



‘Begrijpelijkheid was een punt van aandacht’

VASN

Hoe vergroot je de bruikbaarheid en leesbaarheid van een koopovereenkomst zonder dat het ten koste gaat van de juridische juistheid? In die uitdaging heeft de VASN, samen met de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters, VBO Makelaar en VastgoedPRO, zich de afgelopen twee jaar vastgebeten. VASN-bestuursleden Petra Kortlever en Joost Verploegen zijn trots op het resultaat.

| TEKST Peter Steeman

Modellen voor koopovereenkomsten zijn als vis die naar de markt wordt gebracht. De houdbaarheid is beperkt omdat veranderingen in wetgeving vragen om een regelmatige actualisering. Maar de nieuwe modelkoopovereenkomst voor Agrarisch Bedrijf en Cultuurgrond is meer dan een update, aldus Joost Verploegen, notaris bij Bruggink & Van Beek Notarissen en VASN-voorzitter. ‘Het oude model was van 2015. Er is enige tijd mee gewerkt, maar we wilden het toch anders inrichten. Een notaris werkt op een andere wijze dan een makelaar of een rentmeester. Die zitten veel eerder in het traject en hebben behoefte aan een overeenkomst waarin alle facetten aan bod komen. Bij agrarische objecten gaat het niet alleen om het

‘Modellen voor koopovereenkomsten zijn als vis die naar de markt wordt gebracht’

onroerend goed maar ook om de rechten. Je wilt het complete verhaal aan kunnen bieden.’

BIJZONDERE CLAUSULES

‘Bij de overdracht van een agrarisch bedrijf heb je altijd te maken met afwijkende situaties’, vult Petra Kortlever, notarisklerk bij notariskantoor Van der Hammen en VASN-bestuurslid, aan. ‘Wanneer een boer zijn land aan een andere boer wil verkopen, komen alle punten van het agrarisch bedrijf voorbij. Is er sprake van kavelruil, een waterwingebied, subsidieregelingen, pacht-, kooi- of visrechten die kunnen leiden tot bijzondere clausules? De bijzondere bepalingen maakten wel deel uit van de vorige versie maar het waren tekstblokken die je naar believen kon gebruiken. Nu wilden we een logischer opbouw van de artikelen. Dat is gemakkelijker voor de makelaar en de rentmeester, maar ook voor de notaris.’

OVERBODIG

Een ander voornemen was het vergroten van de leesbaarheid. Kortlever: ‘We wilden meer gewoon Nederlands in plaats van juridische

formuleringen. Het moest aansluiten bij de wetteksten en toch leesbaar zijn. De afgelopen twee jaar kwam een werkgroep om de vier maanden bij elkaar. Dan namen we het nieuwe model artikel voor artikel onder de loep en bespraken de leesbaarheid en de gebruikte formulering. Dat was af en toe best een uitdaging. Notarissen houden van uitgebreide teksten. Makelaars houden meer van beknopt. Een nuttige uitbreiding volgens de een vindt de ander overbodig.’ Verploegen geeft een voorbeeld: ‘Hoe uitgebreid beschrijf je het overgaan van de rechten? Daarbij hoort een registratie bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. In het eerste ontwerp waren we daar uitvoerig in. In de uiteindelijke modelkoopovereenkomst hebben we dat beknopter gemaakt. Begrijpelijkheid was een punt van aandacht. Om de groep bij elkaar te houden, lieten we het checken door Jeroen Rheinfeld, docent Agrarisch Recht van de Radboud Universiteit Nijmegen.’

APETROTS

Apetrots is Kortlever op het nieuwe model. De beknoptheid in de formuleringen is niet ten koste gegaan van de volledigheid. Kortlever: ‘Het is een stuk van 21 pagina’s geworden. Dat is twee keer zo lang als het vorige model. Met het oude model moest je als agrarisch notaris volledig op de hoogte zijn van alle facetten. Nu word je aan de hand van een stroomschema door alle punten genomen die in de overeenkomst aan bod komen. Er wordt bijvoorbeeld ook aandacht besteed aan fosfaatrechten. Gaan die wel of niet mee in de verkoop? Iedere clausule heeft zijn eigen formulering. De notaris hoeft niet bang te zijn dat hij iets over het hoofd ziet.’ Verploegen: ‘Het is een heel werkbaar model geworden. Heel uitvoerig terwijl het toch leesbaar is. Daar ben ik wel blij mee.’ Heb je voor een modelkoopovereenkomst die zo eenvoudig te gebruiken is nog wel een VASN-notaris nodig? Dat is een verkeerde voorstelling van zaken, vindt Kortlever: ‘Je hebt nog steeds agrarische kennis nodig. Moeten pluimveerechten wel of niet over? Als je dat niet kunt controleren, kun je niet verder.’ Verploegen: ‘Je mag het gerust eens proberen. Zonder gespecialiseerde kennis kun je hier niet mee aan de slag.’ ■