



*Elektronisch transporteren
buitenlands vastgoed*

Vakantiehuis kopen via eigen notaris

Een Spaans vakantiehuis kopen of verkopen doe je in Spanje. Maar voor de overdracht en het transport kun je sinds kort terecht bij een notaris in eigen land. De Europese organisatie van kadasterfunctionarissen ELRA en de Europese koepel van notariële beroepsorganisaties CNUE werken beide aan een eigen elektronisch systeem om grensoverschrijdend onroerend goed te transporteren.

TEKST Lex van Almelo | BEELD Roel Ottow

In Sagunto, een kustplaats ongeveer 25 kilometer boven Valencia, inspecteert een ongebruind stel een appartement in een wit gebouw met palmen. 'Stel dat je vastgoed wilt kopen in het buitenland. Wat doe je dan als je de buitenlandse regels, het buitenlandse recht, de buitenlandse procedures en de buitenlandse taal niet kent? Terwijl de tijd beperkt is, omdat je terug naar huis moet?'

De tekst en de beelden komen uit een YouTube-filmpje waarin we met Google Earth doorvliegen naar Breda. Daar zien we door de voorruit van Frits von Seydlitz Notariaat een rode ballenbak. De Nederlandse kopers en verkoper hebben er dus voor gekozen Nederlands recht van toepassing te laten zijn op de koopovereenkomst. Frits von Seydlitz bereidt de gestandaardiseerde Nederlands-/ Spaanstalige transportakte voor, waarna deze wordt getekend. Von Seydlitz stuurt de akte

vervolgens door naar het Kadaster. De bewaarder geeft onder meer advies over de geldigheid van de handtekening en stuurt de akte normaal gesproken door naar de juiste *Registro*. Maar bij deze Europese primeur wordt de akte met enig ceremonieel vertoon via Brussel doorgestuurd naar de *Registrador* in Valencia. Kort daarna overhandigt de vertegenwoordiger van de Spaanse Belastingdienst de notariële documenten mét het fiscaal identificatienummer aan de notaris. Met dit nummer kan de notaris voortaan ook andere transporten begeleiden.

KINDERSCHOENEN

De verkoper, kopers en hun notaris hebben de transactie geheel in het Nederlands afgewikkeld dankzij het grensoverschrijdend elektronisch transportsysteem CROBECO, wat staat voor *CRO*ss *B*order *E*lectronic *C*onveyancing. Het systeem staat nog in de kinderschoenen en loopt in verschillende pilots. De eerste pilot is Nederland-Spanje,

de volgende Nederland-Portugal, een ander vakantie-land waar veel buitenlanders een huis hebben. Daarna staan Italië en Engeland op het programma.

Bij CROBECO faciliteren het Kadaster en registratiefunctionarissen in het buitenland de notaris die de koper en verkoper hebben gekozen. Deze heeft online toegang tot het *Registro* en (straks ook) andere vastgoedregistraties in het buitenland. In het *Registro* staat de informatie over de bevoegdheden in het Engels. Frits von Seydlitz: 'De informatie over publiekrechtelijke beperkingen is in het Spaans. Daarvoor heb je dus iemand nodig die Spaans spreekt, want er komt geen Spaanse notaris aan te pas. De essentie van CROBECO is juist dat je als Nederlander alles kunt afhandelen in het Nederlands bij een Nederlandse notaris, die ook alle recherches verricht en zorgt voor inschrijving van de akte in Spanje.' Von Seydlitz vervolgt: 'Er komt een landelijke helpdesk die de notaris assisteert bij de inschrijving in het Kadaster en bij het vergaren van informatie die daarvoor nodig is. Denk aan informatie uit het testamentenregister, over betalingsachterstanden, van de burgerlijke stand.' De helpdesk informeert de notaris ook over eventuele eigenaardigheden in de lokale wet- en regelgeving. Von Seydlitz:



‘Uiteraard gaat de helpdesk niet na of er een rechtsgeldige bouwvergunning is en of het gas, water en licht is betaald. Daarvoor schakel je in Spanje doorgaans een advocaat in.’ Von Seydlitz hoopt binnenkort ook hypotheekakten te kunnen inschrijven bij het *Registro*. Volgens Jacques Vos, die namens het Kadaster betrokken is bij CROBECO, wordt de laatste hand gelegd aan een modeltekst voor hypotheekakten. Naar verwachting is die medio mei klaar.

IK VERTREK

De toenmalige hoofdbewaarder van het Kadaster en tegenwoordige ELRA-president Wim Louwman vroeg Von Seydlitz aan de pilot mee te doen. Von Seydlitz had en heeft de helpdesk niet nodig: ‘Wij zaten al in Spanje, waar wij deel uitmaken van een netwerk van fiscalisten en advocaten.’ Met een buitenlands pand ben je iets duurder uit dan bij een gewone binnenlandse transactie, zegt Von Seydlitz. ‘Maar we hebben er ook meer werk aan. Als een pand wat duurder wordt, ben je bij een Nederlandse notaris al gauw goedkoper uit dan bij een Spaanse notaris. Want die werkt met vaste, progressieve tarieven.’ Jacques Vos: ‘Wat mij opvalt aan het televisieprogramma “Ik vertrek” is dat mensen vaak zo slecht voorbereid zijn en dingen daardoor nogal eens vastlopen. Je moet wel van de lokale beperkingen, belastingen en gebruiken op de hoogte zijn als je een huis koopt in het buitenland. Daarvoor ga je naar de notaris, die op zijn beurt weer de hulp kan inroepen van de CROBECO-helpdesk.’ Volgens Vos gaat CROBECO uit van bestaande wetgeving, bestaande technieken en bestaande verantwoordelijkheden. ‘Aan de rol van de notaris verandert dus in beginsel niets.’ De Europese Commissie (EC) ziet CROBECO als een eerste stap op weg naar een interne vastgoedmarkt en steunt het project daarom. Op 31 mei wordt in Brussel de conceptfase afgesloten met de presentatie van het gemeenschappelijk referentiekader. Tijdens de vorige CROBECO-conferentie bleken de CNUE en anderen daarop commentaar te hebben. Volgens Jacques Vos gaat het om ‘misverstanden’.

Hij verwacht dat die uit de wereld zijn geholpen nu de tekst van het gemeenschappelijk referentiekader is aangepast. In het notariaat wordt met terughoudendheid gereageerd op CROBECO. Notaris Jos van Spreeuwel (Van Spreeuwel, Barendrecht): ‘Is er voldoende rechtszekerheid en werkt het systeem geen misbruik en criminaliteit in de hand?’

CNUE-ALTERNATIEF

In Spanje staat de wieg van een alternatief systeem waarbij twee notaris kantoren samen verantwoordelijk zijn voor één, tweetalige, akte en de inkomsten delen. Op 15 maart hebben een Nederlands en een Spaans kantoor de proef op de som genomen. Bart Jan Binnerts en Renato Zanardi van Hak Rein Vos in Lelystad en notaris María de los Reyes Sánchez Moreno uit het bij Alicante gelegen Jijona transporteerden de akten van een woningruil tussen twee Nederlandse partijen. Een familie uit Rijswijk had haar zinnen gezet op de vakantie-woning aan de Costa Blanca die zij vaak huurde. En de verhuurder voelde wel voor een huis in de Randstad. Omdat de panden ongeveer evenveel waard zijn, werd de transactie met gesloten beurzen afgehandeld. María de los Reyes Sánchez Moreno deed de voorbereidingen in Spanje, Zanardi en Binnerts die in Lelystad. Via Bartolus, een systeem voor certificering en communicatie, verstuurdde zij elkaar de akten, die deels waren ondertekend en gescand. Daarna passeerden zij via Bartolus simultaan de volledig ondertekende akten. Sánchez Moreno, die bijna vloeiend Nederlands spreekt, leerde Zanardi en Binnerts

Defensieve houding niet terecht

In het notariaat wordt het CROBECO en het notariële alternatief, de tweetalige akte, (nog) niet omarmd. Hoogleraar notariële recht aan de Universiteit Utrecht Nora van Oostrom vindt een defensieve houding niet terecht. ‘Vanuit een angst voor marktwerking zet het notariaat de hakken in het zand als zich iets nieuws aandient. In plaats van te kijken hoe wij deze ontwikkelingen in ons voordeel kunnen gebruiken. Terwijl het voor Nederlandse notarissen juist een interessante groeiemarkt kan zijn. Er zijn meer Nederlanders met een huis in het buitenland dan buitenlanders met een huis in Nederland. Maar dan moet je je er wel echt in specialiseren en heb je een *partnership* nodig met een kantoor in de regio.’

kennen toen zij nog in Harderwijk werkte. Omdat zij Zanardi kende, vroeg Sánchez Moreno hem om mee te werken aan de woningruil. ‘Maar je hoeft elkaar als notaris niet perse te kennen, omdat Bartolus certificaten uitgeeft, zodat je weet dat je communiceert met een notaris. Die certificaten maken het systeem nu nog betrekkelijk duur. Maar als er naast Spanje, Frankrijk, Italië en Duitsland meer landen met een Latijns notariaat gaan meedoen, wordt Bartolus goedkoper. Een probleem is nog wel de apostille, omdat die nog niet elektronisch kan worden verstuurd.’

‘Is er voldoende rechtszekerheid?’

CONCURRENTIE

Het Spaanse alternatief is nog vrij onbekend, ook in Spanje zelf. Hoewel de Spaanse beroepsorganisatie zich achter het project heeft geschaard, zijn er nog maar twintig Spaanse notarissen bij betrokken. Sinds kort heeft ook de CNUE het project geadopteerd. Maar omdat het project nog niet is afgerond, vindt de notariële koepelorganisatie commentaar ‘prematuur’. Ook het alternatieve project hoopt op steun van de EC. Sánchez Moreno denkt dat CROBECO op korte termijn misschien nadelig is voor Spaanse notarissen in vakantiestreken. Maar als de EC Nederland en Duitsland dwingt de protectionistische barrières te slechten en Spaanse notarissen hun akten ook daar kunnen inschrijven, zijn de Spaanse notarissen volgens haar in het voordeel. ‘Want de mensen lopen nu ook al bij ons binnen.’ Bart Jan Binnerts, die hecht aan de goede samenwerking met zijn Spaanse collega: ‘Ik verwacht geen buitenlandse concurrentie in Nederland. De tarieven zijn hier zo laag. Veel lager dan in Spanje en bijvoorbeeld België.’ ■

.....
 Wilt u als (kandidaat-)notaris zelf meer inzicht krijgen in de ontwikkelingen op dit gebied, dan kunt bijvoorbeeld een bezoek brengen aan de CROBECO-conferentie in Brussel op 31 mei. Inschrijven kan via de website van de ELRA (www.elra.eu)
