?

Adri Jansen: ‘We hadden geschat dat we 2 miljoen euro per jaar aan kosten zouden besparen. Dat blijkt nu 3 miljoen te zijn. De beroepsgroep merkt daar misschien weinig van: de premie gaat tenslotte niet omlaag. Die wordt ook gestuurd door andere factoren, zoals rente. Maar de premie was hoger geweest als we nog twee fondsen waren.’

Nienke Bijlholt: ‘DNB heeft een paar jaar geleden gezegd terug te willen naar een minimaal aantal pensioenfondsen. Dan moet je jezelf afvragen in hoeverre je nog bestaansrecht hebt. Vanuit die gedachte is het heel goed dat de twee fondsen zijn gefuseerd. Nu hebben we één sectorfonds voor het notariaat.’

Adri Jansen: ‘Schaalgrootte is echt een ding. Tien jaar geleden hadden we honderden pensioenfondsen, nu nog tweehonderd. Als we niet

waren gefuseerd, was op beide fondsen druk ontstaan. Voor een waardevast pensioen is de fusie wel belangrijk geweest. Nu zijn we het eerste fonds in Nederland dat een combinatie is van een beroepspensioenfonds en een bedrijfstakpensioenfonds. Andere sectoren denken daar ook over na.’

Nienke Bijlholt: ‘Voorlopig staat er voor ons geen samenwerking of fusie met een andere partij op het programma. Maar je moet je blijven afvragen wat je bestaansrecht is. We houden dus altijd onze ogen open. Overigens doet DNB periodiek onderzoek naar het beleid van pensioenfondsen en heeft ons laatst heel goed beoordeeld als het gaat om beleggingsbeleid en risicomanagement. Daar zijn we trots op.’

Wat gaat een nieuw pensioenstelsel betekenen?

Adri Jansen: ‘Er is nog weinig bekend, maar wat vaststaat is dat de AOW- en pensioenleeftijd minder snel gaan stijgen. En deelnemers moeten wennen aan het feit dat we zachtere toezeggingen gaan doen. Risico’s gaan verschuiven van het pensioenfonds naar de deelnemers.’





‘Gemiddeld bestaat je pensioen voor meer dan de helft uit beleggingsrendement’

Nienke Bijholt: ‘Vroeger werd bijvoorbeeld bij een eindloonregeling gezegd dat je aan het eind van de rit een bepaald bedrag krijgt. Dat zal in de toekomst anders zijn. Dan bouw je iets op, dat wordt ook belegd en daar komt een bedrag uit wat je krijgt. Dat is een andere benadering.’

Adri Jansen: ‘Met andere woorden: we garanderen het niet meer, maar streven ernaar. Het kan meevallen of tegenvallen. De kans dat je hoger uitkomt, is wel groter dan dat je lager uitkomt.’

Als je wilt stoppen op een leeftijd van 61 jaar, wat betekent dit dan voor je pensioenopbouw?

Adri Jansen: ‘De echte pensioenleeftijd is 67. Als je met 61 jaar stopt, betekent dat dat je zes maal 1,75 procent mist van je pensioen. Dat is ongeveer 10 procent van je pensioengrondslag. Je streeft naar een pensioen van ongeveer 70 procent van het gemiddeld verdiende loon. Dus dat is echt wel een groot deel. Maar je betaalt die zes jaar geen premie meer. Daarnaast: als je wilt dat je eerder pensioen krijgt, wordt je pensioen verlaagd met 26 procent. Je verdeelt dan je eigen pot geld over een

andere periode en krijg dus zes jaar langer uitgekeerd. Je moet dus heel goed aan financiële planning doen als je zoiets wilt. Het is gewoon duur. Overigens kun je ons voor dit soort vragen altijd bellen.’

Wanneer wordt het verplichte pensioen afgeschaft, zodat een notaris zelf kan kiezen wat hij of zij aan pensioenopbouw doet?

Nienke Bijholt: ‘De verplichtstelling is in 1957 in de wet vastgelegd. Dat was omdat notarissen doorgaans tot aan de dood hun ambt uitoefenden. Toen is besloten daar een leeftijdsgrens aan te hangen. Dat zorgde er weer voor dat een deel van het inkomen moest worden opgevangen. Het idee voor een pensioenfonds was daarmee geboren. Om dat te bekostigen, werd het verplicht gesteld. Intussen kun je je afvragen in hoeverre die verplichtstelling nog passend is in de huidige tijdgeest. Notarissen zijn sinds 1999 ondernemer en die houden van vrijheid. Tegelijkertijd oefenen we als notaris wel een ambt uit. Wij staan aan de basis van de zekerheid van ons rechtsstelsel. Het idee dat je niet wilt dat deze groep mensen ooit in een kwetsbare

positie komt, is nog steeds actueel. Natuurlijk weet ik ook wel dat notarissen goed voor hun eigen pensioen kunnen zorgen. Dus je kunt je afvragen of het niet volstaat een pensioenverplichting op te leggen, los van de manier waarop je dat doet. Die discussie moet worden gevoerd door de beroepsgroep. Dat is gedaan via een onderzoek waaruit blijkt dat een kleine meerderheid de verplichtstelling wil behouden.’

Adri Jansen: ‘Er zijn overigens veel beroepsgroepen die zelf een verplichtstelling aanvragen. Je kunt dus niet zeggen dat iedere ondernemer in Nederland zelf kan kiezen. Sterker nog: beroepsgroepen kiezen vaak voor het voordeel van een collectief. Wij kunnen doordat het collectief is, zonder medische waarborgen, iedereen verzekeren. Als je het individueel wilt regelen en er zit een vlekje op je gezondheidsverklaring, vliegt je premie omhoog.’



AKSOS

- Administratie
- Salarissen
- Belastingen
- Rapportages
- Accountancy
- Advies

H.R. de Velde Harsenhorst FA
drs. K. de Lange AA

AKSOS Financial Services

Voor notariaat en advocatuur...
...flexibiliteit in capaciteit

Groningen - Leeuwarden - Zwolle
www.aksos.nl - afs@aksos.nl - Tel. 038-4524280

OPLEIDING NALATENSCHAPSMEDIATION

Rouw en het verdelen van de erfenis zijn regelmatig ingrediënten voor onenigheid binnen de familie. De nalatenschapsmediator begeleidt families bij het zoeken naar een passende oplossing. Hierbij is oog voor de menselijke, de financiële en de juridische kanten van de situatie.

In drie blokken van telkens twee dagen worden vaardigheden en inzichten aan de hand van casussen uit de nalatenschapspraktijk aangeleerd en geoefend. De cursisten beoordeelden de opleiding gemiddeld met een 9.2.

"De cursusdagen heb ik als een verrijking ervaren. Bijzonder inspirerende sprekers, een leuke, heel gemengde, groep mensen, allen zeer gemotiveerd."

**Wilt u zich als mediator verder specialiseren?
Vraag nu de brochure aan!**

Docenten:

drs. George Smits
Else Marie van den Eerenbeemt
mr. Annette M. van Riemsdijk
mr. Jacques de Waart
dr. mr. Fred Schonewille.

Voor wie:

Mediators vanuit het notariaat en de advocatuur, maar ook andere professionals zoals financiële dienstverleners en collaborative practice professionals.

Data:

22 en 23 juni 2020
7 en 8 oktober 2020
12 en 13 november 2020

Locatie:

Kasteel de Vanenburg in Putten

**Voor meer informatie
en/of de brochure:**

Iris Ydema
020 - 205 02 51
iris.ydema@resultmediation.nl
resultmediation.nl

Opleidingspunten PE

MfN 45, KNB 45, EPN 45,
VMN 39. Voor andere beroeps-
groepen zie onze website.



Stichting
Nalatenschapsmediation



RESULT MEDIATION
LOST CONFLICTEN OP

Mediation Opleiding MfN

Van conflict naar kans

WAGNER

Start 14 november 2019 | Baarn

t +31 85 016 13 00 | contact@wagner.nl | wagner.nl/nm

raat  werkt oprecht

Werving & Selectie en Coaching

van

- Notaris • Toegevoegd notaris • Kandidaat-notaris
- HBO jurist • Notarisklerk • Paralegal

Neem vrijblijvend contact met ons op, wij helpen u graag.

raatnotariaat.nl
info@raatnotariaat.nl

055 5762669

raatcoaching.nl
info@raatcoaching.nl

ADVERTEREN IN

NOTARIAAT MAGAZINE?

Neem dan contact op met

Tim Lansbergen

010-742 10 22
tim@crossmedianederland.com
www.crossmedianederland.com





Belegt het pensioenfonds in wapens, sigaretten of andere zaken die controversieel zijn?

Nienke Bijlholt: 'Nee, wij beleggen niet in wapens of andere controversiële zaken. De impact die beleggingen van het fonds kunnen hebben op de maatschappij is een actueel thema. We noemen dat ook wel het ESG-beleid, oftewel *Environmental, Social en Governance*-beleid. Eerder dit jaar hebben we een enquête gedaan en daaruit blijkt dat de beroepsgroep vindt dat we moeten beleggen in zorg en welzijn, onderwijs en duurzame energie. Tegelijkertijd wil de helft dit niet als daardoor het rendement lager wordt. Met die wensen overleggen wij met de vermogensbeheerder over de mogelijkheden. Naast verschillende sectoren waarin je kunt beleggen, kun je bijvoorbeeld ook kijken naar de bedrijfscultuur, hoe personeel wordt behandeld, of er goede arbeidsvoorwaarden zijn en wat de bonuscultuur is. Daar kun je heel ver in gaan. Het moet wel werkbaar blijven én kosten spelen ook een rol. Dat moet je goed tegen elkaar afwegen. In dat stadium zitten we nu. Er is heel veel te koop, maar niet altijd tegen de juiste prijs. Spreiding is in ieder geval belangrijk, dan loop je minder risico.'

Waarom betaal ik in verhouding tot hetgeen ik krijg, zoveel aan mijn pensioen?

Adri Jansen: 'Pensioen is historisch duur door de lage rente. Daarom hopen we ook op een nieuw pensioenstelsel dat meer ruimte geeft om de prijs te verlagen. Maar je krijgt altijd sowieso meer terug dan je betaalt. Je krijgt namelijk zo'n achttien jaar pensioen: van je 67ste tot aan je overlijden. En vaak is er ook een partner, dus dat kost echt wel wat. Gemiddeld bestaat je pensioen voor meer dan

de helft uit beleggingsrendement, naast de ingelegde premie. Dat komt ook omdat we risico's nemen. Doen we dat niet, dan halen we de nominale garanties niet.'

Iedere (kandidaat-)notaris betaalt nu evenveel pensioenpremie, in de toekomst ga je in de laatste jaren het meest betalen. Hoe worden (kandidaat-)notarissen die hoge premies hebben betaald, gecompenseerd?

Adri Jansen: 'Dit gaat over de doorsneepremie. Dat betekent dat iedere notaris, of hij nu 25 of 66 jaar is, dezelfde premie betaalt. En daar gaat wat in veranderen. Dat is een van de bijna zekere elementen in het pensioenakkoord. De premie blijft nog wel gelijk voor iedereen, maar je krijgt er steeds minder pensioen voor als je ouder wordt. Je gaat dus niet meer betalen, maar een jongere krijgt er meer en een oudere krijgt er minder voor.'

Nienke Bijlholt: 'Het is een logische verandering. Je werkt niet meer je hele leven bij dezelfde baas of in dezelfde beroepsgroep. Mensen hoppen steeds meer van job naar job.'

Adri Jansen: 'De verandering is inderdaad logisch, maar hoe wordt het gecompenseerd als jij al aan het opbouwen bent? Wij kunnen daar geen antwoord op geven. Er moet eerst nog een pensioenakkoord komen. Maar we denken er al wel over na. Zonder compensatie kun je wat ons betreft de doorsneepremie niet afschaffen.'

Waarom betalen medewerkers geen premie voor een arbeidsongeschiktheidspensioen, maar hebben zij wel een heel hoog pensioengevend salaris?

Adri Jansen: 'Dat zijn twee dingen die eigenlijk niets met elkaar te maken hebben. Medewerkers hebben geen arbeidsongeschiktheids-

pensioen, daarvoor betalen zij ook geen premie. (Kandidaat-)notarissen hebben dat wel en betalen er daarom ook voor. Als zelfstandige heb je een arbeidsongeschiktheidspensioen nodig, voor werknemers zijn er overheidsregelingen waar je gebruik van kunt maken.'

Nienke Bijlholt: 'Notarissen en kandidaat-notarissen hadden van oudsher dezelfde regeling. Na het aanbrengen van verschillen in die regelingen is het arbeidsongeschiktheidspensioen voor hen beiden blijven bestaan.'

Adri Jansen: 'Als de medewerkers vinden dat ze ook een dergelijke verzekering nodig hebben, laat ze dat dan niet zelf gaan regelen, maar aan ons opdracht geven het collectief te doen. Dat biedt zoveel voordelen.'

Waarom is niet gekozen om voor iedereen het maximum van het pensioengevend salaris gewoon op 107.593 euro, het wettelijk maximum, te zetten?

Adri Jansen: 'Het hanteren van een salariegrens van 60.000 à 70.000 euro is heel normaal. De grens voor medewerkers staat nu op 95.000 euro én dat is al best hoog. Het gaat maar om enkelingen die zoveel meer verdienen. Als je de grens zo hoog zet, wordt het niet meer collectief, maar individueel. Dan komt de solidariteit onder druk te staan. Dan ben je met z'n allen solidair voor die enkele veelverdiener. Ook solidariteit heeft grenzen. De boodschap is eigenlijk: zie dit als goede basisverzekering, doe aan financiële planning en zorg zelf voor een extra verzekering als dat nodig is. We gaan het niet collectief oplossen.' ■

.....
Staat uw vraag er niet tussen?

Op NotarisNet staan alle vragen en antwoorden
.....

Wijziging Wet kenbaarheid
publiekrechtelijke beperkingen

Alles bij een loket

Alle informatie over publiekrechtelijke beperkingen vindbaar op één plek: bij het Kadaster. En geen verplichting meer om beperkingen uitsluitend te registreren op Kadastrale aanduiding. Dat zijn de twee hoofdpunten van de vernieuwing van de Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen, die waarschijnlijk ingaat op 1 januari 2020. Vier vragen over de wetswijziging.

TEKST Dorine van Kesteren | BEELD Truus van Gog

1 HOE IS HET NU?

Twee gescheiden systemen, ofwel een duaal stelsel. Gemeenten hadden een eigen register voor hun publiekrechtelijke beperkingen; Rijk, provincies en waterschappen gebruikten de Basisregistratie Kadaster (BRK). Het gevolg was dat notarissen, makelaars en de kopers en eigenaren van onroerend goed bij verschillende instanties moesten aankloppen.

Een risico voor de rechtszekerheid, aldus Ad van der Meer, projectleider Wet kenbaarheid publiekrechtelijke beperkingen (Wkpb) bij het Kadaster. 'Het is essentieel dat belanghebbenden een volledig overzicht hebben van de publiekrechtelijke beperkingen die rusten op een stuk grond of gebouw. Wat mag wel en niet? Is een woning een beschermd monument, heeft de gemeente een voorkeursrecht op een stuk grond gevestigd of is een pand onbewoonbaar verklaard? Dit inzicht is van belang voor het rechtsverkeer: beperkingen kunnen immers de waarde van een onroerende zaak beïnvloeden. En twee loketten betekent dat er altijd weleens zaken tussen wal en schip vallen.'

MISVERSTANDEN

Dit duale registratiesysteem was ook niet erg prettig werkbaar voor het notariaat, een belangrijke gebruiker van de Wkpb. Dirk de Klerk, opdrachtgever voor de wetswijziging en de ICT-operatie bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK): 'Notarissen konden de gemeentelijke besluiten die ten grondslag lagen aan een beperking niet via het Kadaster raadplegen. Daarvoor moesten zij de betrokken gemeente bellen, uitzoeken welke ambtenaar erover ging en welk besluit het precies betrof, met alle potentiële misverstanden van dien. Dit kon het notariële rechercheproces behoorlijk ophouden.'

Het tweede knelpunt was de verplichting voor overheden om hun publiekrechtelijke beperkingen te registreren op basis van een Kadastrale aanduiding. Van der Meer: 'Maar beperkingen houden zich niet altijd aan Kadastrale

grenzen. Bodemverontreiniging bijvoorbeeld gaat over meerdere percelen heen. En de monumentenstatus van een historische brug die onderdeel is van een gracht, is ook moeilijk te vertalen naar een enkel Kadastraal perceel.'

2 HOE WORDT HET?

Hoog tijd dus voor vernieuwing van de Wkpb, die dateert uit 2007. De projectstuurgroep 'Wkpb Beter Kenbaar', waaraan ook de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) deelneemt, is al sinds eind 2016 bezig met verbetering van de wet. Maar nu is de kogel door de kerk: minister Ollongren van BZK wil alle bestaande en nieuwe publiekrechtelijke beperkingen vanaf 1 januari 2020 onderbrengen in de BRK, evenals de onderliggende (gemeentelijke) documenten. Of, zoals zij in de Memorie van Toelichting schrijft: 'Het huidige stelsel is weliswaar bruikbaar, maar in het licht van de dienstverlening, volledigheid,



Rechtelijke beperkingen

...ten om bijvoorbeeld achterstallig
...it vermeldt aan welke regels u zich
...n het gemeentelijke
...entelijke beperkingenbesluiten

...pand of stuk grond. Waar kan

Na het raadplegen van één bron hebben notarissen straks kennis van het gehele plaatje

betrouwbaarheid en rechtszekerheid kan en moet het veel beter.' Hiermee wordt eindelijk uitvoering gegeven aan het amendement van Tweede Kamerlid Wiegman van de Christen-Unie uit 2010, waaraan de KNB een grote bijdrage heeft geleverd.

Het centrale beperkingenregister is straks op twee manieren toegankelijk: via de internet-applicatie Kadaster Online (KOL) of via Kadastrale kaarten waarop alle beperkingen zijn vermeld. 'In een KOL-bericht zien gebruikers na het intypen van het nummer van het Kadastrale perceel welke beperkingen erop rusten. Zij kunnen dan meteen doorklikken naar alle onderliggende besluiten. Het mooie van de Kadastrale kaart is dat deze een beeld geeft van de buurt als geheel. Want wat gebeurt er met de waarde van een woning als drie panden in de straat zijn dichtgetimmerd wegens drugshandel? Ik kan me voorstellen dat dit vooral interessant is voor makelaars', zegt Van der Meer.

CONTOUREN

Het nieuwe systeem maakt het verder mogelijk om beperkingen te registreren op de objecten waarop ze daadwerkelijk rusten – en niet meer alleen op het Kadastrale object. Zo mogen overheden ook gebruikmaken van de basisregistratie adressen en gebouwen (BAG, denk aan een beperking op een woning), de basisregistratie grootschalige topografie (BGT, denk aan een monumentale brug) en handmatig getekende contouren (denk aan milieuverontreiniging). Van der Meer: 'Deze verruiming maakt het mogelijk om veel preciezer aan te sluiten bij de feitelijke situatie.'

3 WAT BETEKENT DIT VOOR HET NOTARIAAT?

Na het raadplegen van één bron hebben notarissen straks kennis van het gehele plaatje, vat De Klerk het kernachtig samen. De opvraagmethode voor het notariaat blijft gelijk; de beroepsgroep zal ook in het nieuwe regime vaak gebruik blijven maken van de KOL-berichten. Met de centrale registratie bij één loket komt een langgekoesterde wens van

de KNB uit, maar een 'real time registratie' voor alle publiekrechtelijke beperkingen zou de ultieme regeling zijn. Hiervoor heeft de organisatie ook gepleit in de consultatiefase van het wetsvoorstel.

De minister heeft echter besloten dat volledige 'real time registratie' – moment van registratie is moment van inwerkingtreding – geen optie is. Voor publiekrechtelijke beperkingen blijft gelden dat de bekendmaking van het besluit de inwerkingtreding bepaalt. De verwerkingstermijn blijft dus geënt op de wettelijk verplichte registratietermijn van vier dagen. Die houdt in dat, nadat een overheid een beperkingenbesluit heeft genomen en bekendgemaakt, zij dit binnen vier dagen moet registreren. Van der Meer: 'Tijdens de voorbereiding van het wetsvoorstel bleek het niet haalbaar om deze termijn in te korten. Dat zit hem in de interne administratieve processen bij de bestuursorganen.' Een uitzondering geldt voor de gemeentelijke voorkeursrechten (Wvg). Daarbij bepaalt het moment van registratie wel het moment van inwerkingtreding. Hierdoor heeft de verplichte registratietermijn van vier dagen geen vertragende invloed: enorme winst voor de (notariële) transactiepraktijk. De Klerk: 'Met deze uitzondering wil men speculatie door grondeigenaren en projectontwikkelaars in de tijd tussen bekendmaking en registratie tegengaan.'

TIEN MINUTEN

Ook het Kadaster heeft enige tijd nodig om een beperkingenbesluit te verwerken. 'Als het besluit is gebaseerd op Kadastrale aanduidingen, kan de registratie vrijwel direct plaatsvinden. Gaat het om BAG, BGT of contouren, dan kan dit enkele uren duren', aldus Van der Meer. In de praktijk zal de inschrijving door het Kadaster toch vaak 'real time' zijn, relateert hij. 'In normale bedrijfsomstandigheden

zijn de meeste publiekrechtelijke beperkingen binnen tien minuten openbaar. Alle mogelijke controles vinden plaats bij de invoer, dus als een ambtenaar van het Rijk, een provincie, gemeente of waterschap eenmaal is aanbeland bij de button "inschrijven", wordt het besluit ook onmiddellijk ingeschreven.'

4 EN HOE ZIET HET TIJDPAD ERUIT?

Het kabinet heeft het wetsvoorstel op 10 september ingediend bij de Tweede Kamer. De bedoeling is dat het op 1 januari 2020 in werking treedt. Is dat niet wat kort dag? De Klerk: 'Het is nog even afwachten hoeveel Kamervragen worden gesteld en hoe complex die zijn, maar we hebben goede hoop dat we het halen.' Op dit moment zijn gemeenten zich aan het voorbereiden, vervolgt hij. 'Wij hebben hun gevraagd hun beperkingenregister goed na te lopen: zijn de juiste identificaties gebruikt, ontbreken er geen brondocumenten? Als een gemeente dat eenmaal heeft gedaan, kan zij straks in één keer over. Het is namelijk niet de bedoeling dat de transitie van een gemeente maanden duurt, omdat dan niet duidelijk is waar de gebruikers de beperkingen kunnen vinden.'

GEEN 'BIG BANG'

Gemeenten maken volgend jaar stuk voor stuk de overstap, er komt geen 'big bang'. Zij krijgen tot december 2020 de tijd om de beperkingenbesluiten vanuit hun eigen register over te brengen naar de BRK. Voor de bestaande beperkingen hoeft het gemeentebestuur geen nieuw besluit te nemen. Het Kadaster zal de aangeleverde informatie binnen maximaal een week verwerken en op zijn website bijhouden welke gemeenten volledig 'over' zijn. 'In het overgangsjaar houden notarissen toegang tot alle informatie, hetzij bij de gemeente, hetzij bij het Kadaster', benadrukt De Klerk. 'Terecht was dit een belangrijke eis van het notariaat. Kortom: continue dienstverlening is gegarandeerd.' ■

Witwaswet tast onze privacy aan!

WAT VINDT U DAAR NU VAN?

‘De regelgeving om witwassen en terrorisme te bestrijden, maakt zelfs de braafste burger een potentiële verdachte’, dit stelt Hendrik Gommer in *Trouw* begin oktober. ‘De Wwft blijkt een griezelige wet. Banken en notarissen kunnen zeer diep ingrijpen in de privacy van burgers. Erger, ze zullen geneigd zijn dat ook te doen. Het is ook de taak van hoogopgeleide juristen om de grenzen van nieuwe regelgeving te bewaken. Doen we dat niet, dan leven we binnenkort in een politiestaat waar privacy en vrijheid niet meer bestaan.’

| BEELD Roel Ottow

Roald van der Linde

TWEEDE KAMERLID VVD

‘Ja, witwaswetgeving heeft invloed op onze privacy. Gommer zet het scherp neer, maar hij verwoordt precies wat ondernemers, bestuurders en politici voelen als ze dat stapeltje formulieren van hun bank krijgen. Voor de rest vind ik het vooral goed dat de Wwft (Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme) er is. We doen dit niet voor niets. Jaarlijks wordt in Nederland 20 tot 25 miljard euro witgewassen en elke euro daarvan is verdiend met misdaad. Internationale criminele organisaties bedreigen rechtstreeks ons dagelijks leven. De laffe moord op een Amsterdamse advocaat was een aanslag op de rechtsstaat, maar hoeveel afvaldumpingen, afpersingen en vergismorden gingen daar niet aan vooraf? Je moet je afvragen of ons strafrecht en onze opsporing zijn toegerust op dit soort misdaad. Nieuwe middelen zijn noodzakelijk. De vierde anti-witwasrichtlijn – met “poortwachters” die ongebruikelijke transacties melden – is zo’n middel. Volmaakt is dat systeem nog niet. Het is vooral een

ZOEKTOCHT

zoektocht. De grote banken hebben 4.500 mensen in dienst om transacties te monitoren, maar zouden met meer samenwerking en gegevensuitwisseling veel effectiever zijn. Hetzelfde geldt voor beter gebruik van de basisregistratie personen en het burgerservicenummer. Elke stap in de zoektocht leidt weer tot nieuwe vragen over privacy. Dat geldt helemaal voor het UBO-register, dat wat mij betreft alleen kan passeren als de veiligheid van ondernemers beter is geborgd. De zorgvuldige afweging van privacyaspecten is de prijs die we betalen om de enorme schade van een kleine groep hufters te beperken. En eerlijk gezegd is het niet eens mijn grootste zorg. Wat te denken van de makelaar of notaris in een kleine gemeente, die ongebruikelijke transacties van een dorpsgenoot moet melden? Laten we daar ook naar kijken.’ •

ONGELDIG

Theo Hooghiemstra

DIRECTEUR EN ADVISEUR
HOOGHIEMSTRA & PARTNERS

‘De Nederlandse witwasregelgeving maakt een onevenredige inbreuk op de rechtsbescherming van mensen en biedt minder gegevensbescherming dan de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG). De Nederlandse witwasregelgeving betreft een implementatie van de (vierde) Europese (EU) anti-witwasrichtlijn. De wet tot implementatie van die richtlijn is afgelopen mei in werking getreden en een wetsvoorstel ter implementatie van een wijziging van die anti-witwasrichtlijn ligt inmiddels bij de Tweede Kamer. Op Nederland rust de plicht EU-richtlijnen te implementeren. Deze EU-richtlijn is het belangrijkste instrument op Europees niveau om het gebruik van het financiële stelsel voor het witwassen van geld en terrorismefinanciering te voorkomen. Deze EU-regelgeving heeft een grote impact op de persoonlijke levenssfeer van mensen. Zo zijn in de anti-witwasrichtlijn in vergelijking met de AVG enkele algemene waarborgen rond de bescherming van persoonsgegevens minimaal ontwikkeld, zoals het recht op inzage en notificatie over het cliëntenonderzoek. Bovendien dient – ten behoeve van risicogebaseerd cliëntenonderzoek en de monitoring op de ongebruikelijkheid van transacties – continu de hele financiële situatie van alle cliënten van banken en financiële instellingen van de EU te worden bekeken. Met andere woorden: de gehele EU-bevolking wordt tegen het licht gehouden! Daarmee ontstaat inzicht in het privéleven van deze burgers en burgers buiten de EU met wie EU-burgers een zakelijke relatie hebben, zodat een ruime inmenging in het recht op bescherming van persoonsgegevens plaatsvindt. Wat bijdraagt aan een permanent gevoel van controle. De vraag is hoe dit soort *mass surveillance* zich verhoudt tot het evenredigheidsbeginsel neergelegd in onder andere het Europees Handvest. Eerder heeft het Hof van Justitie van de EU in een soortgelijke kwestie, het betrefte de dataretentierichtlijn, een richtlijn met terugwerkende kracht ongeldig geacht. Ik verwacht dat de anti-witwasrichtlijn, in de huidige vorm, uiteindelijk ook ongeldig wordt verklaard.’ •

VRAAG
TEKENS

Hans Biesheuvel

ONDERNEMEND NEDERLAND

‘Als notaris heb je vaak meerdere petten op. Naast een ondernemer die een dienst verleent aan een klant ben je ook een poortwachter met een maatschappelijke functie. Het belang van deze functie mag niet onderschat worden. Iedereen heeft baat bij een notaris die scherp is en ongebruikelijke transacties meldt. Ik vertrouw erop dat mijn notaris hierbij niet onnodig mijn privacy schendt. Voor het mkb en familiebedrijven is de notaris een belangrijk vertrouwenspersoon die ondernemers voorziet van onafhankelijk advies. Deze relatie tussen notaris en klant komt steeds verder onder druk te staan. Het beleid in Nederland dreigt door te slaan, waardoor niet alleen de privacy van de burger in het geding komt, ondernemers maken zich grote zorgen over hun veiligheid. Ik ben best bereid om informatie te delen met mijn notaris of mijn accountant. Maar ik wil niet dat Jan en alleman deze informatie vrij in kunnen zien. Dat dreigt nu wel te gebeuren met het UBO-register. Er gaat geen week voorbij of ik spreek een eigenaar van een familiebedrijf die oprecht vreest voor de eigen veiligheid én de veiligheid van zijn of haar naasten. Nu blijkt Wopke Hoekstra niet geheel ongevoelig voor de onrust die is ontstaan over de privacy van ondernemers, echte bescherming biedt hij echter niet. Als dan ook nog blijkt dat serieuze vraagtekens gezet kunnen worden bij de doelmatigheid van het UBO-register, moet je als beleidsmaker bij jezelf te rade gaan of het doel de middelen wel heiligt.’ •

ETL®
BNA

ACCOUNTANTS
EN ADVISEURS

Als branche-accountant voor Notariaat en
Advocatuur bent u bij ons aan het juiste adres voor

- // JAARREKENING EN BOEKHOUDING
- // FISCALE AANGIFTEN EN ADVIES
- // PERSONEELSADVIES EN SALARISADMINISTRATIE
- // BEDRIJFSVERGELIJKING
- // ONDERNEMINGSPLANNEN
- // FUSIE EN OVERNAME

Uw klanten komen tegenwoordig niet alleen uit Nederland. Door de samenwerking met ETL kunnen wij u buiten de grenzen van Nederland ook van dienst zijn. Waar onze kennis ophoudt, kunnen wij u in contact brengen met een partner-kantoor in het buitenland, waarbij u de kwaliteit kunt verwachten die u ook van ons gewend bent. Zo kunnen wij u nog beter van dienst zijn.

BUREAU NOTARIAAT en ADVOCATUUR

ACCOUNTANCY EN ADVIES IS
ONS TERREIN ADVOCATUUR
EN NOTARIAAT IS UW DOMEIN

OUDE UTRECHTSEWEG 28, 3743 KN BAARN
POSTBUS 1008, 3740 BA BAARN
T 035 693 64 44
INFO@ETL-BNA.NL - WWW.ETL-BNA.NL

Is uw oude verzekeringskantoor u ontgroeid?



Groeide uw verzekeringskantoor zo groot, dat goede service voor u verleden tijd is? Of wilt u uw polissen toetsen aan de eisen van de moderne tijd? Ron Borgdorff is meer dan 25 jaar het vertrouwde adres voor advocaten, notarissen en vrijgevestigde juristen. **Ouderwetse service, altijd bereikbaar en mét persoonlijke aandacht.**



RON BORGDORFF

VAN BOETZELAERLAAN 24H • 3828 NS HOOGLAND • TEL. 033-20 35 000 • INFO@RONBORGdorff.NL • WWW.ROnBORGdorff.NL

VERZEKERINGEN ZOWEL ZAKELIJK ALS PARTICULIER OA: • BEROEPS- EN BEDRIJFSAANSPRAKELIJKHEID
• CYBERRISKS- EN DATALEKKEN • ARBEIDSONGESCHIKTHEID • VERZUIM • INVENTARIS

Fred Teeven

Hoe gaat het?



De bladeren vallen alweer enige tijd van de bomen, de wind giert guur over de duinen en soms is er een spootje van zon zichtbaar tussen de woudreuzen in het bos. In al dat natuurgeweld probeer ik hardlopend de snelle ontwikkelingen in de samenleving te analyseren, terwijl ik tegelijkertijd mijn conditie op peil probeer te houden. Dat blijkt geen sinecure. Als ik thuiskom, begin ik op deze stormachtige zaterdag aan het eind van de maand oktober aan mijn laatste column voor het jaar 2019.

STIKSTOF

In het jaar dat alweer bijna achter ons ligt, leken de ontwikkelingen te worden beheerst door de Amerikaanse presidentsverkiezingen die vroeg op gang kwamen, de discussie over de Brexit die nu in deze herfstmaand haar apotheose bereikt en de stikstof. Stikstof is een fenomeen dat altijd al overal om ons heen was, ongeveer driekwart van alle lucht bestaat uit stikstof, maar dat nu als een verstikkende deken over Nederland valt. En alhoewel stikstof op zich niet schadelijk is voor mens en milieu, zijn er wel stikstofverbindingen die veel schade kunnen aanrichten (oxiden en ammoniak). Die berekeningen over concentratie, uitstoot en opname van stikstof in de grond zorgen voor veel ergernis, verbijstering en zorgen bij de boerenpopulatie, de natuurbeschermers, de woningzoekers, de (wegen)-bouwers en politici. En iedereen wil dan natuurlijk ook weer invloed uitoefenen op 'hoe het gaat'.

UITDRUKKING

'Hoe het gaat' is zo'n uitdrukking waar je eigenlijk alles onder kunt vatten. Hoe je in de vroege ochtend jezelf moet oppeppen om weer te gaan trimmen in de duinen, hoe je al rijdend door die mooie duinen tot de conclusie komt dat je weinig tot niets ziet van de beïnvloeding van de natuur, maar ook hoe je na een indringend gesprek op een grindpad met de duinopzichter tot de conclusie komt dat sommige gewassen in de natuur beginnen weg te kwijnen door de stikstof.

Hoe het gaat ... Ik kan het zinnetje niet meer horen. Hoe zou het gaan met de Brexit? Hoe zou het gaan met Trump in 2020? Hoe zou het gaan met de demonstraties van boeren op het Binnenhof? En hoe zou het gaan met het Malieveld? Dat laatste lijkt eigenlijk nog het meest voorspelbaar als je er elke twee weken 1.000 boerentrekters overheen jaagt. Er blijft niets van over! Die gewassen zullen in ieder geval niet wegwijnen door de stikstof.

ONTDEKKING

Veel belangrijker is natuurlijk 'hoe het gaat' met u in 2020? Indachtig de koppen van mijn columns in *Notariaat Magazine* van dit jaar: heeft de 'bezinning' die in u is geslopen, u ertoe gebracht minder haast te hebben? Heeft u 'het laatste woord' over ontwikkelingen in de wetgeving die u gaan raken? Bent u net als 'Ajax' een winnend team geworden? Heeft u in het kader van de 'continuïteit' kritisch naar uw bedrijfsuitoefening gekeken? Probeer in de herfst van dit jaar eens terug te kijken naar uzelf met de vraag: 'Hoe gaat het?' Vaak kom je dan tot de ontdekking dat de kleine dingen van het leven je nog het meeste bezighouden. Als je die op orde hebt, is de vraag hoe het gaat ook best goed te beantwoorden. En daarna kom je de tijd wel door met Brexit, Trump, boerentrekters en stikstof. ■

Deze column wordt afwisselend geschreven door Teska van Vuren en Fred Teeven.

Zalmhavenproject Rotterdam

‘Vrijwel niks is standaard aan dit complex’

Het notariaat van Schaap Advocaten Notarissen in Rotterdam begeleidt het prestigieuze nieuwbouwproject De Zalmhaven in die stad. Een gesprek over splitsingsakten, opstalrechten en doorwerken tot de ochtend.

TEKST Jolanda aan de Stegge | BEELD Truus van Gog

In het Rotterdamse Scheepvaartkwartier verrijst de hoogste woontoren van de Benelux. Begin 2022 zal deze – ontworpen door Dam & Partners Architecten – met zijn 215 meter boven de stad uitsteken, geflankeerd door twee lagere wooncomplexen van 70 meter, een ontwerp van KAAAN Architecten. Het project omvat in totaal 452 huur- en koopappartementen, 33 herenhuizen en een aantal commerciële ruimtes, bestemd voor kantoren en horeca. De koopprijzen van de woningen variëren tussen € 360.000 en € 1.8 miljoen. Op de bovenste etage van de hoogste woontoren komt een restaurant. In de buik van het gebouw komt een vierlaagse parkeergarage, waar bovenop een gemeenschappelijke daktuin wordt aangelegd. Aan de straatzijden komt een 13 meter hoge ‘plint’ die toegang verschaft tot de lobby’s en horeca. Dit prestigieuze nieuwbouwproject ‘De Zalmhaven’ ligt aan de Maas nabij de Erasmusbrug en de museumbuurt. De twee partijen achter het project zijn AM en Amvest.

WIJZIGINGEN IN BOUWTEKENINGEN

Sinds begin 2017 is Helen Kolster – partner/notaris bij Schaap Advocaten Notarissen in Rotterdam – betrokken bij dit langlopende bouwproject. Al in 2001 werden hiervoor de eerste schetsen op papier gezet, waarna in 2006 de meeste grond werd aangekocht. Samen met een andere Rotterdamse notaris werd Kolster uitgenodigd het uitbrengen van een offerte, waar zij flink wat werk van maakte. Daarin nam zij onder meer een uitgebreid

splitsingsadvies en verschillende splitsingsvarianten op. Het zal me toch niet gebeuren dat in mijn eigen wijk een project naar een ander gaat, dacht ze. ‘Daarom geef ik in mijn offertes altijd een stukje inhoudelijkheid mee, waarin ik de ontwikkelaar vast diverse mogelijkheden schets.’

Op het moment dat Kolster de eerste verkennende gesprekken voerde over hoe de splitsing notarieel zou kunnen worden aangepakt, waren de architecten ongeveer klaar met tekenen. Ze voegt eraan toe dat zo’n bouwproject een levendig proces is: ‘Want terwijl er al een jaar wordt gebouwd, worden er nog steeds wijzigingen doorgevoerd in de bouwtekeningen. In dit stadium gaat het uiteraard niet meer om fundamentele wijzigingen, want de splitsingsakten zijn gepasseerd en elke wijziging moet daar bij voorkeur binnen passen. Het wijzigen van zo’n akte zou een enorme klus zijn en moet waar mogelijk worden vermeden. Al is het maar omdat alle hypotheekhouders eraan zouden moeten meewerken: een situatie die je liever vermijdt.’

GEWIJZIGDE OPZET

Aanvankelijk leek het mogelijk om de verschillende onderdelen van het complex zelfstandig in appartementsrechten te splitsen. Maar toen de eerste conceptakten van splitsing op tafel lagen, bleek tijdens een bespreking dat de drie torens en de parkeergarage bouwkundig dusdanig met elkaar verweven zijn dat de enige optie was om het hele complex te betrekken in



Ruth Reijnders en Helen Kolster

een hoofdsplitsing. Haar aanvankelijke opzet verdween in de prullenbak en Kolster zette een akte van hoofdsplitsing in acht hoofdappartementsrechten op, waarvan er zeven inmiddels zijn gesplitst in onderappartementsrechten. Een van de opdrachten die zij meekreeg was dat ‘de schil’ rondom het complex ‘er goed moet blijven uitzien’. De Hoofd-VvE moest het beheer daarover gaan voeren op kosten van de betreffende Onder-VvE’s. Simpel, dacht Kolster, maar het bleek een klus voor zij dit goed op papier had.

Kandidaat-notaris Ruth Reijnders werd eind 2018 actief in het project. Dat was rondom het moment waarop de levering van een deel van de woningen en parkeerplaatsen aan de belegger moest worden voorbereid. Vrijdag 20 december 2018 staat beiden in het geheugen gegrift. Terwijl collega’s enthousiast deelnamen aan de kerstborrel beneden, passeerden Helen en Ruth samen met twee gedreven notarisklerken gedurende de avond



‘Mijn offertes geef ik altijd een stuk inhoudelijkheid mee, waarin ik de opdrachtgever verschillende mogelijkheden schets’

en nacht alle 23 akten: van de levering door de gemeente Rotterdam, de vestiging van diverse hoofd- en onderopstalrechten en de akten van splitsing, tot de akte van levering aan de belegger. Het doorwerkende team werd voorzien van oliebollen, spa en borrelhapjes.

ONDEROPSTALRECHTEN LIFTEN

De liften vereisten een bijzondere regeling. Deze worden geleverd door Mitsubishi, die ze gedurende twintig jaar in eigendom houdt en onderhoudt. Om te bewerkstelligen dat dit bedrijf de eigendom van haar liften behoudt, is voor elk deel in het complex waar zich één of meer liften bevinden een onderopstalrecht voor Mitsubishi gevestigd. Bij elk van de betrokken Onder-VvE's berust het betreffende hoofdstalrecht. Deze hoofdstalrechten zijn – voorafgaand aan de splitsing in appartementsrechten – gevestigd ten behoeve van een groepsmaatschappij van Amvest en in januari 2019 aan de betreffende Onder-VvE's geleverd. De onderopstalrechten ten behoeve van

Mitsubishi zijn voorbereid door Houthoff, die ook verantwoordelijk was voor verdere afspraken tussen Mitsubishi en de toekomstige eigenaars van het complex.

WARMTE- KOUDEOPSLAG

Een ander hoofd- en onderopstalrecht betrof de installatie van de warmte- en koudeopslag (WKO). Deze installatie, die de woningen verwarmt en van warm tapwater voorziet en tijdens de zomermaanden voor koeling zorgt, wordt aangebracht door BES Zalmhaven BV. Voor deze installatie geldt hetzelfde als voor de liften: dit bedrijf houdt de eigendom van de installatie en is voor dertig jaar verantwoordelijk voor het onderhoud daarvan. Omdat er één installatie is voor het hele complex, volstond in dit geval één onderopstalrecht. Het betreffende hoofdstalrecht is geleverd aan de Hoofd-VvE, nadat het vóór de splitsing gevestigd was ten behoeve van dezelfde groepsmaatschappij als die voor de liften. De akte voor dit onderopstalrecht kwam tot stand in



samenwerking met Van Doorne, die ook de exploitatieovereenkomst met BES Zalmhaven BV opstelde.

PUZZEL

Het Zalmhavenproject is zo interessant, vindt Kolster 'omdat vrijwel niets hier standaard is, zoals het onderhoud en beheer van de liften en WKO. Het was soms een behoorlijke puzzel: wat valt onder de HoofdVVE, wat onder de OnderVVE's?'

Na het passeren van alle voorbereidende akten op 20 december 2018, startte afgelopen januari de eerste verkoopfase. In mei begonnen Kolster en Reijnders met de leveringen aan de kopers en joegen – samen met de twee eerder betrokken notarisklerken en overige ondersteuners – er in pakweg vijf weken er zo'n honderd transporten doorheen. Terwijl dat proces in volle gang was, begon de tweede verkoopfase. Inmiddels is de verkoop van de derde fase ook ingezet. Het overgrote deel van de appartementen in de hoogste toren is verkocht. Kolster: 'Het is natuurlijk geweldig om in de hoogste toren van de Benelux te wonen, al zal die ongetwijfeld binnen afzienbare tijd in hoogte overtroffen worden. Mogelijk gewoon hier in Rotterdam. Dat zou ik dan opnieuw een leuke uitdaging vinden.' ■



‘Het beeld dat juristen hebben van artificial intelligence is een robotje dat binnenkomt en met je praat.’

Erik Vermeulen

‘De notaris als *storyteller* en architect’

Wat kun je als (kandidaat-)notaris leren van een professor vastgoedeconomie, executie- en beslagrecht, internationaal goederenrecht of fiscaal concernrecht? Veel! De kennis op universiteiten is eindeloos. Voor deze rubriek praten wij elk nummer met een andere hoogleraar. We maken een rondje door het land met de vraag: ‘Wat kan het notariaat van u leren?’ Deze keer een lesje *business and financial law* gecombineerd met nieuwe technologieën van Erik Vermeulen.

TEKST Jessica Hendriks | BEELD Twycer

‘Tijdens mijn lessen geef ik steeds minder uitleg over hoe een bv-structuur in elkaar zit. Dat kunnen studenten ook uit een boek, van Google of de website van een advocatenkantoor halen. Ik richt mij veel meer op de *soft skills*. Ik laat ze nadenken. Er is een probleem, hoe ga je dat oplossen? Bedenk een start-up, doe een pitch, maak een video, verkoop jezelf. Hierdoor worden ze ondernemender, leren ze werken in teams en omgaan met content en de digitale wereld. In de lesweken daartussen geef ik ze vooral achtergrondinfo die ze kunnen gebruiken bij hun oplossingen.’

HOODIES

‘Op die manier leren, vind ik heel belangrijk. Je moet als jurist anno 2020 een *open mind* hebben. De meeste juristen denken bijvoorbeeld dat nieuwe technologieën niet op hen van toepassing zijn. Tuurlijk wel! Wat ik ook wil benadrukken, is dat je van iedereen kan leren. Jongere of oudere collega’s, mensen van een ander vakgebied: iedereen draagt wat bij. Zo divers zijn ook je toekomstige klanten. Nu zul je in het ondernemingsrecht nog vooral mensen strak in pak bij je aan tafel krijgen, maar dat verschuift steeds meer naar een generatie met hoodies. Kijk maar naar de HBO-serie *Silicon Valley*. Start-ups zijn de ondernemingen van de toekomst.’

DIGITALE TRANSFORMATIE

‘Ik ben hoogleraar in Tilburg. Ik heb daar de leerstoel *business and financial law*. Daarnaast werk ik al meer dan twintig jaar bij het voormalige Philips Lighting, nu Signify. Ik houd mij vooral bezig met de *corporate structure* van het bedrijf wereldwijd. Ik doe ook dingen voor de Wereldbank en ben innovatieadviseur bij Pels Rijcken. Daar houd ik mij bezig met de digitale transformatie van het advocatenkantoor. Wat betekent die voor juristen en het bedrijfsleven en hoe moeten we daarmee omgaan? Dan zie je dat ook de structuur van bedrijven anders moet. Kijk bijvoorbeeld hoe ze rapporteren. Dat verandert in *storytelling*. Het wordt meer het starten van een dialoog in plaats van een rapportagemiddel. In de Verenigde Staten is dat al heel gewoon, maar de rest van de wereld denkt dan aan *Harry Potter. Story’s* zijn niet waar, toch? Eigenlijk wil je je bedrijf daarmee een gezicht geven, zodat mensen zien waar je vandaan komt en waar je naartoe gaat. Dat is ook belangrijk om talent aan te trekken.’

STAP VOOR STAP

‘Als je kijkt naar de toekomst van de jurist, moet je aan verschillende dingen denken. De jurist moet meer op de hoogte zijn van technologische ontwikkelingen. Een paar jaar geleden vond ik zelfs dat ze moeten kunnen coderen, maar daar ben ik van teruggekomen. Programmeertaal leren is onzinnig. Die taal verandert te snel en je kan dat alleen bijhouden als je er dagelijks mee bezig bent. Nu vind ik dat we als jurist meer moeten *handelen* als programmeur. Zie het probleem en deel dat op in deelproblemen. Vind daardoor een oplossing, stap voor stap en denk logisch na. Dat moeten we als jurist onszelf kunnen aanleren. Dan kunnen programmeurs dat voor ons

vertalen naar het digitale vlak, denk aan blockchain en *artificial intelligence* (AI). We moeten onze juridische manier van denken meer digitaal maken. Dat begint al in de juridische opleiding, daar moeten juristen meer probleemoplossend denken, in plaats van het toepassen van regeltjes en alles zo snel mogelijk in een template gooien. Voor dat standaardwerk is straks geen mens meer nodig. Dat wordt geautomatiseerd.’

ETHISCHE VRAGEN

‘In de toekomst zullen wij meer worden betrokken bij ethische vragen. Juristen moeten die ethische problemen zien. Dat vereist training. Ik was laatst in Denemarken, waar iemand zei: “De meeste juristen zijn niet ethisch. Ze verdedigen alleen hun cliënt.” Daarom behandel ik in mijn lessen ook bijvoorbeeld ethiek en AI. Het beeld dat juristen hebben van AI is een robotje dat binnenkomt en met je praat. Zo ver zijn we nog lang niet. Het is nu niet meer of minder dan een hoop statistiek loslaten op data. Wij moeten kunnen aangeven welke waarden en normen we in die AI-systemen willen inbouwen. Niet alleen mensen gaan straks transacties aan, maar ook dingen. Denk aan gebouwen, auto’s, verkeerspalen. Die gaan niet alleen met elkaar in verbinding staan en *interacten*, maar ook *transacten*. De notaris is dan veel meer de architect van de nieuwe wereld. Iemand die moet kijken of het allemaal wel goed gaat.’ ■

WIE Erik Vermeulen
 WAT *Business and financial law* en nieuwe technologieën
 WAAR Tilburg University
 LES ‘Heb een *open mind* en leer van iedereen’



FOTO Tilburg University

Van kampvuurgesprekken tot een duik in de vloeibare samenleving

| BEELD Twycer en Notariaat Magazine



De opdracht van dagvoorzitter Rens de Jong
'Aan het einde van de dag ga je in ieder geval met één *to do* weg'



De ontwikkelingen volgens KNB-voorzitter Nick van Buitenen
'Het is kennelijk zo dat je geen fouten meer mag maken. De klachtencultuur uit Amerika waait over. Wat voor vaardigheden zijn er nodig om de notaris van morgen te zijn?'



Lesje natuurkunde van Farid Tabarki
'Alle nieuwe ontwikkelingen zorgen voor extra warmte in ons systeem. Het gevolg: smeltende systemen. Dat zorgt weer voor een vloeibare samenleving. Een vloeibare samenleving is een tijdperk van permanente onzekerheid. Notarissen willen juist zekerheid bieden. Durf die duik met elkaar in de vloeibare samenleving te maken.'

De drie bewegingen van Farid Tabarki
1. Van hiërarchie naar netwerk
2. Van product naar betekenis
3. Van proces naar spel

De dromen van vier (kandidaat-)notarissen



Naam: Tim Wierenga
Functie: Kandidaat-notaris
Droom: 'Goede oplossing vinden tegen burn-out in het notariaat.'
Doen: 'Kaart het aan bij elkaar! Denk je dat iemand tegen een burn-out aanzit, trek aan de bel.'



Naam: Romee van der Rest
Functie: Kandidaat-notaris
Droom: Een betere werk-privébalans
Doen: 'Ik moet goed bedenken wat ik zelf wil blijven doen en wat ik aan andere kan uitbesteden. Dat ga ik de aankomende tijd zeker doen!'



De oneliners van Jitske Kramer

‘We moeten er met elkaar voor zorgen dat wat gezegd moet worden, gezegd kan worden.’

‘Tribes zijn zo sterk als de onderlinge relatie.’

‘Mensen vormen culturen, culturen vormen mensen.’

‘Interactie met elkaar is nodig, anders vormt er niks.’

‘Belangrijk is het gevoel te hebben mee te doen, mee te praten en mee te beslissen.’

‘Heb vaker kampvuurgesprekken met elkaar.’



Wist u dat ...

... het eten van insecten duurzamer is dan het eten van vlees? En dat het smaakt naar noten? Op het KNB-congres kon u ze proeven.

... u voor het maken van een smoothie niet per se een blender nodig heeft? Met een fiets lukte het in de Rijtuigenloods ook.

... we ons heel even op een tropisch eiland waanden? Of in New York? De green screen-wand is veel gebruikt in Amersfoort.



De levensles van gedragswetenschapper Ben Tiggelaar

‘Mijn dochter had haar eerste kennismaking met haar klas op de middelbare school. Ik mocht haar brengen en halen. Ze kende daar niemand en we stonden onwennig in de aula bij elkaar. Opeens stapt mijn dochter op een meisje af en begint met haar te praten. Op de terugweg vraag ik haar wat ze dacht toen ze dat deed. Ze zei: “Papa, het is net als in die film die we samen gezien hebben. Soms heb je maar 20 seconden van dapperheid nodig. Dit waren de mijne.” En zo werkt het inderdaad. Alles wat nieuw en anders is, voelt in eerste instantie ongemakkelijk. Maar het enige dat je vaak nodig hebt, is maar 20 seconden lef. Vaak is dat de beste manier om te leren. Jezelf dwingen om iets anders, iets nieuws te proberen.’



Naam: Harriët Bijl-Atsma

Functie: Notaris

Droom: Meer met de toekomst bezig zijn

Doen: ‘Volgend jaar wil ik mijn agenda toch wel 70-20-10 hebben ingedeeld. Dat betekent dat ik 10 procent van de tijd met de toekomst bezig wil zijn. De toekomst is belangrijk!’



Naam: Pepijn van Egmond

Functie: Kandidaat-notaris

Droom: De marathon onder drie uur lopen

Doen: ‘Ik loop er nu 3.12 over. De aankomende tijd ga ik wat meer op snelheid trainen. En dan: over je grens gaan! Je zoekt veiligheid, let op je hartslag, maar misschien moet ik dat juist wel wat loslaten.’



De wereld wordt steeds kleiner en dat heeft ook gevolgen voor (kandidaat-)notarissen. Huizen in en erfenissen uit het buitenland zijn al lang geen uitzondering meer. In deze serie belichten experts de notariële kant van een land waar het Nederlandse notariaat regelmatig mee te maken heeft. Deze keer is dat Italië.

Liefde voor het land van Verdi en Puccini

TEKST Martijn Rip | BEELD Truus van Gog

Het mooiste land van Europa? Over die vraag hoeft notaris Jan Schouten niet lang na te denken. Hij steekt zijn voorliefde voor Italië namelijk niet onder stoelen of banken. Niet zo gek dus dat hij het heerlijk vindt dat hij ook via zijn werk met dit land in aanraking komt. Als specialist in ondernemingsrecht helpt hij namelijk regelmatig Italiaanse ondernemers die in Nederland willen ondernemen. Dat hij zelf een aardig woordje Italiaans spreekt, is dan mooi meegenomen.

LA FANCIULLA DEL WEST

Zijn liefde voor 'Bella Italia' begon op het gymnasium. 'De Romereis was voor mij de eerste ervaring met Italië. Rond die tijd ben ik ook van opera's gaan houden. Luciano Pavarotti was toen erg bekend.' Na het gymnasium ging Schouten in Leiden studeren. Daar sloot hij zich aan bij de jonge Europese federalisten, waar hij in aanraking kwam met de actieve Italiaanse afdeling. 'Toen ik op hun verzoek naar Italië kwam, kreeg ik het idee om te gaan werken aan een buitenlandervaring.' Uiteraard koos hij voor het land van Verdi en Puccini. 'Ik sprak nog geen Italiaans, dus volgde ik een basis cursus aan de Universiteit Leiden.' Uiteindelijk koos hij voor de universiteit van Pavia. 'De meest oorspronkelijke rechtenuniversiteit.'



Jan Schouten (rechts) met zijn Italiaanse collega Giuseppe Rigano van Fieldfisher Italië. Fieldfisher Amsterdam werkt geregeld met vestigingen in Italië samen in transacties.

‘Vraag bij twijfel over de rechtsgeldigheid van bepaalde afspraken om een opinie’

De tien maanden die hij daar doorbracht, vormden voor hem de inspiratie om door te gaan met Italië.

Schouten heeft nog goed contact met een Italiaanse studievriend uit de tijd dat hij in Pavia vertoefde. Ook hij is notaris geworden. ‘Hij nam voor mij een affiche mee van het Teatro alla Scala, van mijn favoriete opera. Dat is *La Fanciulla del West*. Toen ik notaris werd en daarvoor twee bv’s moest oprichten, koos ik daarvoor als namen de eerste drie en de laatste drie woorden van mijn favoriete aria.’ Ja, de liefde voor Italië ziet diep. ‘Ik ga er regelmatig naar toe. Drink uitsluitend Italiaanse wijnen. En als het even kan, zorg ik dat ik een opera kan bijwonen. Dat geeft een extra rijk gevoel, omdat in dit land de opera is ontstaan.’

BETROKKEN

Vanaf begin deze eeuw is Schouten lid van de Italiaanse Kamer van Koophandel (KvK) in Nederland. ‘Dat is een netwerk van Italiaanse ondernemers met een vestiging in Nederland. Ze hadden behoefte aan een netwerk met niet uitsluitend Italianen. Dankzij de KvK en het Italiaanse consulaat krijg ik doorverwijzingen en assisteer ik Italiaanse bedrijven. Denk daarbij aan het oprichten van een bv, het overdragen van aandelen of het vormen van een joint venture. Het is elke keer weer heel verschillend. En voor mij is het een prettige manier om bij Italië betrokken te blijven. Ze stellen het ook op prijs dat ik ze in hun taal kan adviseren.’

Schouten richt zich vooral op de structureren van rechtspersonen. ‘Ik treed op voor Italiaanse ondernemers. Daarvoor heb ik meestal contact met bedrijfsjuristen in Italië. Ik werk daarbij ook samen met advocaten en belastingadviseurs van onze vestigingen in verschillende Italiaanse steden. Ik maak regelmatig transacties mee waarbij ik word geïnstrueerd door de directeur in Italië om een joint venture op te richten of te beëindigen. Soms gaat het ook om een joint venture met een niet-Italiaanse partij, dan is vaak het Nederlandse recht van toepassing. Als het gaat om een joint venture

tussen Italiaanse partijen, en de afspraken staan in het Italiaans, dan word ik erbij betrokken, zodat wat in de overeenkomst staat ook echt hout snijdt. Ik neem bijvoorbeeld de statuten van de vennootschap door. Ook ben ik betrokken bij het samenstellen van afspraken tussen beide joint ventures in de aandeelhoudersovereenkomst. Dan heb ik ook contact met Italiaanse advocaten om alles zorgvuldig vast te leggen. Ik doe dan in het Italiaans een voorstel om de statuten te wijzigen.’

FAILLISSEMENT

Waar hij ook mee te maken had, was de afwikkeling van een faillissement van een Italiaanse onderneming. ‘Het ging om een beursgenoteerde vennootschap met enkele nog gezonde Nederlandse deelnemingen. Ik was betrokken bij financiële herstructurering in de groep en de daaropvolgende liquidaties van de Nederlandse deelnemingen en verkoop van activa. De curator van de failliete vennootschap wilde met toestemming van de Italiaanse rechter de activa van de Nederlandse ondernemingen te gelde maken, zodat de schuldeisers konden worden voldaan. Dat proces duurde ruim twee jaar, waarna ontbinding van de Nederlandse vennootschappen volgde. Transactiedocumenten werden mij vaak in het Italiaans voorgelegd, maar hoefden dan voor mij niet vertaald te worden. Wel had ik, waar het de geldigheid van besluiten of transacties betrof, een opinie nodig van Italiaanse advocaten.’

BEPERKINGEN

De belangrijkste tip die Schouten wil meegeven aan collega’s die met Italië te maken krijgen, is dat ze hun eigen beperkingen moeten kennen. ‘Denk niet dat het Italiaanse recht vergelijkbaar is, omdat het ook op het Romeins recht is gebaseerd. Dat wij het daarom wel begrijpen. Vraag bij twijfel over de rechtsgeldigheid van bepaalde afspraken om een opinie.’ Zo kwam hij er tijdens een rechtsvergelijkende studie achter dat het Italiaans recht op het gebied van ontbindingen van rechtspersonen sinds 2006 een andere ontwikkeling heeft doorge-

maakt. In Nederland is de rechter toetsingsbevoegd bij het vaststellen of een besluit tot ontbinding kan worden herroepen. ‘Maar in Italië ligt dat niet bij de rechter, maar coördineert de notaris dat proces. Ik heb naar aanleiding van mijn onderzoek voorgesteld om hetzelfde systeem hier te overwegen. De procedure is daardoor laagdrempeliger, sneller en goedkoper.’

Wat de Italianen dan weer niet gewend zijn, is dat in Nederland de notaris kan optreden als partijadviseur. ‘Daar zijn notarissen altijd onpartijdig. Ze mogen zich ook niet associëren met advocaten. Wel hebben ze een goede verstandhouding met die beroepsgroep.’ Notarissen met een specialisatie, zoals in Nederland, kennen ze ook niet. ‘Alle notarissen zijn ook werkzaam in alle drie de grote notariële rechtsgebieden, al is het wel zo dat de een wat eerder betrokken wordt bij ondernemingsrecht dan de ander.’ Nog een laatste tip voor andere notarissen? ‘Bezoek eens Friuli of Piemonte. Schitterende regio’s!’ ■

ITALIË

Inwoners: 60.359.546

Oppervlakte: 301.339 km²

Aantal notarissen: 4.970

Aantal notariskantoren: 4.970

Notarissen per 100.000 inwoners: 8,2

Opleiding: Een master rechten met een stage van ten minste 18 maanden. Daarna volgt een schriftelijk examen van 3 dagen bij het ministerie van Justitie in Rome. Elke dag krijgen deelnemers een casus voorgelegd, waarvan ze een akte moeten maken. Ook moeten ze over de casus een paper schrijven. Wie slaagt voor dit examen, wordt uitgenodigd voor een mondeling examen in het ministerie van Justitie. Degenen die ook voor dit examen slagen, worden benoemd tot notaris. Dat kan omdat er in de praktijk altijd minder kandidaten zijn dan beschikbare vestigingsplaatsen.

Pensioenleeftijd: 75 jaar

De notaristarieven in Italië zijn in 2006 vrijgegeven. Vrije vestigingsplaatsen kennen ze dan weer niet. Wie notaris wil worden, heeft echter de plekken voor het uitkiezen. In 2018 waren 1.241 beschikbare vestigingsplaatsen niet toegewezen.



De nieuwe liefde van je leven? Goed moment voor een testament.

Een stralende dag, waar iedereen volop van moet genieten. Maar als de laatste rijstkorrels zijn opgeruimd, is het verstandig om eens stil te staan bij wat er nu veranderd is in uw leven. En de mogelijke gevolgen daarvan voor de mensen om u heen. Ga naar testamentmoment.nl en doe de check.


Ga naar
testamentmoment.nl
en doe de check!



Wat is uw testamentmoment?

**KNB**

Koninklijke Notariële
Beroepsorganisatie

Verandering is de enige constante

De digitalisering in onze maatschappij gaat veel sneller dan wij aanvankelijk dachten. Het is een verandering die iedereen raakt. Of het nou gaat om zelfscankassa's in de Albert Heijn of het standaardiseren van bedrijfsprocessen, je kunt je er moeilijk tegen verzetten. Ook het notariaat zal door digitalisering opnieuw evolueren. Veranderingen zijn niet slecht, omdat ze de deuren waar ze op kloppen openen voor nieuwe kansen. Maar de vraag blijft: hoe kan het notariaat de handen schudden met de digitale revolutie?

ACTIEVE ROL

Afgelopen maand was ik bij de ringvergadering en het KNB Innovatielab in Maarssen. Tijdens deze bijeenkomsten is uitvoerig gesproken over de (digitale) toekomst van het notariaat. Om enigszins op de hoogte te blijven van de laatste technische en digitale ontwikkelingen in het notariaat raad ik u zeker aan ook eens zo'n bijeenkomst te bezoeken. De KNB is al jaren bezig de toekomst van het notariaat in de digitale wereld veilig te stellen. Het vertrouwen dat wij hebben van onze cliënten, het vertrouwen waar het notariaat zo om bekendstaat, zal snel moeten worden getransformeerd naar het

Is een 'vind ik leuk'-knop mooier dan de ferme betrouwbare handdruk van de notaris?

digitale domein. Ik kan mij daarom ook vinden in de actieve rol die de KNB hierin speelt, want als onze beroepsorganisatie niet reageert op de kansen die zich voordoen, dan vrees ik dat derde partijen diensten en/of producten zullen aanbieden, waardoor de positie van de notaris in de toekomst onzeker wordt.

DIGITALE RELATIE


De ontwikkelingen die de KNB heeft ingezet, zijn indrukwekkend. Denk aan NotarisID. Hiermee maakt het notariaat een goede stap richting een digitale wereld, waardoor de maatschappelijke positie van de notaris wordt versterkt. Een teken van innovatiekracht als je het mij vraagt. Persoonlijk vind ik het belangrijk dat in de toekomst de cliënt ook de mogelijkheid krijgt om een digitale relatie met de notaris te onderhouden en dan met name akten digitaal kan ondertekenen. Maar ook al moet het notariaat helemaal

'digi-ready' zijn, ik ben ervan overtuigd dat de meeste van onze cliënten nog altijd zullen blijven langskomen op kantoor. Ik vraag me dan ook af of een 'vind ik leuk'-knop na het tekenen van een (digitale) akte mooier is dan de ferme betrouwbare handdruk van de notaris? Ik weet het niet, maar het is wel iets waar we over moeten nadenken. Een goede balans vinden tussen persoonlijke aandacht en digitale innovatie is een belangrijke zoektocht die elke notaris op zijn eigen manier moet doen. Ik zie het als een nieuwe uitdaging. Hoe de toekomst van het notariaat eruit komt te zien, houdt mij als jonge kandidaat-notaris dagelijks bezig. Het stelt mij zeer gerust dat de KNB de kansen van digitalisering naar zich toe trekt. Schuif digitalisering van uw kantoor niet uit naar de toekomst, want u beseft het ook: de toekomst is al begonnen! ■

Gilbert Joemratie,

kandidaat-notaris bij
Westvest Notarissen





De opdracht aan de notaris

De opdracht

Spanning tussen tuchtrechter en civiele rechter

De dienstverlening van de notaris berust volgens artikel 16 van de Wet op het notarisambt op een overeenkomst tussen de notaris en de cliënt. Dat is meestal een overeenkomst van opdracht. De tuchtrechter en de civiele rechter kijken ieder uit een ander perspectief naar de opdracht. Dat levert soms spanning op, met name bij de vraag naar de inhoud van de opdracht.

TEKST Madeleine Hillen-Muns | BEELD beeldbank Truus van Gog

WERKZAAMHEDEN OP GROND VAN ZAAKWAARNEMING

Er hoeft niet altijd een overeenkomst van opdracht te zijn. Soms verricht een notaris werkzaamheden op grond van zaakwaarneming zoals bedoeld in artikel 6:198 Burgerlijk Wetboek, zie Kamer voor het Notariaat (KvN) Den Haag 19 juni 2019, TNORDHA:2019:1. Een notariskantoor heeft van de politie na een lijkvinding een verzoek ontvangen tot zaakwaarneming van de – op dat moment – onbeheerde nalatenschap. De notaris ging aanvankelijk uit van de toepasselijkheid van het versterf erfrecht, maar er bleek een niet bij het Centraal Testamentenregister ingeschreven testament te zijn. De notaris diende een rekening voor de verrichte werkzaamheden in bij de testamentaire erfgenaam. Die weigerde te betalen omdat hij geen opdracht had gegeven. De tuchtrechter stelde vast dat er sprake was van

zaakwaarneming en dat de notaris recht heeft op een vergoeding voor werkzaamheden die voldoen aan de vereisten van de genoemde bepaling (noodzakelijk en in het belang van de erfgenaam). Wat een redelijke vergoeding is, staat niet ter beoordeling van de tuchtrechter.

BEWIJS VAN DE OPDRACHT

Volgens de hoofdregel van artikel 150 Rechtsvordering zal degene die betaling verlangt voor in opdracht verrichte werkzaamheden moeten bewijzen dat er opdracht was gegeven voor die werkzaamheden. In zijn uitspraak van 17 februari 2012 (RBROT:2012:BV7519) oordeelde de kantonrechter dat een akte van levering van aandelen dwingend bewijs opleverde van de opdracht van de koper tot het verrichten van de daarmee samenhangende werkzaamheden, omdat in de akte was bepaald dat de kosten van de levering voor

rekening kwamen van de koper. De notaris kon echter niet bewijzen dat hij ook opdracht had gekregen voor het wijzigen van de statuten. De daaraan bestede tijd kreeg hij niet vergoed.

Dat een tot betaling aangesproken partij de akte heeft ondertekend, was volgens Hof Leeuwarden (24 juli 2012, GHLEE:2012:BX2696) onvoldoende bewijs van het verstrekken van de opdracht. Heeft een van de partijen bij de akte de opdracht gegeven, dan is de andere partij ook opdrachtgever wanneer de eerste partij mede namens de andere partij heeft gehandeld, al dan niet op grond van (stilzwijgende) lastgeving. Het instemmen met het voorstel van de eerste partij om de overeenkomst in een notariële akte neer te leggen, is niet voldoende bewijs voor vertegenwoordiging. Was de eerste partij niet bevoegd te handelen namens de andere partij, dan kan er nog sprake zijn van gerechtvaardigd vertrouwen van de notaris op de gewekte schijn van een toereikende volmacht. Maar het enkele feit dat die andere partij wijzigingen op de conceptakte voorstelt, is niet voldoende om gewekte schijn in die zin aan te nemen.



Dat een tot betaling aangesproken partij de akte heeft ondertekend, was onvoldoende bewijs van het verstrekken van de opdracht

OPDRACHTEN VIA TUSSENPERSOON

Als de opdracht de notaris bereikt via een tussenpersoon, zoals een accountant, ligt de bewijslast van de vertegenwoordigingsbevoegdheid van de tussenpersoon voor het geven van die opdracht bij de notaris. Niet gebruikelijk is dat een accountant opdracht geeft tot het verrichten van notariële werkzaamheden voor zichzelf en de kosten daarvoor vervolgens in rekening brengt bij de achterliggende cliënt. Als de tussenpersoon en de notaris het erover eens zijn dat de tussenpersoon heeft gehandeld als vertegenwoordiger van de cliënt, ligt de bal weer bij de cliënt. Die moet dan bewijzen dat de tussenpersoon niet bevoegd was namens hem opdracht te geven. In Rechtbank Arnhem 2 mei 2012, RBARN:2012:BW7436, oordeelde de rechtbank dat de cliënt daarin niet was geslaagd.

INHOUD VAN DE OPDRACHT

Een notaris die op basis van een prijsopgave een opdracht had gekregen voor het opstellen van een verklaring van erfrecht, heeft naar aanleiding van die opdracht advieswerkzaamheden verricht die niet direct verband hielden met de verklaring van erfrecht. De rekening viel daardoor fors, namelijk ruim zeven keer hoger uit dan de prijs die was genoemd voor de verklaring van erfrecht. De cliënt, onaangenaam verrast, weigerde te betalen. De notaris werd door de civiele rechter belast met het bewijs van het bestaan van een ruimere opdracht dan alleen die tot het opstellen van een verklaring van erfrecht. Van de notaris mocht worden verwacht dat zij de cliënt erop had gewezen dat beantwoording van de opgekomen vragen buiten de oorspronkelijke opdracht viel en niet was begrepen in het overeengekomen tarief. Voorafgaand aan het verrichten van de extra werkzaamheden had de notaris uitdrukkelijk instemming (opdracht) moeten vragen, Hof Den Bosch 31 juli 2019, GHSHE:2019:2874.

Ook de tuchtrechter heeft als vaste lijn dat bij een geschil over de inhoud of de reikwijdte van de opdracht, de notaris zijn stelling daarover zal moeten onderbouwen met een schriftelijke opdrachtbevestiging of gespreksnotities waaruit die valt af te leiden. Maar de tuchtrechter vindt dat de notaris door zijn zorgplicht een gegeven opdracht tot het opstellen tot een testament uit eigen beweging moet verruimen tot het adviseren over de samenhang tussen het te maken testament en de geldende huwelijkse voorwaarden, Hof Amsterdam 25 juni 2019, GHAMS:2019:2747. Dat doet de vraag rijzen hoe de notaris die zulke werkzaamheden uit eigen beweging verricht, vervolgens zijn nota betaald krijgt als de cliënt dat weigert.

Wanneer een opdracht is gegeven die niet geheel kan worden uitgevoerd, moet de notaris de cliënt daarover schriftelijk informeren. Dat geldt ook als er tijdsdruk is op het uitvoeren van de opdracht. Nu het hier ging om een opdracht tot het vastleggen van een overeenkomst van geldlening en het vestigen van een hypotheekrecht, terwijl dat laatste niet mogelijk bleek, had bovendien schriftelijk moeten worden gewezen op de specifieke risico's die zijn verbonden aan een geldlening zonder zekerheid, KvN Den Bosch 10 december 2018, TNORSHE:2018:28.

VERPLICHTINGEN UIT DE OPDRACHTOVEREENKOMST

Dat de opdracht voor de opdrachtnemer verplichtingen meebrengt, ligt voor de hand. Maar ook de opdrachtgever heeft, behalve de verplichting om de rekening te betalen, meer

verplichtingen. Hij moet zich gedragen als een goed opdrachtgever. Uit de redelijkheid en billijkheid vloeit voort dat een opdrachtnemer van de opdrachtgever mag verwachten dat die hem in staat stelt de opdracht uit te voeren in overeenstemming met de voor de opdrachtnemer geldende wet- en regelgeving, hem medewerking te verlenen en hem van voldoende informatie te voorzien. Het niet voldoen aan die verplichtingen levert niet een tekortkoming op die recht geeft op schadevergoeding, maar kan wel tot gevolg hebben dat de opdrachtgever de nadelige gevolgen van dat nalaten geheel of ten dele zelf zal moeten dragen, HR 24 februari 2012, HR:2012:BU9855.

AANSPRAKELIJKHEID VOOR FOUTEN

Alleen de notaris zelf, niet de organisatie waarin hij zijn bevoegdheden uitoefent, kan een rechtsverhouding met de cliënt aangaan die een verplichting schept die bevoegdheden ten behoeve van de cliënt uit te oefenen. Als de organisatie waarin de notaris zijn ambt uitoefent opdrachtnemer zou zijn, is de notaris naast die opdrachtnemer gebonden en met de opdrachtnemer hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen uit die overeenkomst, Rechtbank Amsterdam 10 april 2013, RBAMS:2013:BZ8515. Zie ook HR 18 september 2015, HR:2015:2745, waarin de Hoge Raad oordeelde dat, als de opdracht aan het kantoor is gegeven, de advocaat die de opdracht feitelijk heeft uitgevoerd, persoonlijk aansprakelijk kan zijn. Daarvoor is niet vereist dat hem persoonlijk een ernstig verwijt kan worden gemaakt. ■



‘Soms trek ik nog weleens
een sprintje op de gang’

En
verder

Rugby en rechten

Paula Schouten is sinds 2016 kandidaat-notaris bij Wintertaling in Amsterdam. Tot die tijd draaide haar leven om sport. Negen jaar lang rugbyde zij fanatiek, waarvan vijf jaar als professional.

TEKST Henriette van Wermeskerken | BEELD Truus van Gog

Natuurlijk was het wennen om elke dag op kantoor te zitten in plaats van buiten te sporten. Soms trek ik nog weleens een sprintje op de gang. Het is een ander leven, maar ik zie wel parallellen. Ben je met een transactie bezig, dan werk je toe naar de *closing*. Je bereidt alles zo goed mogelijk voor, want op dat moment moet je echt vlammen, zoals in een wedstrijd. Net als in de sport zijn er vaak onvoorziene omstandigheden. En net als in de sport werk je nauw met elkaar samen, als team, en vertrouwd je op elkaar. Aan rugby doe ik nu niet meer. Na een afbouw met een EK in Rusland in 2016 ben ik gestopt. Nu doe ik aan boksen, krachttraining en yoga. Ik sport drie keer in de week.'

PAARDEN

'Mijn jeugd speelde zich af in de Noord-oostpolder, in een paardenfamilie. Mijn familie had een *entraînement*, een trainingscentrum voor drafpaarden. Dat zijn paarden die rennen met een sulky, een lichtgewicht karretje, in tegenstelling tot renpaarden, die rennen met een jockey op de rug. Als kinderen hielpen wij mee met het verzorgen van de paarden. We speelden graag in de stapmolen, een soort draaimolen waarin je paarden als training laat rondlopen. Het was de kunst om de stapmolen zo snel mogelijk te zetten en er dan zo lang mogelijk in te blijven rondrennen. Ik was daar heel goed in. Omdat ik zo van sprinten hield, ging ik op atletiek. Mijn familie maakte grappen dat ik de eerste was die zelf ging rennen in plaats van de paarden te laten rennen.'

PARTY TIME

'Toen ik commerciële economie ging studeren aan de Johan Cruyff Academie, een speciale opleiding voor topsporters aan de Hogeschool van Amsterdam, bleef ik bezig met atletiek. Ik deed mee aan Nederlandse kampioenschappen en won

medailles, maar ik begon het team- en het spelelement te missen. Via via kwam ik bij rugby terecht. Eerst bij de Fifteens, het 'gewone' rugby dat je met vijftien spelers per team speelt, en later bij de Sevens. Dat is een variant waarbij je korte wedstrijden van twee keer zeven minuten speelt met zeven spelers per team. Op een heel veld, dus er is loopvermogen nodig, snelheid. Dat vind ik leuk en ik ben snel. Rugby is een prachtig spel. Ik trainde vier, vijf keer in de week. Een leuke bijkomstigheid van de Sevens is dat het altijd een feestje is. Er is muziek, mensen komen verkleed naar het stadion. Vaak in iets nationaals, maar je ziet ook carnavals-outfits. Het is echt *party time*.'

TECHNISCH

'In de tijd dat ik met rugby begon, in 2007, startte ik ook met de studie rechten. Die studie commerciële economie heb ik wel afgemaakt, maar het boeide mij niet genoeg. De keuze viel op rechten, omdat rechtvaardigheid voor mij een van de belangrijkste kernwaarden in het leven is. Ook in de sport. Ik deed notarieel recht omdat het onafhankelijke en het onpartijdige van het vak mij aansprak, en fiscaal recht omdat dat lekker technisch en ingewikkeld is. Ondernemingsrecht, waarbij die twee richtingen samenkomen, is echt mijn vak. De eerste jaren kon ik de studie en sport goed combineren. Dat veranderde toen ik in 2011 voor het nationale rugbyteam werd geselecteerd en de A-status kreeg van NOC*NSF. Dan krijg je een stipendium, een maandelijkse toelage.'

BLESSURES

'Vanaf dat moment werd ik betaald om te kunnen sporten. Wat is er mooier dan dat? Ik was 25 en reisde met het team de hele wereld over. Lekker fysiek bezig zijn, buiten zijn, met elkaar steeds beter worden. We deden elk jaar mee aan de EK

en speelden in 2013 de WK in Moskou. Het enige lastige was dat ik regelmatig blessures had. Rugby is een contactsport waarbij je elkaar tackelt. Mijn arm is tientallen keren uit de kom geschoten en ik had altijd blauwe plekken. Toen ik prof werd, was net besloten dat Rugby Sevens een Olympische sport zou worden op de Spelen in 2016. Dat was ons doel. Ik rugbyde fulltime, maar bleef mijn studie ernaast doen. Met al dat reizen was het lastig om tentamens te doen. De VU, waar ik studeerde, faciliteerde fantastisch en liet mij zo nodig tentamens mondeling inhalen. Toen ik in 2014 mijn beide masters had gehaald, ging het 100 procent om de sport.'

EIND

'Helaas kwalificeerden wij ons niet voor de Olympische Spelen. Ook de World Series, een belangrijke serie wedstrijden, ging dat jaar aan onze neus voorbij. Enorme teleurstellingen. In diezelfde periode brak ik voor de tweede keer mijn sleutelbeen. Oké, tijd om te stoppen, dacht ik. Ik was toen dertig. Hoe dan ook komt er rond die leeftijd een eind aan een topsportcarrière. Gelukkig had ik mijn opleiding. Ik heb de bakens verzet, op dit kantoor gesolliciteerd en werk hier sindsdien met veel plezier.' ■



'Agri-notaris kent de agrariër tot in het diepst van zijn vezels'

VASN

De agrarische sector staat voor grote veranderingen. Aanjager is de Europese wetgeving die natuurgebieden beschermt tegen een te hoge stikstofuitstoot. Govert Jan Hoogenboom, bestuurslid van de Vereniging voor Agrarisch Specialisten in het Notariaat, voorspelt een toename van de kavelruil en dat is goed nieuws voor de agri-notaris.

| TEKST Peter Steeman

Het stikstofbeleid domineert het nieuws sinds deze zomer. De uitspraak van de Raad van State op 29 mei zorgt voor onduidelijkheid over de regels van het Programma Aanpak Stikstof (PAS), maar het verandert niets aan het uitgangspunt van de beleidsmakers, verwacht Hoogenboom. 'Door de PAS gaat een aantal gebieden op slot. Dat heeft gevolgen voor agrarische bedrijven die te veel stikstof uitstoten en naast een beschermd natuurgebied liggen. Zij kunnen alleen groeien als ze hun bedrijf verplaatsen. Een melkveehouder naast een Natura 2000-gebied kan zijn grond ruilen met een agrariër die minder stikstof uitstoot, zoals een tuinder of fruitteler. Maar ook ontwikkelaars van een nieuwbouwproject in de buurt van een natuurgebied zijn een geschikte kandidaat voor kavelruil. Zij zoeken grond om natuurgebieden aan te leggen en zo hun stikstofuitstoot te compenseren. Er komt ook grond beschikbaar door boeren die stoppen met hun bedrijf.'

Juridische aspecten worden bij kavelruil nog weleens onderschat

STROEF

Alle ingrediënten voor een opleving van het kavelruilinstrument zijn aanwezig. Toch blijft het een uitgesproken stroef proces, legt Hoogenboom uit. 'Bij een kavelruil heb je soms wel met twintig verschillende partijen te maken. Niet alleen boeren en ontwikkelaars, maar ook natuurorganisaties en stichtingen. Een veehouder wil grond van een stichting, die op haar beurt grond wil van een ontwikkelaar en zo verder. Zo ontstaat een spinnenweb van grondtransacties. In een kavelruil breng je die allemaal bij elkaar. Wie minder grond krijgt dan hij heeft ingebracht, krijgt het verschil uitbetaald. Of je betaalt bij als je er qua grond op vooruitgaat. De waardering van grond en gebouwen maakt het heel gecompliceerd. En je hebt ook te maken met de wensen van de verschillende partijen. Een fruitteler heeft behoefte aan andere grond dan een veehouder. En of dat niet genoeg is, zijn er ook nog eens regionale verschillen ten aanzien van de subsidies die verstrekt worden. Dat alles zorgt ervoor dat een kavelruil soms wel drie jaar in beslag neemt.'

KAVELRUILCOÖRDINATOR

Om het proces in goede banen te leiden, zijn in veel provincies kavelruilcoördinatoren aangesteld. Maar die niet het gras weg voor de voeten van de agri-notaris? 'Juist niet', vindt Hoogenboom. 'Een kavelruilcoördinator legt

de basis voor de afspraken. Hij kijkt vooral naar de grote lijnen. Voor de financiële gevolgen van een ruil heeft hij minder oog. Een melkveehouder wil misschien graag verkavelen, maar voor het overzetten van zijn hypotheek moet hij zijn bank meekrijgen. Anders gaat het niet door. Hoe eerder we in het proces betrokken zijn des te beter het is. Ik kan eerder aftasten wat eventuele bezwaren zijn voor de bank. Als agri-notaris weten we hoe de hazen lopen. We kunnen advies geven. Je kunt bijvoorbeeld de huiskavel vergroten waarmee het risico voor de bank kleiner wordt. Of een deel van de kavel verkopen, zodat de schuld aan de bank kleiner wordt.'

ONDERSCHAT

De juridische aspecten worden bij kavelruil nog weleens onderschat, vindt Hoogenboom. 'Een agrarische ondernemer hoeft dankzij de landbouwwijziging bij de aankoop van grond geen overdrachtsbelasting te betalen. Voorwaarde is onder andere dat de grond minimaal tien jaar bedrijfsmatig agrarisch wordt gebruikt. Wanneer zo'n perceel wordt ingebracht in een kavelruil en het komt terecht bij een projectontwikkelaar moet de vorige eigenaar alsnog de overdrachtsbelasting betalen. Als agri-notaris kunnen we de kavelruilcoördinator hierop attenderen. Een eventueel voorkeursrecht is een ander aspect dat een kavelruil verder kan compliceren. Soms vermeldt de overdrachtsakte dat bij verkoop het perceel eerst moet worden aangeboden aan de burens. Daar zal je ook bij een kavelruil aan moeten voldoen.'

EMOTIE

Hoogenboom: 'Als VASN kunnen we onze meerwaarde bewijzen bij het begeleiden van het agrarisch grondverkeer. Wij zijn de spin in het web. Zo hebben we een aantal kavelruilmiddagen georganiseerd. We nodigen verschillende stakeholders – landbouworganisaties, provincies, politici – uit om te praten over welke hervormingen nodig zijn. Het voordeel van de agri-notaris is dat hij niet alleen het proces, maar ook de agrariër tot in het diepst van zijn vezels kent. Vaak zit er ook emotie bij. Het is lastig afstand te doen van een perceel wanneer je voorouders de grond al hebben bewerkt. Dan helpt het dat je naast agri-notaris ook vaak de familienotaris bent. Je kent de geschiedenis van de familie.' ■

VERENIGINGSNIEUWS

EPN

Doe mee aan de Nationale Testamentcheckdag

Op vrijdag 8 november organiseert EPN de allereerste Nationale Testamentcheckdag. Op de website www.testamentcheckdag.nl kunnen (potentiële) klanten meer informatie over de dag vinden. De leden kunnen zelf beslissen hoe zij invulling geven aan deze dag. Bijvoorbeeld door een vrijblijvend updategesprek aan te bieden of een lezing te geven. Vanuit EPN worden verschillende materialen aangeboden om in te zetten voor het kantoor. Denk daarbij aan: een nieuwsbericht voor de website, een persbericht voor lokale kranten, afbeelding om teksten te ondersteunen, socialmediaberichten voor Facebook, LinkedIn en Twitter, posters en een reclamefilmje op Uitzending gemist.

VMN

VMN biedt hele notariaat verkorte cursus mediationvaardigheden

In het *Notariaat Magazine* van oktober breekt notaris Teska van Vuren in haar column een lans voor het meer inzetten van psychologische kennis in het notariaat. Zij vraagt zich

af wat de kerntaken 'voorlichten, adviseren en begeleiden' in de praktijk betekenen en constateert dat daar een hele andere *mindset* voor nodig is. Van Vuren stelt dat daarbij de juridische kennis steeds meer naar de achtergrond verdwijnt en dat kennis van psychologie en het beschikken over (communicatieve) vaardigheden terrein winnen. Zij pleit er vervolgens voor dat in de beroepsopleiding wellicht primair de focus zou moeten liggen op het aanleren van deze kennis en vaardigheden. De VMN is er ook van overtuigd dat het verwerven van mediationvaardigheden een manier is om de ontwikkeling die Teska van Vuren bepleit, te realiseren. Om deze reden zal de vereniging dan ook vanaf 2020 een verkorte opleiding in mediationvaardigheden als aanvulling op de vakinhoudelijke competenties van de notaris gaan aanbieden aan het gehele notariaat.

De VMN hield onlangs een enquête onder haar leden waaruit blijkt dat deze hun mediationopleiding als zeer zinvol ervaren, los van de vraag of zij hierna ook daadwerkelijk veel formele mediations uitvoeren. De leden geven aan de geleerde communicatieve vaardigheden wettelijk te gebruiken in hun notariële werk.

VON

VON bevordert kennisontwikkeling leden

De VON wil op verschillende manieren de kennisontwikkeling onder haar leden bevorderen. Een voorbeeld hiervan is het binnenkort kosteloos verspreiden onder de leden van het *Handboek Notarieel Ondernemingsrecht*, deel 2 dat op 25 oktober 2019 is verschenen. Dit deel – dat Wolters Kluwer uitgeeft namens het Van der Heijden Instituut – is gewijd aan de vereniging, de coöperatie en de onderlinge waarborgmaatschappij. Daarnaast stelt de VON in 2020 een scriptieprijs in voor afstudeerscripties over een ondernemingsrechtelijk onderwerp. Aan het begin van 2020 volgt uitgebreidere informatie hierover. Voor de hele concrete praktische hulp beschikt de vereniging sinds dit voorjaar over een Commissie Vraagbaak. Leden kunnen praktische vragen – verschillende wijzen van volstorten van aandelen, certificering van aandelen – insturen via de verenigingsmanager van de VON (j.ouendag@knb.nl) en ontvangen binnen enkele dagen een antwoord op deze vraag.

CURSUSSEN

EPN

Actualiteitendag
26 november 2019
In Driebergen

Bijeenkomst door commissie Patchwork family
23 maart 2020
In Utrecht

IPR Congres
8 oktober 2020
In Amsterdam

NRS

Duurzaamheid in het vastgoed
21 november 2019
Aan de hand van bijdragen van dr. Bas van de Griendt (ASRE), mr. Arie Mes (Trip advocaten &

notarissen, docent IPR en Neprom), ir. Marijn Immanuel (Madaster) en Hans op 't Veld (Head Responsible Investment PGGM) krijgt u een schets van welke ontwikkelingen de vastgoedsector de komende tien jaar op het gebied van duurzaamheid staan te wachten. De bijeenkomst vindt plaats in de Amsterdam School of Real Estate in Amsterdam. Inschrijven via www.nrs-notaris.nl.

VERENIGING IT-NOTARIS

Onroerend goed en digitalisering
20 november 2019
Spreekster: prof. mr. Clementine Breedveld.
In WTC Utrecht.
Voor meer informatie en inschrijven
www.verenigingitnotaris.nl.

VMN

Erfrecht symposium 'Erven zonder scherven'
7 november 2019
Het Oude Magazijn in Amersfoort.
Voor meer informatie en inschrijven
www.erfrechtsymposium.nl.

Mediationcongres 2019
28 november 2019
In Spant! in Bussum.
Voor meer informatie en inschrijven
www.mediationcongres.nl.

Kinder- en partneralimentatie
22 november 2019
Inntel Hotels Utrecht Centre.
Voor meer informatie en inschrijven
www.vmn-notaris.nl/cursussen.

Overheid moet balans bepalen

Toen laatst een drugskartel werd verdacht van het op grote schaal witwassen, ging de aandacht direct naar de betrokken banken en notarissen. Volgens 'witwasexperts' waren de constructies 'eenvoudig te doorzien' en hadden de transacties als ongebruikelijk moeten worden gemeld bij de Financial Intelligence Unit. Maar er stond ook bij dat banken en notarissen vanwege hun beroepsgeheim niet mochten zeggen of ze die melding nou wel of niet hadden gedaan. Is er bewust weggekeken? We weten het niet, maar meestal ligt het genuanceerder. Toch wordt er in de media snel van alles gesuggereerd. Wat zou het gevolg zijn van deze criminalisering van goedwillende poortwachters?



GRIEZELIG

In dagblad *Trouw* stelt jurist Gommers dat niet alleen een poortwachter, maar iedere burger de kans loopt in het verdachtenbankje te komen. Hij vindt de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft) daarom maar een griezelige wet. In de jacht op witwassers en terroristen hebben banken en notarissen de verplichting onderzoek te doen naar cliënten. Een goede zaak toch? Ja, totdat je als argeloze burger zelf te maken krijgt met zo'n onderzoek, schrijft Gommers. Zijn angst is dat poortwachters doorslaan in het naleven van hun verplichtingen en ongelimiteerd hun bevoegdheden inzetten (lees ook het artikel op p. 12 van dit nummer, waarin drie betrokkenen reageren op Gommers' stelling).

LIJST

Een van de maatregelen om fraude en criminaliteit tegen te gaan, is het aanleggen van een lijst met incidenten en fraudeurs. Banken en verzekeraars werken al jaren met zo'n lijst en willen die graag uitbreiden met een 'grijze' lijst met vermoedelijke fraudeurs. De huidige 'zwarte' lijst biedt aangesloten financiële instellingen de mogelijkheid om gegevens over frauderende (rechts)personen te registreren en uit te wisselen. Ook de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) wil dat notarissen met elkaar gegevens kunnen delen, maar of dit soort lijsten de toets van de Autoriteit Persoonsgegevens kunnen weerstaan, is nog steeds onduidelijk.

STRAF

Eenmaal op zo'n lijst, blijkt het lastig om een andere bank of verzekeraar te vinden. *NRC Handelsblad* omschreef de zwarte lijst van de banken als een 'financiële gevangenis'. Banken zouden inmiddels duizenden Nederlanders na 'bewezen' fraude op deze lijst hebben geplaatst. Ze kunnen

nu nergens meer een bankrekening openen of een hypotheek krijgen. Een logische 'straf' of een ongewenste ontwikkeling?

DOORGESLAGEN

Banken doen er inmiddels alles aan om aan de verwachtingen te voldoen. De gevolgen zijn merkbaar. Negen maanden wachten op een bankrekening, terwijl je al veertig jaar klant bent bij die bank. Een nieuw bedrijfje dat gaat doen in legale wietteelt wordt een bankrekening geweigerd. Ruim drie miljoen creditcardhouders moeten zich opnieuw identificeren in het kader van de Wwft, een procedure die tien jaar gaat duren en tegen de 100 miljoen euro gaat kosten. Een ondernemer wordt door zijn bank verzocht de herkomst te verklaren van de 40.000 gulden (!) die hij destijds op de aandelen van zijn bv had gestort. Doorgeslagen controledrift? Maar er zijn ook notarissen die verder gaan dan nodig is. Klanten standaard vragen om een IB-aangifte als die geld hebben gestort, is niet verplicht. Of dat moet, hangt af van de omstandigheden en het door ons te bepalen risicoprofiel van de klant.

EVENWICHT

De bank die zich heeft vergalopperd in zijn poortwachtersfunctie krijgt een torenhoge boete en kan strafrechtelijk worden vervolgd. Ook notarissen vrezden de harde hand van de toezichthouder en het oordeel van de (tucht)rechter. Net als banken zullen zij geneigd zijn aan de veilige kant te gaan zitten. Maar dat kan weer een onnodige inbreuk op de privacy van betrokkenen opleveren. Gommers benoemt dit broze evenwicht tussen de eisen van de Wwft aan de ene kant en privacyrichtlijnen aan de andere kant. Is het aan de poortwachter om dat evenwicht te bewaren?

REGIE

Het tegengaan van ondermijning en het bewaken van privacy zijn belangrijke waarden. Ze zijn niet alleen het probleem van de overheid, maar gaan ons allemaal aan. De huidige werkwijze van poortwachters lijkt echter niet efficiënt en wordt ervaren als rompslomp en gedoe. Er is snel meer samenwerking tussen poortwachters nodig. Zouden banken en notarissen niet van dezelfde systemen gebruik moeten kunnen maken? De overheid roept burgers en bedrijven terecht op tot meer samenwerking in de strijd tegen ondermijning. Maar het is aan diezelfde overheid om de regie te nemen, het voortouw te pakken, de lijnen uit te zetten, de richting te bepalen en knopen door te hakken. ■

Nick van Buitenen | VOORZITTER KNB

Filmsterren gezocht!

Ook zo genoten van de persoonlijke verhalen van Hetty, en Lody en Dennis op notaris.nl? De socialmediaredactie van de KNB is op zoek naar meer van dit soort mooie verhalen. Met welk dilemma ging een cliënt naar de notaris, wat waren zijn of haar wensen en behoeften, en hoe is het uiteindelijk opgelost?

Via de socialmediakanalen van notaris.nl informeert de KNB consumenten over het werk van de notaris. Wij leggen een onderwerp uit in begrijpelijke taal, gaan de straat op met een leuke vraag of maken een persoonlijk verhaal van een cliënt van de notaris. Voor deze laatste categorie zijn we nog op zoek naar mensen.

AARZEL NIET

Heeft u een cliënt gehad die net als Hetty bij u kwam voor een testament? Een stel dat binnenkort gaat trouwen en huwelijkse voorwaarden



bij u heeft gemaakt? Iemand die persoonlijke wensen heeft vastgelegd in een levenstestament? Of heeft u net iemand blij gemaakt met een nieuw huis? Dan komen wij graag met de camera bij hen langs om een mooi verhaal op te nemen. Uiteraard blijven geheime zaken geheim. Heeft u toekomstige filmsterren onder uw cliënten? Aarzel niet en vraag het ze. En laat het ons weten via onderstaand e-mailadres.

Meer informatie: KNB, Jessica Hendriks, social@knb.nl, 070 3307118

Onderzoek naar beleggingen pensioenpremie

Pensioenfonds Notariaat belegt de pensioenpremie van (kandidaat-)notarissen en medewerkers. Hoeveel risico vinden de deelnemers daarbij aanvaardbaar? Daar doet het fonds samen met de sociale partners in het notariaat – de Bond van Medewerkers in het Notariaat (BMN) en de KNB (PensioenKamer) – onderzoek naar.

Begin november hebben alle (kandidaat-)notarissen en medewerkers in het notariaat een uitnodiging voor deelname aan het digitale onderzoek ontvangen. Laat ook uw

stem horen en doe mee met het onderzoek! Dit kan nog tot en met 24 november. Op www.pensioenfondsnotariaat.nl vindt u meer informatie.

Meer informatie:
SPN: deelnemer@pensioenfondsnotariaat.nl,
050 5829858



Kamerleden willen duidelijkheid over wetsvoorstel centraal aandeelhoudersregister

Wat zijn de verschillen tussen het UBO-register en het centraal aandeelhoudersregister? Wat is de rol van de notaris bij dat centraal aandeelhoudersregister? En wat zijn de administratieve lasten voor bedrijven? In oktober stelden Tweede Kamerleden vragen over het wetsvoorstel centraal aandeelhoudersregister (CAHR) aan initiatiefnemers Henk Nijboer (PvdA) en Mahir Alkaya (SP). De KNB volgde dit debat.

Tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel complimenteerden alle aanwezige Kamerleden de initiatiefnemers met hun werk en inzet. Ook erkennen ze allemaal het belang van samenwerking op het gebied van fraude- en criminaliteitsbestrijding. Toch leefden er nog wat vragen. Zo wilden de VVD en D66 weten hoe het zit met de privacy van het CAHR, de overlap met het UBO-register en het kostenplaatje. De PVV maakt het daarentegen niets uit dat er ook een UBO-register wordt opgezet. Edgar Mulder: 'Het UBO-register heeft een aantal zwakke kanten, bijvoorbeeld dat de info van de ondernemers en de aandeelhouders zelf komt en dat minderheidsaandeelhouders onzichtbaar blijven. Dit register vult een en ander mooi aan.' Ook GroenLinks en de PvdA wezen hierop.

DIGITALE OPRICHTING BV

Het CDA keek verder naar de toekomst en wil van de initiatiefnemers weten hoe zij de ontwikkelingen rondom het online kunnen oprichten van bv's zien in verhouding tot het CAHR. Renske Leijten (SP) liet weten volkomen achter het wetsvoorstel van haar partijgenoot te staan en stelde voor de twee registers te combineren. De initiatiefnemers zijn nu weer aan zet. Zij zullen de vragen beantwoorden in een vervolg op dit debat.

Meer informatie: KNB, Jacco Sjerps, j.sjerps@knb.nl, 070 3307226

Handvatten met tips voor Wwft-onderzoek

De KNB heeft handvatten opgesteld met praktische tips voor de naleving van de Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme (Wwft). De handvatten richten zich op het cliënten-onderzoek en de herkomst van gelden. Ze kunnen ook als hulpmiddel worden gebruikt bij het opstellen van risicobeleid voor de kantoren.

Kantoren moeten over een eigen risicobeleid beschikken voor de naleving van de Wwft. Omdat ieder kantoor anders is, zijn algemene

regels niet voldoende. Het risicobeleid moet worden afgestemd op de aard en omvang van het eigen kantoor. De handvatten kunnen hierbij helpen. Ze zijn te vinden op NotarisNet in het dossier Wwft.

Meer informatie: KNB,
Corrie Heck, c.heck@knb.nl, 070 3307158,
Jacco Sjerps, j.sjerps@knb.nl, 070 3307226,
Estella Schijff, e.schijff@knb.nl, 070 3307110



KNB Cursusagenda

14 november 2019

Symposium 'We, the future'

Ook in 2019 organiseert de KNB in samenwerking met de Commissie kandidaat-notarissen een symposium uitsluitend voor kandidaat-notarissen en toegevoegd notarissen. Het thema van dit symposium is 'We, the future'. Het symposium vindt plaats in het Muntgebouw in Utrecht.

21 november 2019

Omzetbelasting onroerende zaken

In deze cursus wordt het onderwerp omzetbelasting onroerend goed behandeld aan de hand van de teksten uit de Wet op de omzetbelasting 1968 en de Wet op belastingen van rechtsverkeer. De docent verduidelijkt de materie aan de hand van praktijkvoorbeelden.

21 november 2019

Aangifte erfbelasting

In deze cursus wordt niet alleen de theorie, maar ook de praktijk met betrekking tot het doen van aangifte erfbelasting in kaart gebracht. Waar zitten de valkuilen en waar is ruimte voor enige tricks?

25 november 2019

Tweetraps testament en tweetrapsafwikkeling

Bijna tien jaar geleden is het zogenoemde Radartestament in zwang geraakt: een tweetraps testament dat ervoor zorgt dat de betaling van de belasting over het erfdeel van de kinderen wordt uitgesteld tot na

het overlijden van de langstlevende. Afwikkelingen hiervan zullen de komende jaren veel voorkomen in de notariële praktijk. Reden genoeg om je er als (kandidaat-)notaris goed in te verdiepen.

27 november 2019

Fiscale actualiteiten

Een goed advies klopt niet alleen civielrechtelijk, maar is ook fiscaal deugdelijk. Kennis van en inzicht in de belangrijkste fiscale actualiteiten is daarbij onmisbaar. In deze cursus wordt praktijkgerichte informatie gegeven over een selectie van belangrijke fiscaal-juridische actualiteiten.

2 december 2019

DGA en het Pensioenverrekenbeding

De meerwaarde van deze cursus is dat er een panklare paragraaf wordt aangereikt om onderhandse afspraken over het afwikkel van pensioen in eigen beheer te vatten in duidelijke huwelijkse voorwaarden. Voor de cliënten die meer maatwerk bieden, worden u handvatten aangereikt om dit maatwerk mogelijk te maken.

De volgende managementcursussen worden aangeboden

18 november 2019

Ondernemerschap

Ondernemerschap is voor een (kandidaat-)notaris belangrijker dan ooit. Toenemende concurrentie, kritische cliënten, nieuwe

aanbieders en een oplettende overheid; allemaal aspecten waar (kandidaat-)notarissen en notariskantoren mee te maken hebben. In de training ondernemerschap leert u de essentie van succesvol ondernemerschap in het notariaat. U leert hoe u een missie en visie voor uw kantoor ontwikkelt en hoe u deze kunt verankeren in een strategie.

3 december 2019

Persoonlijke effectiviteit / leiderschap

Het succes van een (kandidaat-)notaris wordt natuurlijk bepaald door vakkennis. Maar voor een groot deel wordt succes eveneens bepaald door goede communicatieve vaardigheden, een natuurlijke, persoonlijke autoriteit, de mogelijkheid om sturing te geven aan het eigen handelen en door prioriteiten te stellen. Heeft u zicht op uw eigen kwaliteiten en valkuilen?

Dit is slechts een selectie uit het totale cursus-aanbod. Voor meer informatie, inschrijven en het complete opleidingsaanbod: KNB, cursussen en congressen, telefoon 070 3307125/121, cursussen@knb.nl of NotarisNet/Over KNB en opleidingen.

Intervisie: aanmelden mogelijk, 3 PE-punten

Intervisie. Een leuke manier om met persoonlijke ontwikkeling bezig te zijn. De KNB stimuleert intervisie en daarom staat er nu ook meer informatie over op NotarisNet. Interesse in intervisie? Meld u aan! Individueel of met een groep.

Onder begeleiding van een professionele intervisiebegeleider bespreken deelnemers werkervaringen en dilemma's met elkaar. Hoe gaat iemand anders om met bepaalde vraagstukken? Welke inzichten hebben collega's? Gooi het in de groep en leer van elkaars ervaringen.

VEELGESTELDE VRAGEN

In het nieuwe intervisiedossier op NotarisNet ziet u wie de begeleiders van de bijeenkomsten zijn en krijgt u antwoord op veelgestelde

vragen. Hoe lang duurt een intervisiebijeenkomst, hoeveel PE-punten levert het op, wat kost het en uit hoeveel mensen bestaat een groep?

Meer informatie of aanmelden: KNB, Jeroen Ouendag, intervisie@knb.nl, 070 3307106



Nieuwe KNB-vastgoedmodellen beschikbaar



De nieuwe KNB-vastgoedmodellen zijn beschikbaar. Deze zijn te vinden op een speciale website. Hier staan ook de ondernemingsrechtmodellen die de beroepsorganisatie in april al ontwikkelde. De link naar deze pagina staat op de modellenpagina van NotarisNet.

De KNB besloot in 2012 de modellen slechts beperkt bij te houden en te actualiseren. Inmiddels blijkt er vanuit de praktijk behoefte te zijn aan KNB-modellen. Daarom heeft het bestuur medio 2018 een overeenkomst met Sdu gesloten om een KNB-modellenbestand aan te kunnen bieden aan de leden.

MODELLEN PERSONEN- EN FAMILIERECHT

De Sdu werkt nu aan de modellen op het gebied van personen- en familierecht. De verwachting is dat deze modellen in de komende maanden gefaseerd op dezelfde wijze beschikbaar komen. De hypotheekmodellen blijven vooralsnog via NotarisNet op de gebruikelijke wijze toegankelijk. In de loop van 2020 wordt samen met Sdu gekeken of het ook mogelijk is om die modellen via dezelfde website aan te gaan bieden.

Meer informatie: KNB, Willem Geselschap, w.geselschap@knb.nl, 070 3307133



► De bewerkte tuchtuitspraken worden gemaakt door een notarieel deskundige en verwoorden niet het standpunt van het KNB-bestuur. Hebt u vragen of opmerkingen, mail dan naar nm@knb.nl.

Eigen protocol wilsbekwaamheid vereist naleving

Uitspraak: *gegrond met oplegging van een maatregel*

Casus

Eind december 2006 passeert notaris N een schenkingsakte, waarbij zonen klagers K (1 tot en met 4) en hun twee broers B (1 en 2) van hun moeder M ieder een bedrag geschonken krijgen.

Op enig moment is er onenigheid over de zorg voor M, waardoor er twee kampen ontstaan met K enerzijds en B anderzijds.

In augustus 2014 brengt B1 zijn moeder (88 jaar oud) naar het notariskantoor voor een bespreking met N en kandidaat-notaris KN over de schenkingsakte uit 2006 en een (eventueel) testament en notariële volmacht voor M.

In het concepttestament benoemt M meerdere (reserve-)executeurs uit beide kampen. Begin september 2014 passeert N de akten bij M thuis, waarbij echter andere (reserve-)executeurs zijn benoemd, zij het wel uit beide kampen.

In de notariële volmacht verleent M algehele volmacht aan haar zes zonen, in een bepaalde volgorde.

In december 2014 stuurt een medewerkster van N aan M en de zonen een conceptakte van schenking op papier aan de zes zonen voor het besparen van erfbelasting. K1 tot en met 4 krijgen een volmacht toegestuurd. K4 stelt wijzigingen voor aan N en geeft aan dat volgens hem M niet in staat is om de inhoud van de akte te begrijpen en de gevolgen goed te doorzien.

Op 23 december 2014 heeft N een gesprek met M, B2 en K3 over de schenkingsakte en een week later passeert N de akte in aanwezigheid van M, B1 en B2.

Begin 2017 wordt M wegens dementie opgenomen in een verzorgingstehuis.

De klacht

N heeft onzorgvuldig en partijdig gehandeld, met name met betrekking tot het testament en de notariële volmacht.

N heeft onvoldoende onderzoek gedaan naar de wilsbekwaamheid van M en heeft zich (enkel) laten leiden door de wensen van B1 en 2.

Er waren verschillende indicatoren aanwezig die N noopten tot nader onderzoek (inschakelen VIA-arts) en het volgen van het Stappenplan beoordeling

wilsbekwaamheid van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB). De Kamer 's-Hertogenbosch verklaarde de klacht op 20 november 2017 ongegrond.

Het verweer

Gelet op de hoge leeftijd van M is KN bij het gesprek betrokken. B2 is gevraagd de spreekkamer te verlaten, wat hij heeft gedaan.

M vertelde dat zij nog zelfstandig woonde met behulp van B2, de buurman en een goede kennis. M was helder en vastberaden.

De inhoud van het testament en de volmacht bevatten geen ongebruikelijke bepalingen. Bij cliënt(e)n op leeftijd werkt N volgens een vast protocol. Zo neemt hij onder meer standaard de 'Mini-Mental State Examination' (MMSE-test) af en stelt hij specifieke vragen die betrekking hebben op de persoon. Zo ook in dit geval.

Geen van de antwoorden leverde zodanige twijfel op dat aanleiding bestond voor verder onderzoek aan de hand van het Stappenplan.

Tussenbeslissing ECLI:NL:GHAMS:2018:3289

Het hof constateert dat uit de door N overgelegde stukken niet kan worden afgeleid dat de MMSE-test bij M is afgenomen.

Daarom wordt N toegelaten tot het bewijs daartoe en dat M positief op deze test reageerde.

Het oordeel

Uit de nadere uiteenzetting van N komt naar voren dat N de MMSE-test niet heeft afgenomen bij M. N heeft slechts een aantal vragen uit die test gesteld, waarna hij is gestopt. Uit het eerder door N overgelegde blanco exemplaar van deze test blijkt dat er punten moeten worden toegekend aan het antwoord op elke gestelde vraag en dat de ondervraagde persoon ook bepaalde (eenvoudige) geestelijke en fysieke oefeningen moet doen, waar eveneens punten aan moeten worden toegekend.

Hoewel het afnemen van een dergelijke test geen vereiste is bij het beoordelen van iemands wilsbekwaamheid, wordt het niet afnemen van deze test in de gegeven omstandigheden N tuchtrechtelijk aangerekend. N heeft immers zelf te kennen gegeven dat het afnemen van een dergelijke test tot zijn vaste protocol behoort in een dergelijk geval. De omstandigheid dat het initiatief tot het maken van de afspraak niet bij M zelf, maar bij enkele zonen lag, M zelf te kennen gaf soms vergeetachtig te zijn en N niet haar vaste huisnotaris was, hadden aanleiding

moeten zijn om in ieder geval meer open vragen te stellen zoals omschreven in het Stappenplan.

*Het Hof legt de maatregel berisping op Hof Amsterdam, 17 september 2019
ECLI:NL:GHAMS:2019:3373*

Opmerking

In dergelijke gevallen waarbij familieleden in kampen zijn verdeeld, is de notaris al snel een schietschijf. Het is zeer raadzaam als kantoor een eigen protocol wilsbekwaamheid te hebben, waarin voor verschillende situaties én voor de specifieke risico's van het kantoor op maat gesneden regelingen zijn vastgelegd. Het naleven en actueel houden van dit protocol door vastlegging van 'moresprudentie' is essentieel.

Gebrek aan integriteit verwijtbaar en toerekenbaar, inzicht matigt de maatregel

Uitspraak: *gegrond met oplegging van een maatregel*

Casus

Kandidaat-notaris KN heeft bij uitspraak van de Kamer Arnhem-Leeuwarden van 23 mei 2019 de maatregel van berisping opgelegd gekregen vanwege onder meer het passeren van een substantiële hoeveelheid leveringsakten waarbij hij de desbetreffende dossiers had voorbereid en ook de verkrijgende partij was.

Het Bureau Financieel Toezicht (BFT) dient vervolgens op basis van een onderzoeksrapportage van 4 december 2018 een klacht in tegen notaris N. Daarbij gaat het ook om een aantal ondernemingsrechtelijke dossiers. In deze dossiers is/zijn gelijktijdig dan wel achtereenvolgens:

- aandelen overgedragen voor de nominale waarde (1 euro), zonder toelichting op de totstandkoming van de verkoopprijs;
- korte termijnen aangehouden tussen oprichting van de vennootschappen en overdracht van de aandelen;
- geen (volledig) onderzoek naar de (in de loop van de transacties schijnbaar wisselende) identiteit van partijen gedaan;
- geen (volledig) onderzoek naar de daadwerkelijke betaling van de koopprijs gedaan;
- (tijdig) voorafgaand aan de transactie(s) geen concepten aan partijen toegezonden;

- niet verifieerbaar aan de informatie c.q. Belehrungsverplichting voldaan;
- niet verifieerbaar onderzoek gedaan naar de achtergrond van en/of motieven voor de transacties;
- akten met niet-Nederlands sprekende partijen gepasseerd zonder inschakeling van een tolk.

Het oordeel

N heeft met het passeren van de akten van KN gehandeld in strijd met het gebod van onafhankelijkheid en onpartijdigheid, dat ook ziet op het voorkomen van mogelijke beïnvloeding van de onafhankelijkheid en onpartijdigheid en het vermijden van de schijn daarvan.

Ook in de ondernemingsrechtelijke zaken heeft N in strijd met genoemde regelgeving en daarmee tuchtrechtelijk verwijtbaar gehandeld.

De hierboven bedoelde constatering moesten aangemerkt worden als tekortkomingen in de verplichtingen die de integriteit van het notariaat moeten waarborgen. Bedoelde tekortkomingen hebben zich bovendien herhaaldelijk en – in de onderzochte periode kennelijk – structureel voorgedaan. Redenen waarom deze tekortkomingen N niet toegerekend zouden kunnen worden, zijn niet gesteld en niet gebleken.

De omstandigheid dat het kantoor van N voorafgaand aan de onderzochte periode erg snel gegroeid is, doet immers niet af aan de verantwoordelijkheid van N voor een organisatie die aan de eisen voldoet. Ook het feit dat N sinds de onderzoeksrapportage de nodige maatregelen heeft genomen om zijn personeel en zichzelf te scholen en geschoold te houden en om de procedures binnen zijn kantoor aan te passen, doet niet af aan de toerekenbaarheid en verwijtbaarheid van de geconstateerde tekortkomingen.

Laatstgenoemde omstandigheid is wel van belang voor de duur van de op te leggen maatregel. Daarvoor is ook van belang dat N de kamer ervan overtuigd heeft dat hij niet opzettelijk nalatig is geweest dan wel met kwade bedoelingen gehandeld heeft.

De notariskamer legt de maatregel schorsing voor de duur van een maand op Kamer voor het notariaat Arnhem-Leeuwarden, 3 oktober 2019 (nog) niet gepubliceerd

Opmerking

Een heldere overweging van de kamer hoe om te gaan met ‘verzachtende omstandigheden’.

Tolk niet alleen verplicht bij notariële akte

Uitspraak: *gegrond met oplegging van een maatregel*

Casus

Klagers K zijn gezamenlijk rechthebbende van het recht van erfpacht van een perceel met woning. In december 2018 tekenden K bij de notaris N een koopovereenkomst waarbij K het recht van erfpacht aan een professionele partij verkopen voor 243.500 euro.

In februari 2019 ontbinden K de koop buitengerechtelijk wegens dwaling of misbruik van omstandigheden. Koper stelt K in gebreke. Bij vonnis van 19 april 2019 veroordeelt de voorzieningenrechter K om binnen zeven dagen na betekening van het vonnis het recht van erfpacht te leveren aan koper door mee te werken aan het passeren van de notariële leveringsakte.

De klacht

N heeft bij het ondertekenen van de koopovereenkomst ten onrechte nagelaten een beëdigd tolk/vertaler in te schakelen nu zij de Nederlandse taal niet machtig zijn.

Het verweer

N stelt dat de aanwezigheid van een tolk slechts verplicht is bij het passeren van een notariële akte en niet bij het ondertekenen van een overeenkomst. Overigens heeft N, voordat is overgegaan tot ondertekening van de overeenkomst, met K uitgebreid de overeenkomst in het Engels besproken.

Het oordeel

Naar het oordeel van de kamer is niet dan wel onvoldoende weersproken dat K de Nederlandse taal ten tijde van het ondertekenen van de overeenkomst niet eigen waren.

De wetgever heeft ten aanzien van het inschakelen van een tolk zoals bepaald in artikel 42 lid 1 van de Wet op het notarisambt (Wna), maar ook ten aanzien van de algemene informatieplicht van artikel 43 en de zorgplicht van artikel 17 lid 1 van de Wna het oog op notariële akten. Echter ook de

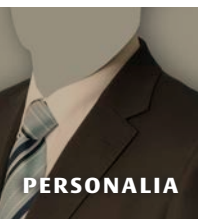
ondertekening van onderhandse akten, zoals deze, moet naar het oordeel van de kamer met de grootst mogelijke notariële zorgvuldigheid omringd worden. Dit betekent dat N, nadat hem op 10 december 2018 was gebleken dat K de Nederlandse taal niet eigen waren, er niet mee kon volstaan K een overeenkomst bestaande uit vele pagina's voor te houden om deze te ondertekenen. Niet uitgesloten was immers dat K onvoldoende de inhoud van de overeenkomst begrepen en de rechtsgevolgen van de overeenkomst onvoldoende tot hen zouden doordringen. N had immers de conceptakte uitsluitend in het Nederlands toegezonden en moet hebben begrepen dat zij die conceptakte niet eigenmachtig hebben kunnen doorgronden. N kon daarom niet volstaan met een ter plekke gegeven mondelinge vertaling van de hoofdpunten van de overeenkomst in het Engels. Van belang is daarbij dat gesteld noch gebleken is dat er omstandigheden waren die maakten dat de ondertekening van de overeenkomst niet kon worden uitgesteld tot het moment dat K deugdelijk waren geïnformeerd over de inhoud en zij de strekking daarvan tot zich hadden (kunnen) laten doordringen. Gelet op het vorenstaande is de kamer van oordeel dat N in strijd heeft gehandeld met zijn zorgplicht en zijn informatieplicht.

De notariskamer legt de maatregel waarschuwing op

Kamer voor het notariaat Arnhem-Leeuwarden, 20 september 2019 (nog) niet gepubliceerd

Opmerking

Hoewel het vaak genoeg zal voorkomen dat cliënten de notaris verwijten hen op te zadelen met onnodige kosten voor een tolk/vertaler (of, wellicht nog vaker: dat de notaris daarvoor bang is), is juist de *Belehrung* (in begrepen taal) de toegevoegde waarde van ons vak. Net als bij de wilsbekwaamheid is het zaak om schriftelijke aantekeningen te maken omtrent de taalvaardigheid. Alleen al om spijtoptanten van een transactie geen munitie te verschaffen.



PERSONALIA

Benoemd tot notaris

Rotterdam (protocol mr. J. Kemper), m.i.v. 4 oktober 2019, **mr. Marijn Poppelier**, kandidaat-notaris (2005).

Aangewezen tot toegevoegd notaris

Buren (protocol mr. G.J. Hoogenboom) m.i.v. datum beëdiging, **mr. Marinka Roseboom**; **Amsterdam** (protocol mr. D.H.W. Melgers) m.i.v. datum beëdiging, **mr. Léontine Venker**; **'s-Gravenhage** (protocol mevrouw mr. S.E. Houdijk) m.i.v. datum beëdiging, **mr. Caroline Leenards**.

Ontslag op verzoek

mr. Paul van den Heuvel, notaris te **Oss**, m.i.v. 1 januari 2020;
mr. Wil Stein, notaris te **Vijfheerenlanden**, m.i.v. 1 november 2019;
mr. Hans Kemper, notaris te **Rotterdam**, m.i.v. 4 oktober 2019.

Toewijzing protocol

De minister voor Rechtsbescherming heeft besloten het protocol en de overige notariële bescheiden van:
mr. A. Barkey Wolf, tot 5 januari 2019 notaris te Amsterdam, m.i.v. 1 oktober 2019 toe te wijzen aan **mr. Herman Lohman**, notaris te **Amsterdam**;
mr. drs. T.H. ten Brink, tot 1 juli 2019 notaris te Haarlem, m.i.v. 1 november 2019

toe te wijzen aan **mr. Jeroen Wijs**, notaris te **Haarlem**;
mr. J. van Buiten, tot 1 april 2019 notaris te Coevorden, m.i.v. 15 november 2019 toe te wijzen aan **mr. Geertje Bijlsma**, notaris te **Coevorden**;
mr. A. Bethe, tot 5 november 2018 notaris te Buren, m.i.v. 1 november 2019 toe te wijzen aan **mr. Govert-Jan Hoogenboom**, notaris te **Buren**;
mr. H.J.M.E. Mathijssen, tot 1 augustus 2016 notaris te Venray, m.i.v. 10 oktober 2019 toe te wijzen aan **mr. Wim Weijs**, notaris te **Venray**;
mevrouw mr. E.W.M. Simons, tot 10 mei 2019 notaris te Maasgouw, m.i.v. 1 januari 2020 toe te wijzen aan **mr. Corrie Mols**, notaris te **Leudal**.

Overleden

Op 19 september 2019 op 77-jarige leeftijd **mr. Douwe van Terwisga** oud-notaris in **Leeuwarden**;
Op 2 oktober 2019 op 79-jarige leeftijd **mr. Eric Verhaegen**, oud-notaris in **Sluis**.



Caroline Leenards



Léontine Venker



Marijn Poppelier



Marinka Roseboom

Rectificatie

In *Notariaat Magazine* 2019/8 is bij de tuchtuitspraken helaas een stuk tekst weggefallen. Bij de opmerking bij de laatste uitspraak moest de volgende tekst staan: 'De boete is geen zware tuchtrechtelijke maatregel. Bovendien lost deze tuchtzaak niets op aan het probleem. Een stille bewindvoerder, stevig coachtraject of stoppen met de praktijk zijn meer oplossingsgerichte maatregelen.'

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 1.300 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 maandelijks, met uitzondering van januari en 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 3307111

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

Aan dit nummer werkten mee:
Dorine van Kesteren, Roel Ottow, Martijn Rip, Peter Steeman, Jolanda aan de Stegge, Berdine Vos-Vegter, Henriette van Wermeskerken

Redactieraad: Wouter Burgerhart, Bert Daemen, Sabrina Gajadhar, Bart van Gemert, Steven ten Hagen, Frits van der Kamp, Mark Jonker Roelants, Joyce Leemrijse, Hens Meengs, Anne-Marie Snel

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

Vormgeving:
Okapi. Corporate Identity Atelier

Uitgever: Sdu,
Peter Frissen
Maanweg 174
2516 AB 's-Gravenhage
Postbus 20025
2500 EA 's-Gravenhage
Telefoon: 070 3789571

Druk: Drukkerij Senefelder Misset, Doetinchem

Abonnementen: De abonnementsprijs bedraagt 116,03 euro per jaar (excl. btw en incl. administratie- en verzendkosten), prijswijzigingen voorbehouden.

Abonnementenadministratie:
Sdu Klantenservice
Postbus 20025, 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 verbintenisrecht.

Advertentie-acquisitie:
Cross Media Nederland
Tim Lansbergen
Telefoon: 010-7607324
E-mail: tim@crossmedianederland.com

ISSN: 1568-4121

© KNB/Sdu
Alle rechten voorbehouden. Behoudens de door de Auteurswet gestelde uitzonderingen, mag niets uit deze uitgave worden veelevoudigd (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.

UITGEVERSVENBOND
Groep uitgeverij voor vak- en wetenschap

Werk sneller, efficiënter én nauwkeuriger met *NotaFlow*

Met *NotaFlow* worden gegevens uit uw eigen notarieel softwaresysteem met één klik, automatisch ingevuld in alle beschikbare modellen dankzij een geautomatiseerde koppeling



De voordelen van *NotaFlow*:

- Volledig geautomatiseerde tool voor het Notariaat
- De meest gebruikte modellen uit het Ondernemingsrecht, Personen- en familierecht en Vastgoedrecht
- Geautomatiseerd, dus geen knip- en plakwerk
- Biedt een intelligente koppeling met uw notarieel softwaresysteem
- Engelse vertalingen zijn beschikbaar voor een selectie van modellen
- Gewaarborgde actualiteit en kwaliteit dankzij gerenommeerde redacties

Haal uw laatste PE-punten voor 2019 bij FBN Juristen!

Bekijk onderaan ook onze cursussen speciaal voor notarieel medewerkers

Familierecht

- 7 **Uitleg van testamenten, ook testamenten gemaakt onder het oude erfrecht** 4PE
- vanaf 12 **Themabijeenkomst Familierecht (4 locaties)** 3PE
NOV. - Samengestelde gezinnen / patchworktestamenten;
 - Vergoedingsrechten in het familierecht.
- 25 **Verdiepingscursus: bijzondere kwesties in de aangifte erfbelasting** 3PE
NOV.
- 26 **Levensverzekering en banksparen als onderdeel van estate planning** 3PE
NOV.
- 28 **De draagplichtovereenkomst m.b.t. schulden voor de eigen woning, civiel & fiscaal** 3PE
NOV. Inclusief handreiking en voorbeeld van een draagplichtovereenkomst.
- 3 **Bedrijfsoverdracht civiel en fiscaal: estate planning voor de ondernemer/DGA** 3PE
DEC.

Ondernemingsrecht

- vanaf 12 **Themabijeenkomst Onroerendgoed- en Ondernemingsrecht (4 locaties)** 3PE
NOV. - Incidenten bij verdeling in de registergoederenpraktijk;
 - Gevaren van financiering binnen familieverband;
 - Certificering/decertificering & winstrechtloze/stemrechtloze aandelen.
- 13 **Fiscale aspecten van de inbreng van een onderneming in de BV** 3PE
NOV.
- 20 **Civiele en fiscale aspecten van de fusie/splitsing** 6PE
NOV. Tijdens deze bijeenkomst worden beide terreinen van het recht geïntegreerd behandeld.

Onroerendgoedrecht

- vanaf 12 **Themabijeenkomst Onroerendgoed- en Ondernemingsrecht (4 locaties)** 3PE
NOV. - Incidenten bij verdeling in de registergoederenpraktijk;
 - Gevaren van financiering binnen familieverband;
 - Certificering/decertificering & winstrechtloze/stemrechtloze aandelen.
- 14 **De Omgevingswet en het notariaat: kansen en uitdagingen** 3PE
NOV.
- 10 **BTW en overdrachtsbelasting bij vastgoedtransacties; de laatste stand van zaken!** 6PE
DEC.

Fiscaal / Civiel / Diversen

- vanaf 4 **Regiolezingen WWFT (1.0): implementatie** 3PE
NOV. ■ 4 november te Utrecht ■ 20 november te Zwolle
- 5 **Fiscale en/of Civiele Actualiteiten te Utrecht** 3/6PE
NOV. In één dag(deel) volledig op de hoogte van de belangrijkste fiscale actualiteiten en/of civiele actualiteiten.
- vanaf 26 **Regiolezingen WWFT (2.0): actualiteiten, casusposities en toepassing in de dagelijkse praktijk** 3PE
NOV. ■ 26 november te Eindhoven ■ 3 december te Utrecht
- 3 **Fiscaal Jaaroverzicht voor het Notariaat** 3PE
DEC. In één avond een overzicht van belangrijke fiscale uitspraken en arresten voor het notariaat uit 2019.
 Inclusief boekje: 'Fiscale en civiele actualiteiten 2019 verzameld'
- 19 **UBO-register en privacystructuren** 5PE
DEC.
- najaar 2019 **ELN najaarsaanbod 2019** 3PE
 Profiteer in het najaar van ELM! Ontvang in de maanden oktober, november en december 12 artikelen in uw mailbox. Per vier artikelen ontvangt u één studiepunten. U kunt dit najaar dus drie studiepunten verdienen!

Voor meer informatie of om in te schrijven, zie www.fbn.nl

Speciaal voor notarieel medewerkers

- 4 **Actualiteitendag Ondernemingsrecht** 5 SOMN
NOV. Tijdens deze bijeenkomst wordt u bijgepraat over de laatste ontwikkelingen op het gebied van Ondernemingsrecht.
- 6 **Boedelafwikkeling voor medewerkers** 5 SOMN
NOV.
- 11 **Actualiteitendag Registergoed** 5 SOMN
NOV. Tijdens deze bijeenkomst wordt u bijgepraat over de laatste ontwikkelingen op het gebied van Registergoed.
- 3 **Huwelijksvermogensrecht voor medewerkers** 5 SOMN
DEC.
- start 22 **Opleiding Familievermogensrecht (9 dagen) *** 20 SOMN
JAN. "Ik kan de informatie die tijdens deze opleiding gegeven wordt direct inzetten in de praktijk."
- start 30 **Opleiding Ondernemingsrecht (9 dagen) *** 20 SOMN
JAN. "Wij hebben een leuke en betrokken groep waarin veel ruimte is om vragen te stellen."
- start 24 **Opleiding Registergoederenrecht (9 dagen) *** 20 SOMN
MRT. "Ik heb gekozen voor deze opleiding zodat ik uiteindelijk dossiers zelfstandig kan behandelen."

* Deelnemers aan onze opleidingen krijgen gedurende de opleiding toegang tot het voor de opleiding relevante deel van onze databank Via Juridica.